

Stadt Hennigsdorf

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

Begründung zum Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ ist am 25.05.2002 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 33 wurde inzwischen ein Änderungsverfahren durchgeführt. Diese erste Änderung ist am 24.05.2003 in Kraft getreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 betrifft das Baugebiet WA 3 nördlich des Wiesenweges sowie das Baugebiet WA 6 östlich des Bahnhofsweges. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 werden für das Baugebiet WA 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Doppel- bzw. Reihenhausbauung geschaffen. Die Gebäude sollen über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, das rechtlich kein Vollgeschoss ist verfügen.

Im Baugebiet WA 6 sollten nach der bisherigen Planung kleinere Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser errichtet werden. Die Gebäude sollten entweder über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, das rechtlich kein Vollgeschoss ist verfügen; alternativ ist auch ein drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss zulässig.

In Rahmen der bisherigen Erschließung und Bebauung des Bebauungsplanbereiches hat sich jedoch gezeigt, dass in der derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Situation für die vorstehend geschilderte Bebauungsstruktur eine eher geringe Nachfrage besteht, während für Grundstücke, auf denen im individuellen Hausbau klassische Einfamilienhäuser errichtet werden können, eine ungebremsst starke Nachfrage vorhanden ist. So sind alle Baugrundstücke für eine Bebauung dieser Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 bereits an geeignete Bauherren im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf vergeben worden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll nun der Anteil der Baugrundstücke, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in individueller Bauweise errichtet werden können, erhöht werden. In den Baugebieten WA 3 und WA 6 können durch die Bebauungsplanänderung 10 derartige Grundstücke geschaffen und nach der Veräußerung einer Bebauung zugeführt werden.

4. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch diese Zulässigkeitsvoraussetzung ist im konkreten Fall gegeben. Dritte Verfahrensvoraussetzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch diese Zulässigkeitsvoraussetzung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird erfüllt.

5. Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden im Änderungsbereich (WA 3 und WA 6) gegenüber dem Ursprungsplan im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Baugebiet WA 3 wird die abweichende Bauweise, nach der Doppelhäuser- und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge der baulichen Anlagen von maximal 24 m zulässig sind, durch die offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern ersetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert. Zukünftig sind wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu werden maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 01.09.2003 geltenden Fassung anzuwenden ist. Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum Wiesenweg erweitert.
- Im Baugebiet WA 6 sind zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss jedoch als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu werden maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Auch in diesem Baugebiet ist mit Rechtskraft der 2. Änderung der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 01.09.2003 geltenden Fassung anzuwenden.

Im Baugebiet WA sind zukünftig freistehende Einzelhäuser zulässig; die zulässige Grundflächenzahl verbleibt bei einem Wert von 0,3. Da eine Sammelparkierungsanlage für die geänderte Bebauungsstruktur nicht mehr erforderlich ist, werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen geändert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 werden in den Änderungsplan übernommen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist gegenüber dem Ursprungsplan keine Erweiterung des Eingriffsumfangs zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen oder weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen; vielmehr wird die zulässige Grundfläche im Baugebiet WA 3 gegenüber der rechtskräftigen Situation verringert. Aus diesem Grund ist eine ergänzenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind beim bisherigen Vollzug des Bebauungsplanen Nr. 33 keine Erkenntnisse zutage getreten, die aus tatsächlichen Gründen in Bezug auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine ergänzende Betrachtung erforderlich machen.

7. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbe- reich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33 für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 22.03.2005