

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 33 “Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn”

Begründung

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlaß und Planungsziele	5
3.	Planungserfordernis	5
4.	Planungsvoraussetzungen	5
4.1	Bau- und Nutzungsstruktur	5
4.2	Bodenverhältnisse	6
4.2.1	Bodenverunreinigungen.....	6
4.2.2	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
4.3.1	Trinkwasser	7
4.3.2	Abwasser	7
4.3.3	Energieversorgung/Wärmeversorgung	7
4.4	Eigentumsverhältnisse	8
5.	Natur und Landschaft	8
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....	8
1.	Raumordnung und Landesplanung.....	8
2.	Flächennutzungsplan.....	9
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	9
4.	Anforderungen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan	9
III.	PLANUNGSKONZEPT	10
1.	Bebauungsentwurf	10
2.	„Ortsmittelpunkt Dorfanger“	11
3.	Wohnquartier „Verlängerter Bahnhofsweg“	12
4.	Erholungsflächen als „Grünes Rückgrat“	13
5.	Grünordnung	14
6.	Städtebauliche Bilanz	15
6.1	Flächenbilanz.....	15
6.2	Wohneinheiten (WE)	15
6.3	Gewerblich nutzbare Flächen.....	16

IV.	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
1.	Art der baulichen Nutzung.....	16
2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
3.	Bauweise	18
4.	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden	19
5.	Verkehrsflächen/Festsetzungen zur Grundstückserschließung	19
6.	Dauerkleingartenanlage.....	20
7.	Festsetzung zur Begrünung der Baugebiete.....	20
8.	Immissionsschutz.....	20
V.	UMSETZUNG DER PLANUNG	21
VI.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	22
1.2	Verbleibende Eingriffe.....	22
1.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	23
2.	Auswirkungen auf den Haushalt	26
VII.	VERFAHREN.....	26
VIII.	RECHTSGRUNDLAGEN	26

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ liegt in der Ortsmitte von Nieder Neuendorf und wird durch die vorgenannten Straßen bzw. topographischen Merkmale begrenzt. Der Geltungsbereich sowie die betroffenen Flurstücke werden aus nachstehender Skizze ersichtlich.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 umfaßte auch die Flurstücke 187, 188/1, 188/2, 189, 190, 191, 192, 193 und 194 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf Nieder Neuendorf. Nach den ursprünglichen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 33 sollte auf diesen sehr tiefen Baugrundstücken eine Hinterlandbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dieses Planungsziel aufgegeben; mit der Folge, daß mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.1999 diese Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 herausgenommen wurden, da ein Planungserfordernis nicht mehr bestand.

Gegenstand des ursprünglichen räumlichen Geltungsbereiches war auch eine Teilfläche des Flurstückes 393. Diese Teilfläche wird heute von einer Kleingartenanlage südlich des Triftweges genutzt. Die Kleingartenanlage soll in ihrer gesamten räumlichen Ausdehnung dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden (Bebauungsplan Nr. 25). Aus diesem Grund ist es sachgerecht, die o.g. Teilfläche des Flurstücks 393 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 zu integrieren. Ein dementsprechender Beschluß wurde ebenfalls durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.11.1999 gefaßt.

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.

Entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches, der heute unbebaut ist, zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Die bestehende, gemischt genutzte Bebauung an der Dorfstraße soll weitgehend erhalten und behutsam baulich ergänzt werden. Hier sollen, anknüpfend an die bereits vorhandenen tertiären Nutzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Ortsmitte von Nieder Neuendorf geschaffen werden.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dem Mischgebiet im östlichen Teil besteht heute eine Kleingartenanlage (Kleingartensparte Nr. 103 „Sonneneck“) und einige Wochenendhäuser. Diese Nutzungen sollen teilweise erhalten bleiben und stellen zukünftig die städtebauliche Zäsur zwischen Wohn- und Mischgebiet dar.

3. Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In Teilbereichen stellte das Plangebiet bisher einen Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) dar. Zur Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung, der Erschließung sowie der teilweisen Sicherung der Kleingartenanlage 103 als Dauerkleingärten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

4. Planungsvoraussetzungen

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet sind hinsichtlich ihrer Bau- und Nutzungsstrukturen drei Teilbereiche zu unterscheiden:

- Die an die Dorfstraße angrenzenden Flächen sind durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. Auf zwei Grundstücken sind gehöftartige bauliche Anlagen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe erhalten. Das Eckgrundstück Triftweg/Dorfstraße ist mit einem eingeschossigen, ehemaligen Feuerwehrschruppen bebaut.

Die straßenbegleitenden Gebäude werden heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, in den Gebäuden Dorfstraße 54 befindet sich eine Gaststätte. Die Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich, abgesehen von den Gebäuden Dorfstraße 50 und 54, in schlechtem Zustand und stehen z.T. leer (Dorfstraße 46, 50 (tw.) und 52).

- Unmittelbar am Triftweg gelegen befinden sich fünf Wochenendhausgrundstücke. Die zwischen 330 und 570 qm großen Parzellen sind mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen (Garagen/Nebengebäude) bebaut. Die Größen der Wochenendhäuser liegen zwischen 25 und 64 qm. Die Grundstücke sind vollständig belegt und werden ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt.

In nördlicher Richtung schließen sich an die Wochenendhausgrundstücke die Gartengrundstücke der Kleingartensparte 103 an. Die zwischen 260 qm und 450 qm großen Parzellen der Kleingartenanlage werden über einen Haupteinweg vom Triftweg aus sowie west-ost-verlaufende Wege erschlossen. Bei den 13 Parzellen handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Die Gartengrundstücke sind mit zwischen ca. 20 bis ca. 40 qm großen Lauben bebaut und derzeit vollständig belegt. Da die Lauben, deren Grundflächen über den nach § 3 Abs. 2 BKleingG zulässigen Größen von 24 qm liegen, vor der Herstellung der Deutschen Einheit zulässigerweise erbaut wurden, können sie gemäß § 20a Abs. 7 BKleingG unverändert genutzt werden.

- Die übrigen Flächen des Planbereichs wurden landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben.

4.2 Bodenverhältnisse

4.2.1 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Nutzungen und Vornutzungen sind im Bebauungsplangebiet keine Bodenverunreinigungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wurde nach Herstellung der Deutschen Einheit aufgegeben.

Auf den ehemals als Lagerflächen genutzten Bereichen an der Bahnhofstraße ergaben sich bei bauvorbereitenden Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen (Abbruch von Betonflächen) in keinem Fall Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen.

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst hat die unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine etwaige Kampfmittelbelastung hin untersucht. Das Ergebnis, daß keine Kampfmittelbelastung festgestellt werden konnte, wurde mit dem Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 24.11.1999 mitgeteilt.

4.2.2 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.

Im Zusammenhang mit den unter Punkt I. 4.2.1. genannten Bodenuntersuchungen wurden die Ergebnisse des hydrologischen Gutachtens bestätigt.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Trinkwasser

Der Ortsteil Nieder Neuendorf wird zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Dorfstraße besteht zur Versorgung des Plangebietes eine Trinkwasserleitung; weitere Leitungen bestehen im Triftweg sowie in der Bahnhofstraße.

4.3.2 Abwasser

Abwasserleitungen bestehen in der Dorfstraße und im Triftweg; in der Bahnhofstraße werden sie derzeit errichtet. Diese stellen die äußere Erschließung für das Plangebiet dar. Eine abwassertechnische Voruntersuchung hat ergeben, daß die äußere Erschließung für die Entsorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert ist. Je nach konkreter Ausgestaltung der inneren Erschließung ist eine Abwasserhebeanlage erforderlich.

4.3.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Für die Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Trafostation an der Planstraße C erforderlich. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende Versorgungsflächenfestsetzung.

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Hennigsdorf (Fernwärmesatzung). Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme besteht in der Dorfstraße bereits eine Fernwärmeleitung, die für die Versorgung des Plangebietes ausreichende Kapazitäten vorhält. Eine weitere Fernwärmeleitung besteht im Triftweg bis auf Höhe der Gebäude Triftweg 5 und 7.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sind teilweise in Privateigentum; z.T. befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt (Flst. 160, 161, 162, 163, 164, 165, 172, 173, 174, 175, 176, 177/2, 183/1, 183/3, 183/7, 183/8 und 393). Bis auf ein Baugrundstück (Flst. 180, 181) sind die Eigentumsverhältnisse geklärt.

5. Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wurde im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags ermittelt und stellt sich wie folgt dar: Eine größere Fläche von ca. 24.120 qm im westlichen Teil des Bebauungsplanbereiches ist eine Ackerbrache. Aufgrund der Nutzungsauflassung hat sich eine von einigen wenigen Arten dominierte, mehrjährige Staudenvegetation entwickelt. Es herrschen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) vor. Verstärkt treten weitere Gräser wie Straußgras (*Agrostis tenuis*), Quecke (*Agropyron repens*) und Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf. Diese Fläche hat eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die gärtnerisch genutzten Flächen besitzen wegen ihrer intensiveren Nutzung eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Auffallend ist, daß innerhalb der Kleingärten der Anteil an älteren Obstbäumen gering ist.

Im zur Dorfstraße hin orientierten, angrenzenden Mischgebiet bestehen einige wenige Obst- und Laubgehölze; vereinzelt sind stattliche Walnußbäume festzustellen.

Das Plangebiet wird dominiert durch eine Lindenallee in der Bahnhofstraße (gemäß § 31 Brandenburgisches Naturschutzgesetz geschütztes Biotop) sowie durch einen dichten Gehölzstreifen entlang der ehemaligen Bahntrasse im Westen. Hier sind die Gehölzarten Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel-Eiche (*Quercus robor*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) vorherrschend.

Schließlich besteht am Triftweg eine Baum- und Strauchgruppe aus Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 18.03.1999 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, daß der Bebauungsplan Nr. 33 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen.

Der Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 an der Dorfstraße sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 9 den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Unter Punkt 1.1 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, daß der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen beschreibt und insofern Flächen und Nutzungen unter 1 ha in der Regel nicht berücksichtigt werden. Dies ist für die Beurteilung der Frage, ob die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein werden, von erheblicher Bedeutung. Die von derartigen Festsetzungen betroffenen Flächen haben eine Größe von ca. 1.630 qm (Sondergebiet) und ca. 2.890 qm (Kleingartenanlage). Sie fallen damit deutlich unter die vorstehend dargestellte Minimalgröße für eine FNP-Darstellung. Da die Festsetzungen darüber hinaus in ihrer Eingriffsintensität hinter den Ausweisungen des Flächennutzungsplans zurückbleiben, besteht keine städtebauliche Konfliktsituation zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es kann festgestellt werden, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig. Die Flurstücke 177/1, 178, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/4 und 186 sind als förmlich festgelegte Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB ausgewiesen. Alle übrigen Flurstücke sind dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen.

4. Anforderungen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan

Die Stadt Hennigsdorf hat einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 als gutachterliche Stellungnahme erarbeiten lassen, um die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können.

Der Fachbeitrag stellt fest, daß der Standort des Bebauungsplans Nr. 33 grundsätzlich für die geplante Siedlungsentwicklung geeignet ist und formuliert folgende fachbezogene Planungsanforderungen:

- Die vorhandene, geschützte Lindenallee der Bahnhofstraße sowie die Vegetationsbestände an der ehemaligen Bahntrasse sollen als erlebbare vegetative Elemente erhalten und in das Planungskonzept integriert werden.

- Da die geplante Bebauung zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führt, soll das zukünftige Wohngebiet landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden werden.
- Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sollen die anfallenden Oberflächenwasser ortsnah versickert werden. Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers kommt hierfür ausschließlich eine Mulden- oder Flächenversickerung in Betracht.
- Die Kleingärten und Wochenendhäuser sollen möglichst weitgehend als städtebauliche Grünzäsur erhalten bleiben.

5. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise durch das Bodendenkmal „Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“ überdeckt. Der Bebauungsplan übernimmt das Bodendenkmal nachrichtlich.

III. PLANUNGSKONZEPT

1. Bebauungsentwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfaßt einen Bereich, für den die Stadt Hennigsdorf auf der Grundlage des 1. Preises eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes einen Rahmenplan hat entwickeln lassen. Der Rahmenplan sieht für alle heute unbebauten Teile des Plangebiets und für die Fläche der Kleingartenanlage eine kompakte Reihenhausbebauung vor. Das Erschließungsnetz ist so gewählt, daß die tiefen Bestandsgrundstücke an der Bahnhofstraße eine zusätzliche Bebauung erhalten können, ohne daß hierdurch eine Hinterlandbebauung entsteht.

Die Reihenhausbebauung zeichnet sich durch eine relativ dichte Baustruktur aus. Aus diesem Grund wurde im Rahmen weitergehender städtebaulicher Studien untersucht, wie durch einen teilweisen Ersatz der Reihenhausbebauung durch freistehende Einfamilienhäuser eine gewisse Entdichtung und eine größere städtebauliche Vielfalt erreicht werden kann, ohne die Grundkonzeption des Rahmenplanes aufzugeben. Anlaß dieser Überlegung ist auch die erhebliche Nachfrage in diesem wohnungswirtschaftlichen Segment, für die in anderen Quartieren in Nieder Neuendorf derzeit nicht genug Flächen zur Verfügung stehen.

Weiterhin wurde im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme die ursprüngliche Zielvorstellung, die innerhalb der Ortslage liegenden Kleingartenanlagen an ihren heutigen Standorten aufzugeben und an die westliche Siedlungsgrenze zu verlegen, in Frage gestellt. Wie auch in benachbarten Bebauungsplänen ist es nun das Ziel, gewachsene Kleingartenanlagen -sofern städtebaulich möglich- in der unmittelbaren Ortslage beizubehalten und in die städtebaulichen Konzepte für die entsprechenden Bebauungsplanbereiche zu integrieren.

Ergebnis der vorgenannten städtebaulichen Überarbeitungen ist das Gestaltkonzept - Alternative 2 (siehe Seite 11). Dieses Gestaltkonzept ist maßgeblich für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. „Ortsmittelpunkt Dorfanger“

Im Bereich des Ortsmittelpunktes von Nieder Neuendorf wird der weitgehende Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Bebauung angestrebt. Die geplante Neubebauung orientiert sich am Bestand und fügt sich u.a. durch Aufnahme ehemaliger Gebäudestandorte in den bestehenden Ortsgrundriß ein. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungsänderungen hin zu tertiären, der Versorgung des Ortsteils dienenden Nutzungen sollen jedoch Flächenangebote für zusätzliche Ladengeschäfte und einen kleinen SB-Markt geschaffen werden.

Im einzelnen sind auf folgenden Grundstücken Neubebauungen vorgesehen:

- Auf dem Eckgrundstück Dorfstraße/Triftweg (Flurstück 160) ist der Bau eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dach geplant. Das Gebäude springt gegenüber dem Nachbargebäude zurück und trägt dadurch zur Raumgliederung bei.

- Von der ehemaligen Hofstelle auf dem Flurstück 177/1 sind heute nur das Wohngebäude und ein Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze erhalten. Es ist geplant, diese Hofsituation städtebaulich wieder herzustellen und im Bereich des ehemaligen Scheunengürtels ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach zu errichten.
- Auf dem Eckgrundstück Bahnhofstraße/Dorfstraße befindet sich eine weitere ortsbildprägende, ehemalige Hofstelle. Im Rahmen einer Studie zum Gebäudebestand wurden Möglichkeiten zur gewerblichen Umnutzung der Gebäude geprüft. Es wird festgestellt, daß sich das Wohn-Stallgebäude an der Dorfstraße in einem relativ guten baulichen Zustand befindet und vielfältige Möglichkeiten für die angestrebten Nutzungen im gewerblichen Bereich bietet. Für das Scheunengebäude ergibt die Studie, daß eine Nutzungsänderung mit baulicher Erweiterung zu einem SB-Markt, die mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist, aus statischer Sicht als bedenklich einzuschätzen ist. Darüber hinaus befindet sich das Gebäude in einem relativ schlechten baulichen Zustand.

Trotzdem wird im Bebauungsplan die Entscheidung hinsichtlich des Erhalts der Scheune oder eines Neubaus an gleicher Stelle offen gehalten. Diese Entscheidung soll erst als Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens getroffen werden. Sollte hierbei eine Neubauvariante ausgewählt werden, so soll sich das neue Gebäude jedoch in Form, Kubatur und Gestaltung am Bestandsgebäude orientieren. Die Hofsituation bleibt deshalb in jedem Fall städtebaulich erhalten und der Hofraum wird durch die neuen Nutzungen aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zur städtebaulichen Aufwertung trägt auch bei, daß Lieferverkehre und die erforderlichen Stellplätze nicht über den Hofraum abgewickelt bzw. in ihm angeordnet werden. Diese Nutzungen sind westlich des geplanten SB-Marktes geplant.

- Zur funktionalen Stärkung der Hofstruktur ist auf dem Grundstück Dorfstraße 48 ein zweigeschossiger Neubau geplant.

3. Wohnquartier „Verlängerter Bahnhofsweg“

Entsprechend der unter Punkt III. 1 dargestellten Zielvorstellung ist der westliche Teil des neuen Wohnquartiers durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß geprägt. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zu der südlich anschließenden Kleingartenanlage und der Wohnbebauung im Norden sicher gestellt. Die Einfamilienhäuser rahmen eine zweigeschossige Doppel- bzw. Reihenhausbauung beiderseits der Planstraße B ein, wobei die Gestaltung und Dachlandschaft dieser Häuser sich sehr stark an den Gestaltungsmustern der angrenzenden Bebauung orientieren soll (z.B. durch Satteldächer).

Die geplante Bebauung beiderseits des „Verlängerten Bahnhofswegs“ (Planstraße C) in Form von ost-west-orientierten Gebäudezeilen mit jeweils vier Hauseinheiten und freistehenden Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 bis 6 Wohneinheiten soll hingegen durch modernere Gestaltungselemente (z.B. Staffelgeschosse) gekennzeichnet sein.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden, ausgehend von der Bahnhofstraße und dem Trifftweg, von der Planstraße C in Verlängerung des Bahnhofswegs erschlossen. Diese Straße soll im Trennsystem (räumliche Trennung der verschiedenen Verkehrsfunktionen) ausgebildet und in ein Tempo-30-Netz integriert werden. Es ist folgender Straßenquerschnitt vorgesehen: Fahrbahn 5 m, einseitige Mulde mit Baumpflanzungen 2,5 m, Park-Grünstreifen 2 m, Gehweg 1,5 m.

Die westlich angrenzenden Baugebiete sind durch verkehrsberuhigte Wohnwege erschlossen, die als Mischverkehrsflächen gestaltet werden (Planstraßen A und B). Hier ist folgender Regelquerschnitt maßgebend: Mischverkehrsfläche 4,75 m, einseitige Mulde mit Baumpflanzungen 3 m, Randstreifen 0,75 m.

Das Erschließungsnetz ist so aufgebaut, daß die Müllentsorgung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug sichergestellt ist. Dies gilt auch für die Wendeanlage im Bereich der Planstraße A, wo ein Wenden in drei Zügen möglich ist. Für die Einfamilienhausgrundstücke nördlich und südlich des an der Wendeanlage beginnenden Wohnweges ist eine Müllsammelstelle an der Wendeanlage vorgesehen. Dies ist für die Eigentümer der Einfamilienhausgrundstücke zumutbar, da die Entfernung der Gebäude zur Müllsammelstelle maximal 60 m beträgt. Die AWU als zuständiger Entsorgungsträger hat dem geplanten Erschließungssystem zugestimmt.

4. Erholungsflächen als „Grünes Rückgrat“

Bedeutendes städtebauliches Gliederungselement sind die Erholungsflächen der Kleingarten-sparte 103 mit den vorgelagerten Wochenendhausgrundstücken am Triftweg, die als zusammenhängende und stark durchgrünte Fläche vermittelnd zwischen dem alten Ortsrand und der geplanten Neubebauung liegen und somit das „grüne Rückgrat“ des Angerbereichs bilden. Das städtebauliche Konzept erhält 4 von 5 Erholungsgrundstücken und 9 von 13 Kleingärten. Die Neuanlage von zwei weiteren Kleingartenparzellen nördlich der heutigen Kleingartenanlage wurde von den betroffenen Nutzern nicht gewünscht, da die Räumung der aufzugebenden Parzellen durch die natürliche Fluktuation und gezielte Umsiedlungen in andere Kleingartenanlagen in Nieder Neuendorf möglich wird.

Die Erschließung der Gartenparzellen erfolgt durch die Neuanlage eines öffentlichen Gehweges zwischen Kleingartenanlage und dem Baugebiet WA 9.

Die Veränderungsnotwendigkeit ist Ergebnis eines längeren Planungsprozesses, bei dem der betroffene Kleingartenverein und der Verband der Kleingärtner und Siedler regelmäßig beteiligt worden sind. Die ursprünglichen Planungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sahen eine vollständige Aufgabe des Kleingartenvereins „Sonneneck“ an diesem Standort vor (Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes sowie der städtebaulichen Rahmenplanung). In umfangreichen städtebaulichen Studien wurde daraufhin untersucht, inwieweit das städtebauliche Ziel der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf für diesen Bereich, nämlich die Bebauung eines innerörtlichen zentralen Gebietes mit hoher Lagegunst für den Wohnungsbau mit den Forderungen der betroffenen Kleingarten-sparte nach vollständigem Erhalt der Anlage vereinbar ist.

Die nun gefundene städtebauliche Lösung stellt einen Kompromiss zwischen den beiden Ansprüchen dar. Durch Reduzierung der Ausdehnung des Baugebietes WA 9 auf eine Bebauungstiefe von 28 - 30 m konnten die Eingriffe in den Bestand der Kleingartenanlage auf das oben beschriebene Maß begrenzt werden. Ein Erhalt der gesamten Kleingartenanlage ist hingegen aus folgenden Gründen nicht zu vertreten. Dies hätte zur Folge, dass auf das Baugebiet WA 9 insgesamt verzichtet werden muss. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet Nr. 33 um eine zentrale Ortslage und um einen Schwerpunktbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt, ist dieser Verzicht mit dem Entwicklungsziel der Stärkung der Wohnfunktion nicht vereinbar. Darüber hinaus hätte eine derartige Lösung gravierende städtebauliche und raumgestalterische Nachteile. Die Planstraße C als wichtige innerquartierliche Erschließungsstraße hätte in ihrem südlichen Abschnitt auf der Ostseite keine bauliche Fassung. Die Planstraße C würde städtebaulich dauerhaft eine Art Zwischensituation darstellen; das Ortsbild wäre dauerhaft negativ beeinträchtigt.

Im Rahmen der Abwägung muss der Belang des Kleingartenvereins nach vollständigem Erhalt der Anlage zurückstehen. Den Belangen der Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion als einem der wesentlichen Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf und der Verhinderung einer dauerhaften Beeinträchtigung des Ortsbildes wird der Vorrang eingeräumt. Die geplanten Eingriffe in die Kleingartenanlage sind auch vertretbar. Nach eigener Auskunft beabsichtigen zwei Nutzer ohnehin die Aufgabe der von ihnen ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung. Die Stadt Hennigsdorf hat darüber hinaus in Zusammenarbeit mit dem Verband der Kleingärtner und Siedler für die übrigen Betroffenen eine verträgliche Lösung dergestalt erarbeitet, dass im Rahmen der natürlichen Fluktuation in benachbarten Kleingartenanlagen in Nieder Neuendorf die dann freigewordenen Gartenparzellen vorrangig den betroffenen Nutzern der Kleingartenanlage „Sonneneck“ angeboten werden. Um eine derartige Umsiedlung zu fördern, hat die Stadt Hennigsdorf darüber hinaus in Aussicht gestellt, die Bebauung des Baugebietes WA 9 im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zeitlich ans Ende der geplanten Gesamtdauer der Entwicklungsmaßnahme zu verschieben (Durchführungsjahre 2003/2004).

Im Rahmen der Abwägung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass an mehreren Stellen in Nieder Neuendorf vorhandene Kleingartenanlagen dauerhaft in ihrem Bestand geschützt werden. Es wird nicht verkannt, dass eine zukünftig auf neun Gartenparzellen reduzierte Kleingartenanlage „Sonneneck“ die untere Grenze für eine ordnungsgemäße gemeinschaftliche Gartennutzung darstellt. Bei der Bewertung dieses Punktes sind die unmittelbar südlich angrenzenden, durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes gesicherten Kleingartensparten Nr. 106 und Nr. 109 zu berücksichtigen, wodurch verhindert wird, dass der Kleingartenverein „Sonneneck“ nach seiner Verkleinerung einen isolierten Fremdkörper in einem ansonsten anders genutzten städtebaulichen Umfeld darstellt.

5. Grünordnung

Schwerpunkt der Grünordnung ist die Integration der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände in das Bebauungskonzept. So wird der dichte Gehölzbestand entlang der ehemaligen Bahntrasse am westlichen Rand des Geltungsbereichs dauerhaft erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die ortsbildprägende Lindenallee im Verlauf der Bahnhofstraße soll vollständig erhalten bleiben; die inzwischen entstandenen Lücken sollen durch Nachpflanzungen geschlossen werden. Als „Gegenstück“ hierzu ist vorgesehen, im Verlauf des Triftwegs eine durchgängige Allee aus ortstypischen Winter-Linden aufzubauen. Mit Umsetzung dieses Planungsziels besteht eine vollständige Einrahmung des Bebauungsplangebietes durch Großgrün.

Für die inneren Erschließungsstraßen werden kleinkronige Laubbäume (überwiegend Schwedische Mehlbeere) vorgesehen. Die Straßenbäume werden in der Regel in einem Abstand von 10 bis 12 m gepflanzt; lediglich entlang der westlichen Straßenseite der Planstraße C ergeben sich aufgrund der Stellplatzanordnung Pflanzabstände von ca. 8 m und ca. 17 m. In allen neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist die Anlage von seitlichen Rasenmulden geplant. Diese dienen als Standort für die Straßenbäume, zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen zur Durchgrünung des Gesamtgebietes bei.

Die größere Stellplatzanlage westlich des SB-Marktes soll umfassend umgrünt werden. Als Baumart für die Bepflanzung der Stellplatzflächen wird Spitz-Ahorn vorgeschlagen.

Der geschwungene Verlauf der Planstraße C soll durch die Anlage einer straßenbegleitenden Hecke betont werden. Durch die Anpflanzung einer einheitlichen Art (Liguster) wird sichergestellt, daß die angestrebte städtebauliche Raumwirkung tatsächlich eintreten wird.

In den Gartenflächen der Baugebiete soll ein hoher Grünanteil durch grundstücksbezogene Mindestanforderungen für die Bepflanzung erreicht werden. Es ist vorgesehen, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Nach Errichtung der Erschließungsstraßen und Bebauung aller Grundstücke werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 insgesamt ca. 230 Laub- oder Obstgehölze neu gepflanzt sein.

6. Städtebauliche Bilanz

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplans	4,95 ha
Baugebiete insgesamt	3,57 ha
<ul style="list-style-type: none"> • hiervon Allgemeine Wohngebiete 2,36 ha • hiervon Mischgebiete 1,05 ha • hiervon Wochenendhausgebiet 0,16 ha 	
Grünflächen	0,41 ha
<ul style="list-style-type: none"> • hiervon Parkanlage 0,12 ha • hiervon Kleingartenanlage 0,29 ha 	
Verkehrsflächen	0,85 ha
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,12 ha

6.2 Wohneinheiten (WE)

• WA 1	8 WE	freistehende Einfamilienhäuser
• WA 2	7 WE	freistehende Einfamilienhäuser
• WA 3	8 / 4 WE	Reihenhäuser /Doppelhäuser
• WA 4	7 / 4 WE	Reihenhäuser /Doppelhäuser
• WA 5	3 WE	freistehende Einfamilienhäuser
• WA 6	20 – 24 WE	freistehende Mehrfamilienhäuser
• WA 7	10 – 12 WE	freistehende Mehrfamilienhäuser
• WA 8	8 WE	Reihenhäuser
• WA 9	12 WE	Reihenhäuser
• MI 1	4 - 8	Wohneinheiten
• MI 2	8 - 12	Wohneinheiten

6.3 Gewerblich nutzbare Flächen

- Ladenflächen, Gaststätten, Dienstleistungen im EG (ohne SB-Markt) ca. 750 qm
- SB-Markt ca. 1.070 qm
hiervon Verkaufsfläche 700 – 730 qm

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sportstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Flächenansprüche städtebaulich nicht integrierbar und für das Erreichen der städtebaulichen Zielstellungen nicht erforderlich sind.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der benötigten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit der geplanten Baustruktur im Bereich des Dorfgangers vereinbar. Vergnügungsstätten sind im o.g. Bereich generell nicht zulässig, da die zur Verfügung stehenden Flächen in der Ortsmitte für tertiäre Nutzungen, die der Versorgung der Bevölkerung Nieder Neuendorfs dienen, benötigt werden. Darüber hinaus lassen sich Vergnügungsstätten in räumlicher Nähe zur Kirche und unmittelbar am historischen Anger gestalterisch kaum einordnen. Es bestehen keine städtebaurechtlichen Bedenken gegen den Ausschluß von Vergnügungsstätten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Mischgebiete festgesetzt sind, in denen die Errichtung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 2 steht in einer räumlichen Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 33 (ca. 600 m Entfernung).

Der auf dem Eckgrundstück Dorfstraße/Bahnhofstraße geplante SB-Markt muß eine Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (ca. 700 bis 730 qm Verkaufsfläche) einhalten. Durch die Mischgebietsfestsetzung wird sichergestellt, daß eine Anlage entsteht, die lediglich der Versorgung des Ortsteils Nieder Neuendorf dient und von der keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Hennigsdorf und den Bezirk Berlin-Spandau ausgehen.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet MI 1 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungstypologie ist aufgrund der Baukörper- und teilweise erweiterten Baukörperfestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zweckmäßig. Bezogen auf das Baugebiet wird bei Annahme einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Wert von GRZ 0,33 erreicht, der deutlich unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete genannten Obergrenze liegt.

Der für den SB-Mark vorgesehene Baukörper im Baugebiet MI 1 hat eine Grundfläche von ca. 1.070 qm. Diese Grundfläche ist notwendig, aber auch ausreichend, um eine Verkaufseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm und den zugehörigen Nebenflächen zu realisieren.

Im Mischgebiet MI 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß, das ebenfalls deutlich unter dem Höchstmaß der BauNVO für Mischgebiete liegt, ist bei grundstücksbezogener Betrachtung sowohl im Hinblick auf den Bestand einschließlich bereits genehmigter Erweiterungen als auch für die geplante Neubebauung ausreichend.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden entsprechend den jeweiligen Dichteanforderungen für die geplante Einzelhausbebauung eine GRZ von 0,3, bei geplanter Doppel- bzw. Reihenhausbauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Beschränkung der GRZ auf 0,3 in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 trägt zur Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet bei.

Um das städtebauliche Ziel einer modernen Dachlandschaft in den Baugebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 planungsrechtlich zu ermöglichen, ist in diesen Baugebieten ausnahmsweise das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig, wenn es als Staffelgeschoß errichtet und die zulässigen Gebäudehöhen eingehalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Die Maßstäblichkeit der Neubebauung, insbesondere auch im Verhältnis zu den vorhandenen Baukörpern, wird durch differenzierte Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe gesichert. Bei einer Regelfestsetzung von zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 8 und WA 9 9,50 m; in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 10,50 m. Die um 1m erweiterte maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 ist städtebaulich sinnvoll, damit die dort vorgesehene Bebauung mit freistehenden Mehrfamilienhäusern eine städtebauliche Prägung für das Wohngebiet übernehmen kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet MI 1 betragen 6 m bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung und 12 m bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung; im Mischgebiet MI 2 10,50 m. Hier liegt die städtebauliche Rechtfertigung für das um 1,5 m erhöhte Maß im Mischgebiet MI 1 in den besonderen Anforderungen, die die vorgesehenen Ladengeschäfte an die Innenraumhöhe stellen.

Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot sind die Höhenfestsetzungen im System DHHN 92 angegeben.

Für das Wochenendhausgebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung (1 Vollgeschoß/Grundfläche max. 60 qm) so festgesetzt, daß eine schleichende Umwandlung in dauerhaft genutzte Wohngebäude nicht möglich ist. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe sowie von maximal zulässigen Gebäudehöhen. Hierdurch wird sichergestellt, daß lediglich eine eingeschossige Bebauung errichtet werden kann und das Dachgeschoß nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 300 qm entspricht die zulässige Grundfläche einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Diese GRZ stellt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze des zulässigen Maßes der Nutzung in Wochenendhausgebieten dar.

In dem Mischgebiet MI 1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen festgesetzt. Bei den Gebäuden Dorfstraße 48 und 50 sind rückwärtige Erweiterungen der Baukörper möglich, um Nutzungsänderungen im Erdgeschoß zu fördern. Da das südlich anschließende Baugebiet MI 2 eine sehr heterogene Baustruktur aufweist, werden die zu bebauenden Bereiche hier flächig abgegrenzt. Es ist das planerische Ziel, bei den im Mischgebiet MI 2

bestehenden rückwärtigen Grenzbebauungen Nutzungsänderungen von Nebennutzungen zu Hauptnutzungen (insbesondere tertiären Nutzungen) städtebaurechtlich zu ermöglichen.

Auf dem Flurstück 182 besteht eine Baugenehmigung für die Errichtung eines zur Dorfstraße orientierten eingeschossigen Wintergartens als Erweiterung der dort vorhandenen Gaststätte. Die festgesetzte Baugrenze in dem entsprechenden Bereich gibt als Bebauungsgrenze die vorhandene Gebäudekante in einem Abstand von 2,5 m zur Dorfstraße vor. Da es jedoch nicht das planerische Ziel ist, in die Baugenehmigung einzugreifen, trifft der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 10 eine besondere Festsetzung für das Flurstück 182.

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 umfassen Teile der historischen Angerbebauung von Nieder Neuendorf. Planungsziel ist u.a. der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Baustrukturen. Hierzu zählen an besonders markanten Stellen auch die jeweiligen Firstrichtungen. Aus diesem Grund ist die textliche Festsetzung erforderlich. Die Beschränkung der festgesetzten Firstrichtungen auf eine Gebäudetiefe von 12 m entlang der Dorfstraße ist zur Umsetzung dieser Zielsetzung ausreichend. Da jedoch im Baugebiet MI 1 für das Gebäude Dorfstraße 48 eine rückwärtige Bebauung heute besteht und auch zukünftig Bestand haben soll, diese jedoch die festgesetzte Hauptfirstrichtung weder heute aufnimmt noch zukünftig aufnehmen soll, ist die Formulierung einer Ausnahme erforderlich. Da diese Möglichkeit nur bei einem Grundstück besteht, beschränkt sich die Ausnahme auf dieses Grundstück.

Dem städtebaulichen Ziel des Erhalts bzw. der Wiederherstellung der historischen Gebäudekanten dient auch die Festsetzung von Baulinien in den Baugebieten MI 1 und MI 2.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird generell die offene Bauweise festgesetzt. Westlich der Planstraße A sowie am Triftweg und im Bereich der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgrundstücke (WA 1, WA 2 und WA 5) werden entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung Einzelhäuser festgesetzt, um einen behutsamen Übergang zum Bestand und zur freien Landschaft zu erreichen. In den Baugebieten WA 6 und WA 7, die für eine Bebauung mit freistehenden Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, werden ebenfalls Einzelhäuser festgesetzt.

Das Flurstück 186 stellt bezüglich der zulässigen Bauweise eine Sondersituation innerhalb des Baugebietes WA 2 dar. Auf diesem Flurstück können trotz seiner Größe aufgrund seiner Straßenanbindung sowie umfangreicher Vegetationsbestände nicht durch Teilung die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden. Aus diesem Grund ist es sachgerecht, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hier die Errichtung eines Doppelhauses zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist städtebaulich sowohl die Errichtung einer Reihenhausbauung, als auch einer Doppelhausbauung möglich. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, daß bei einer Reihenhausbauung die in der Baunutzungsverordnung für die offene Bauweise maximale vorgegebene Gebäudelänge von 50 m tatsächlich umgesetzt wird. Aus diesem Grund beschränkt die textliche Festsetzung Nr. 8 die maximal zulässige Länge der baulichen Anlagen, bezogen auf die zu errichtenden Hauptgebäude, auf maximal 24 m.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden

Zu den Außengrenzen des Bebauungsplanes und den Erschließungsstraßen setzt der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzungen Nr. 13 Bereiche fest, in denen Stellplätze, Garagen und Gebäude als Nebenanlagen nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Mit dieser beschränkten Festsetzung wird einerseits sichergestellt, daß bauliche Anlagen mit Ausnahme eines in der Grundfläche beschränkten Nebengebäudes pro Baugrundstück im Baugebiet WA 1 zu dem westlich angrenzenden Gehölzbestand einen Mindestabstand einhalten. Die Festsetzung sichert darüber hinaus unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzend unbebaute Flächen.

An der Bahnhofstraße und auf dem Flurstück 183/1 werden im Mischgebiet MI 1 drei Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Hier sollen die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von Stellplätzen für den SB-Markt, für das umgenutzte Gebäude Dorfstraße 46 und für das Gebäude Dorfstraße 50 errichtet werden (insgesamt ca. 60 Stellplätze). Um auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets MI 1 die Anlage weiterer Stellplätze auszuschließen, trifft der Bebauungsplan eine diesbezüglich beschränkende Festsetzung. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind so dimensioniert, das auch Versickerungs- und Begrünungsflächen angelegt werden können.

5. Verkehrsflächen/Festsetzungen zur Grundstückserschließung

Der Bebauungsplan unterscheidet hinsichtlich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderer Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Gehweg“. Durch diese unterschiedliche Festsetzung soll die Funktion der jeweiligen Erschließungsstraße im Verkehrsnetz (siehe Punkt III.3) planungsrechtlich umgesetzt werden.

Entsprechend der Bedeutung der Bahnhofstraße für den Fußgängerverkehr soll diese Straße zwischen der Dorfstraße und der Planstraße C einen gegenüber dem heutigen Zustand auf 2 m verbreiterten Gehweg erhalten. Hierfür ist eine Erweiterung der Verkehrsflächen um 1,5 m erforderlich. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende Festsetzung.

Der Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 177/1 zugunsten des Flurstückes 183/1 eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche fest. Begünstigt ist das nördlich angrenzende Flurstück 183/1. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, bei der anstehenden Neuordnung auf den Flurstücken 177/1 und 183/1 eine Zufahrtsmöglichkeit zum rückwärtigen Teil des Flurstücks 183/1 zu schaffen, um dort die notwendigen Stellplätze für das Gebäude Dorfstraße 50 anlegen zu können. Da im Zusammenhang mit der geplanten rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 177/1 eine grundstücksbezogene Erschließung dieses Teils des Flurstückes 177/1 notwendig ist, stellt die Festsetzung eines weitergehenden Geh- und Fahrrechts für das nördlich angrenzende Flurstück keine unzumutbare Belastung dar. Eine städtebaulich sinnvolle Alternative für die Anlage der Stellplätze und für die Zufahrt besteht nicht, da die Gebäude Dorfstraße 48, 50 und 52 aneinander gebaut sind und der nachträgliche Einbau einer Durchfahrt in das Gebäude Dorfstraße 50 unverhältnismäßig ist und die ortsbildprägende Gebäudefassade beeinträchtigen würde.

6. Dauerkleingartenanlage

Für den in das städtebauliche Konzept integrierten Teil der Kleingartenanlage 103 setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Gesamtgröße der Kleingartenanlage den untersten Rand darstellt, der für eine derartige Festsetzung nach städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten erforderlich ist. Die Festsetzung erhält ihre städtebaurechtliche Rechtfertigung daher, daß es sich um eine bestehende Kleingartenanlage handelt, die in ihrer nun festgesetzten Abgrenzung ausdrücklich an diesem Standort erhalten werden soll (siehe III.4).

Weitergehende Festsetzungen zur Dimension der zulässigen baulichen Anlagen sind nicht erforderlich, weil sich die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang aus den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes abschließend ergeben.

7. Festsetzung zur Begrünung der Baugebiete

Entsprechend den in Kapitel III.5. dargestellten grünordnerischen Planungszielen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 17 bis Nr. 21 Regelungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Laub- bzw. Obstgehölzen, zum Erhalt und zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes am westlichen Gebietsrand sowie zur Errichtung einer ortsbildprägenden Hecke im Verlauf der Planstraße C als Grundstückseinfriedung für die Baugebiete WA 8 und WA 9 getroffen. Die Festsetzungen sind auch zur Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichs-problematik erforderlich (siehe VI.1.3).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 20 entfalten ihre Wirkung nicht nur auf solchen Flächen, die der Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung unterliegen, sondern auch in den überwiegend bebauten Teilen der Mischgebiete MI 1 und MI 2, bei denen die zusätzlich geplante Bebauung auch nach dem Regelwerk des § 34 BauGB zulässig wäre. Da jedoch auch auf diesen Baugrundstücken umfangreiche Neubebauungen geplant sind und die v.g. textlichen Festsetzungen neben ihrer kompensatorischen Zielsetzung auch einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulich motivierten Gebietsbegrünung leisten, sind Begrünungsfestsetzungen auch für die überwiegend bestandsgebundenen Baugebiete erforderlich.

8. Immissionsschutz

Die Dorfstraße hat nach Wiedereröffnung der Straßenverbindung Richtung Berlin-Spandau derzeit eine Verkehrsbelastung von 5.000 Kfz/24 h. Es muß jedoch von einer Steigerung dieser Verkehrsbelastung ausgegangen werden. Zukünftig wird vom zuständigen Straßenbaulastträger eine Verkehrsbelastung von 6.000 bis 10.000 Kfz/24 h prognostiziert.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, daß die maßgeblichen Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bei tatsächlichem Eintreten der Prognosebedingungen überschritten werden.

Um die maßgeblichen Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile über ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) verfügen. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende textliche Festsetzung.

Die Stellplatzanlage westlich des SB-Marktes im Baugebiet MI 1 wird je nach konkreter Anordnung bis zu ca. 50 Stellplätze umfassen. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, daß zum Schutz der Wohnruhe im angrenzenden Wohngebiet WA 8 die Errichtung einer Schallschutzmauer an der westlichen Grenze der Fläche für Stellplätze notwendig wird. Maßgeblich hierfür ist im wesentlichen die zu Grunde zu legende Benutzungsfrequenz. Überschlägliche Berechnungen haben ergeben, daß je nach tatsächlicher Anzahl und Anordnung der Stellplätze und unterstellter Benutzerfrequenz des Parkplatzes eine Schallschutzmauer von bis zu 2 m erforderlich sein könnte.

Die hierfür benötigte Fläche steht innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zur Verfügung. Eine derartige Schallschutzmauer ist hier städtebaulich verträglich, da durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Stellplatzfläche und angrenzendem Wohngebiet auch aus gestalterischer Sicht ein ausreichender Abstand besteht.

Eine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht sinnvoll, da die endgültige Notwendigkeit sowie die eventuelle Höhe der Schallschutzanlage erst im Rahmen der konkreten Projektplanung berechnet werden kann. Aus diesem Grund sollen die notwendigen Festlegung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung des Amtes für Immissionsschutz als zuständiger Träger öffentlicher Belange getroffen werden.

V. UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zur Errichtung des SB-Marktes im Mischgebiet MI 1 ist ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt worden. Die Stadt Hennigsdorf, die bereits Eigentümerin der für diese Einrichtung benötigten Grundstücksflächen ist, wird im Rahmen des abzuschließenden Kaufvertrages die erforderlichen Regelungen zur Sicherstellung der ortsbildprägenden Bauweise, zur Gestaltung der Freiflächen und insbesondere der Stellplatzanlage sowie über die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Stellplatzanlage treffen.

Die für die Durchführung der Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen benötigten Flächen sollen teilweise durch die Stadt Hennigsdorf erworben werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, mit mitwirkungsbereiten Eigentümern nach Durchführung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen entwicklungsrechtliche Abwendungsvereinbarungen abzuschließen.

Als Vorbereitungsmaßnahme für die Neubebauung werden die notwendigen Erschließungsanlagen durch die Stadt Hennigsdorf hergestellt. In Zusammenarbeit mit dem Vorstand der betroffenen Kleingartenanlage und der zuständigen Dachorganisation (VKS) sollen die notwendigen Maßnahmen zu teilweiser Räumung bzw. Umgestaltung der Kleingartenanlage erfolgen. Hierfür haben bereits umfangreiche Abstimmungen stattgefunden.

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

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 Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb seines Geltungsbereiches:

- Zur Begrenzung der Versiegelung wird das zulässige Maß der baulichen Ausnutzung in Teilbereichen erheblich unter den Höchstmaßen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Der wertvolle und ortbildprägende Gehölzbestand am westlichen Gebietsrand wird vollständig vor einer Beeinträchtigung geschützt. Die geplanten baulichen Anlagen halten einen Mindestabstand von 12 m. Der Gehölzbestand wird durch eine Festsetzung über Ergänzungspflanzungen in seiner Wertigkeit noch gesteigert.
- Das Planungskonzept stellt sicher, daß sämtliche im Gebiet anfallende Oberflächenwasser dezentral versickert werden können.
- Durch den Erhalt eines größeren Teils der vorhandenen Kleingartenanlage sowie der vorgelagerten Wochenendhäuser wird ein nicht unerheblicher Teilbereich des Bebauungsplans als städtebauliche Grünzäsur erhalten.

1.2 Verbleibende Eingriffe

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft. Kompensationspflichtige Eingriffe finden auf einer Gesamtfläche von 35.280 qm statt. Die übrigen Flächen sind für die Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht relevant, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dann nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies betrifft Teile der Mischgebiete an der Dorfstraße, die zu erhaltenden Teile der Kleingartenanlage und des Wochenhausgebietes sowie die Erschließungsstraße Triftweg.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz vor, während hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die Errichtung der neuen Erschließungsstraßen sowie unter Zugrundlegung der vollständigen Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte für Haupt- und Nebenanlagen muß auf den eingriffsrelevanten Flächen mit einer Neuversiegelung von insgesamt 16.290 qm gerechnet werden (720 qm im Mischgebiet, 11.910 qm in den Allgemeinen Wohngebieten, 3.660 qm bei Verkehrsflächen).

Von dem Verlust ist überwiegend eine nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche betroffen, die aufgrund ihrer Vorbelastung einen geringen Wert für das Schutzgut Boden besitzt. Zu einem geringen Teil werden Kleingärten mit einer ebenfalls geringen Bedeutung für dieses Schutzgut überplant.

Versiegelte und bebaute Flächen stehen dauerhaft nicht mehr als Standorte für Pflanzen zur Verfügung. Analog zum Schutzgut Boden sind deshalb aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes die gleichen Flächen in einer gleichen Größenordnung vom Eingriff betroffen. Aufgrund ihrer Vorbelastung bzw. potentiellen Nutzung besitzen diese Flächen eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Hinzu kommt allerdings die weder quantitativ noch qualitativ erfaßbare Verschiebung des Biotoptypenspektrums von brachliegenden Strukturen zu siedlungsbegleitenden Biotopstrukturen.

1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Stadt Hennigsdorf strebt eine Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe in diese Schutzgüter an. Der grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat in seiner Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergeben, daß unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen der Neuversiegelung von insgesamt 16.290 qm Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von 7.900 qm gegenüber gestellt werden können.

Hieraus wird deutlich, daß die vorgesehenen Maßnahmen im Planbereich für eine Vollkompensation nicht ausreichen. Es sind daher Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 8.390 qm durchzuführen.

Folgende Ersatzmaßnahmen sollen die Deckung des Kompensationsdefizites im Planbereich gewährleisten :

- Militärobjekt am Oberjägerweg

Dieses ehemals von Ministerium für Staatssicherheit genutztes Gelände am Oberjägerweg (Flurstück 5/2 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf-Nieder Neuendorf) hat die Stadt Hennigsdorf erworben. Nach Durchführung umfangreicher Abrißmaßnahmen ist dort inzwischen eine strukturreiche Vegetationsfläche hergestellt worden.

Es handelt sich bei dieser Ersatzmaßnahme um eine Sammelkompensationsmaßnahme für mehrere Bebauungspläne in Nieder Neuendorf. Das zur Verfügung stehende Kompensationspotential wurde durch Aktennotiz vom 18.03.1997 vom Landkreis Oberhavel bestätigt.

Nach Abzug der Defizite aus den Bebauungsplänen Nr. 26 und 27 verbleibt ein Kompensationspotential von 2.064 qm. Dieses wird für den Bebauungsplan Nr. 33 angerechnet.

Mit Anrechnung dieser Fläche ist die Ersatzmaßnahme „Militärobjekt am Oberjägerweg“ vollständig belegt.

- Errichtung einer Obstwiese

Als Ersatzmaßnahme für das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.326 qm beabsichtigt die Stadt Hennigsdorf, eine Obstwiese anzulegen. Die Obstwiese wird auf dem Flurstück 378 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf-Nieder Neuendorf zwischen Waldrand und geplanter Umgehungsstraße angelegt. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

Es ist vorgesehen, eine extensive Obstwiese anzulegen, auf der je 100 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm angepflanzt wird (insgesamt 64 Stück). Dabei sollen alte, gebietstypische Obstsorten verwendet werden. Die Fläche soll mit einer Wiesenmischung angesät und maximal zwei mal im Jahr gemäht werden.

Mit Anlage der Obstwiese wird eine Vollkompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 33 vorbereiteten Eingriffe erreicht. Es kann daher festgestellt werden, daß eine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan Nr. 33 nicht zu erwarten ist.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung von 7 Bäumen notwendig, die nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind. Gemäß § 5 Abs. 3 der Baumschutzverordnung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die dem Wert des beseitigten Baumbestandes entspricht. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Ersatzpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden können.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

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

- die teilweise Räumung der Kleingartenanlage und eines Wochenendgrundstückes,
- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
- die Herstellung der öffentlichen Grünflächen.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechts umgesetzt. Sie sind in das Maßnahmenprogramm der Entwicklungsmaßnahme eingestellt.

VII. VERFAHREN

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Durchführung der öffentlichen Auslegung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.03.2001 den Beschluss über die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 gefaßt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat weitergehend in ihrer Sitzung am 25.04.2001 einen Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33 im vereinfachten Verfahren gefaßt.

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 zur Zeit gültigen Fassung.

**Bearbeitung im Auftrag
der Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Jan-Heyko Gehle
Annerose-Vera Seidel

Hennigsdorf, 26. April 2001