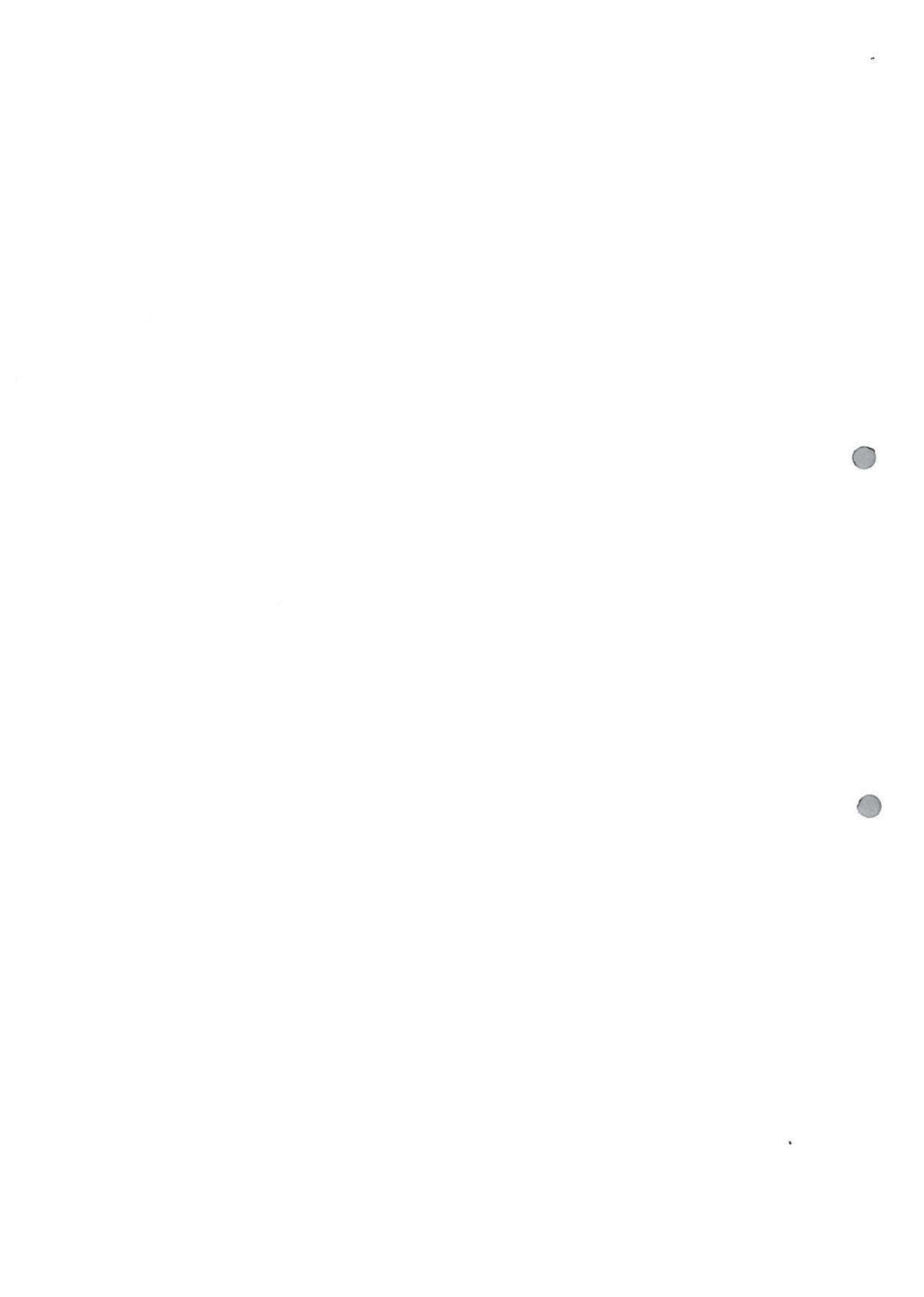


# **Stadt Hennigsdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 30 „Dahlienstraße/Zur Baumschule“**

### **Begründung zum Satzungsbeschluß**



# Inhalt

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>4</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlaß und Planungsziele .....	4
3.	Planungserfordernis .....	4
4.	Planungsvoraussetzungen .....	5
4.1	Nutzungsstruktur .....	5
4.2	Verkehrerschließung.....	5
4.3	Bodenverhältnisse.....	5
4.3.1	Bodenverunreinigungen/Ablagerungen .....	5
4.3.2	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens .....	5
4.4	Ver- und Entsorgung .....	6
4.4.1	Trinkwasser.....	6
4.4.2	Abwasser.....	6
4.4.3	Energieversorgung/Wärmeversorgung.....	6
4.5	Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>II.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....</b>	<b>7</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.	Flächennutzungsplan .....	7
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	7
4.	Strukturkonzept.....	8
5.	Anforderungen des Grünordnungsplanes .....	8
<b>III.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
1.	Bebauungsentwurf .....	9
2.	Erschließung.....	10
<b>IV.</b>	<b>BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>12</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.	Verkehrsflächen, Fußwegesystem .....	13
4.	Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen.....	13

---

<b>V. UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>14</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	14
1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	14
1.2 Verbleibende Eingriffe .....	15
1.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	15
2. Auswirkungen auf den Haushalt .....	16
<b>VII. ERGEBNIS DER BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>17</b>
<b>VIII. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>17</b>

---

## I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dahlienstraße/Zur Baumschule“ umfaßt ein ca. 4,4 ha großes Plangebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Ringpromenade sowie die südliche Begrenzung der Kleingartensparte Nr. 105,
- im Westen durch die Dahlienstraße bzw. die Lindenstraße,
- im Süden durch die Straße „Zur Baumschule“ und
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 231, 256/3 und 256/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.09.1999 geändert. Während bis dahin die südliche Grenze des Flurstücks 254 einen Teil der nördlichen Geltungsbereichsgrenze darstellte, wird nun die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 30,50 m von der südlichen Grenze der Flurstücke 252/1, 252/2, 252/3 und 252/4 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf-Nieder Neuendorf liegen. Diese neue Grenzlinie ist das Ergebnis intensiver Überlegungen, ob und im welchen Umfang die auf den Flurstücken 253 und 254 bestehende Kleingartensparte Nr. 105 an diesem Standort beibehalten werden kann oder aber im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nieder Neuendorf“ verlegt wird. Die nun gefundene neue Geltungsbereichsgrenze stellt sicher, daß die Sparte in gegenüber ihrem heutigen Zustand geringfügig geänderten Abgrenzungen erhalten bleiben kann.

### 2. Planungsanlaß und Planungsziele

Der Planbereich umfaßt einen zentralen Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf. Nördlich angrenzend ist das Baugebiet Havelpromenade (Bebauungsplan Nr. 2) derzeit teilweise fertiggestellt, teilweise in der Realisierung. Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf wird das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 30 als zentraler Bereich des Ortsteils Nieder Neuendorf neuen Nutzungen zugeführt. Geplant und teilweise schon fertiggestellt ist die Errichtung von 84 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Schließlich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 die Anlage einer zentralen, öffentlich nutzbaren Grünfläche (sogenannter Grünanger) vorgesehen, der in Ergänzung zu den umfassenden Grünflächen im Uferbereich insbesondere die Funktion einer wohnungsnahen Grünfläche (Quartiersgrünfläche) übernehmen soll.

### 3. Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet stellte bisher einen Außenbereich (§ 35 BauGB) im Innenbereich dar. Zur Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung, der

---

Erschließung sowie für die Sicherung der freiräumlichen Belange ist eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage notwendig.

## **4. Planungsvoraussetzungen**

### **4.1 Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet wurde bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise als Pferdekoppel eines benachbarten Reiterhofes genutzt. Diese Nutzung ist inzwischen aufgegeben worden. Auf der Grundlage des planreifen Bebauungsplanes sind bereits erste Bauvorhaben durchgeführt worden bzw. befinden sich in der Realisierung. Die übrigen Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen brach bzw. werden provisorisch als Baustelleneinrichtung genutzt.

Im nördlichen Randbereich wird eine Fläche von ca. 800 qm noch von der Kleingartensparte Nr. 105 genutzt. Mit der Kleingartensparte ist vereinbart worden, daß die teilweise übergroßen Parzellen auf das vom Bundeskleingartengesetz vorgegebene Regelmaß reduziert werden. Hieraus resultiert die neue Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes in diesem Bereich. Die Räumung der Teilflächen soll demnächst stattfinden.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Dahlienstraße und die Straße „Zur Baumschule“ erschlossen. Diese Straßen sind mit dem Ortsstraßennetz von Nieder Neuendorf verknüpft. Während die Dahlienstraße heute noch ein unbefestigter Sandweg ist, ist die Straße „Zur Baumschule“ inzwischen ausgebaut.

### **4.3 Bodenverhältnisse**

#### **4.3.1 Bodenverunreinigungen/Ablagerungen**

Es bestehen aufgrund des heutigen Erscheinungsbildes sowie der Vornutzung keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß im Plangebiet Bodenverunreinigungen bestehen könnten. Mit Schreiben vom 16. Januar 1998 hat der Staatliche Munitionsbergungsdienst mitgeteilt, daß eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht bekannt ist.

#### **4.3.2 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit im Gebiet selbst. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Regenwässern im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf vorliegende geologische und hydrologische Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus wurde für den Planbereich ein separates Vorgutachten über den Baugrund erstellt.

---

Anhand der Grundwasserstandsdaten neu errichteter und bestehender Grundwassermeßstellen wurde die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstand) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hohen Wasserständen für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Aus den ermittelten Mindestflurabständen im Plangebiet und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von  $1-2 \cdot 10^{-4}$  ist für das Plangebiet selbst unter schlechtesten Bedingungen eine sehr gute Versickerungsfähigkeit gegeben.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

### **4.4.1 Trinkwasser**

Der Ortsteil Nieder Neuendorf wird seit dem Jahr 1986 zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Plangebiet selbst bestehen Trinkwasserleitungen in der Dahlienstraße und in der Straße „Zur Baumschule“.

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

### **4.4.2 Abwasser**

In der Straße „Zur Baumschule“ sowie im Baugebiet WA 3 bestehen bereits Abwasserleitungen. Die übrigen notwendigen Abwasserleitungen werden im Zusammenhang mit der Errichtung der Baufelder WA 1 und WA 2 erstellt. Es ist überwiegend ein Anschluß dieser Baufelder an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße „Zur Baumschule“ vorgesehen; teilweise wird auch eine Entsorgung zum bestehenden Abwasserkanal in der Ringpromenade erfolgen.

### **4.4.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Die vorhandene Trafostation im Einmündungsbereich der Dahlienstraße zur Ringpromenade ist inzwischen in den Bereich der Planstraße A verlegt worden. Von dieser Station wird das Niederspannungsnetz für die neuen Baugebiete aufgebaut.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme wird über einen Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Hennigsdorf erfolgen. Hierzu wurde bereits von der Dorfstraße eine neue Fernwärmeleitung im Straßenraum der Straße „Zur Baumschule“ verlegt und in die einzelnen Baugebiete hineingeführt.

## **4.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme weitgehend von der Stadt Hennigsdorf erworben. Die für die Durchführung der Baumaßnahmen in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 benötigten Flächen wurden entsprechend dem

---

Privatisierungsgebot des Entwicklungsrechtes inzwischen wieder an geeignete Investoren veräußert.

## **II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN**

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 30. Mai 1997 und 19. November 1999 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. 30 „Dahlienstraße/Zur Baumschule“ mitgeteilt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet folgende Ausweisungen vor:

- Wohnbaufläche,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“,
- Standortkennzeichnung für eine Kindertagesstätte.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende schmale Grünzug zwischen dem Baugebiet WA 3 und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund seiner städtebaulichen Gliederungsfunktion sowie seiner Flächengröße unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans von 1 ha ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß die vorgesehenen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 30 aus dem beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt worden sind.

### **3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt mit Ausnahme der Flurstücke 285 und 286 im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30. November 1995 rechtskräftig.

---

#### 4. Strukturkonzept

Das Strukturkonzept definiert das Leitbild für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Im Plangebiet soll demnach ein Wohnungsbau in der Form des niedriggeschossigen, verdichteten Einfamilienhausbaus stattfinden. Darüber hinaus ist die Anlage einer zentralen Grünfläche vorgesehen. Die genaue Abgrenzung zwischen Grünfläche und Bebauung sollte in einem nachfolgenden Wettbewerbsverfahren geklärt werden.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde der erste Preis für einen Entwurf vergeben, der bewußt auf eine vollständige Aufnahme des nördlich angrenzenden Rondells (Bebauungsplan Nr. 2) als öffentliche Grünfläche verzichtet und auf der Ostseite die Bebauung zur städtebaulichen Gliederung in den Rondellbereich hineinzieht. Als „Äquivalent“ für den hierdurch verkleinerten Parkbereich soll dieser jedoch nördlich des Baugebietes WA 3 nach Osten aufgeweitet werden.

Der Bebauungsplan sieht eine dementsprechende Festsetzung vor. Durch die neue Abgrenzung der nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Kleingartensparte Nr. 105 sind die Voraussetzungen geschaffen worden, daß ohne Aufgabe des Planungsziels „Schaffung einer Ost-West-Grünzäsur“ die Kleingartensparte dauerhaft erhalten bleiben kann. Hierdurch wird zwar einerseits vom Strukturkonzept abgewichen, diese Abweichung ist jedoch städtebaulich sehr sinnvoll, da sie zur Auflockerung des Gesamtbereiches beiträgt.

#### 5. Anforderungen des Grünordnungsplanes

Die Stadt Hennigsdorf hat als Fachbeitrag zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan erarbeiten lassen, um die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können. Der Grünordnungsplan formuliert folgende fachbezogene Planungsanforderungen:

- Unter der Maßgabe, ein flächen- und kostensparendes Wohnen zu fördern, bestehen die Hauptziele des landschaftsplanerischen Konzeptes in der Schaffung einer großen zusammenhängenden Grünfläche und in der intensiven Durchgrünung des Wohngebietes durch Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken und entlang der Straßen.
- Der vorhandene Großbaumbestand (Erlen und Weiden) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll erhalten und in das Grünkonzept einbezogen werden.
- Die unterschiedliche Funktion der verschiedenen Wegeverbindungen soll auch durch die jeweilige Bepflanzung ablesbar werden. So ist entlang der Ost-West-Wegeverbindungen die Anpflanzung von Linden geplant, die sich an die historische Bepflanzung der Bahnhofstraße anlehnt. Die Anpflanzungen bilden eine grüne Verknüpfung und Vernetzung ökologischer Strukturen vom Plangebiet über das Ortszentrum zur Uferzone der Havel.
- Die Ostseite des neuen Grünangers soll durch eine Kastanienallee markiert werden, um die dort anzulegende wichtige Nord-Süd-Wegeverbindung vom Yachthafen im Baugebiet „Havelpromenade“ (Bebauungsplan Nr. 2) über den Grünanger und den Bahnhofsweg zum zukünftigen Wohnungsbauerschwerpunkt Bahnhofstraße/Triftweg zu betonen.

- 
- Zur Förderung einer gebietstypischen und standortgerechten Bepflanzung wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung von Obstgehölzen vorgeschlagen. Die einzelnen Baugebiete sollen durch eine Heckenpflanzung von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

Die vorgenannten fachbezogenen Planungsanforderungen des Grünordnungsplanes werden in das Planungskonzept (siehe III.) aufgenommen.

### III. PLANUNGSKONZEPT

#### 1. Bebauungsentwurf

Basierend auf dem ersten Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde der Bebauungsentwurf erarbeitet (Abbildung 1). Wesentliche Weiterentwicklung ist, daß in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die vollständige Ost-West-Orientierung der Gebäudezeilen zugunsten einer stadträumlichen Fassung des Grünangers aufgegeben wurde.

Durch die Planstraßen A und B werden die Baugebiete östlich der Dahlienstraße eindeutig zoniert, so daß zusammen mit dem östlichen Baugebiet WA 3 drei Bebauungsgebiete abgegrenzt werden. Allen drei Bereichen gemeinsam ist die Entwicklung von Wohngebäuden vom Typ des verdichteten Einfamilienhausbaus. Der Bebauungsentwurf geht von einer Regelbebauung von zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß aus. Die zum Grünanger orientierte Bebauung sollte über eine markante Pultdachlandschaft verfügen.

Aufgrund der vollständigen Ebenheit des Geländes soll im Bereich der Parkanlage eine gewisse topographische Spannung erzeugt werden. Hierzu ist vorgesehen, die Parkanlage nach Westen hin über die Anlage von Sitzstufen zu gliedern. Um gleichzeitig die an die Parkanlage angrenzende Gartenzone der geplanten Reihenhäuser in den Baugebieten WA 1 und WA 2 vor größeren Belästigungen durch die Parknutzung zu schützen, schlägt der Bebauungsentwurf eine Anschüttung dieser Gartenbereiche um ca. 1,50-2,00 m vor. Die angrenzende Bebauung sollte dann gartenseitig über 2 Vollgeschosse und nach Westen über 3 Vollgeschosse verfügen. In einen derartigen Gebäudetyp kann sehr sinnvoll jeweils hausbezogen eine Garage integriert werden.

Der Standort der Kindertagesstätte wird so gewählt, daß zum einen eine zentrale Lage zwischen den verschiedenen Quartieren besteht (Bebauungsplan Nr. 30/Baugebiet „Havelpromenade“/vorhandenes Baugebiet an der Grundschule). Darüber hinaus bietet der Standort den Vorteil, daß durch die Stellung des Baukörpers ein nach Süden orientierter, vom Straßenraum der Ringpromenade abgeschirmter, geschützter Innenbereich entstehen kann, der einen unmittelbaren Anschluß an den zentralen Grünanger hat.

Gegenüber dem Entwurf der 1. öffentlichen Auslegung wurde das Grundstück für die Kindertagesstätte bis zur Straße Ringpromenade erweitert. Diese Erweiterung ist Ergebnis eines erstellten Vorentwurfs für die Kindertagesstätte. Durch näheres Heranrücken des geplanten Baukörpers an die Ringpromenade wird der für die Kinder nutzbare südorientierte Spielbereich vergrößert. Da die Flächen zwischen dem Baukörper und der Ringpromenade lediglich funktional nutzbar sind (Vorgarten, Fußweg, Anlieferzone, Ausstiegszone), ist hier eine Änderung gegenüber den bisherigen Planungen sinnvoll.

---

## 2. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Dahlienstraße und „Zur Baumschule“ sowie über die inzwischen errichtete Hainbuchenstraße. Diese Straße soll nach dem der Entwicklungsmaßnahme zugrundeliegenden Verkehrskonzept über das Flurstück 231 zur Dorfstraße geführt werden, da der östliche Teil der Straße „Zur Baumschule“ im Zuge des Ausbaus der Dorfstraße inzwischen von dieser Straße abgebunden wurde. Die planungsrechtliche Sicherung dieser neuen Straßenverbindung wird durch einen eigenständigen Bebauungsplan zu gegebener Zeit erfolgen.

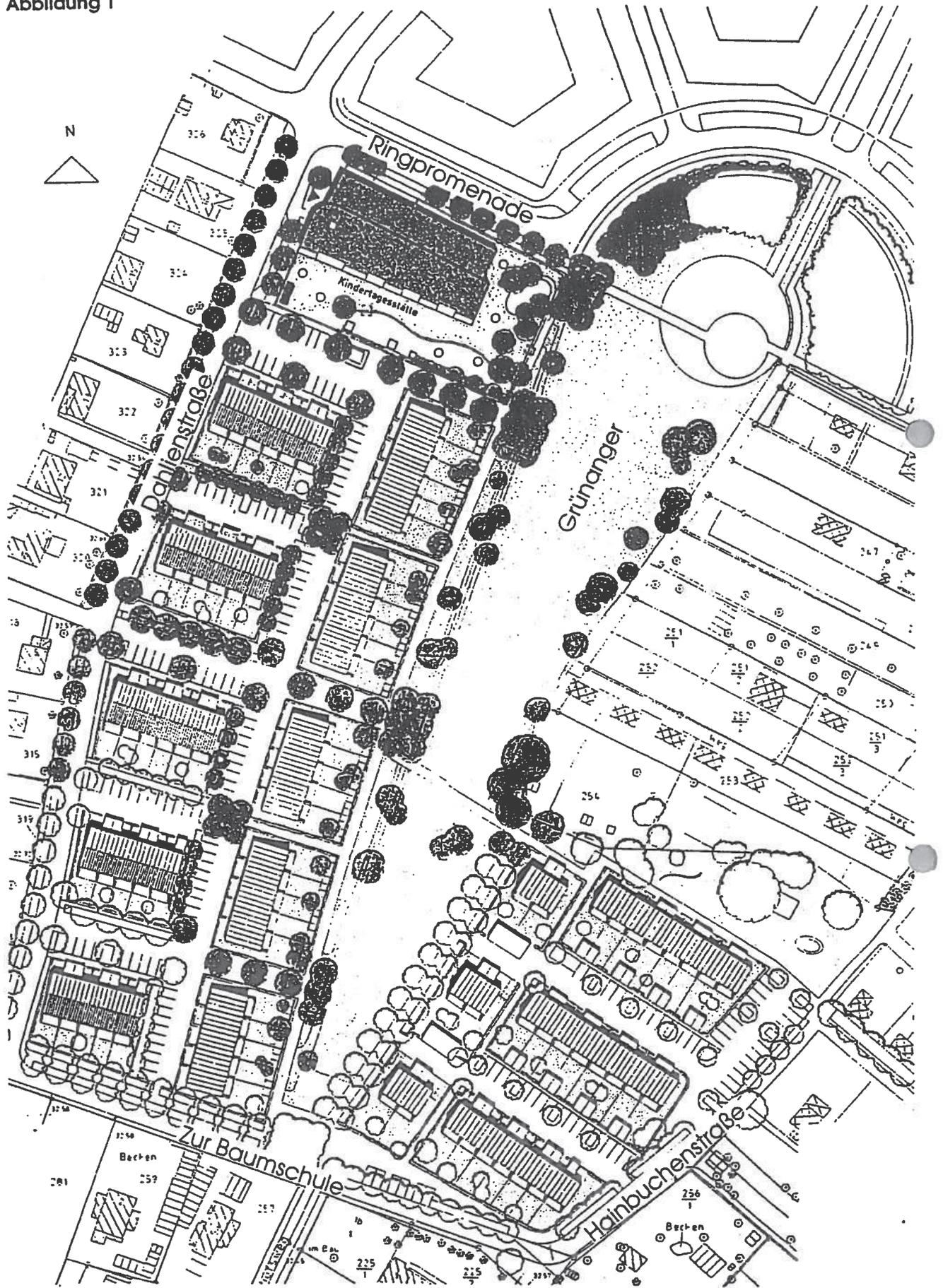
Eine Anbindung der Dahlienstraße an die Ringpromenade für den motorisierten Verkehr ist nach der derzeitigen Beschlußlage zwar vorgesehen, jedoch soll ein Einfahrtsverbot von der Ringpromenade aus bei der Verkehrsbehörde beantragt werden.

Da die Planstraßen A und B überwiegend dem öffentlichen Verkehr dienen werden, sind diese Straßen als öffentliche Verkehrsflächen geplant.

Der zukünftige Straßenquerschnitt der Dahlienstraße ist wie folgt geplant: Neben einer ca. 4,75 m breiten Fahrbahn sind ein Muldenstreifen, der auch die in dieser Straße vorgesehene Baumreihe aufnehmen soll, ein Gehweg sowie ein Parkstreifen vorgesehen. Hieraus ergibt sich ein Gesamtquerschnitt von 10,50 m. Parallel zur Straße „Zur Baumschule“ ist die Anlage eines in die Grünfläche integrierten Geh- und Radweges vorgesehen. Da dieser Weg als Parkweg ausgestattet werden soll, wird er nicht als Verkehrsfläche, sondern als Grünfläche festgesetzt.

Wie aus dem städtebaulichen Konzept in Anlage 1 ersichtlich wird, erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugebiete über verschiedene private Wohnwege, die gleichzeitig der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde ein Parkierungsschlüssel von 2 Stellplätzen pro Hauseinheit im Baugebiet WA 3 und von 1,8 Stellplätzen pro Hauseinheit im Baugebiet WA 1 und WA 2 erreicht. Dieser Parkierungsschlüssel trägt dem Umstand Rechnung, daß ein größerer Teil der zu errichtenden Reihen- und Doppelhäusern über eine Wohnfläche von über 100 qm je Einheit verfügen wird.

Abbildung 1



## 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 den Wohngebäuden verträglichen anderen Nutzungen ermöglicht werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Einschränkung der zulässigen Nutzung des § 4 BauNVO vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, städtebaulich unverträgliche Nutzungen auszuschließen, die unter anderem aufgrund ihrer benötigten überbaubaren Grundstücksfläche mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht in Einklang zu bringen sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist die Errichtung einer verdichteten Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt der Bebauungsplan als Regelfestsetzung eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 fest. Die Festsetzung der GRZ erreicht damit die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist zu berücksichtigen, daß unmittelbar an die Baugebiete angrenzend eine öffentliche Grünfläche in einer Gesamtgröße von ca. 1,2 ha entwickelt wird. Hierdurch wird sichergestellt, daß bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt eine eher locker wirkende Bebauungsstruktur entsteht.

Wie unter III.1 dargestellt, soll in den Baugebieten WA 1 und WA 2 eine zum Grünanger orientierte Bebauung ermöglicht werden, deren Gartenbereiche gegenüber dem heutigen Niveau um ca. 1,50-2,00 m angeschüttet werden. Sofern die dort geplanten Gebäude über zum Grünanger orientierte, markante Pultdächer verfügen, sind die Gebäude nach dem Regelwerk der Brandenburgischen Bauordnung planungsrechtlich als dreigeschossige Gebäude anzusehen. Aus diesem Grund läßt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 10 ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoß zu, sofern die angrenzenden Gartenbereiche angeschüttet werden. Gleichzeitig wird jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 42,00 m über HN festgesetzt (dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m). Hierdurch wird ausgeschlossen, daß eine Bebauungsstruktur aus drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoß entsteht.

Da dem Bebauungsplan ein genaues städtebauliches Konzept zugrunde liegt, sind die überbaubaren Grundstücksflächen dementsprechend eng festgesetzt worden (Baukörperfestsetzung). Dem städtebaulichen Ziel entsprechend, zum neuen Grünanger eine einheitliche Bauflucht zu entwickeln, setzt der Bebauungsplan in Orientierung zum Grünanger Baulinien für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 fest.

Die privaten Hausgartenflächen zwischen den Grünflächen und den Gebäuden sollen ein offenes, grünes Erscheinungsbild sicherstellen. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

### 3. Verkehrsflächen, Fußwegesystem

Für die Dahlienstraße, die Straße „Zur Baumschule“ und den südlichen Teil der Hainbuchenstraße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesen Straßen soll das Prinzip der Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten beibehalten werden. Die vorgenannten Straßen gehören nach dem Verkehrskonzept für Nieder Neuendorf zu einer Tempo-30-Zone. Beim Ausbau der Straßen werden die hierfür notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen.

Die übrigen öffentlichen Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Straßen sollen als sogenannte Mischverkehrsflächen gestaltet werden.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes zu Verkehrsflächen und Grünflächen stellen sicher, daß ein dichtes Fuß- und Radwegenetz sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet durchziehen wird.

### 4. Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für den zukünftigen Grünanger eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Dieser Grünanger wird an mehreren Stellen in die zukünftigen Baugebiete hineingezogen.

Im nördlichen Teil der Parkanlage ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes zur wohnungs- und siedlungsnahen Versorgung geplant. Dieser Spielplatz sollte nach dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 nördlich des Baugebiets WA 3 angelegt werden. Aufgrund der neuen Geltungsbereichsgrenze in Verbindung mit der Beibehaltung der Kleingartensparte Nr. 105 ist dies nicht mehr möglich. Der nun gewählte Standort im nördlichen Teil der Parkanlage ist jedoch ebenfalls für eine derartige Nutzung gut geeignet. Vorteile gegenüber dem bisher vorgesehenen Standort liegen darin, daß der Standort einerseits einen größeren Abstand zu den vorhandenen bzw. geplanten Wohngebieten hält und er darüber hinaus unmittelbar an die geplant Kindertagesstätte angrenzt. Als gewisser Nachteil ist anzuführen, daß durch die Aufstellung von Spielgeräten die bisher favorisierte offene Gestaltung der Parkanlage in diesem Bereich nicht mehr möglich ist. Dieser Gestaltungsnachteil wiegt im Verhältnis zur sonst notwendigen Verlegung der Kleingartensparte weniger schwer.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, daß entsprechend den Planungsanforderungen des Grünordnungsplanes (siehe II.5) der vorhandene Erlen- und Weidenbestand an der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit seinen besonderen ökologischen Funktionen und seiner Ortsbildbedeutung erhalten bleibt. Die weitere Planungsanforderung des Grünordnungsplanes nach einer gebietstypischen und standortgerechten Bepflanzung wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 umgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß in den Baugebieten mindestens 144 hochstämmige Laubbäume bzw. Obstbäume angepflanzt werden.

---

## V. UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Wohnbebauung im Baufeld WA 3 ist bereits fertiggestellt; das Baufeld WA 2 befindet sich derzeit in der Umsetzung. Das Baufeld WA 1 soll im Jahr 2000 bebaut werden.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte werden derzeit die notwendigen Planungen durchgeführt. Es ist vorgesehen, das Gebäude ab Herbst 2000 zu errichten.

Die Gestaltung des Grünangers soll nach Abschluß der wesentlichen Teile der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

## VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

#### 1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trifft folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb seines Geltungsbereiches:

Die wesentlichste Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen liegt in der Schaffung des über 1,2 ha großen Grünangers, der für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Die Bebauung erfolgt demgegenüber auf den Flächen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild insgesamt gering zu bewerten ist. Bei ca. 70 % der von einer Versiegelung betroffenen Fläche handelt es sich um Weideland. Die grasgeprägte Fläche ist im Bestand ohne Gehölzaufwuchs. Die Randbereiche sind teilweise durch eine stickstoffliebende Ruderalvegetation gekennzeichnet.

Die Erschließung erfolgt überwiegend auf Flächen, die bereits heute durch Kraftfahrzeuge genutzt werden und die öffentlich gewidmete Straßen im Sinne des Straßenrechtes sind.

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser verbleiben, da das Wasser dem Boden- und Grundwasserhaushalt wieder zugeführt wird.

Durch die vorgesehene Bebauung verändert sich das Landschaftsbild dauerhaft. Die für den Biotop- und Artenschutz wertvollen sowie für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbäume am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden in das Grünordnungskonzept einbezogen. Aus diesem Grund wird es nicht zu Baumfällungen bei der Realisierung der geplanten Bebauung kommen. Die Schaffung des Grünangers sowie die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und die Anpflanzungen in den Straßenräumen tragen in ausreichendem Umfang zur Gestaltung eines neuen Landschaftsbildes bei. Die Maßnahmen sind geeignet, das zukünftige Wohngebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einzufügen. Damit verbleibt bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild keine Beeinträchtigung.

## 1.2 Verbleibende Eingriffe

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft.

So reichen die oben geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht aus, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz, insbesondere durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von 14.200 qm bisher unversiegeltem Boden (überwiegend Weide- und Ruderalvegetation, daneben offener Boden und Baustelleneinrichtung) vollständig zu kompensieren.

Die Neuversiegelung bedeutet einen nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden. Allerdings ist bei der Beurteilung des Eingriffes zu berücksichtigen, daß die Flächen im Bestand größtenteils eine geringe (Weide, ca. 10.080 qm) Bedeutung für den Bodenhaushalt besitzen. Vom Eingriff betroffen sind in geringerem Umfang Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Boden (Ruderalvegetation, ca. 3.280 qm). Die antropogen stark beeinflussten Flächen mit offenem Boden bzw. die Baustelleneinrichtung (ca. 840 qm) sind ohne Bedeutung.

Im Bereich des Biotop- und Artenschutzes gehen trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bislang unversiegelte Oberflächen- und Vegetationsstrukturen mit geringem (Weide, ca. 10.080 qm) sowie geringem bis mittlerem Bodenwert (Ruderalvegetation, ca. 3.280 qm) durch Versiegelung verloren. In geringerem Umfang (ca. 840 qm) sind Flächen von einer Bebauung bzw. Versiegelung betroffen, die für den Biotop- und Artenschutz ohne Bedeutung sind (offener Boden). Im Bestand besitzen diese Flächen aufgrund ihrer Nutzung (Zugewegung für KFZ) keine positiven Funktionen. Die Beseitigung dieser Flächen bedeutet für den Biotop- und Artenschutz keine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung, so daß die Größe der auszugleichenden Fläche 13.360 qm beträgt.

## 1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz sind Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen, sofern eine Vollkompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt wird. Dies ist das planerische Ziel der Stadt Hennigsdorf.

Zum wesentlichen Ausgleich tragen die Schaffung des Grünangers, die Grundstücksfreiflächen sowie die Bepflanzung entlang der Straßen bei.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung beträgt ca. 14.200 qm. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird ein Grünanger als öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes ausgewiesen. Auf einer zusammenhängenden Fläche von insgesamt ca. 12.150 qm wird eine Grünzone entwickelt, die in Teilbereichen (z.B. Gehölzpflanzungen) extensiv gepflegt werden kann. Der Boden wird mit Landschaftsrasen angesät werden. Im Vergleich zur überwiegend geringen Bedeutung des Bodens im Bestand wird zukünftig insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden erreicht werden (Aufgabe der Weidennutzung, Regeneration des Oberbodens, extensive Pflege in Teilbereichen), auf Teilflächen (z.B. im Bereich von Gehölzgruppen oder in Randbereichen) kann von einer hohen Bedeutung ausgegangen werden.

Zu einer Aufwertung der Bodenfunktion wird außerdem die festgesetzte Pflanzung auf den Baugrundstücken beitragen (je 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen). Es wird im Vergleich zur überwiegenden Weidennutzung erwartet, daß die Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken (ca. 9.190 qm) zukünftig eine mittlere Bedeu-

---

tion für den Boden erlangen kann (keine Trittvverdichtung mehr, keine Vegetationsblößen, in Teilbereichen –z.B. unter Hecken- ungestörte Bodenentwicklung).

Die beschriebenen Maßnahmen sind deshalb dazu geeignet, den Eingriff in das Schutzgut Boden im Gebiet auszugleichen.

Beim Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist ein Verlust von Biotopstrukturen mit einer Gesamtgröße von 13.360 qm auszugleichen. Vom Eingriff betroffen sind Flächen, die für den Biotop- und Artenschutz eine geringe (Weide) bzw. geringe bzw. mittlere Bedeutung (Ruderalvegetation) besitzen.

Den wesentlichen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes leistet auch bei diesem Schutzgut der geplante Grünanger. Mit dieser zusammenhängenden Grünfläche entsteht durch die angestrebte Bepflanzung ein Biotop, das sich im Gegensatz zur bisherigen Nutzung insbesondere durch einen hohen Strukturreichtum auszeichnet. Die beabsichtigte, überwiegende Verwendung von gebietstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gewährleistet eine hohe Qualität als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Eine Aufwertung im Vergleich zur bisherigen Situation wird ebenfalls durch die Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Hecken erzielt. Es werden rund 145 Bäume (Laub- und Obstbäume) und ca. 550 m Hecke auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzt werden. Durch die Gehölzpflanzungen wird sich die Strukturvielfalt deutlich erhöhen, da Baum- und Strauchbestände bislang völlig fehlen. Die vorgesehene Auswahl standortgerechter sowie gebietstypischer Sträucher durch die festgesetzte Pflanzliste fördert die heimische Fauna. Positive Auswirkungen für den Biotop- und Artenschutz werden außerdem von den Anpflanzungen im Straßenraum ausgehen. Nach den Planungszielen des Grünordnungsplanes, die im Wege der Selbstbindung ausdrücklich für die nachfolgenden Ausführungsplanungen bestätigt werden, sind im Straßenraum ca. 100 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Eine Festsetzung dieser Bäume im Bebauungsplan ist weder zweckmäßig noch städtebaurechtlich erforderlich, da die Stadt Hennigsdorf Maßnahmeträger ist.

Insgesamt kann durch die Entwicklung von Biotopstrukturen auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den Baugrundstücken und im Straßenraum der Verlust von Vegetationsflächen im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt**

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

- die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen;
- die Herstellung der öffentlichen Grünflächen;
- die Errichtung der Kindertagesstätte.

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

---

## VII. ERGEBNIS DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Aufgrund der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen Änderung der Nutzungszuweisung für die öffentliche Grünfläche war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 30 erforderlich. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren sind keine Anregungen vorgebracht worden, die eine Änderung der Planung zur Folge haben.

## VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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. 91 I S. 58).

**Bearbeitung im Auftrag der  
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft für  
Stadtentwicklung mbH  
Fabrikstraße 10  
16761 Hennigsdorf  
Tel.: 03302/80 74 21**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach  
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 23. Dezember 1999

