

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 28
„Am Oberjägerweg“

Begründung zum Satzungsbeschluß
(Stand: 17. November 1997)

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	4
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Planungsanlaß und Planungsziele	4
3. Planungserfordernis	5
4. Planungsvoraussetzung	5
4.1 Historische Entwicklung/Bodendenkmalpflege	5
4.2 Bau- und Nutzungsstruktur	6
4.3 Verkehrserschließung.....	7
4.4 Bodenverhältnisse	7
4.4.1 Bodenverunreinigungen.....	7
4.4.2 Grundwasser und Versickerungsfähigkeit des Bodens	7
4.5 Ver- und Entsorgung	8
4.5.1 Trinkwasser	8
4.5.2 Abwasser.....	8
4.5.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung	8
4.6 Eigentumsverhältnisse	8
II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNG	9
1. Raumordnung und Landesplanung	9
2. Flächennutzungsplan	9
3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	9
4. Strukturkonzept.....	10
5. Anforderungen des Grünordnungsplanes	10
III. PLANUNGSKONZEPT.....	11
1. Bebauungsentwurf.....	11
2. Erschließung.....	14
3. Grünordnung	15

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 16

1. Art der baulichen Nutzung 16

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 16

3. Verkehrsflächen 17

4. Grünflächen 17

5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen 18

V. IMMISSIONSSCHUTZ 18

VI. UMSETZUNG DER PLANUNG 20

VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG : 21

1. Auswirkungen auf die Umwelt 21

2. Auswirkungen auf den Haushalt 22

VIII. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 23

IX. RECHTSGRUNDLAGEN 23

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Oberjägerweg“ umfaßt ein ca. 4,35 ha großes Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Erschließungsweg Am Alten Kanal,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße und der Spandauer Landstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 109 und 110/2 der Flur 10,
- im Westen durch die ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn.

Der beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde vorbehaltlich des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses vom 26.12.1996 um die Flurstücke 101 (tw.), 111 und 112 erweitert.

Die Flurstücke 111 und 112 wurden bisher im Rahmen der Entwicklung von Nieder Neuendorf als Vorbehaltsfläche für einen eventuellen Bedarf an sozialer Infrastruktur freigehalten. Mit fortgeschrittener Planung sind diesbezügliche Flächen auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 26 verteilt worden. Für ein weiteres Vorhalten der Fläche besteht demnach kein Erfordernis mehr.

Demgegenüber stellt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 28 dar, daß ein Freihalten der Flächen als öffentliche Grünfläche sinnvoll ist. Um durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan den Anforderungen des Grünordnungsplanes gerecht werden zu können, ist die Integration der Flurstücke in den Geltungsbereich notwendig.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Südlich des Nieder Neuendorfer Kanals gelegen, besteht das Plangebiet aus einem durch Einfamilienhäuser geprägten Bestandsbereich und einer weitgehend ungenutzten Freifläche.

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 30.11.1995 Rechtskraft.

Geplant ist, an die bereits bestehende vorprägende Einfamilienhausstruktur auch auf den heute weitgehend unbebauten Flächen des Plangebietes freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zu errichten. Auf den überdurchschnittlich tiefen und großen Grundstücken des Bestandsbereiches soll durch den Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung gelenkt werden.

3. Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die im Plangebiet befindlichen, weitgehend ungenutzten Freiflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen setzt demnach einen Bebauungsplan voraus.

Der durch die Einfamilienhausbebauung bereits vorgeprägte Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil entsprechend § 34 BauGB zu qualifizieren. Nach dem Maßstabskatalog des § 34 BauGB besteht damit auf den Baugrundstücken eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit für eine Einfamilienhausbebauung. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß bereits für drei Flurstücke Baugenehmigungen bzw. positive Bauvorbescheide für eine Nachverdichtung in Form einer Hinterlandbebauung bestehen. Hierdurch entsteht eine planungsrechtliche Vorprägung für diese Art der Bebauung.

Unabhängig von dieser baurechtlichen Einstufung bedarf jedoch eine behutsame Nachverdichtung der Lösung umfassender planerischer Probleme hinsichtlich der Erschließung und der Einhaltung der Maßstäblichkeit einer Nachverdichtung auf den Bestandsgrundstücken in bezug auf die Neubebauung auf neu zu parzellierenden Grundstücken.

Zur Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung, der Erschließung sowie für die Sicherung der freiräumlichen Belange ist eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

4. Planungsvoraussetzung

4.1 Historische Entwicklung/Bodendenkmalpflege

Hennigsdorf und Nieder Neuendorf waren noch in der 2. 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 30er 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 und die Flächen werden mit Wohnungen bebaut (Bebauungsplan Nr. 2). 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. Auch die Einfamilienhausbebauung im Bestandsbereich des Plangebietes geht auf eine Teilparzellierung der Flächen in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts zurück.

Im Planbereich sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse (Lage zur Niederung) und der in unmittelbarer Nachbarschaft bekannten Fundstellen Bodendenkmale zu erwarten.

Falls Sicherungsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§12 Abs. 2 BbgDSchG). Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechend §71 Abs. 3 BbgBO und §15 BbgDSchG die unteren Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam zu beteiligen.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist hinsichtlich seiner bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in den bereits bebauten Bereich und die weitgehend ungenutzten Flächen zu unterteilen.

In dem bereits bebauten Bereich befindet sich heute mit Ausnahme eines zweigeschossigen Gebäudes (Flurstück 117) eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Zur Dorfstraße hin werden insgesamt drei Flurstücke durch vier Wochenendhäuser genutzt. Die Flurstücke zwischen der Grünfläche Am Altem Kanal und Oberjägerweg sind überdurchschnittlich tief und groß.

Auf dem Flurstück 132 besteht eine Gaststätte. Sie kann als nicht störend eingestuft werden und entspricht auch in ihrer Dimensionierung dem Maßstabskatalog des § 4 Abs. 2 BauGB für Allgemeine Wohngebiete.

Neben der Gaststätte ist das Gebäude Am Oberjägerweg 7a das einzige in den letzten Jahren errichtete Hauptgebäude; die übrigen Wohngebäude stammen aus der Zeit bis 1930. Der unbebaute Bereich des Plangebietes wird heute zu großen Teilen nicht mehr genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohngebäude, einem Wirtschaftsgebäude und einer ehemaligen Baumschule. Das Hauptgebäude ist bewohnt, eine gewerbliche Nutzung der Fläche oder der Gebäude besteht nicht mehr.

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt heute fast ausschließlich über die Dorfstraße, den Oberjägerweg und die Straße Am Oberjägerweg. Während der Oberjägerweg mit einer Breite der Straßenparzelle von bis zu 16 m befestigt ist, ist die Straße Am Oberjägerweg auf der gesamten Breite von 8 m unbefestigt. Der Oberjägerweg wird entsprechend seiner zukünftigen Funktion als äußere Gebietserschließung umgestaltet. Die Straße Am Oberjägerweg bildet den Ausgangspunkt für die zukünftige innere Erschließung des Plangebietes.

Lediglich die Gaststätte und das Flurstück 131/2 werden über den Erschließungsweg Am Alten Kanal erschlossen, der darüber hinaus in seinem weiteren Verlauf die Erschließung eines von vier Erholungsgrundstücken im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich übernimmt.

4.4 Bodenverhältnisse

4.4.1 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Nutzungen und Vornutzungen ist im Bebauungsplangebiet nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

4.4.2 Grundwasser und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der zukünftigen Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten 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 für Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Aus den ermittelten Mindestflurabständen (0,5 - 1,5 m) im Plangebiet und den festgestellten Durchlässigkeitsbelwerten von 5×10^{-5} ist für das Plangebiet selbst unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trinkwasser

Seit dem Jahr 1986 wird der Ortsteil Nieder Neuendorf zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Dorfstraße und des Oberjägerweges befindet sich eine Trinkwasserleitung, die die Versorgung des Wohnungsbestandes am Oberjägerweg gewährleistet. Die übrige Bestandsbebauung wird über eine Trinkwasserleitung, die in der Straße Am Oberjägerweg verläuft, versorgt. Im Zuge der Neuplanung ist eine Erweiterung des Trinkwassernetzes notwendig.

4.5.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt heute grundstücksbezogen über Gruben. Im Rahmen der gesamten Erschließung des Plangebietes wird der Anschluß an das öffentliche Abwassernetz erfolgen.

Die Verlegung einer Abwasserleitung im Oberjägerweg erfolgte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße im Rahmen der Wiedereröffnung der Straßenverbindung nach Berlin-Spandau im Herbst 1997. Diese stellt für das Plangebiet die äußere Erschließung dar, an die das Abwassernetz des Plangebietes angeschlossen wird.

4.5.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung

Der Planbereich ist an das Energieversorgungsnetz der MEVAG angeschlossen. Abstimmungen mit der MEVAG haben ergeben, daß im Zuge der geplanten baulichen Verdichtung das bestehende Netz erweitert werden muß, der Bau einer weiteren Trafostation im Planbereich jedoch nicht notwendig ist.

Des Weiteren wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Verlegung von Gasleitungen der Erdgas Mark Brandenburg (EMB) geplant.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Bestandsbereich des Plangebietes gelegenen bebauten Flurstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum.

Die übrigen für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf oder wurden von ihr schuldrechtlich erworben.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNG

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 Mittellung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Oberjägerweg“ mitgeteilt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf befindet sich zur Zeit im Erarbeitungs- und Aufstellungsverfahren. Die öffentliche Auslegung ist erfolgt. Der Abwägungsbeschluß soll Mitte Dezember 1997 gefaßt werden. Der Entwurfsstand sieht für das Plangebiet folgende Ausweisungen vor:

- Wohnbaufläche für den Bereich zwischen Oberjägerweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn;
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park für die Fläche im Wegedreieck Oberjägerweg/Spandauer Landstraße.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechen dem Entwurfsstand des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderung des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB, daß nach dem Stand der Planungsarbeiten für den aufzustellenden Flächennutzungsplan davon ausgegangen werden kann, daß der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder Teilflächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Oberjägerweg“ liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig. Die heute bereits mit Wohngebäuden bebauten Flurstücke privaten Eigentums sind als förmlich festgelegte Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB ausgewiesen.

4. Strukturkonzept

Das Strukturkonzept definiert das Entwicklungsleitbild für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Südlich des Nieder Neuendorfer Kanals soll demnach die lockere Baustruktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer GFZ bis zu 0,4.

Die Bebauung soll zur Dorfstraße und zum Oberjägerweg einen voluminöseren Charakter bekommen. Hier ist eine zweigeschossige Solitärbebauung geplant. Im Rahmen der weitergehenden Planung wurde dieses städtebauliche Ziel aufgegeben. Der Bebauungsplan sieht jetzt im gesamten Geltungsbereich eine eingeschossige Bebauung vor.

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 § 8a Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplan abschließend zu klärende Fragestellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.

Der Grünordnungsplan formuliert folgende fachbezogene Planungsanforderungen:

- Einbindung des Siedlungsräumens in das Orts- und Landschaftsbild,
- Sicherung und Ausbau von Grünflächen,
- Ergänzung des bestehenden Großbaumbestandes an den westlichen und südlichen Rändern des Plangebietes,
- Sicherstellung eines Grundgerüsts an Großgrün (Laubbäume, Obstbäume).

Die Stadt Hennigsdorf hat den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 28 am 16.07.1997 mit der Bitte um fachbehördliche Stellungnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Da innerhalb der Frist des Erlasses von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Äußerung eingegangen ist, geht die Stadt Hennigsdorf gemäß Punkt 6.5 des gemeinsamen Erlasses des MUNR und des MSWV „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ i.V.m. § 8 Abs. 1 BbgNatschG davon aus, daß gegen den Grünordnungsplan keine fachlichen Bedenken bestehen und er insofern das aufbereitete Abwägungsmaterial für den Belang Natur und Landschaft darstellt.

III. PLANUNGSKONZEPT

1. Bebauungsentwurf

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Gestaltkonzept (Abbildung 1) lehnt sich an die vorprägende Einfamilienhausstruktur an und sieht auch auf den weitgehend unbebauten Flächen des Plangebietes freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vor, deren Grundstücke in der Regel nach Süden bzw. nach Südwesten orientiert sind.

Während zu den Außenkanten des Plangebietes eine relativ einheitliche Bauflucht geschaffen werden soll, die insbesondere auch ausreichende Abstände der Bebauung zu den Außenkanten gewährleistet, soll sich im Inneren des Plangebietes eine lockere und unregelmäßige Siedlungsstruktur ergeben.

Auf den unbebauten, von der Stadt Hennigsdorf erworbenen Flächen sollen 10 Doppelhausgrundstücke und 19 Grundstücke zur Bebauung mit je einem freistehenden Einfamilienhaus entstehen. Die Größe eines Grundstückes zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte beträgt durchschnittlich etwa 320 qm. In Sonderfällen sind die Grundstücke ca. 470 qm groß. Die Grundstücksgrößen der Einzelhausgrundstücke liegen durchschnittlich bei 440 qm, in Sonderfällen bei ca. 560 qm. Zulässig ist lediglich eine eingeschossige Bebauung.

Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke soll auf die Gestaltung der Gebäude Einfluß genommen werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Hennigsdorf als Bestandteil der Veräußerungsverträge eine Gestaltungsvereinbarung zu treffen, in der insbesondere Regelungen zur Dachform, zum Dachüberstand, zu Baumaterialien, Einfriedungen und zur Gebäudehöhe formuliert werden.

Auf die bestehende Bau- und Parzellenstruktur im Bestandsbereich des Plangebietes hat das Gestaltkonzept weitgehend Rücksicht genommen. Auf den überdurchschnittlich großen Grundstücken sieht der Bebauungsplan behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten vor. Auf den Flurstücken zwischen dem Erschließungsweg Am Alten Kanal und der Straße Am Oberjägerweg ist die Festsetzung einer zweiten Baumöglichkeit sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich. Eine entsprechende Bebauung ist auch heute schon nach § 34 BauGB zulässig.

Trotz der grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit werden von den Eigentümern nach Ende der Entwicklungsmaßnahme Ausgleichsbeträge für Erschließungsvorteile und strukturbedingte Mehrwerte erhoben. Die Höhe des Ausgleichsbetrages richtet sich nach der Größe des wertermittlungstechnisch gebildeten Baugrundstückes. Es besteht demnach eine direkte Abhängigkeit zwischen der zugrundezulegenden Fläche und der Anzahl der zulässigerweise zu errichtenden Gebäude.

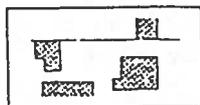
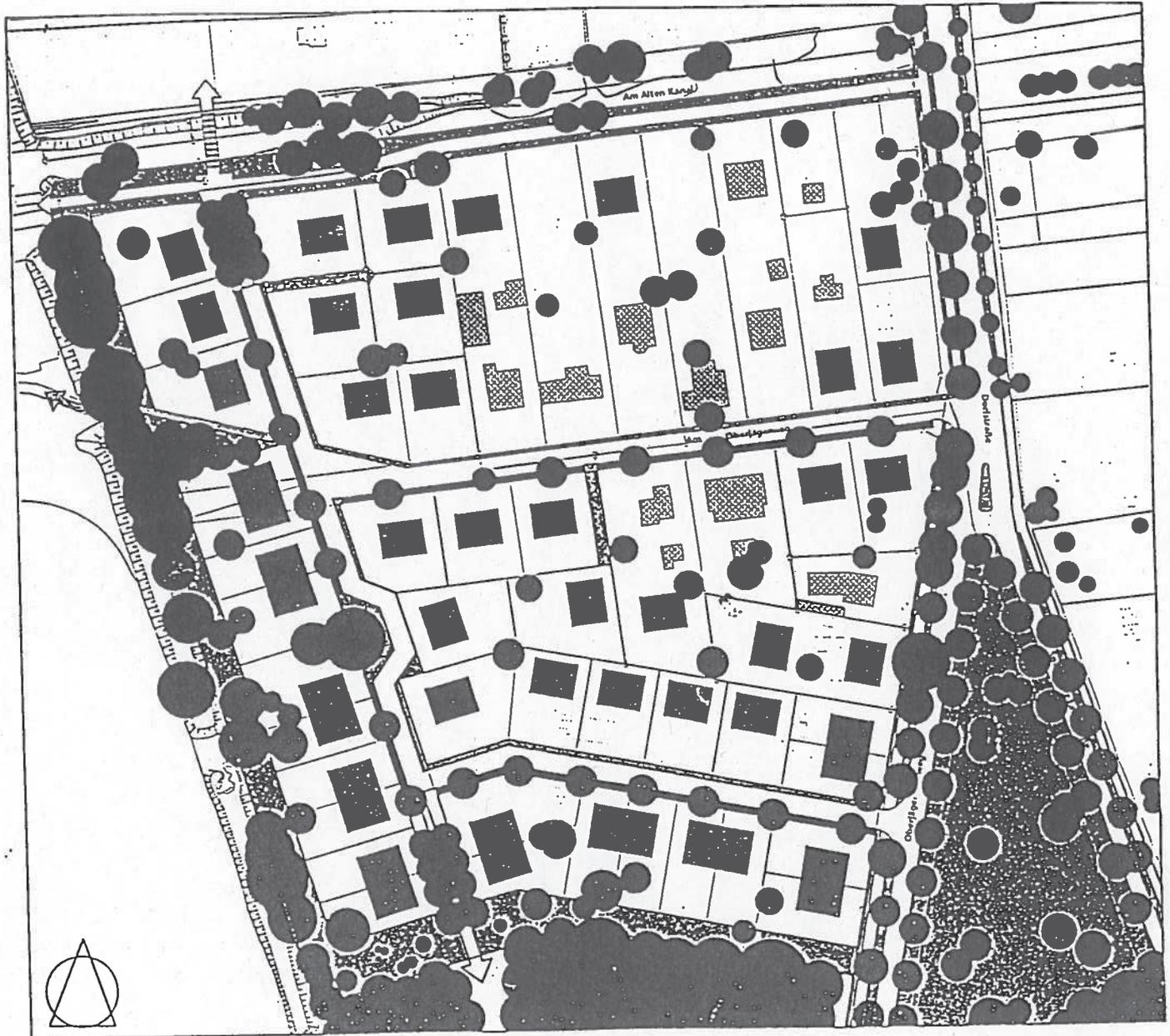
In intensiven Gesprächen mit 7 betroffenen Eigentümern hat sich ergeben, daß in vier Fällen die Ausweisung einer Baumöglichkeit gewünscht wird. Die weiteren drei Eigentümer haben sich gegen eine Bebauung ihres hinteren Grundstücksteiles ausgesprochen. Aus diesem Grund entstehen auch keine entschädigungsrechtlich relevanten Tatbestände.

Da das städtebauliche Konzept einen Verzicht auf eine Nachverdichtung möglich macht, soll die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die individuellen Belange der Eigentümer eingehen.

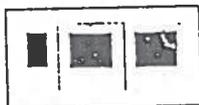
Das Gestaltkonzept berücksichtigt darüber hinaus die Lage einer zukünftigen Trasse der geplanten Ortsumgehung Nieder Neuendorf. Obwohl es bisher keine Trassenfestlegungen gibt, hat sich die Stadt Hennigsdorf doch sowohl im Flächennutzungsplan als auch in einer maßgenauen Machbarkeitsstudie eindeutig für eine ortsnahe Trassierung ausgesprochen. Die technische Machbarkeit hat ergeben, daß die östliche Außenkante der zukünftigen Umgehungsstraße in einem Abstand von ca. 50 bis 60m zu den Außengrenzen der westlichen Baugebiete im Planbereich verlaufen sollte. Flächen für die Anlage aktiver Immissionsschutzanlagen stehen nach Aussage der Studie ausreichend zur Verfügung. Da insbesondere bei der Neuerrichtung von Verkehrsstrassen im Außenbereich dem aktiven Schallschutz der Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen gegeben werden sollte, besteht kein Erfordernis zur Berücksichtigung von passiven Immissionsschutzmaßnahmen in den zur zukünftigen Umgehungsstraße orientierten Baugebieten

Abbildung 1

Gestaltkonzept



bestehende Wohngebäude



geplante Wohngebäude

Das Bebauungskonzept sieht im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Überplanung der bestehenden Gebäude Oberjägerweg 3 und Oberjägerweg 4 vor. Die entsprechenden Flurstücke 119 und 113 wurden von der Stadt Hennigsdorf schuldrechtlich erworben. Im Rahmen der Sozialplanung wurde mit den Mietern eine einvernehmliche Lösung in bezug auf den Umzug in andere Wohnungen gefunden.

2. Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes wird die Straße „Am Oberjägerweg“ zu einem Erschließungsring erweitert, der vom Wededreieck Spandauer Landstraße/Oberjägerweg wieder auf den Oberjägerweg geführt wird. Bei der Gestaltung der Wohnstraßen steht das Ziel im Vordergrund, nicht nur den Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen, sondern sämtliche Ansprüche an den öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

Dazu gehören die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen, die Bereitstellung von sicheren Räumen für schwächere Verkehrsteilnehmer, die Oberflächenentwässerung, die Grüngestaltung sowie die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten.

Dies führt zu einem Straßenquerschnitt, der auf einer Gesamtbreite von 8 m aus einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen, einer 4,50 m breiten Fahrbahn und einer 2 m breiten Versickerungsmulde besteht. Der Mehrzweckstreifen dient dabei zum einen der Verbreiterung der Fahrbahn im Bedarfsfalle (Begegnungsverkehr zweier LKW) und zum anderen der Unterbringung des öffentlichen Parkens. Wird er zu diesen Zwecken nicht genutzt, bietet er eine geeignete Aufenthaltsfläche.

Die planerischen Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sehen vor, die Fläche Am Alten Kanal mit Ausnahme eines unmittelbar an die Dorfstraße grenzenden Bereiches zu einer Grünfläche ohne Erschließungsfunktion zu gestalten.

Die Erschließung der geplanten Hinterlieger auf den Flurstücken südlich des alten Nieder Neuendorfer Kanals erfolgt über den Oberjägerweg. Davon abweichend werden die Gaststätte und ein Erholungsgrundstück (Flurstück 131/2) auch weiterhin vom Verbindungsweg Am Alten Kanal aus erschlossen. Da der im Einmündungsbereich des Weges in die Dorfstraße bestehende öffentliche Parkplatz dauerhaft gesichert werden soll, bedarf es keiner Änderung der bestehenden Erschließungssituation.

Die Erschließung von vier Erholungsgrundstücken östlich der ehemaligen Bahntrasse kann heute bereits nicht nur über den Weg Am Alten Kanal, sondern auch über einen bestehenden unbefestigten Weg in Verlängerung der Straße „Am Oberjägerweg“ erfolgen. Mit Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser Weg dauerhaft als Erschließungsweg gesichert und gestaltet. Die Erschließungsfunktion des Weges Am Alten Kanal kann somit entfallen.

Im Zusammenhang mit der von der Stadt Hennigsdorf befürworteten Aktivierung der ehemaligen Bahntrasse der Osthavelländischen Eisenbahn für eine schadstoff- und immissionsarme Stadtbahn-/Straßenbahnverbindung wird davon ausgegangen, daß spätestens zu diesem Zeitpunkt der Verbindungsweg „Am alten Kanal“ für den PKW-Verkehr nicht mehr zur Verfügung steht. Allerdings ist es nach Auffassung der Stadt ohne weiteres möglich, die Querung der Bahntrasse im Falle der Aktivierung der Bahnverbindung für Fußgänger und Radfahrer zusätzlich zum höhengleichen Knotenpunkt des Erschließungsweges in Verlängerung der Straße „Am Oberjägerweg“ bestehen zu lassen. Je nach Taktfrequenz dieser Verbindung, die heute mit hinreichender Prognosegenauigkeit nicht vorherbestimmbar ist, bietet sich die Anlage unbeschränkter Bahnübergänge oder aber die Errichtung von Halbschranken an.

Im Norden des Plangebietes, im Übergang zur zukünftigen Grünfläche Am Alten Kanal und im Süden, im Übergang zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geht die Erschließungsstraße in platzartig gestaltete Aufenthaltsbereiche über. Sich anschließende Fuß- und Radwege bilden einen Teil des übergeordneten Fußwegenetzes durch ganz Nieder Neuendorf.

3. Grünordnung

Bei der Entwicklung des dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Gestaltkonzeptes wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung ein besonderes Gewicht beigemessen. Zu den wesentlichen Zielen gehört es, den ortsbildprägenden Baumbestand parallel zur ehemaligen Bahntrasse und die ebenfalls prägende Gehölzkante des Baumbestandes südlich des Plangebietes durch eine von Bebauung freizuhalten Fläche zu schützen und hier einen Gehölzrand mit Saumbiotop zu entwickeln.

Die Fläche im Wegedreieck Spandauer Landstraße/Oberjägerweg soll als öffentliche Grünfläche gestaltet und dauerhaft gesichert werden.

Darüber hinaus hat die städtebauliche Planung auf den erhaltenswerten Baumbestand reagiert. Hierzu gehören:

- das Zurücksetzen der Baugrenze zum Schutz einer Gruppe von fünf Linden am nordöstlichen Rand des Plangebietes (WA 2),
- die Trennung des westlichen Baufeldes zum Schutz zweier Eichen (WA 4),
- die Schwenkung der Fahrbahn um eine großkronige Stieleiche im Verlauf des Erschließungsringes.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde auch dem Belang des Spielens Rechnung getragen. Im Ergebnis einer Standortuntersuchung soll eine Spielfläche auf dem südlich an das Plangebiet grenzenden Flurstück 109 angelegt werden. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes als öffentliche Grünfläche. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete Allgemeines Wohngebiet fest. Dadurch soll in den Baugebieten die Errichtung von zulässigen, im Allgemeinen Wohngebiet verträglichen Nutzungen ermöglicht werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die Einschränkung der zulässigen Nutzungen 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

Im Bereich des Nieder Neuendorfer Kanals ist ein deutlicher Dichtesprung in der bestehenden Bebauung zu erkennen. Dem entspricht auch die Bestandsbebauung im Plangebiet. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 wird eine dementsprechende Bebauungsdichte ermöglicht, ohne daß die Zielvorstellung des flächensparenden Bauens aufgehoben wird. Die Festsetzung bleibt unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Bebauung fest. Dadurch soll die durch die Bestandsbebauung gebildete Vorprägung der Geschossigkeit auch auf den neu zu parzellierenden Grundstücken beibehalten werden.

Die Ausnahme in der Geschossigkeit bildet das zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 117. Um langfristig eine Einheitlichkeit in der Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit zu erlangen, wird auch hier eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Regelungen, die über den Bestandsschutz oder den überwirkenden Bestandsschutz hinausgehen, sollen jedoch nicht getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt die Oberkante baulicher Anlagen auf 41,5 m über HN fest. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist die Gewährleistung der Maßstäblichkeit der entstehenden Bebauung. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zahlreiche informelle Bauanfragen an die Stadt Hennigsdorf herangetragen. Dabei wurde deutlich, daß der Bebauungsplan neben der Sicherung der Maßstäblichkeit auch eine hohe Flexibilität bei der Errichtung von Einfamilienhäusern gewährleisten muß. Mit der Festsetzung sind in Abhängigkeit vom Gebäudeniveau Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 9 m ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens möglich. Die Festsetzung orientiert sich an der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude.

Zu den Außenkanten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 Flächen fest, in denen Stellplätze, Garagen und Gebäude als Nebenanlagen nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. In Abgrenzung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu der Grünfläche Am Alten Kanal entstehen unter Einbeziehung privater Gartenflächen große zusammenhängende Grünräume, die eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleisten. Zu den Verkehrsflächen wird auf diese Weise die Ausbildung einer klaren Siedlungsstruktur erreicht.

3. Verkehrsflächen

Sämtliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch den beschriebenen Straßenquerschnitt wird die Voraussetzung für die dementsprechende Widmung der Straße Am Oberjägerweg geschaffen.

Der sich im Geltungsbereich befindliche Teil des Oberjägerweges wird entsprechend seiner Funktion als äußere Erschließung des Wohngebietes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt an vier Stellen Grünflächen fest. Zu unterscheiden sind öffentliche und private Grünflächen.

Der 4 m breite Streifen öffentlicher Grünfläche dient der landschaftsplanerischen Einbindung eines Fuß- und Radweges in die zukünftige Gestaltung der Flächen Am Alten Kanal.

Durch die öffentliche Grünfläche an der Dorfstraße wird ein Scharnier geschaffen, das die Fußwegeverbindung aus Richtung Nieder Neuendorfer See mit der Grünfläche Am Alten Kanal verbindet.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Wegedreieck zwischen Spandauer Landstraße und Oberjägerweg nimmt der Bebauungsplan die Vorgabe aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem Festsetzungsvorschlag des Grünordnungsplanes auf und stellt sie planerisch sicher.

Der Bebauungsplan setzt den Gartenbereich des Erholungsgrundstückes 131/2 als private Grünfläche fest. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplanentwurf läßt an dieser Stelle eine Bebauung genauso zu wie die Beibehaltung der Erholungsnutzung. Umfassende Gespräche mit den betroffenen Eigentümern kommen zu dem Ergebnis, daß die Erholungsnutzung beibehalten werden soll. Da eine Angebotsplanung im städtebaulichen Entwicklungsbereich die Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages für entwicklungsbedingte Mehrwerte begründet, soll in Abstimmung mit den Eigentümern kein Baufenster sondern entsprechend der heutigen Situation eine private Grünfläche festgesetzt werden.

5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen

Wie bereits dargestellt, wurde im Bebauungsplanentwurf dem Vermeidungsgebot umfassend Rechnung getragen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 differenzierte Regelungen für die 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 des weiteren die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sicher. Die Verwendung von Obstbäumen trägt auch auf den neu zu bebauenden Grundstücken zu einer Weiterentwicklung des für Nieder Neudorf typischen Ortsbildes bei.

Die festgesetzte Begrünung 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.

Eine im Süden und Westen das Baugebiet umfassende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Entwicklung in diesem Bereich bereits bestehender Gehölzstrukturen und zur Einbindung des Siedlungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild.

Eine baugebietsprägende, großkronige Stieleiche wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Die Gestaltung der Verkehrsflächen in diesem Bereich berücksichtigt dabei den gesamten Kronendurchmesser und unterstützt die gestalterische Bedeutung des Baumes.

V. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Dorfstraße, der Oberjägerweg und die Spandauer Landstraße werden nach der inzwischen erfolgten Wiedereröffnung der Straßenverbindung in Richtung Berlin-Spandau (November 1997) eine gegenüber dem bisherigen Zustand erheblich gesteigerte Verkehrsbelastung aufweisen. Diese kann derzeit jedoch nur mit größeren Risiken prognostiziert werden. Das Brandenburgische Straßenbauamt Strausberg prognostiziert auf der Grundlage der Verkehrszählung von 1993 für das Jahr 2012 eine Verkehrsmenge zwischen 6.000 und 10.000 KFZ/24 h. Es wird von einem Schwerverkehrsanteil von 5 bis 8 % ausgegangen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß eine größere Belastungssituation auf dem genannten Straßenzug zeitlich begrenzt sein wird. Nach Errichtung der geplanten Ortsumgehung haben diese Straßen lediglich Verteilungsfunktion für den Ortsteil sowie Erschließungsfunktion für die angrenzenden Nutzungen. Der zuständige Straßenbaulastträger betreibt bereits die Planung der Ortsumgehung Nieder Neuendorf. Diese soll westlich der bestehenden Ortslage geführt werden. Eine verbindliche Trasse steht jedoch noch nicht fest. Nach dem Landesstraßenbedarfsplan hat die Ortsumgehung Nieder Neuendorf/Hennigsdorf eine hohe Priorität. Der Abschluß der Umweltverträglichkeitsuntersuchungen steht unmittelbar bevor. Danach folgen das Raumordnungs- und das Planfeststellungsverfahren.

In dem Zeitraum, in dem der Straßenzug die Bedeutung einer Landesstraße hat, muß von einer erhöhten Immissionsbelastung auf den angrenzenden Grundstücken ausgegangen werden. Die Stadt Hennigsdorf hat daher eine gutachterliche Immissionsprognose durchführen lassen. Ergebnis ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei tatsächlichem Eintreten der Prognosebedingungen überschritten werden.

Der Immissionsprognose wurden folgende Verkehrsdaten zugrunde gelegt:

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 10.000 KFZ/Tag,
- Straßengattung Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße,
- maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (Tag) 600 KFZ/h,
- maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (Nacht) 80 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 folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Kürzeste Entfernung zwischen Straßenmitte und Immissionsort	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
15 m	67 dB(A)	57 dB(A)
25 m	64 dB(A)	55 dB(A)
50 m	60 dB(A)	51 dB(A)
75 m	58 dB(A)	48 dB(A)

Diese Prognoseergebnisse, die auf Grundlage der nach derzeitigem Prognosestand schlechtesten Ausgangsparameter berechnet worden sind, zeigen, daß Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der notwendigen Wohnruhe zwingend notwendig werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Gebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Problembewältigung nicht geeignet.

Um die maßgeblichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, müssen im immissionsbelasteten Bereich die Außenbautelle über ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) verfügen. Der Bebauungsplan weist in seinem gesamten Geltungsbereich die Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern aus. Die Grundrißplanung der Einzelgebäude kann demnach so flexibel erfolgen, daß auf die Lage der Gebäude zum Emissionsort Rücksicht genommen werden kann und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite untergebracht werden können. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend eine Festsetzung über das resultierende Schalldämmmaß der Außenbautelle, weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Bei einer Entfernung zum Immissionsort von über 75 m werden die Beurteilungspegel nur noch um 1 dB(A) bzw. um 2 dB(A) überschritten. Eine Schallschutzfestsetzung ist hier jedoch nicht erforderlich, da das notwendige Schalldämmmaß von 30 dB(A) regelmäßig durch die Anforderungen aufgrund der Wärmeschutzverordnung sichergestellt wird.

VI. UMSETZUNG DER PLANUNG

Bei der Umsetzung der Planung ist zwischen dem bereits vorwiegend bebauten Bestandsbereich des Plangebietes und den neu zu entwickelnden, von der Stadt Hennigsdorf erworbenen Flächen, zu unterscheiden.

Im Bestandsbereich werden die geschaffenen Baumöglichkeiten durch die Eigentümer umgesetzt.

Die im Eigentum der Stadt Hennigsdorf befindlichen Flächen werden nach einem Parzellierungskonzept der Stadt Hennigsdorf aufgeteilt und direkt an die Bauwilligen veräußert. Die Flächen werden vorwiegend kleinteilig parzelliert, um ein flächen- und kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Damit entspricht die Parzellierung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Vergabe der Baugrundstücke soll nach einer Vergaberichtlinie erfolgen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren von der Verwaltung erstellt und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlußfassung vorgelegt wird.

VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. 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.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Baumgruppe von fünf Linden und auf zwei großkronige Eichen reagiert. Für den Erhalt einer weiteren großkronigen Eiche wurde der Straßenverlauf geändert.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken und im weiteren Geltungsbereich vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Gesamtmaßnahmen ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan hat hierzu folgendes ergeben:

- Als Ausgleich für eine zusätzliche Neuversiegelung auf einer Fläche von 11.370 qm, die eine geringe Bedeutung für die natürliche Bodenentwicklung hat, werden die Bodenfunktionen durch die Anlage eines Gehölzrandes mit Krautsaum auf einer Fläche von 7.760 qm und durch Anpflanzungen auf den Grundstücksflächen aufgewertet. Darüber hinaus tragen die Anlage von 3.930 qm öffentlicher Grünfläche und der geplante Bau einer Versickerungsmulde zur Verbesserung beeinträchtigter Bodenstrukturen bei.
- Der Verlust von Biotopstrukturen mit einer Gesamtfläche von 11.070 qm geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie im Einzelfall notwendige Baumfällungen wurden durch folgende Maßnahmen vollständig ausgeglichen:
 - Anlage von weiteren 4.360 qm Gehölzrand mit Krautsaum;
 - Festsetzung von Mindestbepflanzungen auf den Privatgrundstücken (3.400 qm),
 - Ausweisung von weiteren 3.230 qm öffentlicher Grünfläche;
 - die Pflanzung von ca. 35 Bäumen mit einem Stammumfang von 18 bis 25 cm im Straßenraum;
 - extensive Begrünung von Dach- und Fassadenflächen.

- Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild in Folge der Veränderung des Ortsbildes durch zusätzliche Versegelung und die Errichtung von Gebäuden wird die bereits erwähnte Anlage eines Gehölzrandes gewertet. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes tragen des weiteren die Begrünung der Straßenräume und die Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Der Bebauungsplan übernimmt nach Abwägung mit anderen Belangen einen der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes nicht.

Hierbei handelt es sich um die Festsetzung einer Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in den Verkehrsflächen.

Grundsätzlich ist der Nachweis einer Unterbringung von Straßenbäumen in einem Abstand von 10 bis 15 m erbracht. Um eine genaue Aussage über den Standort der Baumpflanzungen im Straßenraum machen zu können, ist jedoch eine detailgenaue Planung des Straßenraumes notwendig. Dafür sind umfangreiche Abstimmungen mit der Leitungsträgern und die Berücksichtigung der Bestandsituation notwendig. Da diese Abstimmungen noch nicht zu Ergebnissen geführt haben, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden, ob die Einhaltung der Festsetzung technisch möglich ist.

Darüber hinaus ist die Stadt Hennigsdorf Maßnahmeträger der Straßenumgestaltung und stellt insofern die entsprechenden Maßnahmen beim Vollzug sicher. Aus den vorstehend genannten Gründen sind demnach über das getroffene Maß hinaus weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

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

- den Grunderwerb und die Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Herstellung und den Grunderwerb der öffentlichen Grünflächen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechtes umgesetzt.

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

Während der Auslegung des Bebauungsplanes sind von einigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierüber in ihrer Sitzung am 17.12.1997 beschlossen. Aus diesem Beschluß resultieren Festsetzungsänderungen hinsichtlich der Verkehrsfläche am Wegdreieck Oberjägerweg/Spandauer Landstraße und der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen werden Belange Dritter durch diese Änderungen nicht berührt.

IX. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
- 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58).

Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf

Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
Werkstraße
16761 Hennigsdorf
Tel.: 80 74 21

Bearbeiter:

Christian Bitter
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 17. November 1997