

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben
westlich der Spandauer Landstraße“**

Begründung zum Satzungsbeschluß (Stand: 21. April 1998)

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlaß und Planungsziele	4
3. Planungserfordernis	4
4. Planungsvoraussetzungen	5
4.1 Historische Entwicklung	5
4.2 Bau- und Nutzungsstruktur	5
4.3 Verkehrserschließung	6
4.4 Bodenverhältnisse	6
4.4.1 Bodenverunreinigungen/Ablagerungen	6
4.4.2 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens	7
4.5 Ver- und Entsorgung	7
4.5.1 Trinkwasser	7
4.5.2 Abwasser	7
4.5.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung	8
4.6 Eigentumsverhältnisse	8
II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN	8
1. Raumordnung und Landesplanung	8
2. Flächennutzungsplan	8
3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	9
4. Strukturkonzept	9
5. Anforderungen des Grünordnungsplanes	10
6. Anforderungen der Bodendenkmalpflege	11
III. PLANUNGSKONZEPT	11
1. Bebauungsentwurf	11
2. Erschließung	12
3. Grünordnung	14
IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
1. Art der baulichen Nutzung	15
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	15
3. Verkehrsflächen/Fußwegesystem	15

4. Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen	16
6. Fläche für Versorgungsanlagen	17
V. IMMISSIONSSCHUTZ	17
VI. UMSETZUNG DER PLANUNG	19
VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
1. Sozialplanung	19
2. Auswirkungen auf die Umwelt	19
3. Auswirkungen auf den Haushalt	22
VIII. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/NACHBARGEMEINDEN	22
IX. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	23
X. RECHTSGRUNDLAGEN	23

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ umfaßt ein ca. 7 ha großes Plangebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24;
- Im Osten durch die bestehende Straßenbegrenzungslinie der Spandauer Landstraße;
- Im Süden durch den Verbindungsweg (südliche Grenze der Flurstücke 96/4 und 96/3);
- Im Westen durch die ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn und die bestehende westliche Straßenbegrenzungslinie des Oberjägerweges.

Der beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde vorbehaltlich des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 05.06.1996 konkretisiert. Grund hierfür ist die inzwischen erfolgte präzise Festlegung des Planbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 24. Die Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 26 grenzen nun unmittelbar aneinander an.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Ca. 300 m südlich der Weggabelung Spandauer Landstraße/Oberjägerweg gelegen, besteht das Plangebiet aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, locker bestandenen Gehölzbeständen entlang der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn sowie aus Wochenendhaus- und sonstigen Erholungsgrundstücken.

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungsbaupotential der Stadt Hennigsdorf dar. Zur Bewältigung dieser übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgabe wurde die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Entwicklungssatzung hat seit dem 30. November 1995 Rechtskraft.

Unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden flächigen Gehölzbestände und der Anlage von zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzäsuren ist die Errichtung von etwa 180 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau vorgesehen. Hierfür werden im wesentlichen die landwirtschaftlichen Flächen sowie die baulich genutzten Bereiche in Anspruch genommen.

3. Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die im Plangebiet befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dies gilt auch für die baulich

vorgeprägten Wochenendhausbereiche, denen eine Ortsteileigenschaft nicht zuerkannt werden kann. Zur Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung, der Erschließung sowie für die Sicherung der freiräumlichen Belange ist eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

4. Planungsvoraussetzungen

4.1 Historische Entwicklung

Hennigsdorf und Nieder Neuendorf waren noch in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts etwa gleich groß. Mit der beginnenden Industrialisierung konzentrierte sich die Entwicklung auf Hennigsdorf; hier entstanden städtische Strukturen. In Nieder Neuendorf erhielt sich dagegen die Struktur des Fischerdorfes mit dem Anger als Mittelpunkt.

Die historische Angerbebauung wurde mit Beginn des 20. Jahrhunderts erweitert. 1914 begann die villenartige Bebauung von Papenberge zwischen Havel und Spandauer Landstraße. In den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts erfolgte dann die Parzellierung und Besiedlung eines umfangreichen Siedlungsbereiches um den heutigen Schulstandort.

Eine beträchtliche bauliche Erweiterung erhielt Nieder Neuendorf nach dem zweiten Weltkrieg durch die Errichtung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe im Norden. Diese sind inzwischen abgeräumt. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und werden derzeit mit Wohnungen bebaut.

Bedingt durch den Bau der Mauer entlang des Ufers und im südlich angrenzenden Waldgebiet fand nach 1961 keine bedeutende bauliche Weiterentwicklung mehr statt. Die Zugänglichkeit der Uferzone für die Bevölkerung wurde eingeschränkt.

Als Folge seiner städtebaulichen Entwicklungsgeschichte stellt sich Nieder Neuendorf heute als baulich heterogen strukturierter Ortsteil dar.

Die im Plangebiet bestehenden Wochenendhäuser wurden nach 1950 als Behelfshelme errichtet.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist hinsichtlich seiner bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in den bereits mit Wochenendhäusern bebauten Bereich und die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zu unterteilen.

In den bereits bebauten Bereichen entlang der Spandauer Landstraße und des südlichen Verbindungsweges befinden sich 18 überwiegend zum Freizeitwohnen genutzte Wochenenddoppelhäuser. Die einzelnen Wochenendhauseinheiten stehen im Eigentum der privaten Nutzer (Gebäudeeigentum). Für die den Wochenendhauseinheiten zugeordneten Gartengrundstücke bestehen Pachtverträge.

Der Eigentümer des Plangebietes hat sich mit der überwiegenden Anzahl der heutigen Nutzer bereits gütlich über die Räumung der Grundstücke geeinigt. Die heutige Nutzung steht damit einem Vollzug des Bebauungsplanes unter dem entwicklungsrechtlichen Gebot der Zugänglichkeit nicht entgegen.

Zwei Wochenendhauseinheiten werden dauerhaft zum Wohnen genutzt. Die Nutzer sind mit ihrem ersten Wohnsitz dort gemeldet. Auch für diese Nutzer wird eine gütliche Einigung angestrebt (vgl. Punkt VII.1).

4.3 Verkehrserschließung

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Spandauer Landstraße, die Verbindungsstraße, den Oberjägerweg und den Verbindungsweg.

Die Spandauer Landstraße als Landesstraße wurde im Rahmen der Öffnung der Verkehrsverbindung Hennigsdorf - Berlin-Spandau für den Individualverkehr umgestaltet. Neben der 5,50 m breiten Fahrbahn wurden die westlichen Nebenanlagen (Grünstreifen, Gehweg) fertiggestellt. Die Nebenanlagen der gegenüberliegenden Seite sollen im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebietes errichtet werden.

Die Verbindungsstraße zwischen Spandauer Landstraße und Oberjägerweg wurde ebenfalls im Zuge der Öffnung der Verkehrsverbindung Hennigsdorf - Berlin Spandau ausgebaut und wird derzeit als Einbahnstraße genutzt.

Im weiteren Vollzug der städtebaulichen Entwicklung von Nieder Neuendorf soll die Verbindungsstraße für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut werden. Gleichzeitig sollen die Nebenanlagen entstehen.

Der Oberjägerweg ist heute auf einer Breite von etwa 4 m asphaltiert. Er dient zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erschließung einer privaten Grundstückszufahrt. Nach Errichtung der Ortsumgehung Nieder Neuendorf erhält der Oberjägerweg die Funktion einer Anbindungsstraße an das Stadtstraßennetz. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung von Nebenanlagen notwendig.

Der Verbindungsweg ist auf seiner gesamten Fläche unbefestigt und dient heute der Erschließung der Wochenendhausparzellen.

4.4 Bodenverhältnisse

4.4.1 Bodenverunreinigungen/Ablagerungen

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von etwa 320 qm eine Aufschüttung von abgebrochenen Asphaltresten, vermutlich aus dem Straßenbau. Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Oberhavel vom 20.06.1997 handelt es sich bei dieser Aufschüttung um keine Deponie. Eine Anzeige ist daher nicht erforderlich.

Eine Untersuchung der Aufschüttung auf umweltschädliche Inhaltsstoffe wurde am 07.10.1997 durch ein Prüf- und Forschungslaboratorium durchgeführt. Eine Probeentnahme erfolgte vor Ort. Die Ergebnisse der Analyse lassen eine Einordnung der untersuchten Probe in den Wiederverwendungsbereich I zu. Somit kann das gesamte, dort abgelagerte Material einer Heißaufbereitung zugeführt werden.

Der Staatliche Munitionsbereinigungsdienst hat der Stadt Hennigsdorf mitgeteilt, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Die Stadt Hennigsdorf hat daraufhin eine Munitionsbereinigung beantragt. Der Staatliche Munitionsbereinigungsdienst hat die Munitionssuche inzwischen veranlaßt. Die Suche hat am 20.04.1998 begonnen.

4.4.2 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den Wochenendhausgrundstücken sowie den Grün- und Ackerflächen zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der zukünftigen Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den Ortsteil Nieder Neuendorf vorliegende geologische und hydrologische Unterlagen ausgewertet. Anhand der Grundwasserstandsdaten neu errichteter und einer bestehenden Grundwasserstelle wurde die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstände) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hoher Wasserspende für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Aus den ermittelten Mindestflurabständen (0,5 - 1,0 m) im Plangebiet und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von 5×10^{-4} bis 5×10^{-5} m/s ist für das Plangebiet selbst unter schlechtesten Bedingungen eine sehr gute Versickerungsfähigkeit gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trinkwasser

Der Ortsteil Nieder Neuendorf wird seit dem Jahr 1986 zentral mit Trinkwasser versorgt. Zur Versorgung des Plangebietes besteht eine Trinkwasserleitung in der Spandauer Landstraße.

Im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebietes ist ein Ringschluß des Versorgungsnetzes über den Oberjägerweg geplant, so daß die Versorgung auch im Havariefall gewährleistet ist. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung, die in dem notwendigen Umfang sichergestellt ist.

4.5.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt heute in dem mit Wochenendhäusern bestehenden Bereichen grundstücksbezogen über Gruben.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Spandauer Landstraße wurde eine Abwasserleitung verlegt. Diese stellt für das Plangebiet die äußere Erschließung dar, an die das gebietsbezogene Abwassernetz angeschlossen wird.

4.5.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz der Märkischen Energieversorgungs AG (MEVAG) angeschlossen. Die vorhandene Trafostation im südlichen Planbereich ist laut Auskunft der MEVAG zur Versorgung des gesamten Bauvorhabens ausreichend dimensioniert. Die heute im südlichen Planbereich bestehende, oberirdisch verlaufende 15 KV-Leitung wird im Zuge der Gebietserschließung unterirdisch verlegt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme besteht in der Spandauer Landstraße eine ausreichend dimensionierte Gasleitung. Es ist die Errichtung eines gebietsbezogenen Heizhauses vorgesehen.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindlichen Flurstücke wurden von einem privaten Investor im Dezember 1997 schuldrechtlich von der Evangelischen Kirchengemeinde Nieder Neuendorf erworben.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 27.09.1996 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin im Rahmen der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ mitgeteilt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

2. Flächennutzungsplan

Der Abwägungs- und Feststellungsbeschuß über den Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wurde am 18.12.1997 gefaßt. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet folgende Ausweisungen vor:

- Wohnbaufläche im Bereich zwischen Spandauer Landstraße und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn (Bebauungstiefe 200 m);
- eine Bahnfläche angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Fläche der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn;
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzäsuren, im Süden des Plangebietes sowie parallel zur ehemaligen Bahntrasse;
- den Standort für eine Kindertagesstätte.

Der Bebauungsplan setzt die Bebauungstiefe aus dem Flächennutzungsplan metergenau um. Die weitergehenden Ziele des Flächennutzungsplanes sollen auf dem angrenzenden Flurstück 97 (ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn) realisiert werden.

Die Darstellung der Bahnfläche im Flächennutzungsplan stellt eine planerische Zielvorstellung dar, die ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn für eine moderne Stadtbahn/Straßenbahn zu reaktivieren. Das Flurstück 97 hat heute eine Breite von 12 m. Diese ist ausreichend, um auf 6 m eine Bahntrasse für eine Stadtbahn/Straßenbahn zu errichten, auf den vorhandenen Vegetationsbestand Rücksicht zu nehmen und begleitend zu dieser Umsetzung einen Weg parallel zur Bahntrasse zu führen.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus an entsprechender Stelle die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 sowohl die Anlage eines Spielplatzes als auch die Errichtung von maximal 2 m breiten Wegen mit einer Gesamtfläche von 57 qm zulässig sind.

Die Frage, ob die Grünfläche öffentlich oder privat genutzt werden sollen, wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht entschieden.

Die Fläche zeichnet sich durch einen locker bestandenen Baumbestand und Spontanvegetation aus. Dieser natürliche Zustand soll auch in Zukunft weitgehend erhalten bleiben und durch ergänzende Maßnahmen in seiner Wertigkeit erhöht werden (u.a. Ergänzungspflanzungen, Saumbildung).

Wie in Kapitel IV.4 dargestellt ist, sieht die Stadt Hennigsdorf auf diese Fläche weitergehende Nutzungsansprüche zukommen. Unter Berücksichtigung der Wahrung und Entwicklung des Baugebietscharakters bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden ökologischen Strukturen soll der Bereich behutsam für die zukünftige Bewohnerschaft zugänglich gemacht werden. Eine darüber hinausgehende Benutzung für die Allgemeinheit wie auf den öffentlichen Grünflächen ist nicht vorgesehen.

Es wird deutlich, daß zur Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine geeignete Festsetzungskategorie darstellt, wenn zudem eine weitergehende Nutzung über die textliche Festsetzung definiert wird.

Damit stellt die Festsetzung eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dar. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig.

4. Strukturkonzept

Das Strukturkonzept definiert das Leitbild für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. In dem Plangebiet soll demnach entlang der Spandauer Landstraße eine repräsentative Einzel-

hausbebauung vorgesehen werden, während dahinter in westlicher Richtung eine zweigeschossige Bebauung mit Dach- oder Staffelgeschoß geplant ist. Die für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche soll durch zwei Grünzäsuren getrennt werden.

Im Rahmen der weitergehenden Planungen wurde das städtebauliche Ziel einer repräsentativen Einzelhausbebauung entlang der Spandauer Landstraße modifiziert. Der Bebauungsplan ermöglicht nunmehr an dieser Stelle die Ausbildung von hofartigen Baustrukturen. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den rahmensetzenden Vorgaben des Strukturkonzeptes.

5. Anforderungen des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Damit liefert er die Grundlage für die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB vorzunehmende Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Hierbei geht es auch um die nach § 1a BauGB im Bebauungsplan abschließend zu klärende Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.

Der Grünordnungsplan formuliert folgende fachbezogene Planungsanforderungen:

- Erhalt des flächigen Gehölzbestandes
- Anlegung eines Gehölzsaumes entlang der Außenkante der zu erhaltenden Gehölzstrukturen
- Anpassung der städtebaulichen Planung an das Landschaftsbild, Gliederung der Wohngebietes durch Grünzüge
- Anpflanzung hochwertiger Gehölz- und Wiesenflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet
- Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Straßen und privaten Erschließungswege.

Die Stadt Hennigsdorf hat den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 am 09.10.1997 mit der Bitte um fachbehördliche Stellungnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme entsprechend § 8 Abs. 1 BbgNatSchG bzw. Punkt 6.5 des gemeinsamen Erlasses von MUNR und MSWV „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ teilte die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hennigsdorf mit Schreiben vom 13.11.1997 mit, daß die Abgabe einer fachbehördlichen Stellungnahme in der festgelegten Frist nicht möglich ist und beantragt Fristverlängerung. Nach weiteren Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die fachbehördliche Stellungnahme im Januar 1998 vorgelegt. Die Anregungen bewirkten eine Änderung des Grünordnungsplanes hinsichtlich seiner Eingriffsbilanzierung. Die Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe ist nach wie vor sichergestellt (vgl. VII. 2. Auswirkungen auf die Umwelt).

6. Anforderungen der Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Bodendenkmal. Dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hieraus resultieren bestimmte Folgen für die Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen. Diese sind:

- Dokumentationspflicht aller Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmälen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG);
- Notwendigkeit von archäologischen Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabung) im Falle des Vorhandenseins eines Bodendenkmals;
- Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten, um die Dauer und den personellen Einsatz der gegebenenfalls notwendigen Dokumentation festlegen zu können;
- Zurverfügungstellung eines geeigneten Baggers (Hydraulikbagger) der 30 t-Klasse mit Grabeschaukel oder Böschungshobel mit glatter Schneide mit einer Breite von 1,5 bis 2,0 m für einen Arbeitstag durch den Bauherren;
- Auspflockung der Grenzen des Bebauungsplanes im Gelände.

III. PLANUNGSKONZEPT

1. Bebauungsentwurf

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungsentwurf (siehe Abbildung 1) entstand im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in einem längeren Diskussionsverfahren, an dem die Stadt Hennigsdorf und mehrere vom Investor beauftragte Architektur- und Planungsbüros beteiligt waren.

Er sieht die Untergliederung des Plangebietes in drei Wohnquartiere vor, die jeweils durch zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzüge voneinander getrennt werden.

Allen drei Bereichen gemeinsam ist die Entwicklung von zweigeschossigen Wohngebäuden vom Typ des verdichteten Einfamilienhausbaus. Während im Inneren des Plangebietes durch die vorgesehenen Reihen- und Kettenhäuser ein in sich geschlossenes und lediglich zu den öffentlich nutzbaren Grünräumen geöffnetes Siedlungsbild entsteht, ist entlang der Spandauer Landstraße entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung ein eher offenes Erscheinungsbild der Siedlung vorgesehen. Der offene Siedlungscharakter wird dort geprägt durch zu Höfen zusammengefaßte Reihen- und Doppelhäuser.

Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 180 Wohneinheiten entstehen, deren durchschnittliche Grundstücksgröße etwa bei 200 qm liegt.

Das Bebauungskonzept hat der Unterbringung von öffentlichen und privaten Stellplätzen Rechnung getragen. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der südlichen und der in der Mitte des Plangebietes liegenden Erschließungsstraße untergebracht. Im südlichen Erschlie-

Bungsring werden ca. 9 Stellplätze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Im mittleren Erschließungsring sind dies ca. 11 Stellplätze.

Jeder Hauseinheit wird zumindest ein privater Stellplatz direkt zugeordnet. Wie aus dem Bebauungsentwurf (siehe Abb. 1) erkennbar ist, werden die darüber hinaus notwendigen privaten Stellplätze in ihrer Mehrzahl in sogenannten Funktionshöfen untergebracht, die jeweils zwischen den einzelnen Baufenstern liegen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht die Stellplatzbilanzierung ein Verhältnis von 1:2.

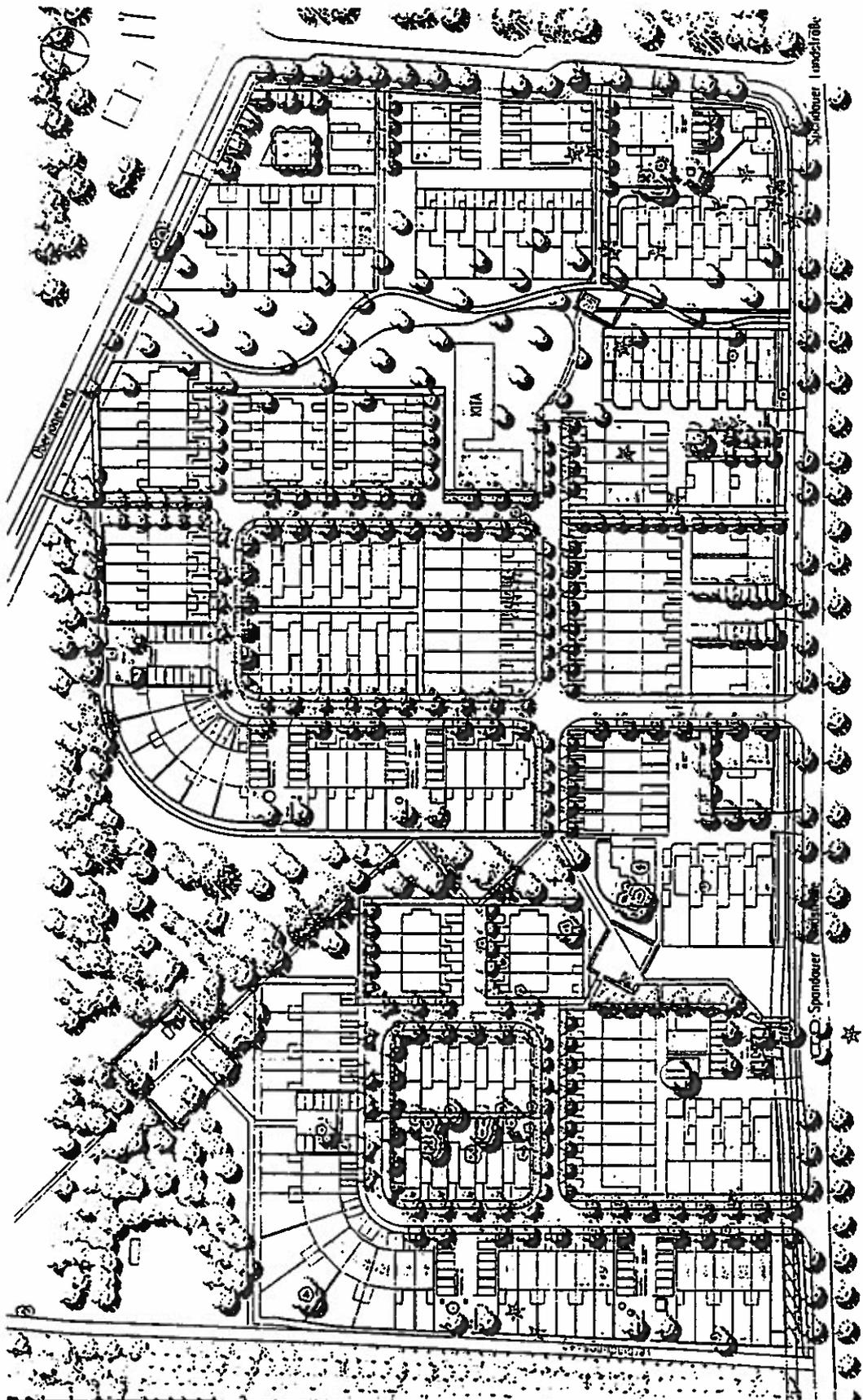
Das Bebauungskonzept sieht an der Planstraße B einen Kindertagesstättenstandort vor. Es handelt sich derzeit um eine Maßnahme zur Flächensicherung. Je nach Struktur der zuziehenden Bevölkerung kann erst in einigen Jahren entschieden werden, ob neben der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 eine zweite Einrichtung erforderlich ist. Sollte sich im weiteren Vollzug der Entwicklungsmaßnahme herausstellen, daß eine zweite Kindertagesstätte in Nieder Neuendorf nicht erforderlich ist, läßt das Bebauungskonzept eine Änderung des Bebauungsplanes in der Weise zu, daß der Kindertagesstättenstandort teilweise in die öffentliche Grünfläche integriert wird, teilweise als zusätzliches Baufeld für den Wohnungsbau (4 Reiheneinheiten) ausgewiesen wird.

2. Erschließung

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes dienen die Spandauer Landstraße, die Verbindungsstraße zwischen Spandauer Landstraße und Oberjägerweg und der Oberjägerweg. Der teilweise noch fehlende Ausbau der Nebenanlagen sowie der Vollausbau der Verbindungsstraße erfolgt im Zuge der weiteren Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Der Bebauungsplan setzt die dafür benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die innere Erschließung des südlichen und des mittleren Bauabschnittes erfolgt über die Errichtung von zwei Erschließungsringen (Planstraßen A und B), die als öffentliche Wohnstraßen ausgeführt werden. Die Anbindung der Erschließungsringe an die Spandauer Landstraße wurde am 27.11.1997 mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Strausberg abgestimmt.

Abbildung 1: Bebauungsentwurf



Bei der Gestaltung dieser Wohnstraßen steht das Ziel im Vordergrund, nicht nur den Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen, sondern sämtliche Ansprüche an den Straßenraum von Wohnstraßen zu berücksichtigen. Da die maximalen Entfernungen der Grundstückszufahrten zur Spandauer Landstraße lediglich 170 m bzw. 220 m betragen, eignen sich die Erschließungsringe zur straßenrechtlichen Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Wohnstraßen verfügen über Mischverkehrsflächen. Die benötigten öffentlichen Stellplätze können entsprechend den Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung gekennzeichnet werden. Entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes sind einseitig oder doppelseitig Straßenbäume gepflanzt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über straßenbegleitende Mulden zur Versickerung gebracht. Aus diesen Ansprüchen ergibt sich ein Regelquerschnitt von 9,25 m, der an zwei Stellen im Plangebiet auf 7,25 m bzw. 11,25 m abweicht.

Die hofartigen Baustrukturen entlang der Spandauer Landstraße, der Verbindungsstraße und des Oberjägerweges werden über private Grundstückszufahrten erschlossen.

Da der Verbindungsweg zukünftig keine Erschließungsfunktion mehr übernimmt, wird er dementsprechend im Bebauungsplan als Geh- und Radweg festgesetzt.

3. Grünordnung

Bei der Entwicklung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung ein besonderes Gewicht beigemessen. Zu den wesentlichen Zielen gehört es, den ortsbildprägenden flächigen Gehölzbestand zu erhalten und aufzuwerten.

Darüber hinaus wurde die Lage der zukünftigen Gebäude im Plangebiet mit den eingemessenen Einzelbäumen verglichen. Um so viele Bäume wie möglich erhalten zu können, wurden im Ergebnis Gebäudezellen sowie Nebenanlagen verschoben.

Die beiden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzäsuren sollen als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft gesichert werden. Die Grünzäsuren werden östlich der Spandauer Landstraße im Bebauungsplan Nr. 5 weitergeführt, so daß das Ufer des Nieder Neuendorfer Sees aus dem Plangebiet auf kürzerem Wege erreicht werden kann.

Bei der Konzeptentwicklung wurde auch dem Belang des Spielens Rechnung getragen. Im Ergebnis wird eine größere Spielplatzfläche in eine Lichtung des im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestandes integriert. Hierzu wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung die Lichtung innerhalb des Gehölzbestandes in ihren Außengrenzen vermessen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig. Spielplätze für kleinere Kinder sind den einzelnen Wohnquartieren unmittelbar zugeordnet.

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für alle Baugebiete Allgemeines Wohngebiet fest. Dadurch soll in den Baugebieten die Errichtung von mit dem Wohnen verträglichen anderen Nutzungen ermöglicht werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, städtebaulich unverträgliche Nutzungen auszuschließen, die unter anderem aufgrund ihrer benötigten überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur in Einklang zu bringen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet stellt zusammen mit der Freifläche südlich der Ringpromenade (Bebauungsplan Nr. 30) und Teilen der Flächen zwischen Bahnhofstraße und Triftweg das Kernstück der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung einer kosten- und flächensparenden verdichteten Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern. Unter den Voraussetzungen des Erhaltes des bestehenden Gehölzbestandes und der Errichtung zweier Grünzäsuren sowie einer ökonomischen Betrachtung der zukünftigen Grundstücksgrößen, setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung sowie eine GRZ von 0,4 fest. Die GRZ bezieht sich dabei auf die noch zur Verfügung stehende Baufläche von etwa 4,5 ha. Ein dicht erscheinendes Siedlungsbild wird durch die Grünstrukturen und durch die lockeren gehöftartigen Baustrukturen entlang der Spandauer Landstraße, der Verbindungsstraße und des Oberjägerweges vermieden. Dies wird darüber hinaus aus dem errechneten Wert einer GRZ von 0,26 bei Bezugnahme der überbauten Grundstücksflächen auf die Bruttobaufläche ersichtlich.

3. Verkehrsflächen/Fußwegesystem

Sämtliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Durch den beschriebenen Querschnitt wird die Voraussetzung für die dementsprechende Widmung der Planstraßen A und B geschaffen. Die sich im Geltungsbereich befindenden Teilflächen der Spandauer Landstraße, der Verbindungsstraße und des Oberjägerweges werden entsprechend ihrer Funktion als äußere Erschließung des Wohngebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Spandauer Landstraße setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ fest, die an dieser Stelle die fehlenden Parkmöglichkeiten entlang der Spandauer Landstraße für Besucher und Erholungssuchende kompensiert.

Der Bebauungsplan setzt an vier Stellen Flächen fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt werden sollen. Diese Wegerechte sind zur Herausbildung eines kleinteiligen Fußwegenetzes erforderlich.

Der Fuß- und Radweg an der südlichen Plangebietsgrenze ist Bestandteil des übergeordneten Geh- und Radwegesystems durch den Ortsteil Nieder Neuendorf.

4. Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt an fünf Stellen Flächen mit einer „grünen“ Zweckbestimmung fest. Zu unterscheiden sind öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der sich im südlichen Plangebiet befindliche Gehölzbestand wurde in seinen äußeren Abgrenzungen vermessen. Bis auf wenige Bereiche, die zur Arrondierung der Baugebiete notwendig sind, wird die gesamte Fläche des Gehölzbestandes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen und der Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild. Der Grünordnungsplan benennt folgende Maßnahmen zur Umsetzung:

- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form eines Gehölzsaumes und von Gehölzgruppen;
- Aufwertung der Gehölzränder durch die Einsaat von Wiesenkräutern und -stauden auf einer Fläche von ca. 930 qm.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzt unmittelbar an zwei Baugebiete. Dadurch entstehen besondere Nutzungsansprüche an die Fläche; in der Form der Durchwegbarkeit und der Inanspruchnahme als Spielfläche. Diesen Anforderungen trägt der Bebauungsplan insofern Rechnung, indem er die Nutzungen kanalisiert. Konkret bedeutet das die Ausweisung einer Lichtung als Spielplatzfläche. Darüber hinaus läßt der Bebauungsplan in seiner Festsetzung Nr. 10 die Anlage von Wegen zu, beschränkt die zulässige Flächeninanspruchnahme jedoch auf 750 qm. Die Wege werden unbefestigt ausgeführt.

Sowohl für die Anlage der Spielfläche als auch für die Wege ist die Beseitigung von Bäumen nicht notwendig.

Wie in Kapitel II.2 dargestellt, stellt die Festsetzung eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dar.

5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen

Neben der Erhaltungsbindung für den flächigen Gehölzbestand wird eine baugebietsprägende, großkronige Baumgruppe im nördlichen Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen in diesem Bereich berücksichtigt dabei den gesamten Kronendurchmesser und unterstützt die ortsbildprägende Bedeutung der Baumgruppe.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 11 differenzierte Regelungen für die notwendigen Anpflanzungen auf den Grundstücken fest. Dadurch wird erreicht, daß ein mit der Bebauung verbundener Eingriff teilweise direkt auf dem Baugrundstück kompensiert werden kann.

Die Festsetzungen stellen die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sicher. Die Verwendung von Obstbäumen trägt zu einer Weiterentwicklung des für Nieder Neuendorf typischen Ortsbildes bei.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung der Gebäude als Nebenanlagen und der Garagen sowie die Begrünung von Flachdächern sorgt über die Kompensation von Eingriffen hinaus für eine gestalterische Aufwertung des Baugebietes.

6. Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Wärmeversorgung setzt der Bebauungsplan eine Fläche für eine Anlage zur Versorgung mit Gas fest. Die Planung sieht an dieser Stelle die Errichtung eines Heizhauses mit einer Grundfläche von ca. 50 qm und einer Höhe von etwa 4 m vor. In Verbindung mit der vorhandenen Trafostation der MEVAG sollen die städtebaulich wirksam werdenden stadtech-nischen Anlagen zusammengefaßt werden. Auf die Gestaltung der Anlage wird die Stadt Hennigsdorf im Rahmen der entwicklungsrechtlichen Abwendungsvereinbarung Einfluß nehmen.

V. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein halbes Jahr nach Öffnung der Verkehrsverbindung Hennigsdorf - Berlin/Spandau im November 1997 haben bisherige Verkehrszählungen ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 4.000 KFZ/ 24 h ergeben.

Vor Öffnung der Verkehrsverbindung ging der zuständige Straßenbauastträger von Prognosen des zukünftigen Verkehrsaufkommens von 6.000 bis 10.000 KFZ/24 h aus.

Bei der Festsetzung zum Immissionsschutz ist die Stadt Hennigsdorf bislang von den extremen Prognoseergebnissen ausgegangen, da ein genauer Prognosewert nicht einschätzbar war.

In Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Neuruppin wurde für eine Überarbeitung der Immissionsprognose ein Wert von 6.000 KFZ/24 h angesetzt. Dies entspricht der unteren Grenze der alten Prognosewerte des Straßenbauastträgers und berücksichtigt zusätzlich ein mittelfristiges Steigerungspotential des Verkehrsaufkommens um 50 % im Vergleich zu den aktuellen Zählungen.

Die Verbindungsstraße wird zum heutigen Zeitpunkt nur in einer Richtung befahren und verursacht damit eine entsprechend geringere Belastung. Da langfristig jedoch auch hier ein Zweirichtungsverkehr eingeführt werden soll, ist eine Differenzierung des immissionsbelasteten Bereiches nicht sinnvoll.

Es ist nach wie vor davon auszugehen, daß die bestehende Belastungssituation auf den Straßen Verbindungsstraße und Spandauer Landstraße zeitlich begrenzt sein wird. Nach Errichtung der geplanten Ortsumgehung haben diese Straßen lediglich eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Nutzungen.

In dem Zeitraum, in dem der Straßenzug die Bedeutung einer Landesstraße hat, muß von einer erhöhten Immissionsbelastung auf den angrenzenden Grundstücken ausgegangen werden. Die überarbeitete Immissionsprognose geht von folgenden Parametern aus:

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)

6.000 KFZ/Tag.

- Straßengattung	Landes-, Kreis- und Gemeinde- verbindungsstraße,
- maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)	360 KFZ/h,
- maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)	48 KFZ/h,
- mittlerer LKW-Anteil (Tag)	10 %,
- mittlerer LKW-Anteil (Nacht)	8 %,
- Höchstgeschwindigkeit (PKW u. LKW)	50 km/h,
- Höhendifferenz (Immissionsort - Quellenmitte)	2 m.

Unter Zugrundelegung dieser Verkehrsdaten sind an den Außenwänden der geplanten Gebäude nun folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Kürzeste Entfernung zwischen Straßenmitte und Immissionsort	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
15 m	65 dB(A)	55 dB(A)
25 m	62 dB(A)	52 dB(A)
50 m	58 dB(A)	49 dB(A)
75 m	55 dB(A)	46 dB(A)

Diese neuen Prognoseergebnisse zeigen zwar eine Verminderung der Beurteilungspegel, Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe sind jedoch nach wie vor zwingend notwendig. Dabei reduziert sich der Immissionsbelastete Bereich entlang der Spandauer Landstraße, indem die maßgeblichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten sind, von 75 auf 50 m. In ihm müssen die Außenbauteile über ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) bis 40 dB(A) verfügen.

Der Bebauungsplan sieht im Immissionsbelasteten Bereich die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern vor. Die Stadt Hennigsdorf hat das Amt für Immissionsschutz Neuruppin um eine Stellungnahme zur überarbeiteten Immissionsprognose gebeten. Mit Schreiben vom 13.03.1998 stimmt das Amt für Immissionsschutz der überarbeiteten Fassung und den Prognosewerten zu, fordert jedoch bei Schlafräumen, die keine Lüftungsmöglichkeit zu der lärmabgewandten Seite aufweisen können, den Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung festzusetzen. Nach weiterer Mitteilung des Amtes für Immissionsschutz vom 08.04.1998 ist bei einer offenen Bauweise das festgesetzte Schalldämmmaß lediglich für die der Lärmquelle zugewandten Außenbauteile nachzuweisen. Die bisherige Festsetzung hat eine derartige Unterscheidung nicht vorgesehen.

Dadurch ergeben sich folgende Änderungen zur bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 14:

- die Reduzierung der Immissionsbelasteten Bereiche und Entfallen des Nachweises eines resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaßes von 45 dB(A),
- die Begrenzung der Festsetzung zum resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaß auf die der Lärmquelle (Spandauer Landstraße/Verbindungsstraße) zugewandten Außenbauteile,
- die Festsetzung einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung für den Fall, daß die Orientierung einer Lüftungsmöglichkeit auf die lärmabgewandte Seite nicht möglich ist.

VI. UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Fläche des Plangebietes wurde schuldrechtlich durch einen privaten Investor erworben. Mit dem zukünftigen Eigentümer sind bereits umfangreiche Gespräche zur Abwendung des kommunalen Durchgangserwerbes geführt worden. Die Stadt Hennigsdorf strebt den Abschluß von Abwendungsvereinbarungen an. Für die Anlage der öffentlichen Grünflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen sowie für die Errichtung der Kindertagesstätte sind die entsprechenden Flächen in einer Größenordnung von ca. 16.800 qm durch die Stadt zu erwerben.

VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Sozialplanung

Wie bereits dargelegt, ist hinsichtlich der Räumung der zur Erholung genutzten Parzellen eine privatrechtliche Lösung gefunden worden.

Zwei Parzellen und die dazugehörigen Wochenendhäuser dienen jedoch dem dauerhaften Wohnen. Im Rahmen der Sozialplanung finden derzeit Gespräche mit den Betroffenen statt. Geplant ist einerseits die Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Stadtgebiet Hennigsdorf. Darüber hinaus wird mit einem Betroffenen auch die Möglichkeit zum Verbleib im Gebiet durch Einzug in eine neu errichtete Wohnung erörtert.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde dem Vermeidungsgebot des Naturschutzrechtes weitgehend Rechnung getragen. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde mit Stamm- und Kronendurchmesser eingemessen. Das gleiche gilt für die Grenze des Gehölzbestandes im südlichen Plangebiet. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Baumgruppe im nördlichen Plangebiet (WA 9) reagiert.

Der vorhandene, großflächige Gehölzbestand wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft gesichert. Von der Bebauung bzw. von der Versiegelung sind zum größten Teil Flächen betroffen, die im Bestand aufgrund ihrer Nutzung als Ackerfläche bzw. Erholungsfläche hinsichtlich ihrer Bodenfunktion schon beeinträchtigt sind.

Die Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan hat folgendes ergeben:

- Als Ausgleich für eine Neuversiegelung von ca. 20.130 qm Boden werden im Plangebiet ca. 9.815 qm hochwertige Gehölz- und Wiesenflächen geschaffen.
- Der Verlust von Biotopstrukturen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 24.300 qm sowie die Rodung von maximal 245 Gehölzen (überwiegend Obstgehölze) innerhalb des Geltungsbereiches werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Neupflanzung von ca. 180 hochstämmigen Obstbäumen in den privaten Gärten (1 Obstbaum je Hausgarten),
- Neupflanzung von ca. 250 Bäumen im Straßen- und Stellplatzbereich sowie von ca. 35 Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen,
- Schaffung von ca. 17.500 qm neuem Lebensraum in den privaten Gärten,
- Schaffung von ca. 9.800 qm hochwertig bepflanzter Lebensräume in den öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Schaffung von ca. 3.300 qm hochwertigen Gehölz- und Wiesenflächen innerhalb der Maßnahmenflächen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffsfolgen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.

Aufgrund der fachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan überarbeitet. Die vormals als teilversiegelte Fläche in die Bilanzierung eingestellten Stellplätze und Wege wurden nunmehr als zu 100 % versiegelte Flächen berücksichtigt. Dadurch hat sich das Defizit von vormals 10.315 qm Kompensationsfläche auf 12.536 qm erhöht.

Die Stadt Hennigsdorf strebt eine Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe an. Es werden daher Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden notwendig, die in räumlicher Nähe zum Eingriffsort durchgeführt werden können. Dazu stehen Flächen am Oberjägerweg zur Verfügung. Ein ehemals vom Ministerium für Staatssicherheit genutztes Gelände (Flurstück 5/2 der Flur 15 der Gemarkung Hennigsdorf-Nieder Neuendorf) wurde von der Stadt Hennigsdorf einzig zu dem Zweck erworben, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen in Nieder Neuendorf durchzuführen, die nicht innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche ausgeglichen werden können (siehe Abbildung 2).

In einem landschaftsplanerischen Gutachten zum Militärobjekt am Oberjägerweg wurde untersucht, welche Potentiale für Kompensationsmaßnahmen sich insbesondere durch den Abriß der Gebäude, der Entsiegelung und der anschließenden Bepflanzung der Flächen ergeben. Es wird die Entwicklung einer strukturreichen Vegetationsfläche angestrebt.

Im Ergebnis des Gutachtens werden die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend erachtet, um insgesamt 15.800 qm Versiegelung von vorbelasteten Böden (z.B. ackeroffener Boden, intensiv genutzte Böden) im Rahmen von Bauvorhaben zu kompensieren. Das Ergebnis des landschaftsplanerischen Gutachtens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Aktennotiz vom 18.03.1997 bestätigt. Mit der Umsetzung der Maßnahme auf dem Gelände am Oberjägerweg wurde bereits begonnen. So konnten bereits sämtliche Gebäude abgerissen und die Flächen entsiegt werden.

Nach Abzug des Kompensationsdefizites von 1.200 qm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf“, das ebenfalls in der begutachteten Fläche am Oberjägerweg ausgeglichen wird, verbleibt ein vorhandenes Kompensationspotential von 14.600 qm. Das ermittelte Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 26 von 12.536 qm für Eingriffe in das Schutzgut Boden (Bebauung/Versiegelung von Ackerflächen und bewirtschafteten Erholungsgrundstücken) kann demnach auf der ehemaligen Militärfläche am Oberjägerweg kompensiert werden.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Maßnahmen vollständig kompensiert. Nach Durchführung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme



Der Bebauungsplan übernimmt nach Abwägung mit anderen Belangen folgende Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes nicht:

- die konkrete Benennung der umzusetzenden Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- die Festsetzung der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser;
- die Zwischenlagerung von zu bewegendem Oberboden;
- die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen.

Nach dem neugefaßten § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nun grundsätzlich auch im Land Brandenburg die Festsetzung konkreter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bebauungsplänen möglich, da der Subsidiaritätsvorbehalt

entfallen ist. Eine Festsetzung im konkreten Fall ist jedoch trotzdem nicht möglich, da die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen hinsichtlich ihrer genauen Ausführung noch zu unbestimmt sind und insofern dem planungsrechtlichen Gebot der Bestimmtheit von Festsetzungen nicht entsprechen. Eine Festsetzung ist jedoch auch nicht erforderlich, da im Rahmen der entwicklungsrechtlichen Abwendungsvereinbarung die Stadt Hennigsdorf die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen einschließlich der hierzu noch zu erstellenden, konkreten Ausführungsplanung dem privaten Investor übertragen wird.

Zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird auf die Ausführungen in Punkt 4.5.2 dieser Begründung verwiesen. Eine Festsetzung ist dennoch nicht notwendig.

Die Empfehlung zur Zwischenlagerung von zu bewegendem Oberboden ist nicht bodenrechtlicher Natur und insofern nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Eine Festsetzung zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht erforderlich. Die Stadt Hennigsdorf wird als Maßnahmenträger die Umsetzung der Empfehlung sicherstellen.

3. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf Kosten für

- den Grunderwerb und die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen,
- den Grunderwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen,
- den Grunderwerb der Gemeinbedarfsfläche sowie ggf. die Kosten für die Planung und Errichtung der Kindertagesstätte (vgl. zu der Einschränkung Gliederungspunkt III.1).

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechts umgesetzt.

VIII. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/NACHBARGEMEINDEN

Während der Auslegung des Bebauungsplanes sind von einigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierüber am 03.06.1998 beschlossen. Aus diesem Beschluß resultieren Festsetzungsänderungen hinsichtlich des Nachweises der resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbautelle der zukünftigen Gebäude sowie die Hinzufügung einer Zone, in der die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig ist.

Darüber hinaus wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, daß sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bodendenkmal befindet.

Durch die Änderungen werden die Belange des Eigentümers der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berührt. Der Eigentümer hat den Änderungen schriftlich

zugestimmt. Sonstige Belange werden nicht berührt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist demnach nicht erforderlich.

IX. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrundeliegt, in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hennigsdorf und dem Eigentümer verfeinert.

Im Ergebnis der Überarbeitung wurden

- geringfügige Änderungen der überbauten Grundstücksfläche vorgenommen, die aus beliebiger Zeichnung ersichtlich werden,
- die Fläche der Anlage zur Versorgung mit Gas räumlich anders gefaßt.

Es handelt sich hierbei um geringfügige Änderungen, die nur die Belange des Eigentümers berühren.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

X. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58).

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**KLA - BA Immobilien GmbH
in Zusammenarbeit mit
Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH**

Bearbeiter:

**KLA - BA Immobilien GmbH
Dipl.-Ing. Möller**

**Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
Dipl.-Ing. Christian Bitter**

Hennigsdorf, 21. April 1998