Stadtverwaltung Hennigsdorf
Stadtplanungsamt

Hennigsdorf

Stand: 05.04.2005

Bebauungsplan Nr. 17 / I
„HSG – Nordgelände, Süd“

für das Gebiet
östlich des Bahndamms von der Unterführung der Veltener Straße (L 172) bis zur Anschlussbahn, nördlich der Gleisanlage der Anschlussbahn, südlich und westlich des H.E.S.-Umspannwerkes bis zur Nordgrenze des H.E.S.-Umspannwerkes, der rechtwinkligen Verbindung zwischen der Gewerbeerschließungsstraße und der Veltener Straße sowie der Veltener Straße

Anlage 2 BV Nr. 0035/2005

Berlin, April 2005

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP
Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Inhalt **Seite**

A. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 / I ... 3

I. Planungsgegenstand und Planungsziele ... 3

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
2. Planungsanlass und Planungsziele ... 3
3. Planungserfordernis ... 4
4. Planungsvoraussetzungen ... 5
4.1 Historische Entwicklung ... 5
4.2 Bau- und Nutzungsstruktur ... 5
4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse ... 6
4.3.1 Lage, Geologie, Böden ... 6
4.3.2 Altlasten ... 7
4.3.3 Klima, Luft ... 7
4.3.4 Landschaftsbild, Vegetation, ökologische Voraussetzungen ... 8
4.4 Verkehrliche Grundlagen ... 9
4.5 Technische Infrastruktur ... 10
4.6 Eigentumsverhältnisse ... 10

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen ... 11

1. Raumordnung und Landschaftsplanung ... 11
2. Flächennutzungsplanung ... 11
3. Bebauungsplanung ... 11
3.1 Bebauungsplan Nr. 17 ... 11
3.2 Bebauungsplan Nr. 17 / I ... 12
3.3 Bebauungsplan Nr. 17 B ... 12
4. Umweltschutz / Anwendbarkeit des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ... 13
4.1 Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung ... 13
4.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ... 14
5. Denkmalschutz ... 15
6. Wasserschutz ... 15
7. Sanierungssatzung ... 15

III. Planungskonzept ... 16

1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept / Erschließungskonzept ... 16

IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans ... 16

1. Art der Nutzung ... 16
1.1 Gewerbegebiet ... 16
1.2 Verkehrsflächen ... 18
1.3 Grünflächen ... 18
2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 19
3. Sonstige Festsetzungen ... 20
4. Grünordnerische, stadt- und landschaftbildgestalterische Festsetzungen ... 21
5. Festsetzungen zum Immissionsschutz ... 22
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 22
7. Flächenbilanz ... 23

V. Auswirkungen des Bebauungsplans ... 23

1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... 23
2. Ordnungsmaßnahmen ... 23
3. Auswirkungen auf die Umwelt ... 24
4. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan ... 24

VI. Verfahren. ... 25

1. Abwägungsbelange ... 25
1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... 25
1.2 Belange der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftbildes ... 25
1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 26
1.3.1 Vorbemerkung ... 26
1.3.2 Teilfläche Straßenausbau ... 27
1.3.2.1 Bestandsanalyse und Eingriffsbetrachtung ... 27
1.3.2.2 Vorschläge des GOP zum Ausgleich ... 28
1.3.2.3 Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan ... 29
1.3.3 Teilfläche Gewerbegebiet ... 30
1.3.3.1 Bestandsanalyse und Eingriffsbetrachtung ... 30
1.3.3.2 Maßnahmenvorschläge des GOP zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und deren Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan ... 32
1.4 Belange der Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und des Verkehrs ... 35
1.5 Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen ... 37
1.6 Private und öffentliche Belange ... 37
2. Förmliches Verfahren ... 37
2.1 Aufstellungsbeschluss ... 37
2.2 Erste frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ... 38
2.3 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ... 38
2.4 Teilung des Geltungsbereiches ... 40
2.5 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ... 41
2.6 Erste öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ... 44
2.7 Änderung des Geltungsbereiches ... 44
2.8 Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ... 45
2.9 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ... 45
2.10 Zweite öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ... 47
2.11 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB) ... 47
2.12 Zusammenfassung ... 47

VII. Rechtsgrundlagen ... 48

B. Anlagen ... 49

I. Textliche Festsetzungen ... 49
II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise ... 51

A. Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 / I

für das Gebiet

östlich des Bahndamms von der Unterführung der Veltener Straße (L 172) bis zur Anschlussbahn, nördlich der Gleisanlage der Anschlussbahn, südlich und westlich des H.E.S.-Umspannwerkes bis zur Nordgrenze des H.E.S.-Umspannwerkes, der rechtwinkligen Verbindung zwischen der Gewerbeerschließungsstraße und der Veltener Straße sowie der Veltener

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Bebauungsplan ersetzt gemäß § 38 Abs. 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren. Die Regelungen des Baugesetzbuches sind anzuwenden (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht durchgeführt.

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ umfasst ein ca. 55.495 m² großes Plangebiet (5,5 ha) und liegt im Norden der Stadt Hennigsdorf. Es wird begrenzt durch einen Eisenbahndamm, die Anschlussbahn der H.E.S-Werke, dem H.E.S.-Umspannwerk sowie die parallel zur Veltener Straße verlaufende Gewerbeerschließungsstraße.

Stadtstrukturell besitzt das Plangebiet eine periphäre Lage am Stadteingang aus Richtung Velten in einer ausschließlich gewerblich und industriell geprägten Umgebung. Der begrünte Bahndamm bildet eine Zäsur und trennt das Gebiet von den sich westlich anschließenden Wohngebieten (Fontanesiedlung). Das Zentrum der Stadt um die Havelpassage befindet sich ca. 1,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst bzw. berührt folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Hennigsdorf: 11/9 (tlw.); 11/13; 11/15; 20/1; 33/10 (tlw.); 34; 36/2; 695 (tlw.); 696; 697 und 710 (tlw.).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 / II „HSG-Nordgelände, Nord“ der Stadt Hennigsdorf. Beide Bebauungspläne – mit Ausnahme der erst mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 29.01.2003 einbezogenen Fläche zwischen der Veltener Straße und dem Bahndamm - bildeten bis zum Teilungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.1994 einen gemeinsamen Geltungsbereich. Die ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen südlich der Anschlussbahn wurden wegen des entfallenen Planerfordernisses für diesen Bereich mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Geltungsbereiches am 29.01.2003 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

I.2 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ war die Klärung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken im Geltungsbereich. Der Bebauungsplan dient dazu, die Grundlage für Investitionen und damit verbundene Arbeitsplätze zu

schaffen. Dabei ist es Ziel, die bestehende Nutzung eines Teils des Baugebietes als selbständige, gewerbliche Bildungseinrichtung zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Planung steht in Einklang mit den gesetzlichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie bereitet die Wiederinbetriebnahme einer altindustriellen Fläche vor bzw. begünstigt die Nutzungsintensivierung vorhandener Gewerbeflächen.

Des weiteren wird die öffentliche Erschließung mit der notwendigen teilweisen Verlagerung / Neutrassierung der Veltener Straße (L 172) im Bereich der Einmündung der parallel verlaufenden Gewerbeerschließungsstraße (Einordnung einer separaten Abbiegespur) sowie die Klärung der davon ausgehenden Auswirkungen untersucht und planungsrechtlich geregelt.

Mit dem Bau einer neuen Einmündung von der Gewerbeerschließungsstraße zur Veltener Straße wird langfristig die gewerbliche Entwicklung dieses Bereiches gesichert und verbessert. Die vorhandene provisorische Zufahrt kann die Funktion einer durch Gewerbeverkehr geprägten Einfahrt nicht dauerhaft wahrnehmen und steht der geplanten Etablierung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf den ehemaligen Stahlwerksflächen östlich der Veltener Straße entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 17 „HSG-Nordgelände“, der zusätzlich die nördlich gelegenen Flächen des Umspannwerkes sowie der Schlackenhalde des Stahlwerkes beinhaltete und eine Fläche von ca. 24,5 ha umfasste. Für den nun vorliegenden Geltungsbereich ist die damalige Zielsetzung als Gewerbegebiet mit Klärung der Erschließungsfrage im wesentlichen unverändert geblieben.

Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Schwierigkeiten bezüglich der Schlackenhalde, aber auch wegen der sich inzwischen entwickelten Bedarfe an kurz- und mittelfristig aktivierbaren Gewerbeflächen wurde der Geltungsbereich geteilt. Die Planung wird in getrennten und zeitlich versetzten Planverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 17 / II „HSG-Nordgelände-Nord“ wird zu einem späteren Zeitpunkt zur Festsetzung gebracht.

I.3 Planungserfordernis

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war geboten, um die erforderlichen rechtlichen Grundlagen für die Entwicklungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken sowie für den Ausbau der Veltener Straße und der parallelen Gewerbeerschließungsstraße zu schaffen und zu klären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ war aus folgenden Gründen erforderlich:

- Planungsrechtliche Sicherung für Gewerbenutzungen im Sinne des § 8 BauNVO in einer gewerblich vorgeprägten Umgebung und Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen für die bauliche Entwicklung.
- Sicherung des Standortes der selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung: Nach der bisherigen Rechtslage handelte es sich hierbei um einen Betrieb, der im Gewerbegebiet nicht regelmäßig zulässig wäre. Dennoch sollte diese, sich in den Kontext gut einfügende, verträgliche und nicht störende Nutzung erhalten und erweiterungsfähig gemacht werden.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des Landesstraßenbauvorhabens „Ausbau L 172 Veltener Straße“.
- Schaffung einer der Funktion angemessenen öffentlichen Erschließung anstelle der provisorischen Zufahrt für die Betriebsgrundstücke im Geltungsbereich.

- Klärung der Lärmbelastungen und Regelung der Verträglichkeit, die aus den beabsichtigten Entwicklungen hervorgehen.

Gemäß § 38 Abs. 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) ersetzt der Bebauungsplan ein gesondertes Planverfahren zum Straßenbau (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan). Für die rechtliche Sicherung des Straßenbaus sind somit die Regelungen des Baugesetzbuches anwendbar.

I.4 Planungsvoraussetzungen

I.4.1 Historische Entwicklung

Hennigsdorf, erste urkundliche Erwähnung 1375, erhielt Anfang des 16. Jahrhunderts eine gewisse regionale Bedeutung durch den Bau von Brücken über die Nebenarme und den schiffbaren Hauptarm der Havel. Trotz der günstigen Verkehrslage wuchs die Bevölkerung bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts nur auf etwa 300 Einwohner. Erst mit dem Bau der Berlin-Kremmener Bahn 1893 und des Oder-Havel-Kanals 1906-1914 begann die industrielle Entwicklung Hennigsdorfs. Die AEG lagerte nach der Jahrhundertwende den Elektrolokomotivenbau aus Berlin aus, 1912 nahm die AEG-Tochter Hennigsdorfer Flugzeugfabrik und 1918 das Stahl- und Walzwerk Hennigsdorf die Produktion auf.

Die Großbetriebe begannen, mit eigenen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungen zu schaffen, die Zahl der Einwohner stieg bis 1930 auf ca. 10.000. Von den damals 5.000 Beschäftigen der beiden Großbetriebe stellten 70 % Einpendler dar. Nach Demontage und Enteignung wurden die Industriebetriebe zu den Kombinaten „Stahl- und Walzwerk Wilhelm Florin“ und „Lokomotivbau-Elektrotechnische Werke Hans Beimler“ ausgebaut. Beschäftigten- und Einwohnerzahl stiegen bis zum Jahr 1989 kontinuierlich an. Nach Anstieg der Einwohnerzahl von 12.000 im Jahre 1945 auf über 20.000 wurden Hennigsdorf am 19. März 1962 die Stadtrechte verliehen. Der Mauerbau schnitt Hennigsdorf, Nieder Neuendorf und Stolpe-Süd von Berlin ab, der Pendleranteil sank zunächst auf 5 %. In den beiden volkseigenen Betrieben arbeiteten 1988 ca. 17.000 Menschen, die Einwohnerzahl Hennigsdorfs betrug ca. 27.000. Die Großbetriebe prägten das gesamte Leben der Stadt, die kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur wurde von den Betrieben organisiert. Die städtebauliche Entwicklung beschränkte sich in erster Linie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Wohnungsbau.

Nach der Öffnung der Grenzen 1989 bekam Hennigsdorf seine natürliche Verbindung zu Berlin zurück. Die volkseigenen Betriebe wurden privatisiert, der italienische Konzern RIVA übernahm das Stahlwerk und die AEG ihre alte Produktionsstätte für den Schienenfahrzeugbau. Der Hauptsitz der AEG Bahnsysteme (heute Bombardier) wurde 1993 nach Hennigsdorf verlagert.

Unmittelbar nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten wurde in der Stadt Hennigsdorf mit planerischen Vorleistungen zur Revitalisierung von Industriebrachen zur Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen begonnen. 1993 wurden konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskernes und des Stahlwerksgeländes beschlossen, um städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu beseitigen, brachliegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen zu aktivieren. So wurden u.a. die Gewerbegebiete an der Veltener Straße „HSG- Mittelgelände und “TEQ-Gelände“ entwickelt und erschlossen.

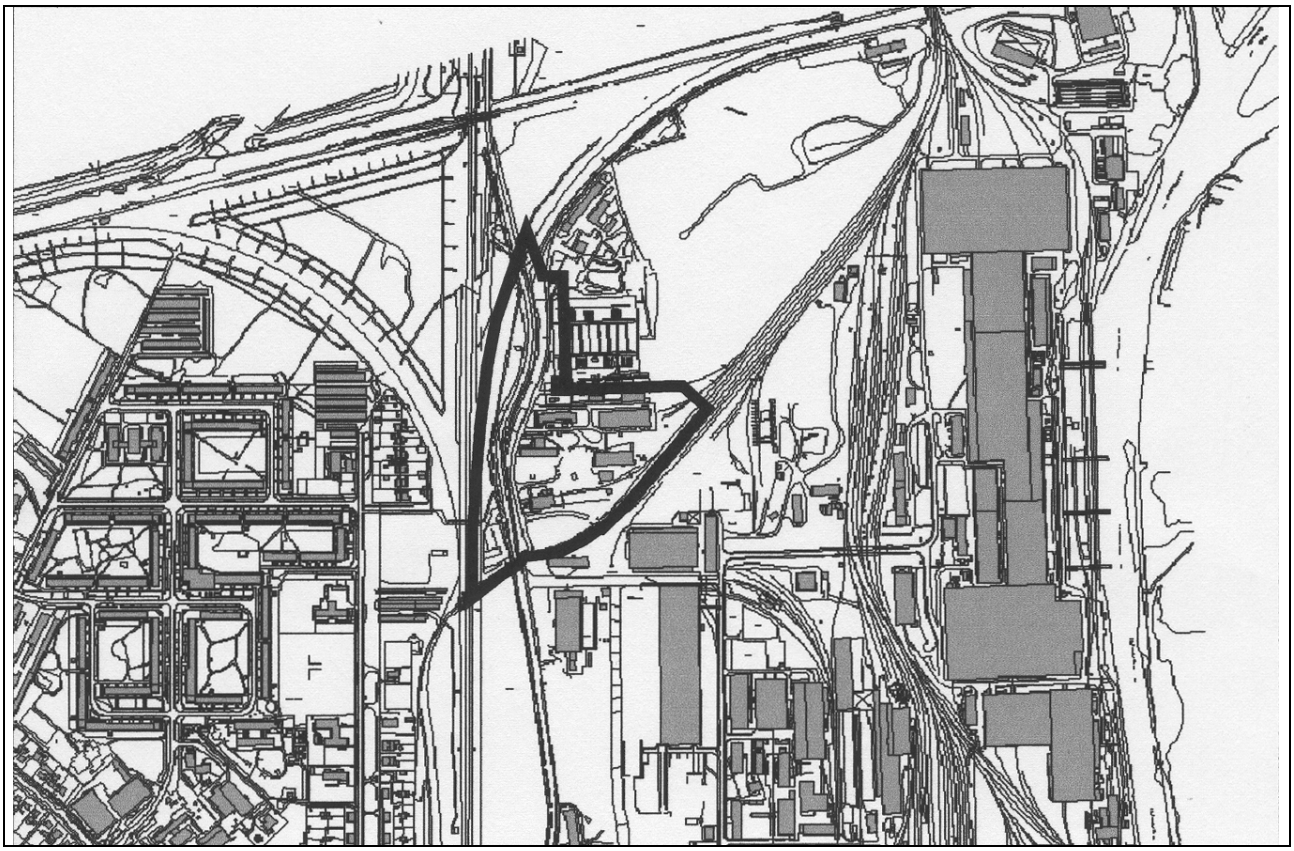
I.4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich präsentiert sich derzeit städtebaulich unstrukturiert. Lediglich die Veltener Straße sowie das fünfgeschossige Hauptgebäude der selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung geben dem Gebiet eine Prägung.

Neben der im Vordergrund stehenden Verkehrsnutzung ist das Gelände östlich der Veltener Straße erkennbar gewerblich geprägt. Außer dem Hauptgebäude der selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung haben alle Gebäude im Geltungsbereich einen eher provisorischen Charakter bzw. treten einfach und schmucklos in Erscheinung.

Die im Gebiet vorhandene Auslastung der Grundstücke ist für die günstige Lage als unzureichend zu bezeichnen. Gewerbliche Entwicklungspotenziale sind in größerem Umfang vorhanden. Die Gebäude im Geltungsbereich wirken eingestreut und ohne hervortretende städtebauliche Ordnung.

Karte 1: Übersichtsplan Hennigsdorf, Maßstab ca. 1 : 5.000



I.4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse

I.4.3.1 Lage, Geologie, Böden

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet befindet sich am Ufer der Havel nördlich der Stadtgrenze Berlins in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großeinheit Luchland und wurde im wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt.

Der Baugrund im Geltungsbereich besteht im wesentlichen aus pleistozänem Talsand. Diese stellen den obersten unbedeckten Grundwasserleiter dar. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,0 m. Der Höchstgrundwasserstand liegt in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen 1,3 und 1,75 m unter Geländeoberkante. Dies entspricht einer Höhe von ca. 32,4 m über DHHN 92.[1)]

Im gesamten Plangebiet ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe nur unzureichend geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist hoch.[2)] Das

1) Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Veltener Straße, Anbindung Nordgelände, Ingenieurbüro Knuth, Mai 2003
2) Umweltatlas Berlin, Karte 02.05, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, 1993

gesamte Plangebiet liegt derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Es ist jedoch beabsichtigt, die Zuordnung der Trinkwasserschutzzonen zu den Wasserwerken sowie die Eingrenzung der Trinkwasserschutzzonen zu überarbeiten. Ein entsprechendes Verfahren ist eingeleitet.

Für die baulich genutzten Grundstücke liegen keine konkreten Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse vor. Aufgrund der vorhandenen Gebäude wird jedoch davon ausgegangen, dass der Baugrund einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen steht, auch wenn das Gelände im Zuge der Entwicklung und Ausdehnung des Stahlwerks um ca. einen Meter aufgefüllt worden ist. Die Durchführung von bauvorhabenbezogenen Baugrundgutachten wird empfohlen. Die ggf. erforderliche Entfernung der Auffüllung vor Baumaßnahmen steht der Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Lediglich der Bereich der Veltener Straße wurde bauvorbereitend untersucht. Hier kann von folgendem Schichtenaufbau ausgegangen werden: Die Geländedeckschicht wird aus 0,7 m mächtigen Auffüllungen bzw. einem 0,5 m mächtigem Mutterbodenhorizont gebildet. Die Auffüllungen setzen sich aus nichtbindigen Sanden zusammen, die in den obersten 0,3 m humos durchsetzt sind. Die Auffüllungen führen lokal unterschiedlich Fremdstoffe (Ziegel- und Betonbruch, Schlacke). Unterhalb der Auffüllungen und des Mutterbodenhorizontes bzw. der vorhandenen Straßenbefestigung schließen sich bis zu den Endteufen der Sondierungen nichtbindige Fein- und Mittelsande an. Auffüllungen und Mutterboden sind aufgrund ihrer Beschaffenheit als Tragschichten ungeeignet und müssen vor Baubeginn abgetragen werden. Die darunter liegenden Schichten stellen einen gut tragfähigen, gering setzungsfähigen Untergrund dar.[3)]

Natürlich gewachsene Böden sind im Plangebiet kaum mehr anzutreffen. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die geringe Nutzung vor allem in den letzten Jahren positiv auf die Bodenstruktur ausgewirkt hat.[4)]

I.4.3.2 Altlasten

Innerhalb der für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden für den vorliegenden Geltungsbereich 17 / I keine Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen bekannt. Es ist daher anzunehmen, dass das Gelände keine wesentlichen Verunreinigungen aufweist.

Eine konkrete Belastung mit Kampfmitteln und Munitionsresten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die notwendigen Maßnahmen einzuleiten.

I.4.3.3 Klima, Luft

Die lockere Bebauung und die größeren Freiflächen rund um die Gebäude und entlang der Veltener Straße übernehmen wichtige Funktionen für die stadtklimatische Situation. Demgegenüber wirken sich die großflächige Versiegelung der Straßen und Erschließungswege sowie die vegetationsfreien Flächen des nördlich angrenzenden Umspannwerkes und der südöstlich angrenzenden Gleisanlagen klimatisch eher negativ aus (z.B. Temperaturanstieg gegenüber der Umgebung). Im Westen wirkt der ca. 4 m hohe Bahndamm als Barriere für den Austausch bodennaher Luftschichten innerhalb des Stadtgebietes. Der Bahndamm sowie die Gleisanlagen selbst übernehmen als innerörtliche Durchlüftungsbahn wiederum wichtige Funktionen (Belüftungs- und Abflussfunktion) für das Stadtklima.

3) ebenda, 2003
4) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 17/I, Büro für Landschaftsarchitektur Stefan Wallmann, Glienicke, Juni 2003

Stadtklimatisch wird das Plangebiet in eine Zone eingestuft, die gegenüber Freilandverhältnissen mäßige Veränderungen aufweist. Die Flächen stehen in unmittelbarer Wechselwirkung mit belasteten und entlastenden Bereichen.

Die Luftgüte störende Wirkungen gehen insbesondere von der stark befahrenen Veltener Straße, die sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet und als Landesstraße übergeordnete Hauptstraßenfunktion hat, sowie von der angrenzenden Industrienutzung aus.

I.4.3.4 Landschaftsbild, Vegetation, ökologische Voraussetzungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur aus Baracken und leergezogenen Gebäuden, Werkstätten und Lagerflächen geprägt. Südlich des Umspannwerks dient ein fünfgeschossiger Gebäudekomplex als Bildungseinrichtung. Entlang der Hauptzufahrt findet sich eine ungeordnete Stellplatznutzung.

Auf dem Gelände befinden sich verschiedene, zumeist eingeschossige Werkstätten in unterschiedlichem baulichem Erhaltungszustand, die durch betonierte Zufahrten und Wege erschlossen werden. Mit Ausnahme eines mittig gelegenen, unbefestigten Parkplatzes und einer teilversiegelten, stark verdichteten Container-Lagerfläche (offener Boden und Brachstrukturen) sind die Gebäude hauptsächlich von gepflegten Rasen- und Gehölzflächen und lockerem Baumbestand umgeben. Der vorhandene Baumbestand trägt zur Gliederung und Strukturierung der Flächen bei.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Krananlage, deren Nutzung aufgegeben ist. Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft eine Anschlussbahn, die die Verbindung vom übergeordneten Bahnnetz zum östlich der Veltener Straße anschließenden Gewerbegebiet gewährleistet. Um die nicht mehr genutzte Kranbahn herum sind mehrfach Aufschüttungen von Schutt, Boden und Vegetationsrückschnitten zu finden. In den wiederholt gestörten Bereichen hat sich eine ruderale Gras-, Kraut- und Staudenvegetation etabliert. Die Gehölzbestände werden dominiert von Birke, Pappel und z.T. Robinie unterschiedlicher Altersstufen.

Die Veltener Straße durchschneidet das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich. Zu beiden Seiten der Straße schließen sich Grünflächen in unterschiedlicher Breite an, die locker mit Bäumen in Einzelstellung oder Gruppen bestanden sind (Laub- und Nadelgehölze). Die Flächen werden in unterschiedlicher Intensität gepflegt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet der Bahndammfuß. Im südlichen Abschnitt der Veltener Straße wurde die vorhandene Straßenbaumpflanzung mit Jungbäumen (Winter-Linden) ergänzt. Eine ausreichende Begrünung der Straßenräume ist ansonsten nicht vorhanden. Die Fläche zwischen dem westlich begrenzenden Bahndamm und der Veltener Straße ist von einer Gras- und Staudenflur geprägt. Birken stehen unregelmäßig rechts und links der Straße. Die Böschung des Bahndammes ist vor allem mit Eichen, vereinzelt mit Kiefern bestanden. Auf den Grünflächen südlich der Fußgängerunterführung sind entlang des Bahndammes Sträucher und Bäume neu gepflanzt worden. Die Rasenflächen werden regelmäßig gepflegt. Auf den Gras- und Staudenflächen zwischen der Gewerbeerschließungsstraße und der Veltener Straße wurde (vor allem im nördlichen Bereich) Gehölzverjüngung zugelassen. Z.T. sind diese Grünflächen durch ruhenden PKW-Verkehr beeinträchtigt und verdichtet. Im Bereich der „östlichen Bushaltestelle“ wird der Grünstreifen von ruderalem Gras-, Stauden- und Gehölzbewuchs dominiert. [5)]

Die stark versiegelten Bereiche und intensiv gepflegten bzw. genutzten Flächen rund um die Gebäude bieten ein sehr eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tierwelt. Der teilweise vorhandene ältere Baumbestand sowie die Wiesenflächen entlang des Bahndammes stellen einen Lebensbereich vor allem für die Avifauna (z.B. Gartenrotschwanz, Stieglitz), Kleinsäuger (z.B. Garten- und Siebenschläfer) und Insekten dar, der aufgrund der angrenzenden Nutzungen allerdings ebenfalls starken anthropogenen Beeinflussungen unterliegt. Dem Bahndamm kommt zusätzlich

5) a.a.O. (4)

eine besondere Funktion als lineares biotopverbindendes Element zu. Gleichzeitig wirken sich der Bahndamm und die Veltener Straße aber vor allem für die nicht flugfähigen Arten als Barriere für den Artenaustausch aus.

Insgesamt existieren auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nur geringwertige ökologische bzw. freiraumrelevante Strukturen. Die vorhandene Flächenversiegelung von ca. 34 % der Gesamtfläche ist als hoch zu bezeichnen. Allerdings sind die Alleebäume im südlichen Abschnitt der Veltener Straße gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

I.4.4 Verkehrliche Grundlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße - Landesstraße L 172 - die die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße besitzt. Sie führt in nördlicher Richtung nach Velten und bindet Hennigsdorf in südlicher Richtung über die Spandauer Landstraße an Berlin an.

Parallel zur Veltener Straße verläuft eine Gewerbeerschließungsstraße, die am Nordrand des Geltungsbereiches eine Einmündung in die Veltener Straße besitzt. Alle Grundstücke im Geltungsbereich (sowie die nördlich gelegenen Grundstücke im Bereich der ehem. Schlackenhalde) sind ausschließlich über die Gewerbeerschließungsstraße an die Veltener Straße angebunden. Die Gewerbeerschließungsstraße dient zwar der Anbindung diverser gewerblich genutzter Grundstücke und verfügt über erheblichen Schwerlastverkehr, der Ausbau ist jedoch nur als ehem. Werkstraße erfolgt. Entsprechend schlecht und zerfahren ist der Zustand. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Veltener Straße lediglich als Provisorium erfolgt und u.a. wegen der Kurvenlage verkehrlich nicht optimal.

Aufgrund der gewerblichen Bedeutung des Geltungsbereiches sowie seiner Entwicklungspotenziale ist es städtisches Ziel, eine Verbesserung der Verkehrssituation herbeizuführen. Die notwendigen Abbiegebeziehungen insbesondere des Lkw-Verkehrs aus Richtung Velten in die Gewerbeerschließungsstraße und aus der Gewerbeerschließungsstraße in Richtung Hennigsdorf stellen eine Behinderung des Verkehrsflusses der nur 2-spurigen Veltener Straße dar. Aus diesem Grund wurden verkehrliche Machbarkeitsstudien durchgeführt, die eine Verbesserung der Verbindung zum Inhalt hatten. Die daraus erarbeitete Notwendigkeit, die Veltener Straße in ihrem Verlauf zu begradigen, um eine Abbiegespur zu ergänzen und den Einmündungsbereich in südliche Richtung zu verschieben, ist inzwischen soweit konkretisiert, dass eine Entwurfsfassung vorliegt.

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 807, die zwischen Hennigsdorf und Velten verkehrt, für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Eine Haltestelle befindet sich am Südrand des Geltungsbereiches.

Der sich im fußläufigen Einzugsbereich, in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet, der Veltener Straße in nördlicher Richtung folgend, befindende Bahnhaltepunkt Hennigsdorf-Nord wird momentan nicht mehr angefahren. Er steht der Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr derzeit nicht zur Verfügung.

Auf dem den Geltungsbereich nach Westen begrenzenden Bahndamm verkehren die Regionalbahnlinien 6 von Neuruppin über Hennigsdorf nach Berlin („Prignitz-Express“), 20 von Oranienburg über Hennigsdorf nach Potsdam und 55 von Hennigsdorf nach Kremmen. Ein Zugang zu dieser Verbindung besteht allerdings nur im Bahnhof Hennigsdorf, so dass diese Anbindung nur indirekte Bedeutung für die Erschließung für den Geltungsbereich hat.

Für Fußgänger und Radfahrer existiert eine direkte Verbindung durch den Bahndamm zur Reinickendorfer Straße im Wohngebiet Hennigsdorf-Nord.

I.4.5 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich sind alle erforderlichen Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden. Die Leitungen verlaufen in der Regel unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Lediglich am Südrand des Geltungsbereiches, östlich der Veltener Straße verlaufen Leitungen außerhalb der Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um Einrichtungen zur Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation.

Die Ferngasleitung 84.04 mit einem Durchmesser von 300 mm verläuft im Zug der Veltener Straße bzw. seiner begleitenden Grünfläche. Die Leitung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der seinerzeitigen Genehmigung auf der Basis der TGL-190 der DDR vermutlich in den 1970er Jahren verfügt sie über einen beidseitigen Sicherheitsabstand von 20 m. Dies hat folgende Auswirkungen auf die Realisierbarkeit von baulichen Anlagen solange sie in unveränderten Zustand im Boden verbleibt:

- in westlicher Richtung: Keine wesentlichen Auswirkungen, der Straßenausbau steht nicht grundsätzlich in Frage (die Gasleitung wird bereits heute von der Veltener Straße überbaut). Die Vorplanung der Straße (Ausbauteilstrecke) enthält entsprechende Schutzmaßnahmen für die Leitung.
- in östlicher Richtung: Innerhalb der Schutzzone sind Beeinträchtigungen bei der Realisierung von baulichen Anlagen zu erwarten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger ist notwendig. So ist es nach derzeitigem Kenntnisstand wahrscheinlich, dass nicht alle überbaubaren Flächen derzeit auch mit Gebäuden überbaut werden dürfen.

Sofern eine Veränderung an der Leitung erforderlich ist, sind die dann geltenden Schutzbestimmungen einzuhalten. Auf heute bezogen bedeutet dies die Reduzierung der Schutzzone auf 2 x 3 m, so dass alle überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans nutzbar sein werden.

I.4.6 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Hennigsdorf: 11/9 (tlw.); 11/13; 11/15; 20/1; 33/10 (tlw.); 34; 36/2; 695 (tlw.); 696; 697 und 710 (tlw.).

Nach dem vorliegenden Eigentümerverzeichnis befinden sich sämtliche Flurstücke mit Ausnahme der Flurstücke 11/15 und 20/1 in öffentlicher Eigentümerschaft. Das Land Brandenburg (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) ist Eigentümerin der Fläche der vorhandenen Veltener Straße. Die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH ist Eigentümerin einer Baugebietsfläche sowie von öffentlichen Grünflächen. Die Grünfläche am Böschungsfuß befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG (Flurstück 11/13).

Die Flurstücke 11/15 und 20/1 befinden sich in identischer privater Eigentümerschaft.

Zwischenzeitlich vorgenommene Grundstückskaufgeschäfte und –übertragungen haben noch keinen Eingang ins Grundbuch gefunden. Die vom Eigentum an den Grundstücken abweichenden Besitzverhältnisse wurden jedoch bei der Planung berücksichtigt. Die Änderung in den Besitzverhältnissen betreffen die folgenden Flurstücke:

– Flurstücke 34, 36/2, 695 696 und 697: Übertragung der Flächen der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH an die Stadt Hennigsdorf
- Flurstücke 11/15 und 20/1: Erwerb durch die Stadt Hennigsdorf
- Flurstücke 710 und 11/15 (tlw.): Erwerb durch eine private GmbH

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 28. April 1994 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg mitgeteilt, dass den Festsetzungszielen des Bebauungsplans zugestimmt wird.

Die Zustimmung zu den Planungszielen hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg nach der ersten Teilung des Geltungsbereiches im April 1994 durch die Schreiben vom 12. Oktober und 16. November 1994 bestätigt.

Nach der Änderung des Geltungsbereiches durch den Beschluss der Stadtverordneten am 29. Januar 2003 und der Wiederaufnahme der Planung wurde mit Schreiben vom 11. April 2003 eine erneute Anfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg vorgenommen. Mit Schreiben vom 05.05.2003 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Übereinstimmung der Bebauungsplaninhalte mit den Zielen der Raumordnung erneut bestätigt.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP eV[6)]) als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Ziel, dass in Siedlungsbereichen für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden sollen. Erneuerung und Verdichtung sollen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen besitzen.

II.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf vom 18. November 1999[7)]. ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Veltener Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für die Fläche zwischen der Veltener Straße und dem Bahndamm wurde eine Teilung vorgenommen. Das südliche Drittel dieser Fläche ist als Grünfläche der Zweckbestimmung „Park“, die beiden nördlichen Drittel als Waldfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Für die als Wald dargestellte Teilfläche erfolgt eine Konkretisierung durch die Bebauungsplanfestsetzungen. Die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich, da die betroffene Fläche hierfür zu klein ist (Generalisierungsgrundsatz der Flächennutzungsplanung). Eine Festsetzung entsprechend der FNP-Darstellung ist nicht möglich, da der FNP die Veltener Straße in einer symbolischen Breite dargestellt hat. Die nun erfolgte abgestimmte Ausbauplanung der Veltener Straße hat für den Geltungsbereich zum Ergebnis, dass die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche zwischen der Straße und dem Bahndamm nur zwischen 5 und 12 m breit ist. Dies schließt die Herrichtung als Wald aus. Die Festsetzung als öffentliche Parkanlage für diese Fläche ist insofern folgerichtig und ermöglicht die Umsetzung der FNP-Intention nach Pflanzung von Bäumen entlang des Bahndamms.

II.3 Bebauungsplanung

II.3.1 Bebauungsplan Nr. 17

Der Bebauungsplan Nr. 17, dessen Aufstellungsbeschluss am 26. Mai 1993 gefasst wurde, umfasste neben dem vorliegenden Geltungsbereich die Fläche des nördlich gelegenen Umspannwer-

6) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEP eV), GVBl. II, Nr. 8 vom 20.03.1998, S. 186
7) Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 9, Seite 10

kes, die Fläche der ehemaligen nordöstlich gelegenen Schlackehalde sowie eine Fläche zwischen der Anschlussbahn (Industriegleise der H.E.S.-Werke) und der Heinz-Uhlitzsch-Straße (ehem. Werkstraße 40). Die Veltener Straße war nur teilweise im Geltungsbereich enthalten.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches betreffend, sah der Bebauungsplan Nr. 17 u.a. folgende Festsetzungen vor:

- Sicherung einer neuen, die private Bahnfläche (Anschlussbahn) querende Erschließung etwa in Verlängerung der Eduard-Maurer-Straße als öffentliche Verkehrsfläche, die den Planbereich teilt und in einem Wendebereich endet
- Entwicklung von zwei Gewerbegebieten beidseitig der neuen Straße
- private Grünflächen entlang der neuen Gewerbeerschließungsstraße, der Veltener Straße, der Anschlussbahn und der Grundstücksgrenze zum Umspannwerk sowie als Verbindung zwischen dem Wendebereich und dem Umspannwerk
- Festlegung von überbaubaren Flächen für die gesamte Baugebietsfläche
- Nutzungsmaße von GRZ 0,8 bei einer zulässigen Firsthöhe von 46 – 50 m über HN
- inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen waren diverse Bäume als zu erhaltend gekennzeichnet

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als Informationsveranstaltung am 03. März 1994 durchgeführt. Die im Nachgang eingereichten 3 Stellungnahmen von 2 Gewerbebetrieben wurden auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 17. Februar 1994 am Planverfahren beteiligt. Die eingereichten 28 Stellungnahmen wurden auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

II.3.2 Bebauungsplan Nr. 17 / I

Aufgrund der im Planverfahren gewonnenen Kenntnisse über die Kontaminierung der ehem. Schlackehalde und der notwendigen Dauer der Sanierung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Beschluss am 27. April 1994 geteilt. Die mit der Halde einhergehenden Probleme sollten die anderen Flächen des Geltungsbereiches nicht in der Entwicklung behindern.

Die verbleibende Fläche des bereits damals als Bebauungsplan Nr. 17 / I bezeichneten Bebauungsplans umfasste die Fläche des Umspannwerkes sowie alle südlich davon gelegenen Grundstücke des Ursprungsbebauungsplans.

II.3.3 Bebauungsplan Nr. 17 B

Im Rahmen der Überarbeitung des Plans erfolgte eine Bezeichnungsänderung in Bebauungsplan Nr. 17 B. Der nun als Bebauungsplan Nr. 17 B bezeichnete Bebauungsplan umfasste einen identischen Geltungsbereich wie der Vorgängerbebauungsplan 17 / I. Für diese Bezeichnungsänderung ist allerdings keine Beschlussfassung durch die Stadtverordneten erfolgt. Dennoch ist der Geltungsbereich im gesamten Schriftverkehr sowie zur Offenlage als Bebauungsplan Nr. 17 B bezeichnet worden.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches betreffend sah der Bebauungsplan Nr. 17 B neben den bereits genannten Inhalten u.a. folgende Festsetzungen bzw. Veränderungen vor:

- Verzicht auf die Festsetzung von privaten Grünflächen zugunsten der Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Vegetation auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Erweiterung dieser Flächen

- Festsetzung eines Schalldämmmaßes für Außenbauteile in einer Breite von 50 m entlang der Anschlussbahn (private Bahnfläche)

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 07. September 1994 am Planverfahren beteiligt. Die eingereichten 31 Stellungnahmen wurden auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der vom 08. August bis 07. September 1994 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde nur eine Stellungnahme eingereicht. Diese wurde auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Anschließend wurde das Planverfahren für mehrere Jahre ausgesetzt. Innerhalb dieser Zeit erfolgte eine Klärung über den Ausbau der Veltener Straße sowie der Erschließung der Baugrundstücke. Die bisherige Erschließungsvariante über die Anschlussbahn wurde aufgegeben. Statt dessen wurde für den durch die Anschlussbahn geteilten Geltungsbereich jeweils eine eigenständige Lösung entwickelt. Dies hatte zur Folge, dass die südlich der Bahnfläche gelegenen Teile des Geltungsbereiches sowie die Fläche der Anschlussbahn selbst aus dem Bebauungsplangebiet entlassen wurden. Statt dessen wurde die Veltener Straße sowie die Fläche bis zum Bahndamm in den Geltungsbereich einbezogen. Für die Fläche des Umspannwerkes konnte kein Planerfordernis mehr festgestellt werden. Ein entsprechender Änderungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 29. Januar 2003. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 17 / I „HSG – Nordgelände, Süd“ weiterzuführen.

Für alle Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgte eine Überprüfung der bisherigen Festsetzungsvorschläge. Bei Beibehaltung der Grundzüge der Planung wurden wesentliche Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen. Das gesamte Aufstellungsverfahren wurde wiederholt.

II.4 Umweltschutz / Anwendbarkeit des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG)

II.4.1 Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 25 UVPG in der geltenden Fassung sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.08.2001 begonnen wurden, nach dem geänderten Gesetz zu Ende zu führen (§ 25 Abs. 1 UVPG). Dies gilt jedoch nicht, wenn das Verfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist. In diesen Fällen besteht Wahlfreiheit zwischen neuem und altem Recht (§ 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG). Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14.03.1999 begonnen wurde, bedeutet dies, dass das UVPG in der vor dem 27.07.2001 geltenden Fassung angewendet werden kann. In diesem Gesetz waren die Städtebau- und Industriezonenprojekte noch nicht prüfpflichtig. Dennoch wurde eine Sachprüfung vorgenommen, um für die Abwägung festzustellen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetztes zu erwarten wären. Das angewendete Verfahren entspricht somit der Rechtslage des UVPG in der vor dem 24.06.2004 geltenden Fassung, in der eine Prüfpflicht anhand von Kennzahlen und Listen festzustellen war (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben).

Die Liste umfasst in den Punkten 1 bis 17 und 19 konkrete Vorhabenbezeichnungen (z.B. Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie, Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe). Punkt 18 regelt die bauplanungsrechtlichen Vorhaben. Im Geltungsbereich sind keine Vorhaben der in der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Art bekannt. Obwohl der Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes zum Inhalt hat und die Realisierung eines Vorhabens der genannten Art nicht auszuschließen ist, ist daraus keine Durchführungserforderlichkeit einer UVP abzuleiten. Zu prüfen ist nur konkretes Wissen, nicht fiktive Annahmen. Sofern eine derartige Anlage errichtet werden soll, erfolgt eine entsprechende UVP im nachfolgenden Verfahren (Zweistufigkeit gemäß § 17 UVPG).

Dies gilt auch für die in Punkt 14 aufgeführten Verkehrsvorhaben. Der Bebauungsplan setzt zwar den Ausbau der Veltener Straße in einem Abschnitt fest, jedoch ist diese Planung nicht Bestandteil der Nr. 14 der UVP-Liste. Bezüglich des Straßenbaus umfasst dieser Teil der Liste nur Bundesstraßen mit 4 oder mehr Spuren sowie Bundesautobahnen. Dies trifft auf die L 172 nicht zu. Auch inhaltlich liegt keine Vergleichbarkeit vor, da der Bebauungsplan lediglich den partiellen 3-streifigen Ausbau vorbereitet.

Auf Grundlage des UVPG wurde durch das Land Brandenburg am 10.07.2002 das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg beschlossen. Diese Regelung erfüllt u.a. den Punkt 18.9 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 UVPG). Die Landesregelung umfasst 26 verschiedene Punkte. Wie auch in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG sind hier weitestgehend Anlagen benannt, die innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens regelmäßig noch nicht bekannt sind. Das zweistufige Verfahren gilt auch hier.
Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bezogen, enthält die Landesregelung in den Punkten 18 bis 20 und 26 Angaben, die eine Prüfung über die Erforderlichkeit einer UVP erfordern. Es ist jedoch festzustellen, dass alle genannten Vorhaben dieser Punkte nicht auf den Bebauungsplan zutreffen. Es ist kein Definitionskriterium für eine erhebliche Umweltauswirkung durch den Bebauungsplan erfüllt oder auch nur annähern erreicht. Die Planung betrifft keines der genannten Schutzgebiete. Eine durch den Straßenausbau zu erwartende Umweltauswirkung wird gemäß Punkt 20.1.f innerhalb geschlossener Ortslagen erst dann erreicht, wenn dieser auf mehr als 1 km Länge erfolgt und wenn die Nachbarschaft überwiegend wohngenutzt wird. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan (Ausbaulänge unter 500 m) nicht der Fall.

Bezüglich der Planung eines Gewerbegebietes wurde Punkt 26 der Landesliste betrachtet. Dieser enthält eine Reglung für Vorhaben aus der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG für die kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Somit ist diese Regelung im vorliegenden Fall nicht anwenbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

II.4.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB

Der Geltungsbereich ist derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als faktisches Gewerbegebiet zu beurteilen. Das zulässige Nutzungsmaß beträgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung 0,6 GRZ. Somit sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft unter dieser Vorgabe zu beurteilen. Durch Bebauungspläne hervorgerufene Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nur dann auszugleichen, wenn sie nicht bereits vorher planungsrechtlich zulässig waren.

Für den Geltungsbereich bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Baugebietes keiner Ausgleichspflicht unterliegen. Die diesbezüglichen Festsetzungen sollen jedoch vermeidbare Eingriffe unterlassen (Vermeidungsgebot).

Der Umbau und die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche unterliegen nicht der Regelungsmöglichkeit des § 34 BauGB und sind somit nach der bisherigen Rechtslage nicht zulässig. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen den Regelungen zum ökologischen Ausgleich gemäß § 1 a BauGB. Betroffen sind der Ausbau der Veltener Straße, die Neuanlage der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße sowie die Anlage des Wendebereiches am Ende der Gewerbeerschließungsstraße.

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Aussagen und Darstellungen in die Planinhalte eingegangen sind.[8)]

Im Geltungsbereich werden u.a. folgende Planungsziele umgesetzt:

- Sicherung einer angemessenen und ortstypischen Durchgrünung
- Sicherung wertvoller Bäume und Strukturen
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Alleecharakters der Veltener Straße nach dem Umbau.
- Optische Eingrünung von ungegliederten Gebäudeteilen (Fassaden)

II.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, die denkmalrechtliche Restriktionen auf den Plan bewirken können.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Aufgrund von 2 Fundstätten in der unmittelbaren Nähe kann das Vorhandensein von unbekannten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die denkmalrechtlichen Regelungen einzuhalten. Die zuständige Behörde ist vom Fund zu unterrichten. Die Fundstelle ist mindestens 5 Werktage unverändert zu lassen. Alle Funde sind ablieferungspflichtig.

II.6 Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Trinkwasserfassungsanlage Stolpe. Der Bahndamm markiert die Grenze zum westlich angrenzenden Wasserschutzgebiet III der Trinkwasserfassung Marwitz.

Es ist jedoch beabsichtigt, die Zuordnung der Trinkwasserschutzzonen zu den Wasserwerken Marwitz und Stolpe sowie die Eingrenzung der Trinkwasserschutzzonen zu überarbeiten. Ein entsprechendes Verfahren ist eingeleitet. Außer der Tatsache, dass die bestehenden Schutzzonen verändert werden müssen, sind die neuen Inhalte der Schutzgebietsverordnung noch nicht abschließend geklärt, so dass eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Rechtslage im späteren Bebauungsplanvollzug zu Irrtümern führen könnte. Auf die vorliegende Sachlage wurde daher mit einem Hinweis auf trinkwasserschutzrechtliche Restriktionen im Bebauungsplan reagiert (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Nr. 4).

II.7 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich ist Teil des am 21. Oktober 1992 von den Stadtverordneten beschlossenen und am 18. März 1993 durch das LBBW genehmigten Sanierungsgebietes „Ortskern“ (Hinweis Nr. 1).

In dem für das Sanierungsgebiet beschlossenen Neuordnungskonzept (NOK) ist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Veltener Straße ist als Hauptverkehrsstraße berücksichtigt. Die Bereiche östlich und westlich der Veltener Straße sollen als Grünflächen entwickelt werden. Zur Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt die Darstellung einer Anbindung an die Veltener Straße mit Ausbildung eines Wendebereiches, der sich etwa mittig im Baugebiet befindet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des NOK, weichen jedoch von den Darstellungen im einzelnen ab. So wurde z.B. die Lage der Gewerbeerschließungsstraße an den Rand des Gewerbegebietes gelegt, um eine größtmögliche zusammenhängende Gewerbege-

8) a.a.O. (4)

bietsfläche zu erhalten. Die notwendige Veränderung der Lage der Veltener Straße war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Insgesamt ist jedoch festzustellen, das die Bauleitplanung den Zielen der Sanierungssatzung, den beschlossenen Zielen und Zwecken der Sanierung und dem NOK entsprechen. Sich ergebende Abweichungen sind Detailkonkretisierungen.

III. Planungskonzept

III.1 Städtebaulich - landschaftsplanerisches Konzept / Erschließungskonzept

Der Geltungsbereich bildet die Ortseingangssituation von Hennigsdorf aus Richtung Velten. Der Bebauungsplan trägt dieser Lage im Stadtgebiet Rechnung und soll einen attraktiven Übergang vom Landschaftraum in die Stadt herstellen. Damit wird eine behutsame stadtstrukturelle Verknüpfung mit den südlich der Anschlussbahn gelegenen städtischen Strukturen hergestellt. Die Aufwertung des Gebietes erfolgt durch Stärkung der städtischen Gewerbefunktion sowie durch die Sicherung und Gestaltung der Freiräume und durch die funktionelle Stärkung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Grundlage des städtebaulich - landschaftsplanerischen Konzeptes ist das Planungsziel, die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen planungsrechtlich zu sichern. Wegen der nur provisorischen Erschließung erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer verkehrsgerechten Erschließungslösung für den Geltungsbereich und die nördlich angrenzende Flächen. Beabsichtigt ist der partielle Ausbau der Veltener Straße auf 3 Spuren (inkl. Abbiegespur) sowie der Ausbau der alten Werkstraße als funktionsgerechte Gewerbeerschließungsstraße. Dabei muss die Anbindung der Gewerbeerschließungsstraße an die Veltener Straße zukünftig südlicher angeordnet werden als das bestehende Provisorium (Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches).

Der Bebauungsplan sichert eine offene Bebauung im Gewerbegebiet, die jedoch aufgrund der zulässigen Bauhöhe sowie der maximalen Dichte als städtischer Raum in Erscheinung tritt.

Zur städtebaulich verträglichen Eingliederung der Neubebauung in den Bestand orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe der möglichen Baukörper an dem vorhandenen Gebäude des selbständigen Aus- und Fortbildungsbetriebes.

IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans

IV.1 Art der Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird für das Plangebiet Gewerbeflächen sowie öffentliche Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt.

IV.1.1 Gewerbegebiet

Zur Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten am Ortseingang von Hennigsdorf wird der Bereich südlich des Umspannwerkes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf der bisher bereits als selbständige Aus- und Fortbildungseinrichtung genutzten Fläche (nicht im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehende eigenständigen Ausbildungsstätte für die Berufsausbildung und -vorbereitung sowie für die Erwachsenenbildung) ist diese Nutzung gemäß

§ 1 Abs. 10 BauNVO auch künftig zulässig und erweiterungsfähig, auch wenn diese Nutzung keine Regelnutzung des Gewerbegebietes ist (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Festsetzung ist erforderlich, um diesen, nicht nur für Hennigsdorf wichtigen Betrieb, am Standort erhalten zu können.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind selbständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Einzelhandelsnutzung wird jedoch nicht vollständig ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sind dann zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht bebauter Grundstücksfläche nicht mehr als 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von 30 % zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Festsetzung soll die Attraktivität des Gewerbegebietes steigern und den gewandelten Bedürfnissen (z.B. Fabrikverkauf) Rechnung tragen. Die Festsetzung sichert, dass keine selbständigen Einzelhandelsbetriebe entstehen. Diese sind unzulässig, um das Stadtzentrum zu schützen. Zur Stärkung sich ansiedelnder Gewerbebetriebe ist in untergeordnetem Maß die Einrichtung von Verkaufsstellen jedoch zulässig. Dabei soll der ausnahmsweise zulässige Wert von 30% der tatsächlich realisierten Geschossfläche des Betriebes nur dann zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke, z.B. Lkw, Pkw, Großmaschinen, den Verkauf auf 20 % der Geschossfläche nicht sinnvoll erscheinen lässt. Die Einbeziehung der nicht bebauten Flächen in die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche (z.B. Autostandflächen im Fall einer Kfz-Reparaturstelle) vermeidet, dass im Geltungsbereich außer Außennutzungen kaum Gebäude errichtet werden.

Im Gewerbegebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Standort am Ortseingang soll Hennigsdorfs Bedeutung als Stadt mit bedeutenden Industrien im Norden Berlins nach außen sichtbar in Erscheinung treten lassen. Die Festsetzung verhindert, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes undeutlich wird. Neben der wichtigen und zu erhaltenden selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung sollen sich Nutzungen ansiedeln, die eine deutlich gewerblichere Erscheinung besitzen, als Vergnügungsstätten. Ferner soll das Gewerbegebiet und damit der Ortseingang Hennigsdorf nicht durch Vergnügungsstätten geprägt werden. Vergnügungsstätten sind an anderen gut erschlossenen Lagen Hennigsdorfs zulässig und sollen sich vorzugsweise im Stadtzentrum ansiedeln.

Restriktion aufgrund der Ferngasleitung 84.04

Die Ferngasleitung 84.04 mit einem Durchmesser von 300 mm verläuft im Zug der Veltener Straße bzw. seiner begleitenden Grünfläche. Die Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der mit der Leitung verbundene beidseitige Sicherheitsabstand von 20 m hat Auswirkungen auf die Realisierbarkeit von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet. Innerhalb dieses Bereiches sind vor der Realisierung von baulichen Anlagen Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger notwendig. Nutzungen dürfen dem Schutzzweck der Leitung nicht widersprechen. Es ist daher wahrscheinlich, dass nicht alle überbaubaren Flächen auch mit Gebäuden überbaut werden dürfen, solange die Ferngasleitung in unveränderten Zustand im Boden verbleibt:

Sofern eine Veränderung an der Leitung erforderlich ist, sind die dann geltenden Schutzbestimmungen einzuhalten. Auf heute bezogen bedeutet dies die Reduzierung der Schutzzone auf 2 x 3 m, so dass alle überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans nutzbar sein werden.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Sicherheitsabstand der Gasleitung Nutzungen nur eingeschränkt zulässig sind, solange der Sicherheitsbereich unverändert ist (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Festsetzung gilt gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur Änderung der Gasleitung. Durch die dann anzuwendenden technischen Baubestimmungen werden die Einschränkungen im Baugebiet obsolet.

IV.1.2 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung des Planungsziels der abschließenden Regelung der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen regelt der Bebauungsplan den Ausbau der Veltener Straße. Die Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die vorabgestimmten Bedarfe innerhalb dieser Fläche nachgewiesen werden können.

Die Verkehrsfläche der Veltener Straße ist ausreichend dimensioniert, um in einem Teilbereich eine Abbiegespur unterbringen zu können. Gleichzeitig sollen funktionsgerechte Geh- und Radwege angelegt werden. Außerhalb des Bereiches, der zukünftig eine Linksabbiegespur enthalten wird, wird die Veltener Straße an die vorhandene Trasse angebunden. Der Bebauungsplan beinhaltet somit einen räumlich eng begrenzten Ausbau der Veltener Straße (ca. 350 m).

Darüber hinaus muss die bisherige gekrümmte Streckenführung leicht begradigt werden, um zukünftig ein besseres Sichtfeld für Kraftfahrer im Bereich der Einmündung der neuen Gewerbeerschließungsstraße zu ermöglichen. Zudem ergibt die Begradigung die Möglichkeit, die erforderlichen Aufstelllängen für die Fahrzeuge, die aus den Baugebieten kommend in die Veltener Straße einbiegen wollen, in der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße unterzubringen. Damit ist außerdem gesichert, dass die Verkehrsflüssigkeit auf der Landesstraße durch die Anbindung nicht beeinträchtigt wird. Die zukünftige Straßentrasse befindet sich teilweise auf begrünten Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die Verkehrsflächenfestsetzung berücksichtigt die bereits vorhandene Haltestelle der Buslinie 807.

Für die parallel zur Veltener Straße verlaufende Gewerbeerschließungsstraße bereitet der Bebauungsplan die Ordnung der bisher ungeordneten und sich in einem desolaten Zustand befindenden Verkehrsfläche vor. Die öffentliche Verkehrsfläche findet ihren Abschluss in einem für Müllfahrzeuge dimensionierten Wendebereich.

Die Sicherung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (Hinweis Nr. 2). Dies soll der Fachplanung die Flexibilität geben, auf erforderliche Anpassungen reagieren zu können.

IV.1.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Die öffentlichen Grünflächen beinhalten die bestehenden Grünstrukturen unterhalb des Bahndammes auf Flächen der Deutschen Bahn AG und die vorhandene öffentliche Grünfläche an der Durchwegung unter dem Bahndamm im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Geh- und Radweg von und zum Tunnel selbst ist Bestandteil der öffentlichen Grünfläche und ist somit planungsrechtlich gesichert. Der Tunnel unter dem Bahndamm befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus werden die Flächen zwischen der Veltener Straße und der Gewerbeerschließungsstraße ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Obwohl die Grünflächen aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Veltener Straße keine ausgeprägte Erholungsfunktion einnehmen können, wird als Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Es ist Ziel der Planung, die Flächen gestaltet und gepflegt anzulegen. Die Flächen besitzen am Ortseingang eine hohe Wertigkeit, da sie jedem einen ersten Eindruck von der Stadt Hennigsdorf vermitteln.

IV.2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 GRZ, einer maximal zulässigen Baumassenzahl von 7,0 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von Oberkante = 52,0 m über NHN geregelt. Bei einer Geländehöhe von ca. 34,0 m über NHN sind somit Gebäude mit einer maximalen Höhe von 18 m Höhe zulässig.

Die Festsetzungen schließen es aus, dass alle Bedingungen zum Nutzungsmaß gleichzeitig eingehalten werden können. So würde sich bei Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ und BMZ eine durchschnittliche Gebäudehöhe von unter 12 m ergeben. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen BMZ sowie der festgesetzten Oberkante ergibt sich ein GRZ-Nutzungsmaß unter 0,4. Die festgesetzten Nutzungsmaße ermöglichen somit die städtebauliche Steuerung des Stadtbildes bei gleichzeitiger maximaler Flexibilität der Grundstücksnutzung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 6). Dies dient dazu, die Funktionsfähigkeit von Gebäuden zu gewährleisten, deren Bauhöhe die festsetzte Oberkante ausnutzt. Die Festsetzung dient nicht dazu, die Oberkantenbestimmung zu relativieren. Derartige Anlagen sind einzelfallbezogen auf die Auswirklungen, insbesondere auf das Stadtbild zu prüfen.

Die Nutzungsmaße entsprechen den bereits gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßen. Sie ermöglichen eine verträgliche, grundstücksbezogen deutliche Erweiterung der vorhandenen, bereits zulässigen Nutzung im Geltungsbereich. Die Festsetzung sichert alle bestehenden und erhaltenswerten baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäude der selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung, das in seiner Dimension nicht als störend, sondern als in das Stadtbild eingefügt und maßstabsgebend bewertet wird.

Die Festsetzung der zulässigen GFZ innerhalb des Gewerbegebietes ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich und aufgrund der Entwicklung als Gewerbegebiet nicht zweckmäßig. Die Steuerung des Nutzungsmaßes über die Baumassenzahl ist für Gewerbegebiete geeigneter, da hier der umbaute Raum geregelt wird. Da in Gewerbegebieten die Errichtung von Gebäuden als Hallen zu erwarten ist, wäre eine Festsetzung der Geschossflächenzahl als Steuerungsinstrument nicht ausreichend. Dennoch ist für jedes Bauvorhaben eine Geschossflächenzahl berechenbar, so dass die Regelung der Zulässigkeit eines Anteils der realisierten Fläche als Verkaufsfläche umsetzbar ist.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen erfolgt eine abschließende Regelung im Bebauungsplan. Derartige Anlagen sind nur soweit zulässig, bis ein maximales Nutzungsmaß von 0,8 GRZ erreicht ist. Weitere Überschreitungen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz zulässt, werden ausgeschlossen, um die für die stadtgestalterisch erforderliche Eingrünung erforderlichen Flächen für diesen Zweck frei zu halten (textliche Festsetzung Nr. 5).

Als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Festsetzung ist erforderlich, um die derzeit unklare Beurteilungslage abschließend zu regeln. Lageprägend ist die Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Jedoch sind die Baukörper,

insbesondere im benachbarten Industriegebiet, oft länger als die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m. Die Festsetzung trägt dieser Entwicklung Rechnung und dazu bei, dass sich neue Gebäude in den vorhandenen Kontext einfügen. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entspricht nicht dem Planungsziel eines aufgelockerten und durchgrünten Gebietes und wäre untypisch für diese Lage.

Durch die durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO flächenhaft ausgewiesenen überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die architektonische Gestaltungsfreiheit für die Errichtung der Gebäude innerhalb des festgesetzten Baugebietes nicht unnötig eingeschränkt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich alle vorhandenen Gebäude innerhalb dieser Grenzen befinden.

Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind gemäß §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 12 Abs. 6 BauNVO nur eingeschränkt zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9). Derartige Einrichtungen sind auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen erstreckt sich die Unzulässigkeit dieser Anlagen nur auf Randbereiche des Plangebietes. Während Nebenanlagen und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden sollen, sind für Stellplätze Ausnahmen denkbar. Dies kann sich z.B. auf die Flächen zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße beziehen, die konzeptionell zwar bepflanzt werden sollen, für die eine Entwicklung als begrünter Stellplatz jedoch denkbar ist. Aufgrund eines vorhandenen Erschließungsweges am Nordrand des Gewerbegebietes wäre auch hier eine Optimierung des Weges durch Zusatznutzung als Stellplatzzufahrt denkbar, da dadurch Versiegelungen durch Zufahrten an anderer Stelle entfallen können. Die zu bepflanzenden Flächen sind jedoch von dieser Regelung nicht betroffen.

Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen umfassen die Nutzung als Zufahrt nicht. Somit sind Zu- und Abfahrten in das Baugebiet außerhalb der zu bepflanzenden Flächen P1, P2, A, k-l-m-n-o-p-k und B uneingeschränkt zulässig.

IV.3 Sonstige Festsetzungen

Die Zu- und Abfahrten zum Baugebiet sind ausschließlich über die Gewerbeerschließungsstraße parallel zur Veltener Straße zulässig. Eine direkte Zufahrt vom Baugebiet auf die Veltener Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Erschließung mit technischen Medien sollen die Flächen A und B gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit den für die entsprechenden Medienträger erforderlichen Grunddienstbarkeiten belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 8). Obwohl der Bebauungsplan über breite öffentliche Flächen verfügt, ist die Festsetzung notwendig. Die sich unter der Veltener Straße befindende Gasleitung verhindert durch ihren notwendigen Schutzabstand, dass andere Leitungen baugebietsnah geführt werden können. Sie müssten auf der dem Baugebiet abgewandten Seite verlegt werden. Dies würde für die Erschließung des Baugebietes jedoch zur Folge haben, dass alle Anschlüsse die Trasse der Veltener Straße und somit auch die Gasleitung queren müssten und dadurch länger würden. Damit würden die Baukosten für die Hausanschlüsse unnötig steigen. Da die betroffenen Flächen in Verlängerung der öffentlichen Grünfläche aus städtebaulichen Gründen nicht überbaut werden sollen, ist es angemessen, die Flächen auch zur Leitungsführung zu benutzen und die Folgekosten der zulässigen Entwicklung im Geltungsbereich zu senken.

Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zur ebenfalls festgesetzten Begrünung der Flächen A, B und k-l-m-n-o-p-k (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Begrünung orientiert sich an der Regelung des § 8 Abs. 1 BbgBO. Dementsprechend verstößt eine Zugänglichkeit für die begünstigten Leitungsträger nicht gegen die gewünschte Begrünung als Wiese o.ä. Selbst eine Wegeführung ist denkbar, sofern die Ausgestaltung entsprechend erfolgt, z.B. Rasengitterstein.

IV.4 Grünordnerische, stadt- und landschaftsbildgestalterische Festsetzungen

Zum Ausgleich für den mit dem Ausbau der Veltener Straße verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, dass auf dem im Geltungsbereich liegenden Teilstück der Straße insgesamt mindestens 58 Bäume vorhanden sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 10). Nach der vorliegenden Entwurfsplanung wird der Ausbau der Straße den Abgang von 25 Bäumen zur Folge zur Folge haben. Ohne den Ausgleich wäre die Veltener Straße nicht mehr als Allee erkennbar. Aus diesem Grund erfolgt eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung. Für die 25 entfallenden Bäume sollen mindestens 29 Bäume nachgepflanzt werden, um den geschlossenen Alleecharakter wiederherzustellen. Die Umsetzbarkeit der Maßnahme wurde anhand der Entwurfsunterlage geprüft.

Aus gestalterischen Gründen wird eine Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für geschlossen wirkende Fassadenflächen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 11). Fassadenflächen mit einer Ausdehnung von über 100 m², z.B. Fassaden, die über keine oder nur wenige Fenster und Beleuchtungsflächen verfügen und damit einen geschlossenen Eindruck vermitteln, sollen begrünt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, die für Gewerbezweckbauten nicht auszuschließende problematische Wirkung für das Stadtbild an dem für den Stadteindruck wichtigen Ortseingang zu minimieren. Gleichzeitig kann eine Wirkung für das Mikroklima und den Lebensraum von Tieren erzielt werden.

Die Flächen k-l-m-n-o-p-k, A und B sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gärtnerisch angelegt und begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Festsetzung dient der optischen Fortsetzung bzw. dem Blick auf die anschließende öffentliche Parkanlage. Aus diesem Grund kann die Fläche von größeren Bepflanzungen frei gehalten werden. Dies entspricht auch der Absicht unter den Flächen A und B Leitungen zu verlegen, so dass hier eine tief wurzelnde Bepflanzung aus technischen Gründen in der Regel nicht möglich sein wird.

Zur Umsetzung des Planungsziels der Schaffung eines durchgrünten und ins Stadtbild eingebundenen Gewerbegebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Eingrünung zur Anschlussbahnfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Flächen P1 und P2 sind mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Nach Umsetzung der Planung sollen innerhalb der beiden Flächen insgesamt 15 Bäume und über 1.115 Sträucher vorhanden sein. Neben den stadtbildgestalterischen Vorteilen dieser Festsetzung können die Lebensbedingungen für Menschen und Tiere gesichert und verbessert werden. Gleichzeitig werden Biotope miteinander verbunden.

Zur Sicherstellung der einem Gewerbegebiet und der Lage am Stadteingang angemessenen Durchgrünung und Gliederung ist pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum (14/16 cm) zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 14). Durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird sichergestellt, dass das festgesetzte Gewerbegebiet mit mindestens 34 Bäumen begrünt wird. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass das Gewerbegebiet die erforderliche stadtgestalterische Funktion am Ortseingang erfüllen kann.

Des weiteren wird die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sollen die entsprechend des Nutzungsmaßes nicht bebaubaren Flächen zu 50 % mit Sträuchern bepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 15). Unter Abzug der bereits anders geregelten Flächen A, B, k-l-m-n-o-p-k, P1 und P2 ergibt sich eine zu bepflanzende Fläche von ca. 4.610 m². Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das festgesetzte Gewerbegebiet demnach mit mindestens 2.305 Sträuchern begrünt wird. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass das Gewerbegebiet die erforderliche stadtgestalterische Funktion am Ortseingang erfüllen kann.

IV.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Um einen ausreichenden Schutz der in der Nähe zum Plangebiet gelegenen Wohnnutzung (Hennigsdorf-Nord, Fontanesiedlung) zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingegangen sind[9)].

Zur Sicherung einer mit diesem westlich des Bahndamms gelegenen Wohngebietes verträglichen Entwicklung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein flächebezogener Schallleistungspegels festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die vom Gewerbegebiet ausgehende Schallleistung 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Dabei sind die Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechend ihrer Flächenanteile bezogen auf die Gesamtfläche zu berücksichtigen (textliche Festsetzung Nr. 16).

Die Festsetzung ist so optimiert, dass trotz der sich ergebenden guten Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen keine Veränderung der Lärmsituation in den nächstgelegenen Wohngebäuden feststellbar sein wird.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchungen war auch, die auf das Gewerbegebiet einwirkenden Lärmbelastungen zu untersuchen. Hier wurde festgestellt, dass das Gewerbegebiet allseitig von erheblichen Lärmquellen umgeben ist. Im Gegensatz zur westlich des Bahndamms gelegenen Wohnsiedlung wirkt hier kein Bahndamm als Schallschutzwall. Lärmquellen sind insbesondere die H.E.S-Werke, die Veltener Straße, die Anschlussbahn, die öffentliche Bahn sowie das Umspannwerk. Aus diesem Grund kann die Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht vertreten werden. Eine entsprechender Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist erforderlich (textliche Festsetzung Nr.2).

IV.6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt ist. (Hinweis).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem Straßenbaulastträger und ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen (Hinweis).

Für die Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung einer Pflanzliste empfohlen, die auf der Planzeichnung enthalten ist (Hinweis). Hierbei handelt es sich um heimische Arten, die eine hohe ökologische Wirkung haben, z.B. als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, welches trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt. Derzeit befindet sich das Gebiet innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III (Hinweis und nachrichtliche Übernahme).

9) Schalltechnisches Gutachten (Lärmimmissionsprognose) für den Bebauungsplan Nr. 17/I, Akustik Office, Hennigsdorf, Juni 2003

IV.7 Flächenbilanz[10)]

Gewerbegebiete				**33.225 m²**
davon:	überbaubar	28.565	m²	
	überbaubar gemäß GRZ	19.935	m²	
	GFL[11)] – Fläche A	175	m²	
	GFL[11)] – Fläche B	355	m²	
	Pflanzfläche k-l-m-n-o-p-k	70	m²	
	Pflanzfläche P1	485	m²	
	Pflanzfläche P2	950	m²	
Öffentliche Grünfläche				**10.670 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche				**11.640 m²**
Gesamtfläche				**55.535 m²**

V. Auswirkungen des Bebauungsplans

V.1 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird es möglich, die bestehenden Gewerbepotenziale des Standortes zu aktivieren und verträglich in die Umgebung einzufügen und zur westlich des Bahndamms gelegenen Wohnbebauung zu gestalten. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche werden durch die beabsichtigte immissionsschutzrechtliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Realisierung der Planung sichert die Potenziale zur Erweiterung und Verbesserung der gewerblichen Nutzungen sowie der dringenden Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Stadt Hennigdorf planungsrechtlich ab. Es wird die Entstehung guter Arbeitsbereiche gewährleistet.

Zur Schaffung guter Arbeitsbereiche tragen im hohen Maße auch die Grün- und Stadtgestaltungsfestsetzungen bei, durch die eine begrünte Gestaltung der neuen Gewerbegebiete gewährleistet wird.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan[12)] hat der Ausbau der Veltener Straße keine Auswirkungen auf die Lärmsituation in Hennigsdorf-Nord (Fontanesiedlung). Die Verschiebung der Trasse etwas näher an den Bahndamm heran führt sogar zu einer Entlastung, da die Schallminderungswirkung des Dammes besser zur Geltung kommt. Eine Quantifizierung wurde nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan verändert die Lärmsituation für die im Geltungsbereich tätigen Personen nicht. Das Gebiet ist durch die umgebenden Nutzungen umfangreich vorbelastet. Die festgesetzten flächenbezogenen Immissionsschutzwerte schützen auch die vor Ort Tätigen.

V.2 Ordnungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird bei Umsetzung der Planung der Abriss eines Nebengebäudes auf dem Grundstück der selbständigen Aus- und Fortbildungseinrichtung notwendig. Der

10) Alle Werte gerundet
11) Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche
12) a.a.O. (9)

Abriss des Gebäudes ist vertraglich mit dem Käufer des Grundstückes vereinbart und soll kurzfristig erfolgen. Er ist somit nicht planverursacht.

Die Umsetzung der Planung macht in Teilen die Neuordnung von Eigentumsverhältnissen notwendig. Unter Einbeziehung der vorgenommenen, aber grundbuchlich noch nicht vollzogenen Besitzwechsel, betrifft dies Teile der Flächen der Veltener Straße, der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße in die Veltener Straße sowie der öffentlichen Grünflächen.

Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wird die Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten zur Folge haben.

V.3 Auswirkung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor, für die jedoch überwiegend kein Ausgleichserfordernis besteht. Der Geltungsbereich ist Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB und wäre entsprechend der Festsetzungen entwickelbar. Lediglich die Erweiterung von Straßenverkehrsflächen ist durch die bisher bestehenden Planungsrechte nicht gedeckt. Der damit verbundene Eingriff unterliegt der Abwägung über die sich aus der Ausgleichserforderlichkeit ergebenden Konsequenzen.

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilungssituation wurden die Folgen der Planung in einem Grünordnungsplan untersucht. Als Fazit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine bedeutende Beeinträchtigung der ökologischen Situation zur Folge hat. Die aus Gründen des Stadtbildes erforderlichen Begrünungsfestsetzungen erzeugen auch eine ökologische Wirkung und kompensieren weitgehend die faktischen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die mit dem Straßenbau verbundenen ökologischen Eingriffe in die Natur werden als ausgeglichen bewertet, da es sich hierbei vor allem um Baumverluste handelt. Die Anzahl der als Ersatz anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach den Regelungen der Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Die BaumSchVO ist nicht Gegenstand des Abwägungsvorgangs, d.h. die Regelung greift unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Standorte für Baumpflanzungen sind im Geltungsbereich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Im Bebauungsplan erfolgt eine Sicherung des Erscheinungsbildes als Allee.

V.4 Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Flächenausweisungen des Bebauungsplans ist für den Ausbau der Veltener Straße sowie für die Anlage der öffentlichen Grünfläche auf Gelände der Deutschen Bahn AG erforderlich.

Durch die Grundstücksflächen in städtischem Besitz im Gewerbegebiet können Einnahmen erzielt werden.

Die Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern kann zu Entschädigungsforderungen für die Fläche führen, die sich nicht im städtischen Besitz befindet. Diese sind entsprechend den Regelungen des BauGB zu behandeln. Da es sich hier jedoch lediglich um die Konkretisierung des Pflanzgebotes nach Bauordnung handelt und der Geltungsbereich im Bestand über eine erhebliche Zahl von Bäumen verfügt, sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen keine unzumutbaren Aufwendungen und Auswirkungen auf den Grundstückswert zu erwarten.

Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, führt bei der Durchsetzung von Grunddienstbarkeiten nicht zu Entschädigungsansprüchen. Die betroffenen Flächen sind derzeit in städtischen Besitz. Bei der Veräußerung der Flächen ist eine entsprechende Minderung für die Übernahme der Belastung im Kaufpreis enthalten.

VI. Verfahren

VI.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan Nr. 17 / I „HSG-Nordgelände, Süd“ gewährleistet eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und des Verkehrs
- Die Ergebnisse von sonstigen beschlossenen gemeindlichen Planungen
- Private und öffentliche Belange

VI.1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch seine schützenden Festsetzungen sichert der Bebauungsplan die Belange der Wohnbevölkerung der westlich gelegenen Bereiche. „Die im Wohngebiet bereits vorhandene Vorbelastung durch Industrie- und Gewerbelärm wird dominiert durch die großflächigen Industrieanlagen der H.E.S. Hennigsdorfer Elektrostahlwerke GmbH. Dafür liegen immissionsrechtliche Grenzwerte im Rahmen der Genehmigungsplanungen für die Tag- und Nachtimmission vor. Unter Berücksichtigung dieser Werte wurde durch eine schalltechnische Optimierungsrechnung die maximal zulässige Schallemission für das B-Plangebiet im Sinne eines Lärmkontingentes so bestimmt, dass im Wohngebiet Hennigsdorf-Nord kein unzulässiger Immissionskonflikt auftritt.“[13)] Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse benachbarter Bereiche sind demnach eingehalten.

Der Ausschluss von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO steht ebenfalls in Einklang mit den Belangen gesunder Wohnverhältnisse. Der Geltungsbereich ist nicht nur potenziell emittierend, sondern befindet sich gleichzeitig in einer ausgeprägten Lärmvorbelastung. Es ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden können.

Die Kennzeichnung des Sicherheitsabstands der Ferngasleitung stellt lediglich die bestehende Rechtslage der derzeitigen Gasleitung dar. Dies entspricht auch Erwägungen zur Arbeitssicherheit im Gewerbegebiet.

Die Festsetzungen sollen die Funktionstüchtigkeit des Gewerbegebietes erhöhen. Sie ermöglichen eine enge Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die zukünftigen Arbeitsstätten werden aufgrund der Festsetzungen (z.B. Nutzungsmaß, Begrünungen) in einem attraktiven Umfeld entstehen.

VI.1.2 Belange der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes

Da das Plangebiet überwiegend bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist, sollen die Festsetzungen die bestehenden Baurechte in eine stadträumlich verträgliche Form bringen. Der Geltungsbereich

13) a.a.O. (9)

befindet sich am Ortseingang von Hennigsdorf und besitzt daher eine besondere Bedeutung für das Stadtbild. Hier entsteht quasi ein erster Eindruck über die Stadt. Die Festsetzungen müssen diese Bedeutung widerspiegeln. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan eine Vielzahl von gestalterischen Regelungen mit überwiegend „grünem“ Inhalt. Damit wird dem planerischen Grundsatz der Stadtentwicklung Hennigsdorfs als gewerblich bedeutende Stadt mit hohem Grünanteil Rechnung getragen. Durch die städtischen Planungen im gesamten Stadtgebiet ist es gelungen, das Stadtbild als aufgelockert und durchgrünt in Erscheinung treten zu lassen, obwohl Hennigsdorf über teilweise riesige Gebäudestrukturen verfügt. Der Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Planungsüberlegungen und passt sich daher an die allgemeine Stadtentwicklung an. Die Festsetzungen sind aus dieser Zielstellung entwickelt.

Ziel des Bebauungsplans ist, die Attraktivität des Gewerbegebietes zu erhöhen, so dass der derzeitige, sehr heterogen strukturierte Zustand zukünftig geordnet in Erscheinung tritt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die städtebauliche Funktionstüchtigkeit des Bereiches erhöht. Nach der Umstrukturierung des Plangebietes zu einem durchgrünten Gewerbegebiet mit mittlerer Dichte ist von einem deutlich verbesserten Ortsbild auszugehen.

Die Realisierung von Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen ist nicht zu erwarten, auch wenn die festgesetzte Oberkante einer Gebäudehöhe von ca. 18 m entspricht. Die in einem Gewerbegebiet in Gebäuden zu erwartenden Geschosshöhen sind in der Regel größer als im Wohnungsbau, da gewerblich genutzte Gebäude in der Regel größere Raumhöhen (z.B. für Installationen) haben. Dazu umfasst die Festsetzung auch die notwendigen technischen Aufbauten, über die Wohngebäude regelmäßig nicht verfügen (z.B. für Lüftungs- und Filtereinrichtungen).

Die Festsetzung umfangreicher öffentlicher Grünflächen entlang der Veltener Straße ist in Verbindung mit der Sicherstellung des Alleecharakters der Veltener Straße die Grundlage zur Erreichung des beschriebenen Planungsziels.

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in Verlängerung der öffentlichen Grünfläche (Veltener Straße – östliche Seite) als von der Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist wegen der Geringfügigkeit dieser Fläche bei gleichzeitiger Festsetzung von 86% des Gewerbegebietes als überbaubare Fläche angemessen. Da das zulässige Nutzungsmaß inkl. Nebenanlagen und Stellplätzen auf insgesamt 0,8 GRZ beschränkt ist, stellt die Verortung einer nicht überbaubarer Fläche in einer wichtigen Lage keine unzumutbare Härte dar.

Die wegen der Bedeutung des Bereiches für das Stadtbild erforderlichen Festsetzungen, die die stadtgestalterische Funktion des Bereiches sichern, stehen in Einklang mit der Nutzung als Gewerbegebiet.

VI.1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

VI.1.3.1 Vorbemerkung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Schaffung eines verdichteten und urbanen Gewerbegebietes im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung (Wiederverwendung von Gewerbeflächen) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes in der angewendeten Fassung (UVPG in der bis zum 24.06.2004 geltenden Fassung) verbunden sind.

Die mit der planungsrechtlichen Steuerung bestehender Baurechte verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen keine ökologischen Eingriffe im Sinne des Baugesetzbuches. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum im Gewerbegebiet ist insofern gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Ausbau der Veltener Straße, die Neuanlage der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße sowie die Anlage des Wendebereiches am Ende der Gewerbeerschließungsstraße sind nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und sind insofern als Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB zu bewerten. Nicht eingriffsrelevant ist die Festsetzung der bestehenden Gewerbeerschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Diese Flächen sind bereits befestigt und werden entsprechend genutzt.

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Einpassung des Gewerbegebietes in die Stadtgestaltung haben ökologische Wirkungen und führen zur Vermeidung und Minderung von faktischen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen ausgleichserforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt[14)], der neben den Eingriffsflächen eine Gesamtbetrachtung der faktischen ökologischen Folgen für den gesamten Geltungsbereich zum Inhalt hat. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung haben bei der Ermittlung der Planinhalte Berücksichtigung gefunden.

VI.1.3.2 Teilfläche Straßenausbau

VI.1.3.2.1 Bestandsanalyse und Eingriffsbetrachtung

Durch den Ausbau der Veltener Straße und der Gewerbeerschließungsstraße ergibt sich ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt 9.775 m². Davon sind im Bestand bereits ca. 1.635 qm befestigt, so dass sich die eingriffsrelevante Fläche auf 8.140 m^2 reduziert. Im Rahmen des Straßenbaus werden 1.945 qm im Bestand versiegelte Fläche rückgebaut, so dass für die naturschutzrechtliche Bilanzierung ein Eingriff auf einer Fläche von 6.195 m^2 zugrunde gelegt wird.

Vom Eingriff sind Flächen betroffen, die insgesamt eine geringe bis mittlere Funktion für das Schutzgut Boden besitzen (rasengeprägte Freiflächen, brachliegende Flächen). Analog dazu verfügen die Flächen aufgrund ihrer Ausprägung insgesamt nur über eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (intensiver gepflegte Rasenflächen, strukturarme Ruderalfläche). Außerdem muss mit der Fällung von 29 Bäumen im Rahmen des Straßenbaus gerechnet werden, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind und als Allee ein geschütztes Landschaftsbestandteil darstellen.

Grundwasser steht ca. 2 - 3 m unter Geländeniveau an und hat eine Spiegelhöhe von ca. 31,16 m über NHN. Dabei handelt es sich um Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters. Aufgrund der geringen Anteile an bindigen Bodenbestandteilen wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch eingeschätzt. Das Grundwasser gilt als nicht geschützt.

Aufgrund der Lage derzeitigen des Geltungsbereich innerhalb der Wasserschutzzone III der Trinkwasserfassungsanlage Stolpe besitzt das Schutzgut eine hohe Bedeutung.

Durch den Straßenbau gehen Flächen verloren, die Funktionen für den Wasserhaushalt erfüllen. Gleichzeitig soll das Niederschlagswasser wie bisher vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickern, z.B. in den seitlich angrenzenden Vegetationsflächen der Straßen, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser erwartet werden. Die im

14) a.a.O. (4)

Untersuchungsgebiet anstehenden Sande werden als durchlässig eingestuft und sind nach derzeitigem Kenntnisstand für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aufgrund der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

VI.1.3.2.2 Vorschläge des GOP zum Ausgleich

Schutzgut Boden

Mit dem Ausbau der Straßen werden ca. 1.945 m² im Bestand versiegelte Fläche rückgebaut und als Vegetationsfläche gestaltet. Auf diesen Flächen kann eine Regeneration des Bodens stattfinden.

Im Randbereich der Fahrbahnen werden im Zuge des Straßenausbaus innerhalb der Verkehrsfläche ca. 2.475 m^2 straßenbegleitende Vegetationsstrukturen neu angelegt. Im Bereich der Anpflanzungen kommt es zu einer natürlichen Bodenentwicklung, da die Flächen dauerhaft einer intensiven Nutzung entzogen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen ergänzende Strauch- und Baumpflanzungen auf einer Fläche von 1.800 m^2 vorgenommen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen, zu denen insbesondere die Anpflanzungen auf vegetationslosen Flächen sowie die Bodenverbesserungen im Bereich von flächigen Anpflanzungen mit einer Größenordnung von insgesamt 6.220 m^2 zählen, führen zu einer deutlichen Aufwertung des Schutzgutes Boden. Deshalb wird die Kompensation des Eingriffes sowohl im naturschutzrechtlichen als auch im naturschutzfachlichen Sinne erreicht.

Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsstandorten durch Versiegelung kommen sowohl die Neuanlage von Vegetationsflächen auf bisher versiegelten Flächen als auch die Aufwertung von vorhandenen Biotopstrukturen in Betracht. In diesem Zusammenhang gilt für den Biotop- und Artenschutz die gleiche Bilanz hinsichtlich Eingriff und Ausgleich wie für das Schutzgut Boden.

Die Verschiebung des Biotoptypenspektrums wird dadurch ausgeglichen, dass gegenüber den bisher vorhandenen, z.T. gleichförmigen Biotopstrukturen (z.B. intensiv gepflegter Rasen, strukturarme Ruderalflächen), die einer starken anthropogenen Beeinflussung unterlagen, durch die Anpflanzung einer Vielzahl von Laubbäumen im Straßenland sowie durch flächige Anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen eine sowohl flächig als auch räumlich höhere Strukturvielfalt geschaffen wird.

Intensive Gehölzpflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.745 m^2 werden in den öffentlichen Grünflächen entlang der Veltener Straße vorgenommen. Die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen bietet zahlreichen Tierarten einen neuen Lebensraum (z.B. für Insekten und Vögel).

Die bis zu drei bzw. fünf Meter breiten Grünstreifen im Randbereich der Fahrbahnen werden intensiv mit Gehölzen auf einer Fläche von 2.475 m^2 bepflanzt, so dass auch hier eine Aufwertung der bestehenden Strukturen (im Bestand teilweise versiegelte Flächen) für das Schutzgut Biotope und Arten zu erwarten ist.

Entlang der Veltener Straße werden beidseitig und entlang der Gewerbeerschließungsstraße werden einseitig insgesamt ca. 60 Bäume neu gepflanzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der flächigen Gehölzpflanzungen 30 weitere Bäume integriert. Mit der Pflanzung von

Bäumen im Straßenraum und in den Grünflächen werden langfristig wertvolle Strukturen für den Biotop- und Artenschutz gesichert.

Insgesamt wird durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen (Neuanlage von Gehölzflächen, Baumpflanzungen) der Verlust von Vegetationsflächen im Geltungsbereich sowohl im naturschutzrechtlichen als auch im naturschutzfachlichen Sinne ausgeglichen.

Im Rahmen des Straßenausbaus werden nach derzeitigem Kenntnisstand 29 Bäume gefällt (Veltener Straße: 25, Gewerbeerschließungsstraße: 4). Dabei soll ab 30 cm Stammumfang in 130 cm Höhe ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm und für je angefangene weitere 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein weiterer Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm gepflanzt werden[15)]. Bei der Berechnung der notwendigen Ersatzpflanzung ergibt sich eine Baumanzahl von 143. In Abstimmung mit der Stadt Hennigsdorf sollen im Straßenraum hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm angepflanzt werden. Unter Berücksichtigung der Gehölzwerte ergibt sich im Vergleich von Neupflanzungen eines Hochstammes StU 12-14 cm zu einem Hochstamm StU 20-25 ein Verhältnis von 4:1, d.h. es ergibt sich ein Bedarf an Neupflanzungen von 36 Bäumen. Als Ersatz für die Fällung von Bäumen im Rahmen des Straßenausbaus sind in der Veltener Straße 36 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen. Für die Pflanzung wird die standortgerechte und gebietstypische Baumart Tilia cordata (Winter-Linde) verwendet. Die Ersatzpflanzung gemäß BaumSchVO ist vollständig im Straßenraum der Veltener Straße möglich.

Schutzgut Landschaftsbild

Sofern die für den festgesetzten Ausbau der Veltener Straße notwendigerweise zu fällenden Bäume im Straßenland ersetzt werden, können nachhaltige Veränderungen im Landschaftsbild vermieden werden. Der Alleecharakter der Straße ist zu sichern.

Gesamtbewertung

Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff durch den Straßenausbau und durch die Fällung von ca. 29 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Dem Eingriff werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Rückbau versiegelter Flächen
- Anlage von öffentlichen Grünanlagen
- Anlage von Gehölzflächen
- Baumpflanzungen
- Anlage von Baumscheiben im Straßenraum, Anlage von Straßenbegleitgrün

Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Das Konzept ist geeignet, die Eingliederung des Vorhabens in das Landschafts- und Ortsbild zu gewährleisten und Vernetzungsfunktionen für den Biotop- und Artenschutz zu sichern. In Teilbereichen werden bei Umsetzung der Maßnahmen positive Auswirkungen für den Naturhaushalt erwartet (z.B. Teilentsiegelung der befestigten Flächen im Bereich der Straßen).

Der Eingriff wird im Geltungsbereich ausgeglichen.

VI.1.3.2.3 Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan

Die Sicherung des Rückbaus von ca. 1.945 m² derzeitigem Straßenland erfolgt durch die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“.

15) MLUR: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung 01/03

Die Sicherung von ca. 2.475 m^2 straßenbegleitender Vegetationsstrukturen im Randbereich der Fahrbahnen, die auch der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung stehen, erfolgt durch die Festsetzung der entsprechenden Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Ohne die Einbeziehung dieser Flächen wäre die Straßenverkehrsfläche kleiner und die öffentlichen Grünflächen entsprechend größer festgesetzt worden.

Innerhalb der Veltener Straße wird die Anpflanzung von mindestens 58 Bäumen festgesetzt. Aufgrund der derzeitigen Entwurfsplanung ist mit einem Abgang von 25 Bäumen in der Veltener Straße zu rechnen, die durch mindestens 29 Neupflanzungen ersetzt werden sollen. Verzichtet wird auf die Festsetzung von Baumqualitäten (Stammumfängen) und demzufolge auch auf die sich reduzierende Anzahl von Bäumen zur Reduzierung des Eingriffs. Aufgrund der Regelungen der Baumschutzverordnung sind Baumfällungen immer als ausgleichbar zu bewerten, zumal die abschließende Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen erst zum Zeitpunkt des Fällantrages ermittelbar ist (Wertigkeitswechsel durch Wachstum und Wertigkeitsreduzierung durch Vitalitätsverlust, ggf. windbedingter Abgang). Wie der konkrete Ausgleich erfolgt (Erhöhung der Ersatzbaumqualität oder Pflanzung einer höheren Baumanzahl, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches), bleibt weiterem Handeln überlassen. Der Bebauungsplan steht nur in der Pflicht, die Auswirkung auf das geschützte Landschaftsbestandteil „Allee“ auszugleichen. Dies wird durch die Festsetzung erreicht.

Aus gleichem Grund erfolgt auch keine Festsetzung von Bäumen in der Verkehrsfläche für die Gewerbeerschließungsstraße, auch wenn der Verkehrsraum die Möglichkeit dazu bietet, denn hier liegt kein Eingriff in einen geschützten Landschaftsbestandteil vor.

Die Realisierung von Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesichert. Die zum Ausgleich notwendigen Pflanzanforderungen sind Bestandteil einer Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, damit die Zweckbestimmung „Parkanlage“ als erfüllt angesehen werden kann. Eine Pflanzbindung und eine Standortfestlegung z.B. von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche sind nicht erforderlich.

VI.1.3.3 Teilfläche Gewerbegebiet

VI.1.3.3.1 Bestandsanalyse und Eingriffsbetrachtung

Die mit den Festsetzungen verbundenen faktischen Eingriffe in den Naturraum sind gemäß § 1 a BauGB nicht ausgleichserforderlich. Um die mit der Entwicklung bestehender Baurechte entstehenden ökologischen Folgen abschätzen zu können, wurde dennoch eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen der Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen und haben bei der Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur städtebaulichen Einbindung des Geltungsbereiches in den Stadtraum und zur Einfügung in die gesamtstädtische Zielstellung als gewerblich bedeutende Stadt mit hohem Grünanteil Berücksichtigung gefunden.

Schutzgut Boden

Die versiegelten und bebauten Flächen sowie die stark verfestigten Bereiche mit offenem Boden sind ohne Bedeutung für das Schutzgut. Auch die vorhandenen, mit Vegetation bestandenen Flächen besitzen nur eine geringe Bedeutung, da das gesamte Gelände im Zuge der Entwicklung und Ausdehnung des Stahlwerks um durchschnittlich einen Meter aufgefüllt worden ist. Natürlich gewachsene Böden sind im Plangebiet kaum mehr anzutreffen. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die geringe Nutzung vor allem in den letzten Jahren positiv auf die Bodenstruktur ausgewirkt hat.

Schutzgut Wasser

Grundwasser steht ca. 2 bis 3 m unter Geländeniveau an und hat eine mittlere Spiegelhöhe von 31,16 m über NHN. Dabei handelt es sich um Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters. Aufgrund der geringen Anteile an bindigen Bodenbestandteilen wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch eingeschätzt. Das Grundwasser gilt als nicht geschützt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Trinkwasserfassungsanlage Stolpe.

Mit Ausnahme der versiegelten Bereiche sind die Flächen innerhalb des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser (z.B. aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers). Eine mittlere Wertigkeit haben die Rasenflächen. Aufgrund des ausgeprägten Bodenbewuchses wird das Niederschlagswasser auf diesen Flächen verlangsamt an den Boden abgegeben (Verhinderung von Erosionen) und ein schnelles Austrocknen der obersten Bodenschichten verhindert. Durch die Bebauung gehen Flächen verloren, die Funktionen für den Wasserhaushalt erfüllen. Es soll daher möglich sein, dass das Niederschlagswasser wie bisher versickert werden kann, z.B. in den Vegetationsflächen der zulässigen Neubebauung. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Sande werden als durchlässig eingestuft und sind nach derzeitigem Kenntnisstand für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Schutzgut Klima und Luft

Die größeren Freiflächen rund um die lockere Bebauung und entlang der Veltener Straße übernehmen wichtige Funktionen für die stadtklimatische Situation. Demgegenüber wirken sich die großflächige Versiegelung der Straßen und Erschließungswege sowie die vegetationslose Flächen des nördlich angrenzenden Umspannwerkes und der südöstlich angrenzenden Gleisanlagen klimatisch eher negativ aus (z.B. Temperaturanstieg gegenüber der Umgebung). Im Westen wirkt der ca. 4 m hohe Bahndamm als Barriere für den Austausch bodennaher Luftschichten innerhalb des Stadtgebietes. Der Bahndamm sowie die Anschlussbahn selbst übernehmen als innerörtliche Durchlüftungsbahn wiederum wichtige Funktionen (Belüftungs- und Abflussfunktion) für das Stadtklima. Stadtklimatisch wird das Plangebiet in eine Zone eingestuft, die gegenüber Freilandverhältnissen mäßige Veränderungen aufweist. Die Flächen stehen in unmittelbarer Wechselwirkung mit belasteten und entlasteten Bereichen.

Mit der Neubebauung des Plangebietes werden keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wirkung des Bahndammes als innerörtliche Durchlüftungsbahn erwartet. Der Austausch der bodennahen Luftschichten ist bereits im Bestand durch den Bahndamm gestört, so dass durch neu anzulegende Gebäudekörper diesbezüglich keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet werden. Darüber hinaus werden durch die Anlage neuer Vegetationsstrukturen im Baugebiet sowie im Straßenraum die klimaausgleichenden Wirkungen weiter verstärkt (Verschattung, Rückhaltung der Ausstrahlung, Milderung des Temperaturgangs, Erhöhung der Luftfeuchte, Staubbindung). Es werden insgesamt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft erwartet, da das Plangebiet im Bestand bereits einen hohen Versiegelungsanteil aufweist. Es gehen Freiflächen mit einer geringen klimatischen Bedeutung verloren. Durch die Schaffung neuer Vegetationsstrukturen sowie die Sicherung von Freiflächen wird jedoch insgesamt erreicht, dass das Schutzgut nicht erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt wird.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Faunistische Daten liegen für das Gebiet nicht vor. Aus der Flächennutzung lassen sich jedoch allgemeine Rückschlüsse auf die Tierwelt ableiten. Die stark versiegelten und intensiv gepflegten bzw. genutzten Flächen rund um die Gebäude bieten ein sehr eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tierwelt. Der teilweise vorhandene ältere Baumbestand sowie die Wiesenflächen entlang des Bahndammes stellen einen Lebensbereich für die Avifauna (z.B. Gartenrotschwanz, Stieglitz), Kleinsäuger (z.B. Garten- und Siebenschläfer) und Insekten dar, der aufgrund der angrenzenden Nutzungen allerdings ebenfalls starken anthropogenen Beeinflussungen unterliegt.

Gleichzeitig wirken sich der Bahndamm und die Veltener Straße vor allem für die nicht flugfähigen Arten als Barriere für den Artenaustausch aus.

Die Bebauung führt zu einem Eingriff in den Biotop- und Artenschutz. Es gehen dauerhaft Flächen verloren, die für die Tier- und Pflanzenwelt insgesamt von geringer Bedeutung sind (Ruderalflächen, Rasenflächen). Der Verlust von Flächen, die durch offenen Boden gekennzeichnet sind, wird aufgrund der Nutzung nicht als erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung gewertet.

Als Eingriff wird die Versiegelung von rasengeprägten Freiflächen und von Bereichen mit Ruderalvegetation bewertet. Die Versiegelung von verdichtetem, offenem Boden wird demgegenüber nicht als nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut beurteilt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung führt zu keinem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, da das Gebiet bereits baulich vorgeprägt ist und typische Merkmale eines Gewerbegebietes aufweist. Durch die gereglte intensive Begrünung sowohl des Baugebietes als auch des Straßenraumes wird ein attraktives Gewerbegebiet geschaffen. Durch die Maßnahmen wird gleichzeitig das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

Schutzgut Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend ohne Bedeutung für das Schutzgut Erholung. Lediglich die Flächen rund um das Bildungszentrum werden während der Pausen zum Kurzaufenthalt genutzt. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung verbunden. Vorhandene Erholungsfunktionen, die in einem geringen Umfang bestehen, werden von den Planungen nicht berührt.

VI.1.3.3.2 Maßnahmenvorschläge des GOP zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und deren Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan

Eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen liegt in der Sicherung und Entwicklung von Freiflächen als Vegetationsflächen. Diese Bereiche werden von einer Bebauung freigehalten und tragen somit zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität bei. Der vorhandene Gehölzbestand wird in das Gesamtkonzept weitgehend integriert. Durch die teilweise Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems kann eine höhere Neuversiegelung vermieden werden, so dass die Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz reduziert werden.

Auch wenn die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig sind, können mit den aus Gründen des Stadtbildes zu treffenden Bebauungsplanfestsetzungen weitgehend vermieden und kompensiert werden.

Die konkreten Festsetzungsvorschläge führten zu folgendem Ergebnis im Bebauungsplan:

Vorschlag 1:
Zur Begrenzung der versiegelbaren Fläche wird innerhalb des Gewerbegebietes eine GRZ von 0,6 festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis 0,8 überschritten werden. Ein Teil der Bebauung erfolgt auf bislang versiegelten Flächen. Im Gewerbegebiet wird die vorhandene Nutzung festgeschrieben. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden bzw. Biotop- und Artenschutz vermieden.

<u>Ergebnis für den Bebauungsplan:</u>
Der Vorschlag entspricht der städtebaulichen Zielstellung, das Nutzungsmaß auf das bereits zulässige Maß zu begrenzen und die faktische Entwicklung zum Gewerbegebiet planungsrechtlich zu

sichern. Die Freihaltung von 20% der Grundstücksflächen zur Anlage von Bäumen und Vegetation ist zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels nach einer durchgrünten Bebauung unerlässlich.

Vorschlag 2:
Um ein durchgrüntes Gebiet festzuschreiben, soll die Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen (1 Laubbaum je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm) sowie die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (mindestens 50 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen, so dass pro 1 qm dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird) festgesetzt werden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie der Gehölzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Zur Förderung einer gebietstypischen und standortgerechten Bepflanzung wird deshalb eine Gehölzliste erarbeitet. Bei Umsetzung der Maßnahme können die Flächen bessere Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung ist aus Gründen des Stadtbildes erforderlich. Hierzu sind jedoch die gewählten Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen (z.B. 1 Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche) ausreichend. Da die mit der Umsetzung von Baumaßnahmen vorliegenden Eingriffe in die Natur nicht ausgleichserforderlich sind, besteht für weitergehende Festsetzungen keine Regelungsrechtfertigung.

Vorschlag 3:
Entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes soll ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen angelegt werden, der als lineare Biotopverbindung wirkt. Die Pflanzfläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie der Gehölzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die Anregung nach Festsetzung eines linearen Verbindungsbiotops entspricht den Planungszielen nach einer mit den umgebenden Vegetationsstrukturen verbundenen Baustruktur und wird daher übernommen. Jedoch erfolgt ein Abschlag auf die zu pflanzende Anzahl von Sträuchern, da unter Einbeziehung der Baumpflanzflächen ein höherer Strauchbesatz als 1 Pflanze pro m² notwendig wäre, um den geforderten Durchschnitt zu erreichen.

Vorschlag 4:
Aus gestalterischen Gründen und zur Vergrößerung des Grünanteils innerhalb des Baugebietes wird eine Mindestbegrünung der Fassaden empfohlen. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fensterflächen zu mindestens 30 % dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens 1 Pflanze gesetzt wird.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Fassadenbegrünungen sind aus städtebaulichen Gründen bei geschlossenen Fassaden zwingend notwendig und werden nicht nur auf Nebengebäude bezogen. Dem liegt auch die Tatsache zugrunden, dass bauliche Nebenanlagen in Gewerbegebieten nur selten vorhanden sind. Lagerflächen und –gebäude sind regelmäßig Bestandteil der Hauptnutzung eines Gewerbebetriebes. Die Festsetzung geht somit über die Empfehlung des GOP hinaus.

Vorschlag 5:
Es wird empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit einer geringen Neigung zu begrünen. Damit werden positive Auswirkungen für den Wasserhaushalt (Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser), das Lokalklima (Temperaturausgleich), den Biotop- und Artenschutz (Schaffung neuer Lebensräume) sowie für das Ortsbild (Einbindung der Baukörper) erwartet.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Da die städtebauliche Wirkung von Dachbegrünungen bei der im Geltungsbereich zulässigen Gebäudehöhe nur eingeschränkt und aus der Ferne zu bemerken ist, wird diese Empfehlung nicht als Festsetzung übernommen. Die mit Dachbegrünungen verbundenen Nachteile treten insbesondere in Gewerbegebieten in Erscheinung, da hohe Gewichtslasten auf große Dachflächen treffen. Gleichzeitig sind Gewerbegebäude oft als Hallen konzipiert, die über Bewegungsfreiheit z.B. für Fahrzeuge verfügen müssen. Die zur Absicherung der Dachlasten erforderlichen Stützen können somit eine deutliche Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit des Baugebietes bedingen. Aufgrund der festgesetzten Durchgrünung des Gebietes, des hohen Grünflächenanteils sowie der Einbindung in die Landschaftsstruktur wird eine spürbare klimatische Wirksamkeit dieser Maßnahme nicht erwartet. Die Nachteile für die Gebäudenutzung überwiegen gegenüber den Vorteilen der Maßnahme.

Vorschlag 6:
Die geplanten Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücksfreiflächen, insbesondere für Stellplätze, sollen in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) hergestellt werden, um eine direkte Niederschlagswasserversickerung zu ermöglichen. Ferner soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit in auf den Baugrundstücken gelegenen Regenrückhalteanlagen mit einer Speicherkapazität von mindestens 25 l/m^2 projizierte Dachfläche geleitet werden. Über das Fassungsvermögen der Regenwasserspeicher hinausgehende Wassermengen sowie das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken dezentral versickert werden. Grundstückszufahrten und Zuwege sollen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die Festsetzung einer Versickerungspflicht oder einer Materialiendurchlässigkeit erfolgt nicht. Gemäß der Beurteilung des Nutzungsmaßes erhöht der Bebauungsplan die Versiegelung, mit der bereits vor der Planaufstellung zu rechnen war, nicht. Darüber hinaus besteht gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) bereits die Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Diese steht allerdings gerade in Hinsicht auf Gewerbenutzungen unter dem Verunreinigungsvorbehalt. Bei einer Festsetzung der Versickerungspflicht wäre ein Widerspruch zur Zweckbestimmung nicht auszuschließen, insbesondere weil sich der Geltungsbereich in einer Trinkwasserschutzzone befindet. Die einzelfallbezogene Verlagerung der Entscheidung auf die nachfolgende Genehmigungsebene ist daher sachgerecht. Eine Regelung der Breite von Grundstückszufahrten und Zuwege erfolgt nicht, da hiermit die festgesetzte Nutzung einschränkende Wirkungen verbunden sein können. Da diese Flächen in die Nutzungsmaßberechnung eingehen, wird über die konkrete Ausgestaltung keine Regelung getroffen.

Vorschlag 7:
Regelung von Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus einschlägigen Regelwerken und DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen:

- Bodenlagerungen sind gemäß DIN 18 915 vorzunehmen.
- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18 920 zu beachten.
- Baustellenbedingte Verkehrs- und Lagerflächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die dargestellten Hinweise zur Eingriffsvermeidung stellen geltende Regelungen dar und sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Sie bedürfen keiner Festsetzung zur Anwendung.

Vorschlag 8:
Für heckenartige Einfriedungen sind an den Grenzen zu den Verkehrsflächen ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die Empfehlung, dass, wenn Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt werden, diese als Laubgehölze auszubilden sind, wird nicht in den Plan übernommen. Sie stellt eine vermeidbare Einschränkung der Eigentümerfreiheit dar. Sie ist ohne Freiwilligkeit in der Umsetzung auch wirkungslos, da andernfalls auf eine Hinterpflanzung vollständig verzichtet werden kann. Gleichzeitig ist die Festsetzung einer Pflanzpflicht aufgrund der unklaren Restriktionen wegen der entlang der Veltener Straße verlaufenden Leitungen nicht möglich. Wenn es jedoch zulässig ist, auf die Hinterpflanzung der Einfriedung zu verzichten, dann kann die Hinterpflanzung mit Nadelgehölzen nicht schädlich sein.

Vorschlag 9:
Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ersatzpflanzungen können auf den Grundstücken durchgeführt werden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Der dargestellte Hinweis zur BaumSchVO stellt eine geltende Regelung dar und ist unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Er bedarf keiner Festsetzung zur Anwendung.

Vorschlag 10:
Auf die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel und von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:
Die Benutzung von Düngemitteln oder Salzen ist kein mit dem Baugesetzbuch zu regelnder Sachverhalt. Eine Festsetzung kann insofern nicht erfolgen.

VI.1.4 Belange der Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und des Verkehrs

Die Belange der Wirtschaft finden durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebietes besondere Berücksichtigung. Durch die Planung wird die Schaffung und Erhaltung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen unterstützt.

Selbständige Aus- und Fortbildungseinrichtungen wie die vorhandene Schulungseinrichtung zur Berufsausbildung von Jugendlichen und Erwachsenen sind nicht im Regelnutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO enthalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten daher eine ausdrückliche Sicherung dieses Betriebes, der nach derzeitigem Kenntnisstand bei Realisierung der vorgesehenen Erweiterung mit ca. 70 angestellten Mitarbeitern ca. 460 Auszubildene betreuen wird. Der Betrieb fügt sich gut in die Gewerbegebietssituation ein und verfügt über gewerbegebietstypische Nutzungen (Lehrwerkstätten). Die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen dem Betrieb und seiner Umgebung behindern sich nicht. Sofern die Aus- und Fortbildungsnutzung nicht mehr stattfinden sollte, gilt die Festsetzung als Gewerbegebiet. Die sichernde Festsetzung ist der Gewerbegebietsfestsetzung quasi „aufgesattelt“.

Die Festsetzung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen soll die Attraktivität des Gewerbegebietes steigern und trägt den gewandelten Bedürfnissen Rechnung. Der fabrikmäßige Verkauf stellt heutzutage eine gängige Erscheinungsform eines Gewerbebetriebes dar. Andererseits besteht kein Planungsinteresse, Konkurrenz zum städtischen Zentrum entstehen zu lassen. Die Festsetzung stellt den Kompromiss dieser unterschiedlichen Anforderungen her, da selbständige Verkaufseinrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen sind und für Verkaufseinrichtungen in Zusammenhang mit Produktion, Verarbeitung oder Reparatur im Stadtzentrum nicht der geeignete Raum zur Verfügung steht.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes steht in Einklang mit der benachbarten industriellen Nutzung. Eine Gefährdung des dortigen Betriebes wegen notwendiger nachbarlicher Rücksichtnah-

men ist nicht zu befürchten, da der gesamte Bereich einer Lärmkontingentierung unterliegt. Dies hat zur Folge, dass von jedem Betrieb nur die Emissionen ausgehen dürfen, die umgebungsverträglich sind. Im benachbarten Stahlwerk wurden entsprechende lärmmindernde Maßnahmen bereits durchgeführt, da der Betrieb Auswirkungen auf nicht im Geltungsbereich liegende Wohnnutzungen hatte.

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die Erschließung erfolgt im Grundsatz über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, die jedoch ausgebaut bzw. ordentlich angelegt werden sollen. Der Bebauungsplan bereitet diese Maßnahmen planungsrechtlich vor und ersetzt ein gesondertes Planfeststellungsverfahren hierfür.

Durch die Festsetzungen sind keine wesentlichen oder unzumutbaren Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen zu erwarten, da keine Regelungen beabsichtigt sind, die das bisher zulässige Nutzungsmaß erhöhen. Aufgrund des geplanten Ausbaus der Veltener Straße (Einordnung einer Abbiegespur) sowie der Neuanlage der desolaten Gewerbeerschließungsstraße werden sich die allgemeinen Verkehrsbedingungen und die Erschließungssituation des Gewerbegebietes deutlich verbessern.

Den Festsetzungen zur Lage der Verkehrserschließung liegen umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen zu Grunde:

- Die Erschließungsvarianten aus den Aufstellungsschritten von 1993/94 sahen eine von Süden kommende, etwa in Verlängerung der Eduard-Maurer-Straße in den Geltungsbereich geführte Straßentrasse vor, die eine neue Querung der Anschlussbahn zur Folge gehabt hätte. Diese Variante wurde aufgrund der damit verbundenen Schwierigkeiten, Kosten (Bahnübergang) sowie weiterer schwerer Nachteile (z.B. Zerschneidung des Baugebietes) nicht weiter verfolgt.
- Die zum Neuordnungskonzept (NOK) Mitte / Ende der 90er Jahre fortgeschriebene Verkehrsrahmenplanung für das Sanierungsgebiet sah eine Zufahrt zum Geltungsbereich vor, die jedoch weiter südlich, ca. in Höhe der Südgrenze des fünfgeschossigen Gebäudes gelegen war. Die Straße sollte zwischen diesem und dem davon südlich gelegenen Gebäude in die Geltungsbereichsmitte geführt werden und dort in einem Wendebereich enden. Aufgrund der bei der Konkretisierung festgestellten Nachteile dieser Anbindung insbesondere in Hinsicht auf die Verkehrssicherheit war die Umsetzung dieser Planung nicht möglich.
- Sieben weitere Varianten waren Bestandteil einer Machbarkeitsstudie, die Anfang 2002 vorgelegt wurde.[16)] Darin werden unterschiedliche Anbindungen an die Veltener Straße sowie Führungen der Gewerbeerschließungsstraße untersucht. Die Festsetzungen entsprechen der Variante 2.3 dieser Untersuchung, die nach Auswertung aller Variantenfolgen als weiter zu verfolgen ausgewählt wurde. Die ausgewählte Variante wurde mit dem Straßenbaulastträger der Veltener Straße abgestimmt und zur Grundlage von Ausführungsentwürfen gemacht.
- Die „Null-Variante“ scheidet aufgrund des desolaten Zustands und der verkehrlich nicht unproblematischen Lage der derzeitigen Zufahrt aus. Darüber hinaus führen die Abbiegebeziehungen in die Gewerbeerschließungsstraße – nördlich des Geltungsbereiches erfolgt ein Abbau der ehemaligen Schlackehalde des Stahlwerkes – zur Behinderungen im Verkehrsfluss der Veltener Straße

Stellplätze sind entsprechend der hierzu geltenden Ortssatzung vorzusehen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass genug Platz für das Abstellen von Fahrzeugen vorhanden ist.

16) Machbarkeitsstudie Anbindung Nordgelände, BfU Architekten und Ingenieure, Hennigsdorf 2002

VI.1.5 Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen

Die Bauleitplanung steht trotz einiger Detailabweichungen in Einklang mit der Sanierungsplanung und dem beschlossenen Neuordnungskonzept der Stadt Hennigsdorf für diesen Bereich.

VI.1.6 Private und öffentliche Belange

Die privaten Belange werden durch die planungsrechtliche Sicherung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie eines bestehenden Betriebes für die selbständige Aus- und Fortbildung von Jugendlichen und Erwachsenen beachtet.

Alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen sind mit den öffentlichen Belangen nach gestalterischer, nutzungsstruktureller und maßlicher Einpassung der zulässigen Bebauung in die vorhandenen oder erwünschten städtebaulichen Strukturen und das Stadtbild in Einklang gebracht.

Die privaten Belange nach wirtschaftlicher Verwertbarkeit sind durch die Festsetzungen berücksichtigt worden. Das erzielbare Nutzungsmaß entspricht der bestehenden rechtlichen Regelung. Einschränkungen wie Pflanzbindungen und Mindestanpflanzung von Flächen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Arbeitumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung und das Stadtbild angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar.

Die Festsetzung von Flächen, in denen Leitungen untergebracht werden können (Fläche A und B), dient auch privatnützlichen Zwecken. Neben einer optimierten Erschließung mit technischen Medien können Kosten gesenkt werden. Bei Einbeziehung dieser Flächen in die öffentlichen Flächen hätte dies eine entsprechende Reduzierung des Nutzungsmaßes zur Folge, das sich im Verhältnis zur Grundstücksgröße bemisst. Somit wurde entschieden, dass unter öffentlichen und privaten Ansprüchen an diese Fläche eine Privatisierung erfolgen soll.

Die Sicherung eines Sicherheitsabstandes für die Ferngasleitung stellt lediglich die bestehende Rechtslage dar und ist insofern nicht planungsbedingt. Als Folge bestehen Restriktionen für den betroffenen Bereich. Da jedoch alle betroffenen Grundstücke über sehr große Flächen verfügen, steht einer Verwertung kein grundsätzliches Hindernis im Weg. Auch die festgesetzten Nutzungsmaße können ausgeschöpft werden. Freiheit für die betroffenen Grundstücksflächen entsteht, wenn die Gasleitung verändert wird. In diesem Fall gelten die DIN-Vorschriften, die anstelle eines Sicherheitsabstandes von beidseitig 20 m (TGL 190 der ehem. DDR) nur noch einen beidseitigen 3 m breiten Schutzabstand erfordern.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die Festsetzungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

VI.2 Förmliches Verfahren

VI.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde am 26. Mai 1993 von den Stadtverordneten gefasst.

Der Geltungsbereich umfasste neben dem vorliegenden Geltungsbereich die Fläche des nördlich gelegenen Umspannwerkes, die Fläche der ehemaligen nordöstlich gelegenen Schlackehalde sowie eine Fläche zwischen der Anschlussbahn (Industriegleise der H.E.S.-Werke) und der Heinz-Uhlitzsch-Straße (ehem. Werkstraße 40). Die Veltener Straße war nur teilweise im Geltungsbereich enthalten.

VI.2.2 Erste frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als Informationsveranstaltung am 03. März 1994 durchgeführt. Im Nachgang wurden 3 Stellungnahmen von 2 Gewerbebetrieben eingereicht.

Inhalt der Stellungnahmen waren insbesondere Befürchtungen, dass die Planung die Weiterführung der Betriebe behindern wird sowie die Verkehrsanbindung.[17)]

Gewerbebetrieb 1:
Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und unserer faktischen Industrienutzung entsteht ein ungelöster Nutzungskonflikt.
Einer zusätzlichen Querung der Anschlussbahn für eine Erschließung stimmen wir nicht zu.
Wir benötigen eine zusätzliche öffentliche Erschließung sowie Aufstellraum für Lkw in der öffentlichen Straße

Auswertungsergebnis:
Die Befürchtungen für die Funktionsfähigkeit des Industriestandortes werden nicht geteilt. Sowohl die Maßnahmen, die aufgrund einer Lärmkontingentierung bereits durchgeführt wurden, als auch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die gegenseitige Verträglichkeit. Die Vorbelastungen des Gebietes wurden berücksichtigt. Die Festsetzung als Industriegebiet ist aufgrund der relativen Nähe zu einem Wohngebiet ausgeschlossen.
Auf die zusätzliche Querung der Anschlussbahn wird verzichtet.
Das Betriebsgelände ist ausreichend erschlossen, für weitere öffentliche Straßen besteht kein Erfordernis. Die Aufstellung von betrieblichen Lkw wird nicht als öffentliche Aufgabe angesehen, sondern ist auf dem Werksgelände zu lösen.

Gewerbebetrieb 2:
Die neuanzulegende Straße tangiert ein für uns unverzichtbares Gebäude.

Auswertungsergebnis:
Durch die geänderte Erschließungslösung wurde der Anregung abgeholfen.

Den Anregungen der Bürger wurde teilweise gefolgt. Die Planung wurde Sie führten zu folgenden Änderungen an der Planung

VI.2.3 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 17. Februar 1994 erstmalig am Planverfahren beteiligt. Die eingereichten 28 Stellungnahmen wurden auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie betrafen insbesondere folgende Inhalte:

Amt für Immissionsschutz:
- Bei der Ansiedlung von Betrieben ergeben sich Abstandserfordernisse neben Lärmimmissionen auch aufgrund anderer Immissionen wie z.B. Luftverunreinigungen.
- Ab bestimmten Gebäudehöhen kommt die schallmindernde Wirkung des abgegrenzten Bahndammes zur vorhandenen Wohnbebauung nicht zum Tragen.
- Betriebe der Abstandsklassen I bis V sollten ausgeschlossen werden.

Auswertungsergebnis:
- Die Einhaltung verbindlicher gesetzlicher Werte, wie TA Lärm wird durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus sind in Gewerbegebieten grundsätzlich nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

17) Weitere Anregungen betrafen nicht mehr den vorliegenden Geltungsbereich, sondern bezogen sich auf nun außerhalb gelegene Flächen

- Die während des Aufstellungsverfahrens durchgeführte Lärmkontingentierungsuntersuchung sowie deren Umsetzung hat zu einer erheblichen Konfliktentschärfung geführt. Für den Bebauungsplan wurde darüber hinaus eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen sind.
- Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Deutsche Bahn AG:
In einem Abstand von 20m, gemessen von der Achse des Gleises Hennigsdorf - Berliner Außenring sowie des südlichen Gleises vom BAR soll eine Neubebauung vermieden werden. In einem Abstand von 10m von den Gleisachsen wird eine Bebauung abgelehnt.

Auswertungsergebnis:
Die Errichtung von baulichen Anlagen in den genannten Bereichen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie unterbleibt aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen.

Landratsamt Oberhavel:
- Textliche Festsetzungen sind durch entsprechende Rechtsgrundlagen zu ergänzen.
- Das Bebauungsgebiet ist als Gewerbegebiet festzusetzen. Die Aufteilung der Baufelder ist näher zu erläutern und entsprechend zu begründen.
- Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nach §9 (1) Punkt 12 festzusetzen.
- Auf die Festsetzung einer GFZ kann nicht verzichtet werden.
- Die durchschnittliche Geländehöhe ist als Bezugshöhe anzugeben.
- Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Ein zentraler Trink- Abwasseranschluss ist zu realisieren.
- Im Bereich des Bebauungsplans 17 befinden sich zwei Altablagerungen.
- Die beschriebenen Grüngestaltungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen und zu konkretisieren.
- Es ist jede neue Zufahrt zur Veltener Straße zu vermeiden. Das Gewerbegebiet sollte nur über die neu auszubauende Werkstraße 40 erschlossen werden.
- Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

Auswertungsergebnis:
- Die Rechtsgrundlagen für die textlichen Festsetzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan genannt.
- Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Ausführungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Teils des Bebauungsplans sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
- Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Ausführungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Teils des Bebauungsplans sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung kann auch ohne die Festsetzung einer GFZ hinreichend genau bestimmt werden (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung bezieht sich nun auf die absolute Höhe.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.
- Die genannten Standorte befinden sich nach der Teilung des Ursprungsbebauungsplans nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Eine erneute Abfrage über das Vorhandensein eines Altlastenverdachtes wurde vorgenommen. Der Geltungsbereich ist verdachtsfrei.
- Es erfolgte eine neue Prüfung der ökologischen Folgen und der erforderlichen Festsetzungsinhalte (bezogen auf den vorliegenden Geltungsbereich).
- Die Zahl der Zufahrten wird nicht geändert, lediglich die Lage, die mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt wurde.
- Der Hinweis wurde untersucht und hat sich für den Geltungsbereich 17 / I als nicht richtig erwiesen. Es sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt. Auf die Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes im Fall, dass dennoch Bodendenkmale gefunden werden, wird hingewiesen

Landesumweltamt Brandenburg:
- Hinweis auf die untere Abfallwirtschaftsbehörde bei der Erfassung der Altlastenverdachtsflächen.
- Bei der Planung sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Verringerung der Flächeninanspruchnahme).
- Überprüfung vorhandener sowie Vermeidung neuer nicht bedarfsgerechter Parallelführungen von Trassen.

Auswertungsergebnis:
- Aufgrund der Teilung des Geltungsbereiches wurde eine erneute Abfrage nach Altlastenverdachten vorgenommen. Es liegen keine Verdachtsmomente vor.
- Dieser Grundsatz ist Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, er bedeutet die Intensivierung vorhandener Flächen (Innenentwicklung) vor der Inanspruchnahme von Naturraum (Außenerweiterung).
- Bei der Erschließung des Geltungsbereiches wurden erhebliche Änderungen in der Planung vorgenommen. Unnötige Erschließungen erfolgen nicht.

Kreishandwerkerschaft Oranienburg:
Sicherung des Bestandes und der Entwicklung der INO Hennigsdorf als handwerkliche Ausbildungsstätte für den gesamten Kreis Oberhavel.

Auswertungsergebnis:
Die Sicherung des Betriebes im Bebauungsplan erfolgt durch ausdrückliche Festsetzung.

Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte:
Es sind bisher keine Bodendenkmale im Bereich des Vorhabens bekannt. Falls unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

Auswertungsergebnis:
Aufgrund anderslautender Informationen während des Aufstellungsverfahrens wurde nach der Teilung des Geltungsbereiches eine erneute Abfrage vorgenommen. Die Ergebnisse der erneuten Abfrage haben die Richtigkeit dieser Stellungnahme bestätigt. Zur Verdeutlichung der Auswirkungen von Bodendenkmalen auf die Bauwilligen werden die Aussagen in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg:
Dem Erschließungskonzept kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht zugestimmt werden. Durch die gekrümmte Straßenführung, den Bahndamm und den vorhandenen Baumbestand bestehen eingeschränkte Sichtbedingungen. Aus diesen Gründen kann der nördlichen Anbindung nicht zugestimmt werden. Es wird vorgeschlagen zur Erschließung des nördlichen Bereiches eine Parallelstraße zur LIO 18 zu legen.

Auswertungsergebnis:
Der Anregung wird gefolgt. Der zwischenzeitlich geteilte und in der Erschließungskonzeption überarbeitete Bebauungsplan sieht eine Anbindung der Baugrundstücke an eine parallel zur Veltener Straße verlaufende Erschließungsstraße vor, deren Einmündung in die Veltener Straße nunmehr wesentlich weiter südlich angeordnet ist. Darüber hinaus ist eine Veränderung der Veltener Straße beabsichtigt, die ebenfalls Eingang in die Festsetzungen gefunden hat. Für die Veltener Straße übernimmt der Bebauungsplan die Planungen des Trägers, so dass für die Planung Einvernehmen hergestellt ist.

VI.2.4 Teilung des Geltungsbereiches

Aufgrund der im Planverfahren gewonnenen Kenntnisse über die Kontaminierung der ehem. Schlackehalde und der notwendigen Dauer der Sanierung wurde der Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans mit Beschluss am 27. April 1994 geteilt. Die mit der Halde einhergehenden Probleme sollten die anderen Flächen des Geltungsbereiches nicht in der Entwicklung behindern.

Die verbleibende Fläche des bereits damals als Bebauungsplan Nr. 17 / I bezeichneten Bebauungsplans umfasste die Fläche des Umspannwerkes sowie alle südlich davon gelegenen Grundstücke des Ursprungsbebauungsplans.

Im Rahmen der Überarbeitung des Plans erfolgte eine Bezeichnungsänderung in Bebauungsplan Nr. 17 B. Für diese Bezeichnungsänderung ist keine Beschlussfassung durch die Stadtverordneten erfolgt.

VI.2.5 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 07. September 1994 am Planverfahren beteiligt. Die eingereichten 31 Stellungnahmen wurden auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie betrafen insbesondere folgende Inhalte:

Amt für Immissionsschutz:
- Trotz der Barrieren (Bahndämme) zum Wohngebiet ist bei der Ansiedlung von Betrieben ist darauf zu achten, dass unterschiedliche Emissionsverhalten von Anlagen bzgl. Geräusche vorliegen können.
- Auf Basis der stattgefundenen Lärmkontingentierung sollte eine Ausbreitungsrechnung für das gesamte Gelände (einschließlich der beiden B-Pläne) des ehemaligen Stahlwerkes erfolgen.
- Auf Grund des nicht ausreichenden Abstandes zum Wohngebiet sollten Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, die belästigende bodennahe Luftverunreinigungen hervorrufen können.
- Es wird empfohlen genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BimSchG durch textliche Festsetzungen grundsätzlich in den GE - Gebieten auszuschließen.

Auswertungsergebnis:
- Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dass unterschiedliche Emissionsverhalten vorliegen, liegt auf der Hand.
- Der Anregung wurde durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben, gefolgt.
- Die Befürchtung wird aufgrund der Regelungen aus § 8 BauNVO i.V.m. §15 BauNVO sowie den weiteren geltenden Vorschriften (z.B. TA Luft) nicht geteilt. Erheblich belästigende Betriebe sind nicht zulässig.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Geltendes Recht bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da es unabhängig anzuwenden ist.

Berliner Wasser Betriebe:
- Das Gelände befindet sich im Bereich der weiteren Schutzzone unseres Wasserwerkes Stolpe.
- Der hohe Versiegelungsgrad ist negativ auf die Grundwasserneubildung zu werten.

Auswertungsergebnis:
- Auf trinkwasserschutzrechtliche Restriktionen wird im Plan hingewiesen.
- Das Nutzungsmaß für das Baugebiet ist bereits gemäß § 34 BauGB zulässig. Die Auswirkungen von zusätzlichen Versiegelungen (Straßenausbau) wurden gemäß § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg:
- Es sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 1 plangleiche Knotenpunkte einzuhalten. Die Forderung nach Anlage einer Linksabbiegerspur auf der LIO 18 behalten wir uns vor.
- Der Anlage von Zufahrten an die LIO 18 im Bereich des B-Plans stimmen wir nicht zu.

Auswertungsergebnis:
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wurde auf Grundlage einer mit dem Träger abgestimmten Ausbauplanung festgelegt und enthält eine Linksabbiegespur.
- Der Hinweis ist durch die veränderte Zufahrtskonzeption, die zu einer entsprechenden Festsetzung in Abstimmung mit dem Träger geführt hat, gegenstandslos geworden.

Deutsche Bahn:
Es sind Mindestabstände zwischen Gleisen und befestigten Stand- und Fahrspuren einzuhalten.

Auswertungsergebnis:
Der Abstand zwischen den Nutzungen im Bebauungsplan ist eingehalten.

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:
- Es sollten die Planungsinhalte der beiden Teilpläne erheblich präzisiert werden (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen einschließlich der Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.)
- Textliche Festsetzungen des Plans sind unvollständig.

Auswertungsergebnis:
- Für die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fehlt ein städtebaulicher Grund, da die Nutzung durch die gewählten Festsetzungen sichergestellt ist. Der Plan enthält Festsetzungen, die die Versorgung mit Ver- und Entsorgungsanlagen sichern.
- Die Festsetzungen wurden umfangreich überarbeitet und ergänzt.

Industrie- und Handelskammer Potsdam:
Problematisch ist die Verkehrssituation an der Veltener Straße, die sich mit jeder weiteren Gewerbeansiedlung verschärft.

Auswertungsergebnis:
Die Sicherung und Verbesserung des Verkehrsflusses sind wichtige Bestandteile der Planung und haben u.a. zur Festsetzung einer erweiterten Verkehrsfläche zur Einordnung einer Abbiegespur in der Veltener Straße geführt.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:
- Der Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze sollte unbedingt Priorität haben.
- Es wird eine fledermausgerechte Dachgestaltung aller zu errichtender Gebäude empfohlen.
- Es wird eine qualifizierte Bilanz des Eingriffs/Ausgleich vermisst.

Auswertungsergebnis:
- Der Anregung wird im Rahmen der sich aus den Festsetzungen ergebenden Möglichkeiten Rechnung getragen.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Regelungen zum fledermausgerechten Dachausbau sind nicht Bestandteil des im Bebauungsplanverfahrens zur Anwendung kommenden Städtebaurechts.
- Der GOP wurde zwischenzeitlich überarbeitet und enthält alle fachlichen Anforderungen.

Landesumweltamt Brandenburg:
- Der GOP entspricht nicht den Anforderungen.
- Der Eingriff kann bei Berücksichtigung der bisher vorgeschlagenen Maßnahmen nicht als kompensiert angesehen werden.
- Tiefgaragen sind dort zu vermeiden, wo ein Anschnitt des Grundwasserhorizontes unvermeidlich ist.
- Es ist die größtmöglichste Regenwassermenge vor Ort zu versickern, jedoch ist eine Beeinträchtigung aufgrund Vorbelastungen zu berücksichtigen.
- Es sind konkrete Dach- und Fassadenbegrünungen festzusetzen.
- Die Firsthöhen sind als Höchstwerte darzustellen. Es liegt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor bei 16 m Firsthöhe.
- Der vorgeschlagene BFF von 0,3 wird als zu gering angesehen.

- Die Festsetzungen sind so zu ändern, dass alle Vorschläge im GOP Bestandteil des B-Plans werden.

Auswertungsergebnis:
- Wegen der Änderungen in der Planung wurde ein neuer GOP erarbeitet.
- Aufgrund der Baurechte gemäß § 34 BauGB ist keine Kompensation aller Eingriffe notwendig.
- Eine Ausschlussfestsetzung von Tiefgaragen erfolgt nicht. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone sind die Regelungen des Wasserrechtes zu beachten.
- Der Anregung wird aufgrund der Gefährdungslage des schwach geschützten Grundwassers nicht gefolgt. Maßgeblich sind die Regelungen des Wassergesetzes.
- Der Anregung wird teilweise gefolgt. Fassadenbegrünungen sind aus städtebaulichen Gründen teilweise erforderlich. Dachbegrünungen werden aufgrund der damit verbundenen Nachteile nicht festgesetzt.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwar besteht keine Absicht mehr, die Firsthöhe festzusetzen, jedoch wird auch für die Festsetzung einer Oberkante eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bei Übernahme der Bauhöhe des vorhandenen Gebäudes als Maßstab für zukünftige Gebäude ausgeschlossen. (Der durch die Teilung des Ausgangsbebauungsplans vorliegende Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich und hat nur geringe Bezüge zum Landschaftsraum. Daher erfolgt eine Beurteilung auf die Auswirkungen auf das Ortsbild anstelle des Landschaftsbildes.)
- Die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors ist nicht mehr Gegenstand der Planung.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Sie entspricht nicht dem gesetzlichen Auftrag der Bauleitplanung und würde aufgrund der Abwägungsfehlgewichtung regelmäßig zur Nichtigkeit führen.

<u>Landratsamt Oberhavel:</u>
- Es sollte geprüft werden, ob Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- Die Festsetzung einer absoluten Höhe (HN) ist zwar korrekt, eine Festsetzung mit relativem Bezug (Gelände) ist aber besser.
- Gestaltungsvorschriften sind unbedingt erforderlich
- Ruhender Verkehr sollte aufgrund der großzügigen Planung auf die überbaubaren Flächen beschränkt sein.
- Für Feuerwehren sind Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen festzusetzen.
- Ein Teilbereich befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals

Auswertungsergebnis:
- Der Anregung wird gefolgt.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist die absolute Höhe. Die resultierende Höhe über Gelände wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.
- Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die städtebauliche Notwendigkeit, das grundgesetzlich geschützte Eigentum stark einzuschränken, wird nicht gesehen
- Sofern Stellplätze realisiert werden, soll dies weitgehend innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen. Die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen ist durch die Änderung der BauO entfallen. Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf ist mit Bekanntmachung vom 30.04.2005 in Kraft getreten.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen unterliegt nicht der Abwägung und ist unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten
- Der Hinweis wurde untersucht und hat sich für den Geltungsbereich 17 / I als nicht richtig erwiesen. Es sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt.

<u>Verbundnetz Gas AG:</u>
Wir weisen darauf hin, dass bei der Errichtung von Gebäuden an unserer Ferngasleitung ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten ist.

Auswertungsergebnis:
Die Breite der Freihaltefläche ist leitungsaltersbedingt und entspricht nicht annähernd dem Stand der Technik. Es ist nicht planerisches Ergebnis, die Lage der Baugrenze von einer veralteten Leitung abhängig zu machen. Sobald an der Leitung Erneuerungsmaßnahmen oder Veränderungen

vorgenommen werden, reduziert sich der Schutzabstand deutlich auf 3 m (15%). Im Plan wird dieser Abstand aus städtebaulichen Gründen überschritten (mindestens 6,5 m). Die festgesetzte bauliche Entwicklung ist somit möglich, sobald eine Veränderung an der Leitung erfolgt (vgl. Situation im dicht bebauten Stadtgebiet, das ebenfalls von der Leitung gequert wird). Zur Kennzeichnung des vorübergehenden Zustands wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Plan eingefügt, der die leitungsbestandsbedingten Einschränkungen auf den Grundstücken darstellt. Die Gasleitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Eine Änderung der Planungsziele erfolgt jedoch nicht. Die wirtschaftliche Verwertbarkeit aller betroffenen Grundstücke steht außer Frage.

VI.2.6 Erste öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der vom 08. August bis 07. September 1994 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde nur eine Stellungnahme eingereicht. Diese wurde auf Anwendbarkeit auf den nun vorliegenden Geltungsbereich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme hatte insbesondere den folgenden Inhalt:

Bürger:
- Es soll auch Sondergebiet festgesetzt werden, um Verkaufsflächen über 700 m² zuzulassen.
- Es sollte nur die minimale Firsthöhe von 6 m festgesetzt werden.
- Ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 40 dB(A) für Außenbauteile sollte nicht festgesetzt werden.

Auswertungsergebnis:
- Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zwar wird an der Festsetzung als Gewerbegebiet festgehalten (die Entwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort ist nicht Planungsziel), jedoch soll Einzelhandel in untergeordnetem Maß und in Zusammenhang mit einem ausführenden Gewerbe zugelassen werden.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe von baulichen Anlagen ist städtebaulich nicht erforderlich. Sie wäre auch nicht angemessen, wenn einzelne Gewerbetreibende mit geringeren Bauhöhen auskommen. Statt dessen soll die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe als Oberkante erfolgen.
- Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der Anforderungen an den Schutz der benachbarten Nutzungen vor schädlichen Emissionen erfolgt die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels.

Im Anschluss an die Offenlage wurde das Planverfahren für mehrere Jahre ausgesetzt. Innerhalb dieser Zeit erfolgte eine Klärung über den Ausbau der Veltener Straße sowie der Erschließung der Baugrundstücke. Die bisherige Erschließungsvariante über die Anschlussbahn wurde aufgegeben. Statt dessen wurde für den durch die Anschlussbahn geteilten Geltungsbereich jeweils eine eigenständige Lösung entwickelt.

IV.2.7 Änderung des Geltungsbereiches

Die Klärung der Erschließungsfrage nach der Offenlage hatte zur Folge, dass die südlich der Bahnfläche gelegenen Teile des Geltungsbereiches sowie die Fläche der Anschlussbahn selbst aus dem Bebauungsplangebiet entlassen wurden. Statt dessen wurde die Veltener Straße sowie die Fläche bis zum Bahndamm in den Geltungsbereich einbezogen. Für die Fläche des Umspannwerkes konnte kein Planerfordernis mehr festgestellt werden.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 29. Januar 2003. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 17 / I „HSG – Nordgelände, Süd“ weiterzuführen.

Für alle Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgte eine Überprüfung der bisherigen Festsetzungsvorschläge. Bei Beibehaltung der Grundzüge der Planung wurden wesentliche Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen. Das gesamte Aufstellungsverfahren wurde wiederholt.

VI.2.8 Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die 2. frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als Informationsveranstaltung am 08. Juli 2003 durchgeführt. Es war kein Bürger anwesend. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

VI.2.9 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 19. November 2003 am Planverfahren beteiligt und über den Offenlagezeitraum informiert. Die eingereichten 31 Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie betrafen insbesondere folgende Inhalte:

Amt für Immissionsschutz:
Es können auch Auswirkungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen o.ä. auftreten. Daher sollten die Empfehlungen der Abstandsleitlinie berücksichtigt werden. Diese Schutzabstände sind jedoch zur Fontanesiedlung nicht vorhanden. Daher sollte der Immissionsschutz im einzelnen Genehmigungsverfahren abschließend geprüft werden.

Auswertungsergebnis:
Der Vorschlag entspricht der gewählten Vorgehensweise, da eine anlagenbezogene Gliederung des Gewerbegebiets nicht beabsichtigt ist. Die Pauschaleinschätzung von Nutzungen auf der Grundlage einer Empfehlung aus dem Jahr 1995 wird aufgrund des fortschreitenden Stands der Technik ohnehin kritisch betrachtet. Die situationsbedingte anlagenbezogene Einzelfallentscheidung im Genehmigungsverfahren wird als grundsätzlich angemessener eingeschätzt. Die Anwendung des geltenden Rechts wie BauO, BImschVO, § 15 BauNVO ist selbstverständlich.

Brandenburgisches Straßenbauamt:
Wir empfehlen den Baumersatz nach der Sachwertmethode zu berechnen. Ersatzpflanzungen sind - wo möglich - am neuen Straßenabschnitt der L172 durchzuführen.

Auswertungsergebnis:
Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden zum Zeitpunkt des Fällantrags gem. der städtischen Baumschutzsatzung ermittelt. Gemäß der textlichen Festsetzungen sollen mindestens 58 Bäume am neuen Straßenabschnitt der Veltener Straße gepflanzt werden.

Deutsche Bahn AG:
Bahngelände für die Straßenplanung kann wegen der beabsichtigten Verlängerung der S-Bahn nicht zur Verfügung gestellt werden.

Auswertungsergebnis:
Eine Vorplanung hat die Vereinbarkeit nachgewiesen. Daher wurden Klärungen zur Herstellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Bahnbelangen durchgeführt. Entsprechende zustimmende Stellungnahmen der Bahn liegen inzwischen vor.

Der Landesbevollmächtigte für die Bahnaufsicht:
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich von Anschlussbahnanlagen ist bis zu einem Abstand von 30 m bis zur Gleismitte die Zustimmung bzw. Genehmigung unseres Amtes einzuholen.

Auswertungsergebnis:
Die Anregung ist realisierungsbezogen und stellt die überbaubaren Grundstücksflächen nicht grundsätzlich in Frage. Eine Reduzierung der Baugrenze erfolgt daher nicht. Sie erfolgt auch deshalb nicht, weil für über die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften der Bauordnung hinaus gehende Forderungen bzw. Einschränkungen auf den privaten Grundstücken keine Rechtsgrundlage bekannt ist, sofern die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht berührt ist (z.B. Blendwirkungen, Verwechselungen mit der Signaltechnik).

Landkreis Oberhavel:
- Die Festsetzung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Planung ist, ist ein Hinweis.
- Es fehlt eine zeichnerische Festsetzung zum Vollgeschoss
- Eine Festsetzung zu Art und Umfang der Bepflanzung für den Ausgleich der Eingriffe durch den Straßenausbau in der öffentlichen Grünfläche fehlt und ist nachzutragen.
- Die Festsetzung, dass bestimmte Flächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind, ist nicht hinreichend bestimmt.
- In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen für die Flächen zum Anpflanzen einzufügen.

Auswertungsergebnis:
- Der Anregung wird gefolgt. Die Änderung ist lediglich redaktioneller Art und erfordert keine weiteren Verfahrensschritte.
- Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Oberkante eindeutig bestimmt (§16 Abs.3 Nr. 2 BauNVO).
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung sind eindeutig. Für beide Flächen sind die entsprechenden Bezüge eindeutig genannt („... innerhalb der Verkehrsfläche ... straßenbegleitende Vegetationsfläche“, „Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ...“). Festsetzungen oder Einteilungen öffentlicher Flächen erfolgen nicht.
- Dem Hinweis wird gefolgt. Die Änderung ist redaktioneller Art und erfordert kein ergänzendes Verfahren.

S-Bahn Berlin:
Die Planung des Ausbaus der S-Bahn nach Velten darf durch den Bebauungsplan nicht behindert werden.

Auswertungsergebnis:
Eine Abstimmung über die Vereinbarkeit von Straßenplanung und Bahnbelangen wurde auf der Grundlage einer Vorplanung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf umsetzbar ist und den S-Bahn Ausbau nicht behindert.

GDMcom (für Verbundnetz Gas AG)
- Der Straßenausbau berührt unsere Anlagen. Es kommt zu Überbauungen. Damit kann erst nach Abschluss von Sicherungs-/Umverlegungsmaßnahmen begonnen werden.
- Die Lage der Ferngasleitung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darzustellen.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Schutzabstand von 20 m zur Ferngasleitung einzuhalten.

Auswertungsergebnis:
- Die Planung einer Straße und die Gasleitungen lassen sich in Einklang bringen. Dies wird allein durch den Bestand deutlich. Dass die Neuanlage der Straße zu Schutzmaßnahmen für die Gasleitung führt, ist bekannt und liegt auch im öffentlichen Interesse.
- Die Anregung wird nicht gefolgt. Wie die GDMcom bereits dargestellt hat, verfügen die Leitungsträger über ein entsprechendes Recht aus dem Bestandsschutz. Ein öffentliches Interesse an der Sicherung dieses Rechtes, dass nach einer Modernisierung der Leitung viel zu umfangreich wäre, besteht nicht.
- Die Breite der Freihaltefläche ist leitungsaltersbedingt und entspricht nicht annähernd dem Stand der Technik. Es kann demnach nicht planerisches Ergebnis sein, die Lage der Baugrenze von einer veralteten Leitung abhängig zu machen. Sobald an der Leitung Erneuerungsmaß-

nahmen oder Veränderungen vorgenommen werden, reduziert sich der Schutzabstand deutlich auf 3 m (15%). Im Plan wird dieser Abstand aus städtebaulichen Gründen überschritten (mindestens 6,5 m). Die geplante bauliche Entwicklung ist somit möglich, sobald eine Veränderung an der Leitung erfolgt (vgl. Situation im dicht bebauten Stadtgebiet, das ebenfalls von der Leitung gequert wird). Zur Kennzeichnung des vorübergehenden Zustands wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Plan eingefügt, der die leitungsbestandsbedingten Einschränkungen auf den Grundstücken darstellt. Die Gasleitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Eine Änderung der Planungsziele erfolgt jedoch nicht. Darauf, dass der weit überwiegende Teil des betroffenen Grundstückes dieser Restriktion nicht unterliegt, wird hingewiesen. Die wirtschaftliche Verwertbarkeit aller betroffenen Grundstücke steht außer Frage. Die geplante Änderung der Planung macht die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich.

VI.2.10 Zweite öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der vom 19. November bis einschließlich 19. Dezember 2003 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor. Die vorliegenden Schreiben wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen bezogen sich teilweise auf Stellungnahmen, die im Rahmen vorangegangener Trägerbeteiligungen vorgebracht wurden und die somit bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs waren. Andere Stellungnahmen waren planungsbestätigend. Einwendungen der Bahn gegen die Straßenverbreiterung wurden mit einem späteren Schreiben zurück genommen. Auf die Darstellung einzelner Stellungnahmen wird daher verzichtet.

Wegen der im Anschluss an die Offenlage vorgenommene befristete Sicherung der Ferngasleitung 84.04 wurde der Bebauungsplan nach der Offenlage erneut geändert. Aus diesem Grund wurde ein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich.

VI.2.11 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurden nur die durch die Planänderung Betroffenen erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Hierbei handelt es sich um den Leitungsbetreiber der Ferngasleitung sowie den Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich. Alle übrigen betroffenen Grundstücke sind städtisch so dass es keiner weiteren Beteiligungen bedarf. Die Möglichkeiten zur Stellungnahme waren auf die neu eingefügte textliche Festsetzung Nr. 4 beschränkt.

Der Leitungsbetreiber hat sich nicht innerhalb der Beteiligungsfrist vom 7. bis einschließlich 24. März 2005 zur Planung geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass die vorgenommene Sicherung der Ferngasleitung sein Einverständnis gefunden hat.

Vom angeschriebenen Grundstücks Eigentümer liegt eine Stellungnahme vor, in der die Zustimmung zur Planung bestätigt wird.

VI.2.12 Zusammenfassung

Alle vorgebrachten Stellungnahmen haben Eingang in die Abwägung der Bebauungsplans gefunden. Sie haben teilweise Änderungen unterschiedlicher Intensität zur Folge gehabt. Dies ist den vorangehenden Kapiteln für die einzelnen Beteiligungsschritte und Einwänder zu entnehmen

Mit der Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens konnte der Abwägungsvorgang zum Abschluss gebracht werden.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Planverfahren dieses Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359/1380); Auf Grund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) durchgeführt.

Stadt Hennigsdorf

B. Anlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, sofern es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht bebauter Grundstücksfläche nicht mehr als 20 vom Hundert der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von 30 vom Hundert der Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

2. Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-h-a sind Erweiterungen sowie Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender baulicher Anlagen zum Zweck der Betreibung einer nicht in Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehenden (eigenständigen) Ausbildungsstätte für die Berufsausbildung und -vorbereitung und die Erwachsenenbildung allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

4. Innerhalb der Flächen k-l-m-n-s1-s2-s3-s4-k und s5-s6-s7-s8-s9-s5 sind bauliche Anlagen solange unzulässig, bis die nachrichtlich dargestellte Ferngasleitung 84.04 erneuert wird. Dies gilt nicht für Stellplätze, Zufahrten, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Nutzungen ohne bauliche Anlagen. Derartige Nutzungen und Anlagen sind allgemein zulässig. Andere bauliche Anlagen oder Nutzungen sind nur zulässig, sofern sie mit den Erfordernissen des Schutzzweckes der Schutzzone für die Ferngasleitung 84.04 in Einklang stehen. Bei einer Veränderung der Ferngasleitung 84.04, die zu einer Reduzierung oder Aufhebung der Schutzzone führt, ist diese Festsetzung nicht mehr anzuwenden.
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 NauNVO)

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

6. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre kann ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

7. Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

8. Die Flächen A und B sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können aus-

nahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1, P2 und k-l-m-n-o-p-k.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

10. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Veltener Straße" sind mindestens 58 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe eingerechnet werden. Bei Neupflanzungen sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

11. Geschlossene Fassadenflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind durch selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine zur Fassadenbegrünung geeignete Pflanzen zu setzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12. Die Flächen k-l-m-n-o-p-k, A und B sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Innerhalb der Flächen P1 und P2 zum Anpflanzen ist pro angefangenen 100 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro 1,2 m² ist ein Strauch zu setzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1,3 m Höhe und vorhandene Sträucher eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1,3 m Höhe eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1,P2 und k-l-m-n-o-p-k.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15. Auf den Baugrundstücken sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 50% in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Sträucher können vorhandene Sträucher eingerechnet werden. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B, P1, P2 und k-l-m-n-o-p-k.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

16. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die vom Gewerbegebiet ausgehende Schallleistung 65 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 65 dB(A) pro m² tagsüber(6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

1. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

   Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer doplata	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Eberesche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia Cordata	Winter-Linde	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	Prunus avium	Vogel-Kirsche

   Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa Rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

GfP-dy
060405
BGR-Beschluss-01.doc