

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 33 “Gebiet zwischen Bahnhof-
straße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen
Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn”
– 1. Änderung**

Begründung

10. Juli 2002

1. Verfahrensstand Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 25.05.2002 in Kraft getreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 betrifft die an die Dorfstraße angrenzenden, festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie die an der Bahnhofstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der Geltungsbereich der 1. Änderung sowie die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung der Änderung ersichtlich.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist unter anderem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Funktionsstärkung der Ortsmitte von Nieder Neuendorf. Hierzu soll insbesondere im Eckbereich Dorfstraße/Bahnhofstraße (Mischgebiet MI 1) eine mischgebietstypische Ortskernbebauung für die Unterbringung eines SB-Marktes, einiger weiterer Ladengeschäfte, von Büroflächen und Wohnungen geschaffen werden. Ein historisch wertvolles ehemaliges Wohn-/Stallgebäude an der Dorfstraße soll erhalten und modernisiert werden; im rückwärtigen Bereich dieses Baugebietes ist in Anlehnung an die historische Hofstruktur die Errichtung eines 2½-geschossigen Eingangsgebäudes mit einem angrenzenden eingeschossigen SB-Marktbereich geplant. Die Haupteingangszone dieses Gebäudes sollte zur Bahnhofstraße angelegt werden. Aus diesem Grund wurde in Zuordnung zum geplanten Gebäudezugang eine öffentliche Grünfläche an der Bahnhofstraße angeordnet. Für die Errichtung der im MI 1 erforderlichen Stellplätze sind Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des geplanten SB-Marktes, an der Bahnhofstraße sowie im Gartenbereich des Gebäudes Dorfstraße 50 festgesetzt. Die zuletzt genannte Fläche soll über den Hof des Grundstücks Dorfstraße 52 erschlossen werden; der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende Festsetzung für ein Geh- und Fahrrecht.

Im Rahmen umfangreicher Verhandlungen zwischen dem Investor und potenziellen Mietern für den SB-Markt hat sich herausgestellt, dass das bisher favorisierte Konzept bezüglich einzelner Punkte nicht umsetzungsfähig ist. Dies betrifft insbesondere die Zuordnung des Haupteinganges des SB-Marktes zur Bahnhofstraße mit der dort geplanten öffentlichen Grünfläche, die keine optimale Anbindung an die rückwärtige Stellplatzanlage zulässt. Weiterhin ist das beabsichtigte Hineinragen des Verkaufsraumes des SB-Marktes aus dem eingeschossigen Anbau in das zweigeschossige Hauptgebäude bautechnisch nur mit äußersten Schwierigkeiten zu realisieren. Aus diesem Grund soll nun der eigentliche Verkaufsraum ausschließlich im eingeschossigen Anbau realisiert werden, woraus eine Erhöhung der notwendigen zulässigen Grundfläche des Gesamtgebäudes von 1.070 qm auf 1.280 qm resultiert.

Der Verzicht der Hauptgebäudeerschließung zur Bahnhofstraße hat zur Folge, dass die dort geplante öffentliche Grünfläche mit ihrer besonderen Aufenthaltsqualität funktional keine Bedeutung mehr hat. Aus diesem Grund soll die geplante hochwertig gestaltete Grünfläche nun an die Dorfstraße angebunden werden und den öffentlichen Charakter der geplanten Hofanlage verdeutlichen.

Die Verlagerung der Parkanlage von der Bahnhofstraße zur Dorfstraße hat weitergehend eine geringfügige Neuorientierung der Stellplatzanlagen zur Folge.

Die rückwärtige Stellplatzanlage im Mischgebiet MI 1 wird an der Bahnhofstraße vergrößert. Zusätzlich wird eine weitere Stellplatzfläche für drei Stellplätze in Zuordnung des Gebäudeeingangs am Wohn-/Stallgebäude angeordnet. Auf die Stellplatzanlage im Gartenbereich des Gebäudes Dorfstraße 50 soll verzichtet werden. Insgesamt können in den festgesetzten drei Stellplatzflächen ca. 70 Stellplätze errichtet werden.

Die geplanten Änderungen bezüglich einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 erfordern die Durchführung eines Änderungsverfahrens. In den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung wird neben dem betroffenen Mischgebiet MI 1 sowie der bisher geplanten öffentlichen Grünfläche an der Bahnhofstraße auch das Baugebiet MI 2 einbezogen, da durch den Verzicht auf die Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Dorfstraße 50 das bisher festgesetzte Geh- und Fahrrecht über den Hofbereich des Grundstückes Dorfstraße 52 entfallen kann.

4. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 11.12.2001 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

5. Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt. Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage hat eine Größe von ca. 340 qm und bleibt damit unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes.

6. Festsetzungen der 1. Änderung

Die Festsetzungen für das Mischgebiet MI 2 bleiben bis auf den Verzicht auf das auf dem Flurstück 177/1 festgesetzte Geh- und Fahrrecht unberührt.

Gleiches gilt für die Festsetzungstypologie im Baugebiet MI 1. Geändert wird hier lediglich die Gebäudeanordnung sowie die Anordnung der festgesetzten Stellplatzflächen sowie die zulässige Grundfläche für das rückwärtige Gebäude. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die maximalen Bauhöhen jeweils um 0,2 m erhöht, da das Geländeniveau zur besseren Sicherstellung der Oberflächenentwässerung um dieses Maß erhöht werden soll.

Weiterhin wird die Lage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von der Bahnhofstraße an die Dorfstraße geändert.

Alle übrigen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 33 bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist bisher keine UVP durchgeführt worden; eine dementsprechende Pflicht bestand nicht. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfolgt eine geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung um 210 qm. Durch diese Grundflächenerweiterung wird jedoch der Schwellenwert in Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht, so dass die Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls nicht besteht.

8. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise durch das Bodendenkmal „Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“ überdeckt. Der Bebauungsplan übernimmt das Bodendenkmal nachrichtlich. Die gesetzlichen Verhaltenspflichten des Denkmalschutzgesetzes sind bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Denkmalbereich zu beachten.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist gegenüber dem Ursprungsplan von keiner Änderung des zu erwartenden Eingriffsumfangs auszugehen. Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans hat bereits die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zulässige Gesamtversiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im Mischgebiet MI 1 berücksichtigt. Bezüglich dieser maßgeblichen Festsetzung sind keine Änderungen vorgesehen.

10. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen für den Änderungsbereich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine berechtigten Entschädigungsforderungen i.S.v. § 42 BauGB, da von den wesentlichen Änderungen nur Flurstücke betroffen sind, die im Eigentum der Stadt Hennigsdorf stehen. Dies gilt nicht für das Flurstück 177/1, auf dem nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 kein Geh- und Fahrrecht mehr für das nördlich angrenzende Flurstück 183/1 festgesetzt ist. Dieser Verzicht stellt jedoch keinen entschädigungspflichtigen Tatbestand dar, da er nicht zu einer Belastung, sondern zu einer Begünstigung des Flurstücks 177/1 führt. Das durch die bisherige Festsetzung begünstigte Flurstück 183/1 steht im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 10. Juli 2002