

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 31 "Gebiet zwischen Dorfstraße,
Zur Baumschule, Bahnhofsweg und Bahnhofstraße"**

**Begründung zum
Satzungsbeschluss**

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass und Planungsziele	5
3.	Planungserfordernis.....	6
4.	Planungsvoraussetzungen	7
4.1	Grundwasser/Versickerungsfähigkeit des Bodens.....	7
4.2	Ver- und Entsorgung.....	7
4.2.1	Trinkwasser.....	7
4.2.2	Abwasser	7
4.2.3	Energieversorgung/Wärmeversorgung	8
4.3	Eigentumsverhältnisse	8
5.	Baumbestand	8
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....	8
1.	Raumordnung und Landesplanung.....	8
2.	Flächennutzungsplan	9
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	9
4.	UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	9
5.	Baudenkmalpflege/Bodendenkmalpflege	10
III.	PLANUNGSKONZEPT	11
1.	Bebauung.....	11
2.	Erschließung	12
IV.	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.....	13
4.	Immissionsschutz.....	14

V. UMSETZUNG DER PLANUNG	14
VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
1. Auswirkungen auf die Umwelt	15
2. Auswirkungen auf den Haushalt	16
VII. AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	16
VIII. RECHTSGRUNDLAGEN	16

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Gebiet zwischen Dorfstraße, Zur Baumschule, Bahnhofsweg und Bahnhofstraße“ liegt in der Ortsmitte von Nieder Neuendorf und wird durch die vorgenannten Straßen begrenzt. Der Geltungsbereich wird aus nachstehender Skizze ersichtlich.

2. Planungsanlass und Planungsziele

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. Die Entwicklungssatzung umfasst nicht nur unbebaute Flächen, auf denen eine erstmalige Entwicklung stattfindet, sondern auch solche Bereiche, die städtebaulich neu geordnet werden sollen.

Der Bebauungsplanbereich ist ein überwiegend bebautes Quartier, so dass der Bebauungsplan nicht das Ziel der Schaffung neuer, sondern der Ordnung der bestehenden Baurechte hat.

Am Bahnhofsweg bestehen bereits einige eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Diese Bebauungsstruktur soll auch auf den übrigen Baugrundstücken in diesem Bereich fortgeführt werden, wobei der Bebauungsplan im Wesentlichen die Zielsetzung der städtebaulichen Ordnung der zulässigen überbaubaren Grundstücksbereiche verfolgt, da der hier maßgebliche § 34 BauGB diesbezüglich einen zu umfangreichen Rahmen zulässt. Eine rückwärtige Bebauung der teilweise recht tiefen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht werden (siehe III.).

Auf dem Flurstück 196 bestand bis vor einigen Jahren eine massive 2,5-geschossige Bebauung. Diese wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgebrochen. Das ehemalige Gebäudevolumen ist nicht Maßstab für die auf dem Flurstück 196 vorgesehene Neubebauung.

Die überwiegend bebauten Grundstücke an der Dorfstraße mit ihrer sehr tiefen, hofartigen Baustruktur sind bereits heute als gemischt genutztes Gebiet zu qualifizieren. Die straßenseitigen Gebäude werden überwiegend als Ladengeschäfte und für sonstige gewerbliche Zwecke sowie zu Wohnzwecken genutzt. Weiterhin besteht hier eine Gaststätte. Die rückwärtigen, ehemals landwirtschaftlich oder als Nebengebäude genutzten Baulichkeiten, werden jedoch erst vereinzelt anderweitig genutzt (z.B. gewerblich). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll hier ein Ordnungsrahmen für mögliche Umnutzungen verbindlich vorgegeben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die städtebauliche Weiterentwicklung in Form von Umnutzungen einerseits gewünscht ist, andererseits jedoch sichergestellt werden muss, dass durch die Umnutzung einzelner Gebäude auf benachbarte Grundstücke keine wesentlichen Störungen einwirken (z.B. durch Park- und Lieferverkehr).

Für die gemischt genutzte Bebauung an der Dorfstraße ist keine Ausweitung der zulässigen Bebauungstiefe geplant. Dies gilt auch für das Flurstück 206 sowie das Flurstück 195 an der Bahnhofstraße. Auf dem Flurstück 195 bestanden verschiedene leerstehende Gebäude. Diese wurden wie die Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 196 im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgebrochen. Gleiches gilt für die ehemalige Bebauung auf dem Flurstück 206; hier bestanden verschiedene Gewächshäuser, die einem Gartenbaubetrieb dienten.

ehemaliger Gebäudebestand auf den Flurstücken 195, 196 und 206

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird weiterhin das Ziel verfolgt, den Innenbereich des Quartiers als unbebaute Gartenzone weitgehend frei von Gebäuden zu erhalten.

3. Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht neues Baurecht geschaffen, sondern vorhandene Baurechte geordnet werden sollen.

4. Planungsvoraussetzungen

4.1 Grundwasser/Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf die vorliegenden geologischen und hydrologischen Unterlagen ausgewertet und 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 im Plangebiet (0,5 - 1,0 m) und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von 5×10^{-5} m/s ist für das Plangebiet auch unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasser

Der Ortsteil Nieder Neuendorf wird zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Dorfstraße, der Bahnhofstraße, des Bahnhofsweges und der Straße „Zur Baumschule“ bestehen Trinkwasserleitungen. Diese sind für die Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert.

4.2.2 Abwasser

Abwasserleitungen bestehen bereits in der Dorfstraße, der Bahnhofstraße und der Straße „Zur Baumschule“. Es ist geplant, die noch fehlende Abwasserleitung im Bahnhofsweg im Jahr 2003 zu errichten. Der Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Abwasserleitungen erfolgt über Hausanschlüsse. Sofern im Mischgebiet an der Dorfstraße eine Nutzungsintensivierung im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt, sind auch diese Gebäude an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

4.2.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Für die Versorgung des Plangebietes sind die bestehenden Trafostationen im Umfeld des Bebauungsplanbereiches ausreichend.

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Hennigsdorf (Fernwärmesatzung). Zur Versorgung mit Wärme besteht in der Dorfstraße sowie in der Bahnhofstraße bereits eine Fernwärmeleitung, die für die Versorgung des Plangebietes ausreichende Kapazitäten vorhält. Eine Netzerweiterung ist im Verlauf des Bahnhofsweges geplant.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum; die Stadt Hennigsdorf ist Eigentümerin des Flurstückes 196 sowie des überwiegenden Teils der Straßenflurstücke des Bahnhofsweges und der Straße „Zur Baumschule“. Da es sich bei den vorgenannten Straßen um gewidmetes Straßenland handelt, beabsichtigt die Stadt Hennigsdorf, die fehlenden Straßenlandflurstücke zu erwerben.

5. Baumbestand

Im Plangebiet besteht Baumbestand, der nach dem Regelwerk der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt ist. Es handelt sich hierbei um folgende Arten: Birke (*Betula pendula*); Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*); Walnuss (*Juglans regia*), Fichte (*Picea abies*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Linde (*Tilia x vulgaris*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*).

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 30.10.1998 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 31 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 folgende Darstellungen getroffen:

- gemischte Baufläche für die an die Dorfstraße und die Bahnhofstraße angrenzenden Baugrundstücke,
- Wohnbaufläche für den übrigen Teil des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 an der Dorfstraße und dem überwiegenden Teil der Bahnhofstraße sowie mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Es kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig. Der überwiegende Teil des Planbereichs ist als Anpassungsgebiet (§ 170 BauGB) in den Entwicklungsbereich einbezogen. Lediglich die Flurstücke 195, 196, 201, 202/1 (tw.), 206 sowie die Verkehrsflächen des Bahnhofsweges und der Straße Zur Baumschule (tw.) sind dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen.

4. UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden. Maßgeblich hierfür ist zunächst die Frage, ob die Schwellenwerte der Ziffern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) erreicht bzw. überschritten werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 nicht den bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 des Baugesetzbuches umfasst, sind im konkreten Fall die Schwellenwerte nach Ziff. 18.8 zu berücksichtigen. Hiernach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, sofern die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt 20.000 qm oder mehr beträgt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 können insgesamt ca. 8.400 qm Grundfläche realisiert werden. Der v.g. Schwellenwert wird nicht erreicht.

Es liegt auch kein kumulierendes Vorhaben i.S.v. § 3 b Abs. 2 Satz 1 UVPG vor. Nördlich angrenzend findet zwar derzeit das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 40 statt; bei einer Plangebietsgröße von ca. 1,1 ha. können hier jedoch nur ca. 450 qm Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

5. Baudenkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Die evangelische Kirche in Nieder Neuendorf ist ein eingetragenes Baudenkmal. Der Umgebungsschutz dieses Baudenkmals umfasst auch Teile der angrenzenden Mischgebiete MI 1 und MI 2. Bei Umgestaltungsmaßnahmen und Neubebauung in diesem Bereich können deshalb besondere Anforderungen an die Gestaltung notwendig werden. Veränderungen und Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie in deren geschützter Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde. Dies betrifft sowohl baugenehmigungspflichtige, als auch baugenehmigungsfreie Maßnahmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal „mittelalterlicher-frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“. Dieses Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die zuständige Denkmalfachbehörde hat bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals in Aussicht gestellt, sofern sichergestellt wird, dass

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf die §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes die denkmalzerstörenden Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen bis auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in dem Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Bauarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

III. PLANUNGSKONZEPT

1. Bebauung

Das Bebauungskonzept sieht vor, dass entlang des Bahnhofsweges sowie auf dem Eckgrundstück Bahnhofsweg/Bahnhofstraße der bestehende Siedlungsansatz der eingeschossigen Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss weiterentwickelt wird. Hierbei soll die Bebauung mit einem Mindestabstand von 6 m straßenseitig orientiert werden. Diese Orientierung stellt sicher, dass die bestehende, weitgehend unbebaute Gartenzone dementsprechend erhalten bleibt.

Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah auf den Flurstücken 196, 201, 207/1 und 212 eine massivere Wohnbebauung in Form von drei Reihenhauszeilen mit jeweils vier Hauseinheiten vor. Gegen diese zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung massive Bedenken vorgebracht. Hauptkritikpunkte waren zum Einen die Unmaßstäblichkeit der 2,5-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur vorhandenen Bestandsbebauung westlich und östlich des Bahnhofsweges; darüber hinaus eine befürchtete Störung der Wohnruhe gerade in den rückwärtigen Gartenzonen. Die Stadt Hennigsdorf folgt im Rahmen der Weiterentwicklung des Bauungskonzeptes den Hinweisen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und hat das Konzept im Sinne einer Bestandsarrondierung abgeändert. Insgesamt können nach den nun vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen acht bis neun Einfamilienhäuser neu errichtet werden; ohne Neuordnung der Grundstücksverhältnisse kann auf drei Baugrundstücken auch jeweils ein Doppelhaus errichtet werden.

Auf dem Flurstück 222 besteht heute ein Wochenendhaus mit einem Gebäudeabstand zum Bahnhofsweg von 24 m. Bei der Neubebauung dieses Grundstücks mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus soll jedoch nicht die bestehende Gebäudestellung maßgeblich sein, sondern es wird hier ebenfalls eine straßenseitige Bebauung vorgegeben. Da das Wochenendhaus auch nach den Vorstellungen der Eigentümerin zukünftig durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden soll, wird durch die Bebauungsplanfestsetzung nicht in entschädigungserheblicher Weise in die Bestandssituation eingegriffen. Selbstverständlich genießt das bestehende Gebäude Bestandschutz.

In den Mischgebieten an der Dorfstraße und an der Bahnhofsstraße sind Neubebauungen insbesondere auf den Flurstücken 195 und 206 geplant. Während in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 206 eine komplexere Bebauung vorgesehen war, soll dort nun lediglich ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die Stadt Hennigsdorf folgt hier einer entsprechenden Anregung des jetzigen Grundstückseigentümers sowie einer Grundstücksnachbarin. Aufgrund des hierdurch reduzierten Störpotenziales bei der Grundstückerschließung kann für die Erschließung des Einfamilienhausgrundstückes ein vorhandenes Wegerecht zum Bahnhofsweg in Anspruch genommen werden.

Das Bebauungskonzept sieht weiterhin vor, dass die vorhandenen hofartigen Erweiterungen zur Dorfstraße entsprechend der Bestandssituation auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich besonders erhaltenswerte Raumabfolge, die der Ortsmitte von Nieder Neuendorf ein unverwechselbares Erscheinungsbild verleiht. Nicht das einzelne Gebäude prägt in diesem Abschnitt das Erscheinungsbild der Dorfstraße, sondern die Abfolge von Bauflucht und hofartiger Erweiterung.

2. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt entsprechend der heutigen Situation auch zukünftig von der Dorfstraße, der Bahnhofstraße, dem Bahnhofsweg und der Straße Zur Baumschule. Für die Errichtung der nördlichen Nebenanlagen der Bahnhofstraße ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche auf die Flurstücke 195 und 196 nicht erforderlich.

Die Straße Zur Baumschule ist bereits im Bebauungsplanbereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut und zur Dorfstraße hin für den motorisierten Verkehr abgebunden. Hier besteht entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung ein Geh- und Radweg.

Der Bahnhofsweg hat ebenfalls lediglich eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugrundstücke. Er soll aus diesem Grund ebenfalls verkehrsberuhigt umgebaut werden.

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sportstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Flächenansprüche in die konkrete städtebauliche Situation nicht integrierbar und für das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen nicht zweckdienlich sind.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der benötigten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit der vorhandenen und geplanten Baustruktur im Bereich des historischen Dorfangers von Nieder Neuendorf vereinbar. Vergnügungsstätten sind im o.g. Bereich generell nicht zulässig, da die zur Verfügung stehende Fläche in der Ortsmitte für Versorgungsnutzungen, die der Bevölkerung Nieder Neuendorfs dienen, benötigt werden. Darüber hinaus lassen sich Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und unmittelbar am historischen Anger gestalterisch nicht einordnen. Es bestehen keine städtebaurechtlichen Bedenken gegen den Ausschluss von Vergnügungsstätten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Mischgebiete festgesetzt sind, in denen die Errich-

tung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 2 steht in einer räumlich-funktionalen Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 31 (ca. 550 m Entfernung).

Der Bebauungsplan schließt weiterhin die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke des Mischgebietes (MI 1) aus. Einzelhandelsbetriebe verursachen regelmäßig einen besonderen Fahrzeugverkehr, der in den sehr tiefen Bestandsgrundstücken nicht verträglich bewältigt werden kann.

Generell verfolgt der Bebauungsplan für das Mischgebiet das Ziel, Nutzungen mit einem höheren Störpotenzial zur Dorfstraße hin zu orientieren. Aus diesem Grund sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Mischgebiet MI 1 nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der überwiegend bebauten Grundstücke kann nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden, inwieweit das jeweils geplante Vorhaben in die konkrete städtebauliche Situation integriert werden kann.

Auf dem gefangenen Flurstück 206 ist vom Eigentümer lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Der Bebauungsplan beschränkt im Mischgebiet MI 3 die Zulässigkeit von Nutzungen in diesem Sinne.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind bestandsorientiert und schöpfen den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus. Im Allgemeinen Wohngebiet sind eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 ist aufgrund der Größe der bestehenden Baugrundstücke ausreichend dimensioniert.

Für das Mischgebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Geschosszahl ist schon heute für den entsprechenden Bereich prägend. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht zwar die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz; sie stellt jedoch sicher, dass eine übermäßige Verdichtung nicht erfolgt.

Im Mischgebiet MI 3 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer maximalen Grundfläche für das zu errichtende Gebäude definiert.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden

Ein wesentliches Ziel ist die weitgehende Freihaltung des Quartierinnenbereiches von baulichen Nebennutzungen. Aus diesem Grund schließt der Bebauungsplan in einem zeichnerisch definierten Bereich Stellplätze und Garagen aus und beschränkt die Zulässigkeit von Nebengebäuden auf ein Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 8 qm je Baugrundstück. Es besteht in dem entsprechenden Bereich ein Nebengebäude mit einer größeren Grundfläche; dieses soll über den Bestandsschutz hinausgehend keine Erweiterungsmöglichkeit haben.

Der Bebauungsplan schließt weitergehend die Zulässigkeit von Garagen und Gebäuden als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 der BauNVO in der Vorgartenzone aus. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass diese Zonen als Übergangsbereiche zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Straßen und Wegen frei von jeglichen Gebäuden bleiben.

4. Immissionsschutz

Die Dorfstraße hat in Höhe des Bebauungsplanbereiches nach der Verkehrszählung 2002 eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 KFZ/24 h. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Entfernung zur Dorfstraße ermittelt. In einem Bereich bis zu einem Abstand von 50 m von der Straßenmitte der Dorfstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (tags 60 dB, nachts 50 dB bei Verkehrslärm) um bis zu 9 dB überschritten (10 m Abstand - Überschreitung um 9 dB, 15 m Abstand - Überschreitung um 7 dB, 20 m Abstand - Überschreitung um 6 dB, 25 m Abstand - Überschreitung um 5 dB, ..., 50 m Abstand - Überschreitung um 1 dB, 55 m Abstand - keine Überschreitung).

Die DIN 4109 benennt für den Überschreitungsbereich die erforderlichen Anforderungen an Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

- Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A) - Lärmpegelbereich III: erforderliches, resultierendes, bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen 35 db(A),
- maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) - Lärmpegelbereich IV: erforderliches, resultierendes, bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen 40 db(A),

Zur Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen deshalb in einem Abstand bis zu 20 m von der Straßenmitte der Dorfstraße die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV, in einem weitergehenden Abstand bis 50 m von der Straßenmitte der Dorfstraße die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III eingehalten werden. Der Bebauungsplan trifft dementsprechende Festsetzungen.

V. UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen den Bereichen, die dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen sind und den Anpassungsgebieten. In dem erstgenannten Teilbereich besteht eine grundsätzliche Erwerbs- und Veräußerungsverpflichtung der Stadt Hennigsdorf, sofern die Eigentümer die

Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nicht in Eigenregie durchführen.

Für das Anpassungsgebiet stellt der Bebauungsplan nur einen baurechtlichen Zulässigkeitsrahmen dar, der von den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt werden kann.

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Grün- und Spielflächen, Sportplatz) sind als Teil der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf entweder bereits fertig gestellt oder befinden sich in der Planungs- bzw. Realisierungsphase.

VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Beim Bebauungsplanbereich handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet. Darüber hinaus sind auch die heute unbebauten und brachliegenden Bereiche, die für eine Neubauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Betracht kommen, erst im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme freigelegt worden (siehe Plandarstellung auf Seite 6). Dementsprechend stellen sich diese Bereiche als weitgehend anthropogen veränderte Flächen dar, auf denen nur vereinzelt Spontanvegetation besteht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich eventuell zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft dann nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.

Je nach konkreter Anordnung der Gebäude müssen beim Vollzug des Bebauungsplanes auf verschiedenen Grundstücken bis zu neun Bäume gefällt werden, die nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind. Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen jeweils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der entsprechenden Baugrundstücke durchgeführt werden. Eine Entscheidung über den Umfang der notwendigen Ersatzpflanzungen wird von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf Kosten für die Umgestaltung des Bahnhofsweges.

Diese Maßnahme wird im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechtes umgesetzt. Sie ist in das Maßnahmenprogramm der Entwicklungsmaßnahme eingestellt. Für die Baugrundstücke westlich des Bahnhofsweges, die außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches liegen, werden Straßenausbaubeiträge entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Regelungen erhoben.

VII. Aufstellungsverfahren

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 31 sowie der Entwurfsbegründung fand vom 05.08.2002 bis zum 09.09.2002 statt. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf bzgl. der Festsetzung für das Flurstück 206 geändert. Hierzu wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den betroffenen Bürgern ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden.

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im förmlichen oder vereinfachten Verfahren war nicht erforderlich, da durch die Änderung die Aufgabenbereiche der Träger öffentlicher Belange weder erstmalig noch stärker als bisher berührt werden.

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**Bearbeitung im Auftrag
der Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft
für Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807421**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Linda Schober

Hennigsdorf, 31. Januar 2003;
redaktionell geändert
27. Juni 2003