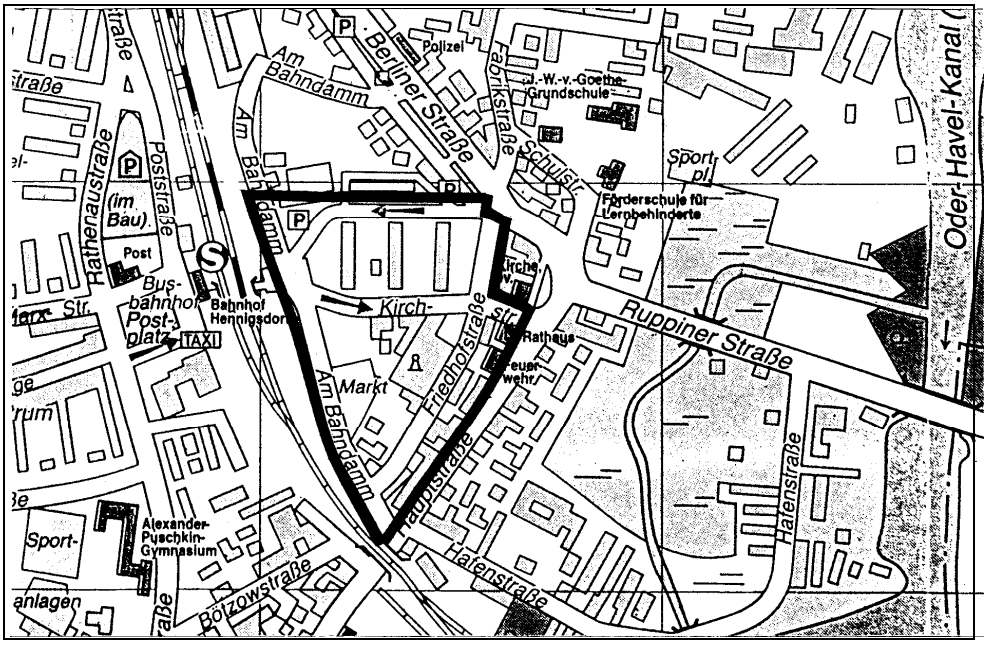
Stadtverwaltung Hennigsdorf
Stadtplanungsamt

Hennigsdorf

Stand: 11.09.2003

Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße „Am Rathaus“, der Friedhofstraße, der Kirchstraße und dem östlichen Bahndamm.



Anlage 2 BV 0088 / 2003

Berlin, September 2003

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP
Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Inhalt **Seite**

A.	**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34**	**3**
I.	**Planungsgegenstand und Planungsziele**	**3**
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
3.	Planungserfordernis	4
4.	Planungsvoraussetzungen	5
4.1	Historische Entwicklung	5
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur	5
4.3	Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse	6
4.3.1	Lage, Geologie, Böden	6
4.3.2	Altlasten	7
4.3.3	Klima, Luft	8
4.3.4	Landschaftsbild, Vegetation	8
4.4	Verkehrliche Grundlagen	8
4.5	Technische Infrastruktur	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	10
II.	**Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**	**10**
1.	Raumordnung und Landschaftsplanung	10
2.	Flächennutzungsplanung	10
3.	Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf/Neuordnungskonzept	11
4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
4.1	Formalprüfung – Anwendbarkeit des UVPG in der Fassung vom 27.07.2001	11
4.2	Sachprüfung – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG	12
4.3	Sachprüfung der Liste der Vorhaben, die gemäß Landesrecht eine UVP-Prüfpflicht auslösen (Punkt 18.9 der UVP-Anlage 1)	12
4.4	Prüfergebnis	13
5.	Anforderungen des Grünordnungsplans	13
6.	Anforderungen der Denkmalbehörde	14
III.	**Planungskonzept**	**14**
1.	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	14
2.	Erschließungskonzept	15
IV.	**Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**	**16**
1.	Art der Nutzung	16
1.1	Gemeinbedarfsfläche	16
1.2	Mischgebiet	17
1.2.1	Ausschluss unverträglicher Nutzungen	17
1.3	Allgemeine Wohngebiete	17
1.3.1	Ausschluss unverträglicher Nutzungen	17
1.4	Grünflächen	18
1.5.	Verkehr und Erschließung	18
1.6	Flächen für Bahnanlagen	20

2.	Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
2.1	Gemeinbedarfsflächen	20
2.2	Mischgebiet	21
2.3	Allgemeine Wohngebiete	22
3.	Sonstige Festsetzungen	24
4.	Grünordnerische Festsetzungen	25
5.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	26
6.	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften	27
7.	Nachrichtliche Übernahme	27
8.	Flächenbilanz	28
V.	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	**28**
1.	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
2.	Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	28
3.	Ordnungsmaßnahmen	29
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	29
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan	30
VI.	**Verfahren**	**30**
1.	Abwägungsbelange	30
1.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftbildes / Denkmalpflege	31
1.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	31
1.3	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung	31
1.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	32
1.5	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	33
1.6	Belange des Verkehrs	34
1.7	Eingriff in Natur und Landschaft	35
1.8	Private und öffentliche Belange	37
2.	Förmliche Beteiligungsverfahren	37
2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	37
2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	38
2.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	38
2.4	1. Änderungsverfahren	39
2.5	Vereinfachtes Änderungsverfahren	40
3.	Verfahrensablauf	40
VII.	**Rechtsgrundlagen**	**42**
B.	**Anlagen**	**43**
I.	Textliche Festsetzungen und Übernahme landesrechtlicher Vorschriften	43
II.	Nachrichtliche Übernahmen	47

A. Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße „Am Rathaus“, der Friedhofstraße, der Kirchstraße und dem östlichen Bahndamm gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 umfasst ein ca. 5,7 ha großes Plangebiet. Es liegt im historischen Ortskern der Stadt Hennigsdorf. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bahndamm mit einem direkten Zugang zum Bahnhof, im Norden von der Kirchstraße, im Nordosten durch die Friedhofstraße und im Osten durch die Grundstücksgrenzen der westlichen Straßenseite der Hauptstraße begrenzt.

Stadtstrukturell hat das Gebiet, mit dem direkten Zugang zum Bahnhof Hennigsdorf und dem Fußgängerverbindungstunnel eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem neuen Stadtzentrum westlich der Bahntrasse und dem historischen Siedlungsbereich der Stadt Hennigsdorf mit dem alten Dorfkern, dem alten Rathaus und der Dorfkirche mit dem angrenzenden Gemeindezentrum sowie der im östlichen Bereich noch erhaltenen historischen Bebauung.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 63/3 und 70/6 der Flur 6 die in gerader Flucht verlängert nach Westen bis zur Böschungsschulter der östlichen Bahndammseite und nach Westen bis zum Kreuzungsbereich Berliner Straße, Ecke Kirchstraße.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 54 der Flur 5 bis zur Flurgrenze der Flure 5 und 6. Mit der Grenze der zwischen den Fluren 5 und 6 wechselt die Bebauungsplangrenze auf die westliche Straßenseite der Friedhofstraße und schließt in gerader Flucht entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 60 der Flur 6 an die Nordgrenze des Bebauungsplanes an.
- Im Südosten durch die Geländekante an der Verkehrsfläche der nordwestlichen Gebäude der Hauptstraße bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 55 der Flur 5.
- Im Westen durch die vorhandene Böschungsschulter der östlichen Bahndammseite.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der historische Ortskern von Hennigsdorf soll seine Funktionstüchtigkeit im gesamtstädtischen Kontext wiedererhalten und damit zum Identifikationsort für die Bewohner werden. Die funktionalen Schwächen des Gebietes sollen zukunftsfähig, wirtschaftlich tragfähig und sozialverträglich überwunden werden und durch die Schaffung einer städtebaulichen und funktionalen Vielfalt baulich-räumlich neu geordnet werden.

Besondere Bedeutung kommt dabei der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Rathauses zu. Die Standortsicherung für ein Rathausgebäude ist erforderlich, da die zur Zeit genutzten Räume für die Stadtverwaltung angemietet sind. Die Situation innerhalb eines von vielen Seiten genutzten Gewerbe- und Verwaltungskomplexes ermöglicht keine adäquate Darstellung der Stadt in der Öffentlichkeit. Das Rathaus soll die Bedeutung Hennigsdorfs als attraktiven Wohn- und Arbeitsort ebenso widerspiegeln, wie die Identifizierung des Ortskerns als historische Keim-

zelle. Das sich zur Zeit im Bau befindliche Rathaus soll mit dem zur Bahn orientierten Stadtplatz räumlich und funktional die Verbindung zwischen dem Bahnhof Hennigsdorf mit dem westlich der Bahn gelegenen Handels- und Dienstleistungszentrum und dem alten Dorfkern mit der Kirche und dem Gemeindezentrum, dem Kapp-Putsch-Denkmal mit angrenzendem Grünbereich und dem alten Rathaus bilden. Durch die Schaffung eines von Bebauung freigehaltenen Stadtplatzes soll der Bahnhofsvorplatz neu strukturiert werden und eine seiner Funktion entsprechende Aufenthaltsqualität erreichen.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die Bestandsstrukturen an der Hauptstraße funktional zu optimieren, verdichtete und funktionsgemischte Strukturen zukunftsfähig zu gestalten und auf den brachgefallenen Flächen südlich des neuen Rathausstandortes neue Wohnflächen im Stadtkern anzulagern.

Die im Plangebiet vorhandene Erschließung wird den zukünftigen Erfordernissen des Gebietes angepasst und entsprechend erneuert. Gleichzeitig wird eine funktionelle Neuordnung der Freiflächen der Wohnblöcke an der Kirchstraße durchgeführt, um sowohl eine sinnvolle Verortung der Stellplätze im gesamten Gebiet, als auch eine Aufwertung der Grünflächen im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung zu erreichen.

Mit der Planaufstellung soll die derzeit ungeordnete Freiflächensituation im Sinne einer attraktiven Gestaltung neu strukturiert werden. Im Bereich des neuen Rathauses sind repräsentative Freiflächen neu zu entwickeln und die angrenzenden Flächen am Kapp-Putsch-Denkmal gestalterisch aufzuwerten. Planungsziel ist die intensive Durchgrünung des Plangebietes und die Verbesserung der wohnungsnahen Grünversorgung.

Das Plangebiet liegt in dem nach § 142 (3) BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet wurden von der Stadt Hennigsdorf in einem Neuordnungskonzept formuliert. Mit dem Bebauungsplan werden die Vorgaben aus dem Neuordnungskonzept umgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

3. Planungserfordernis

Die Stadt Hennigsdorf hat in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße „Am Rathaus“, der Friedhofstraße, der Kirchstraße und dem östlichen Bahndamm beschlossen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist geboten, um das erforderliche Baurecht zu schaffen und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend §1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden.
- Durch die Planaufstellung wird die planungsrechtliche Sicherung für einen Rathausneubau vorgenommen.
- Im Bereich zwischen Haupt- und Friedhofstraße wird die historische Bausubstanz der Haupt- und Nebengebäude einschließlich deren Umnutzung i.V.m. § 81der Brandenburgischen Bauordnung, planungsrechtlich gesichert.
- Im Bereich südlich des neuen Rathausstandortes wird eine planungsrechtliche Sicherung für eine Wohnbebauung vorgenommen.
- Durch die Planaufstellung wird die Entwicklung eines von Bebauung freigehaltenen, urbanen Bahnhofsvorplatzes mit Parkplätzen planungsrechtlich gesichert.

- Durch die Planaufstellung erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünflächen westlich der Friedhofstraße einschließlich der Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Kapp-Putsch-Denkmals.
- Zwischen der Kirchstrasse und der Straße „Am Rathaus“ wird die Bestandsbebauung des Wohngebietes planungsrechtlich gesichert.
- Durch die Planaufstellung wird die Erschließung des Gebietes durch Neuordnung und Neuanlage der Verkehrsflächen gesichert.

4. Planungsvoraussetzungen

4.1 Historische Entwicklung

Hennigsdorf, erste urkundliche Erwähnung 1375, erhielt Anfang des 16. Jh. eine gewisse regionale Bedeutung durch den Bau von Brücken über die Nebenarme und den schiffbaren Hauptarm der Havel. Trotz der günstigen Verkehrslage wuchs die Bevölkerung bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts nur auf etwa 300 Einwohner. Erst mit dem Bau der Berlin-Kremmener Bahn 1893 und des Oder-Havel-Kanals 1906-1914 begann die industrielle Entwicklung Hennigsdorfs. Die AEG lagerte um die Jahrhundertwende den Elektrolokomotivenbau aus Berlin aus, 1912 nahm die AEG-Tochter Hennigsdorfer Flugzeugfabrik die Produktion auf sowie 1918 das Stahl- und Walzwerk Hennigsdorf.

Die Großbetriebe begannen, mit eigenen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungen zu schaffen, die Einwohnerzahl stieg bis 1930 auf 10.000. Von den damals 5.000 Beschäftigen der beiden Großbetriebe pendelten 70 % ein. Nach Demontage und Enteignung wurden die Industriebetriebe zu den Kombinaten „Stahl- und Walzwerk Wilhelm Florin“ und „Lokomotivbau-Elektrotechnische Werke Hans Beimler“ ausgebaut. Beschäftigten- und Einwohnerzahl stiegen bis 1989 kontinuierlich. Nach Anstieg der Einwohnerzahl von 12.000 im Jahre 1945 auf über 20.000 wurden am 19. März 1962 die Stadtrechte verliehen. Der Mauerbau schnitt Hennigsdorf, Nieder Neuendorf und Stolpe-Süd von Berlin ab, der Pendleranteil sank zunächst auf 5 %. In den beiden volkseigenen Betrieben arbeiteten 1988 ca. 17.000 Menschen, die Einwohnerzahl Hennigsdorfs betrug ca. 27.000. Die Großbetriebe prägten das gesamte Leben der Stadt, die kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur wurde von ihnen organisiert. Die städtebauliche Entwicklung beschränkte sich in erster Linie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungsbau.

Nach der Öffnung der Grenzen 1989 bekam Hennigsdorf seine natürliche Verbindung zu Berlin zurück. Die volkseigenen Betriebe wurden privatisiert, der italienische Konzern RIVA übernahm das Stahlwerk, die AEG ihre alte Produktionsstätte für den Schienenfahrzeugbau. Der Hauptsitz der AEG Bahnsysteme (heute ADtranz) wurde 1993 nach Hennigsdorf verlagert.

Unmittelbar nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten wurde in Hennigsdorf mit planerischen Vorleistungen zur Revitalisierung von Industriebrachen zur Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen begonnen. Zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Fontanestraße wurde 1993 bis 1995 das Hennigsdorfer Stadtzentrum errichtet. In relativ kurzer Zeit entstanden neue Wohngebiete wie die Havelpromenade und die Waldrandsiedlung. 1993 wurden konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskerns und des Stahlwerksgeländes beschlossen, um städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu beseitigen, brachliegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen zu aktivieren und das Sanierungsgebiet zu einem lebendigen Stadtteil zu entwickeln.

4.2. Bau- und Nutzungsstruktur

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lagen größere Teilflächen des Plangebietes, insbesondere am Bahndamm sowie zwischen Straße „Am Rathaus“ (ehem. südliche Kirchstraße) und Friedhofstraße liegen brach. Bis vor wenigen Jahren wurden Teilflächen als Bauhof und Marktflä-

che genutzt. Des weiteren befand sich in diesem Bereich ein Kita-Standort. Bebaut sind die nördliche Fläche an der Kirchstrasse sowie die Fläche zwischen Friedhofstraße und Hauptstraße. Auf der westlichen Seite der Friedhofstraße sind einzelne Grundstücke bebaut.

Zwischen der Friedhof- und Hauptstraße liegen im nördlichen Abschnitt das alte Rathaus, die ehemalige Feuerwehr und das ehemalige Gefängnis. Eine zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandene Nebenanlage wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Im südlichen Abschnitt befinden sich zur Hauptstraße orientierte ein- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, teils in geschlossener und teils in offener Bauweise die rückseitig zur Friedhofstraße historische Nebenanlagen, wie Ställe, Werkstätten, Remisen und Schuppen aufweisen. Diese Hofgebäude bilden eine Raumkante zur Friedhofstraße. Der gesamte Bereich weist eine für das Stadt- und Landschaftsbild prägende Struktur mit unverwechselbaren Gebäudestrukturtypen auf. Für den gebietsprägenden und -typischen Bestand wurde eine Gestaltungskonzeption erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung als Sanierungsziel beschlossen, um Überformungen des historischen Ortskerns zu verhindern.

Auf der westlichen Seite der Friedhofstraße sind zwei Grundstücke mit Wohngebäuden (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss), die weiteren Grundstücke mit Nebengebäuden und Garagen bebaut bzw. werden als Gartengrundstücke genutzt. Im nördlichen Abschnitt der Friedhofstraße bis zur Straße Am Rathaus befindet sich eine bis in die 20er Jahre genutzte Friedhofsanlage. Auf der ehemaligen Friedhofsanlage befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Kapp-Putsch-Denkmal.

Südlich der Straße Am Rathaus zwischen dem Gelände des alten Friedhofes und der ehemaligen Straße „Am Bahndamm“ (heute Ludwig-Lesser-Straße) befand sich ein eingeschossiges Gebäude, das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Schwangerenberatung genutzt wurde. Die Nutzung wurde während des Aufstellungsverfahrens umgesiedelt, der Gebäudeabriss ist erfolgt. Entlang der Ludwig-Lesser-Straße liegt auf der Ostseite der „Alte Markt“ von Hennigsdorf, der seit Fertigstellung des neuen Stadtzentrums westlich der Bahn nicht mehr genutzt wird. Die Fläche wurde als Baustoffzwischenlager genutzt und diente zwischenzeitlich zum Abstellen von Fahrzeugen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wurden 1965 zwischen der Kirchstraße und der Straße Am Rathaus drei 5-geschossige Wohnbauten errichtet, die 1996 saniert wurden. Zum Bahndamm schließt sich ein gepflegter, aber im wesentlichen ungestalteter Vorplatz an, der im Norden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch eine ungenutzte ehemalige „Kaufhalle“ (inzwischen abgerissen) begrenzt wird. Östlich der Wohnbauten befindet sich zur Friedhofstraße hin gelegen, eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz.

4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse

4.3.1 Lage, Geologie, Böden

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet befindet sich am Ufer der Havel nördlich der Stadtgrenze Berlins in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großeinheit Luchland und wurde im wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt. Die größten Flächen des Stadtgebietes bestehen aus Flusssanden der jüngsten Eiszeit, in die zwischen Hennigsdorf und Nieder Neuendorf sowie südlich des Nieder Neuendorfer Kanals einige fruchtbarere humose Sande und Kalknester eingelagert sind. Die Sanderflächen gehen im Bereich des Muhrgraben in weite Niedermoorflächen über. Östlich der Havel steigt das Gebiet zur Hochfläche des Barnim an (östlich der Autobahn 111).

Die Niedermoore westlich der Stadt wurden durch den Bau des Neuen Grabens, dessen östlicher Teil der heutige Nieder Neuendorfer Kanal ist, durch weitere Grundwasserabsenkungen und Me-

liorationen sowie durch den Bau des Havel-Kanals 1952 stark entwässert. Im gesamten Plangebiet ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Für das Untersuchungsgebiet werden nach der geologischen Karte oberflächlich bzw. oberflächennah anstehende glazifluviatile Talsande der Weichsel-Kaltzeit ausgewiesen. Die Talsande stellen den obersten unbedeckten Grundwasserleiter mit freier Grundwasserführung dar. Das Gelände des Plangebiets ist mit Ausnahme der Böschung am Bahndamm eben und liegt zwischen 33,5 und 34,0 m über HN.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung[1)] wurden Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Mittels der Aufschlüsse wurden folgende Lagerungsverhältnisse festgestellt: Im Untersuchungsgebiet wurden oberflächlich anstehende Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 m und 1,5 m erbohrt. Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus humosen sowie nichtbindigen Feinsanden zusammen und enthalten lokal unterschiedliche Fremdstoffe wie Ziegel- / Betonbruch und Schlacke. Der Auffüllung schließen sich bis zur Endteufe der Sondierungen überwiegend nichtbindige und sehr vereinzelt schwach schluffige Fein- und Mittelsande an.

Bei den Aufschlussarbeiten zur Baugrunduntersuchung wurde in Tiefen zwischen 2,1 m und 2,55 m unter GOK bzw. in Höhe der Ordinaten zwischen 31,18 und 31,52 m HN[2)] Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters angeschnitten. Dies entspricht bei einem Geländeniveau von ca. 33,5 – 34,0 HN mittleren Flurabständen des Grundwassers von etwa 2,5 m – 3,0 m. Es zeichnet sich eine Grundwasserfliessrichtung nach Osten ab.

Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlich bedingten Schwankungen von mehreren Dezimeter. Grundwasserhochstände sind im Winter/Frühjahr nach der Schneeschmelze, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst nach der Vegetationsperiode zu erwarten. Auf der Grundlage von Grundwasserstandsdaten umliegender Grundwassermessstellen wird das Grundwasserschwankungsverhalten für das Untersuchungsgebiet wie folgt eingeschätzt:
NW = ca. 30,02 m ü. HN, MW = ca. 31,0 m ü. HN und HW = ca. 32,1 m ü. HN.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Erschließungsflächen durch einen mittleren Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Ein geringer Versiegelungsgrad ist im Gebiet der Wohnblöcke an der Kirchstraße, ein hoher Versiegelungsgrad im Bereich zwischen Friedhofstraße und Hauptstraße zu verzeichnen.

4.3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Im gesamten Stadtgebiet sind Kampfmittel- und Munitionsreste festgestellt worden. Eine konkret bekannte Belastung im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die notwendigen Maßnahmen müssen eingeleitet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches zwischen Gehweg und Fahrbahnbord der Hauptstraße in Höhe der Gebäude 10 / 11 befand sich zwischen 1958/59 und 1966 eine Tankstelle. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu unterirdischen Ausbreitungen insbesondere von Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen ist, werden die Grundstücke im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises unter der Nummer 0336650020 geführt. Mit Auswirkungen auf die Planung ist nicht zu rechnen, da die betroffenen Grundstücke erst vor wenigen Jahren mit öffentlichen Fördermitteln saniert worden sind, ohne dass Einwirkungen festgestellt wurden, so dass davon auszugehen ist, dass die ausgeübte und auch zukünftig zulässige Nutzung dem Altlastenver-

1) Ingenieurbüro Knuth, Birkenwerder, April, 1999
2) HN + 13 cm = NHN

dacht nicht grundsätzlich widerspricht. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich. Treten bei zukünftigen Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

4.3.3 Klima, Luft

Das Plangebiet weist stadtklimatisch nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Dies resultiert einerseits aus den größeren Freiflächen und der lockeren Bebauung im mittleren und südlichen Bereich des Plangebiets und andererseits aus dem hohen Versiegelungsgrad der Bebauung an der Hauptstraße. Der Bahndamm sowie in Teilen die Geschoßbauten an der Kirchstraße wirken als Luftaustauschbarriere.

4.3.4 Landschaftsbild, Vegetation

Das Landschaftsbild wird durch die teilweise dichte Bebauung im Osten und im Norden sowie durch die weitgehend unbebaute Freifläche im zentralen Bereich, die teilweise gärtnerisch genutzt wird und teilweise brachliegt, geprägt. Die kleinteilige und abwechslungsreiche Struktur von bebauten, gärtnerisch genutzten und brachliegenden Flächen ist typisch für Ortskerne in Brandenburg. Insbesondere die Freifläche zwischen Bahndamm und Friedhofstraße weist unterschiedliche Vegetationsstrukturen, wie rasengeprägte Freiflächen, staudengeprägte Brachen und kleingärtnerisches Gartenland mit Obstbäumen auf.

Eine besondere Rolle für das Landschaftsbild hat zum einen der dominierende Geschosswohnungsbau an der Kirchstraße und zum anderen die Grünfläche des alten Friedhofs mit dem ausgeprägten Baumbestand um das Kapp-Putsch-Denkmal. Die Friedhofstraße weist sowohl einen älteren Einzelbaumbestand, als auch lineare Baumreihen auf. Die Alleebäume im nördlichen Bereich der Friedhofstraße sowie im östlichen Bereich der Kirchstraße und mehrere Einzelbäume sind gemäß der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) und § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt.

Entlang des Bahndamms ist vor allem im oberen Böschungsbereich ein dichter Gehölzbestand vorhanden.

4.4 Verkehrliche Grundlagen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die das Plangebiet östlich begrenzende Hauptstraße. Die im Inneren des Plangebietes liegenden Straßen haben vor allem Anliegerfunktion. Die Friedhofstraße verfügte zum Beginn der Planaufstellung im Bereich zwischen der Kirchstraße und der Ludwig-Lesser-Straße (ehem. Straße „Am Bahndamm“) über keine befestigte Fahrbahndecke. Die Straße Am Bahndamm verfügte im östlichen Bereich über keinen Gehweg. Beide Straßen wurden inzwischen funktionsentsprechend ausgebaut. Die Verlängerung der Kirchstraße sowie die Planstraße A[3)] wurden zwischenzeitlich ebenfalls angelegt, so dass die Erschließung des Bereiches als sehr gut bezeichnet werden kann.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personenverkehr gut erschlossen. Der S- und Regionalbahnhof Hennigsdorf liegt am westlichen Rand des Plangebietes, die Hauptstraße wird von einer Buslinie bedient. Im fußläufigen Einzugsbereich, ca. 100 m vom Bahnhof entfernt, befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Hennigsdorf.

3) Straßenbenennung: Ludwig-Lesser-Straße

4.5 Technische Infrastruktur

Strom
Im Geltungsbereich befindet sich ein umfangreicher Kabel- und Leitungsbestand. Alle Gebäude im Plangebiet sind an die Stromversorgung angeschlossen. Die vorhandenen Kabel befinden sich im wesentlichen unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen, im Einzelfall jedoch auch unter privaten Grundstücksflächen. Alle diese Kabel haben Bestandsschutz bzw. verfügen über die Berechtigung zur Sicherung durch die entsprechende Grunddienstbarkeit. Dies gilt auch für die Trafostation zwischen den Aufgängen 12 und 24 der Gebäude an der Kirchstraße. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung ausreichend öffentlicher Fläche vor, in denen ggf. erforderliche Verlegungsmaßnahmen erfolgen können.

Abhängig vom Leistungsbedarf ist für die Versorgung der geplanten Bebauung ein Standort für eine Trafostation erforderlich.[4)] Diese ist als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig bzw. in die öffentlichen Flächen zu integrieren, so dass sich Festsetzungen hierzu erübrigen.

An der Kreuzung Ludwig-Lesser-Straße und Hauptstraße tangiert eine 110 kV Elektrofreileitung das Plangebiet. Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gas
Das Plangebiet ist teilweise an die Erdgasversorgung angeschlossen, eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nach Aussage des Leitungsträgers EMB möglich. Die Gasleitungen verlaufen in der Hauptstraße sowie in der Kirchstrasse und der Ludwig- Lesser- Straße unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Eine Leitung, die zu Beginn des Planungsverfahrens das Baufeld des Rathauses tangierte, wurde inzwischen verlegt.

Fernwärme
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise überlagert vom Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Lediglich die Bestandsbebauung zwischen der Haupt- und Friedhofstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung.

Wasser
Trinkwasserleitungen befinden sich in der Hauptstraße und in der Kirchstrasse. Die Gebäude im WA 1 sind durch Stichleitungen an die Leitung in der Kirchstrasse angeschlossen. Weitere Leitungen wurden innerhalb der Straßenverkehrsflächen Ludwig-Lesser-Straße, Planstraße A, Friedhofsstraße und im Fußgängerbereich verlegt.

Abwasserleitungen befinden sich innerhalb der Hauptstraße sowie der Kirchstrasse und der Straße „Am Rathaus“. Planungen zur Erschließung des gesamten Bereiches liegen vor. Wegen der planerischen Konzeption im Gebiet nördlich des Geltungsbereiches ist es beabsichtigt, als Ersatz für ein dortiges Pumpwerk, einen Standort im Geltungsbereich vorzuhalten.

Regenwasserkanäle sind im Geltungsbereich z.Z. nicht vorhanden. Planungen hierfür liegen jedoch entsprechend der planerischen Konzeption öffentlicher Verkehrsflächen vor. Der den Geltungsbereich westlich begrenzende Bahndamm verfügt im Bereich der geplanten Verbreiterung der Straße Am Bahndamm (heute Ludwig-Lesser-Straße) über Versickerungsmulden. Die zukünftige Entwässerung der Bahnfläche nach der Umsetzung der Planung ist innerhalb der der Bahn weiterhin zur Verfügung stehenden Flächen möglich.[5)]

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass alle erforderlichen und zu verlegenen Leitungen und Kabel ausreichend Raum finden.
Wasser

4) Angabe des Leitungsträgers e.dis
5) Vorentwurfsplanung Architektur- und Ingenieurbüro Kiertscher, Falkensee, Januar 2000

4.6 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt folgende Flurstücke der Fluren 1, 5 und 6 der Gemarkung Hennigsdorf:
Flur 1: Flurstücksnummern: 18, 19;
Flur 5: Flurstücksnummern: 41/10, 41/11, 41/13 (tlw.), 42, 43/1, 43/2, 44 bis 49, 50, 51; 55, 56 (tlw.) 57 (tlw.) , 59, 61/1, 63, 64, 65/1, 65/2 (tlw.), 66, 68/1, 69, 71 bis 76,
Flur 6: Flurstücksnummern 60 (tlw.), 61 (tlw.), 62, 63/1, 63/2, 63/4 (tlw.), 64, 65, 66/1, 66/2, 67, 68/1 bis 68/3, 70/1 (tlw.), 70/3, 70/4, 70/5, 70/7 (tlw.), 71, 72/1 (tlw.), 72/4, 72/5, 73/14 (tlw.), 73/15 (tlw.), 73/16 (tlw.), .

Die Stadt Hennigsdorf ist Eigentümerin des überwiegenden Teils der Grundstücke. Privates Einzeleigentum befindet sich hauptsächlich beidseitig der südlichen Friedhofstraße. Vier Grundstücke befinden sich in Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft und einer Wohnungsbaugenossenschaft. Zwei Teilflächen von Grundstücken sind im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben von 09. Juni 1999 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt, dass das Plangebiet im LEPeV als Siedlungsgebiet ausgewiesen ist, im Regionalplan I der Ort Hennigsdorf mit den besonderen Gemeindefunktionen Selbstversorgerort, Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet ist und somit eine Zentralitätsfunktion für das Umland erfüllt. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung beurteilt den Bebauungsplan Nr. 34 als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2. Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet von Hennigsdorf wurde am 16.03.1994 der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst. Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss vom 18.12.1997 konnte aufgrund der Eingliederung der Gemeinde Stolpe-Süd nicht rechtskräftig werden. Die erneute öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung der Fläche des Ortsteils erfolgte im Februar 1999. Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 14.07.1999 den erneuten Abwägungs- und Feststellungsbeschluss. Der Flächennutzungsplan wurde von der für die Genehmigung zuständigen Behörde genehmigt. Mit Veröffentlichung vom 18.11.1999 hat der Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt.[6)]

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet im nördlichen Bereich Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche ausgewiesen, im Mittelbereich Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung und kulturelle Einrichtungen und im Bereich zwischen Haupt- und Friedhofstraße gemischte Baufläche.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 fügen sich in die planerische Gesamtkonzeption der Stadt Hennigsdorf ein. Die Flächenausweisung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Planbereich folgt aus der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der diese generalisierend mit den angrenzenden Flächen als Mischgebiet ausweist.

6) Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 9, Seite 10

3. Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf/Neuordnungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ende 1992 beschlossenen und am 18.03.1993 genehmigten förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf. Die Sanierung und Revitalisierung des historischen Ortskerns ist für die Stadt Hennigsdorf eine der vordringlichsten Aufgaben, um das Ziel der kompakten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreichen zu können.

Im Mai 1996 wurde der Entwurf der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes vorgestellt und nach der Bürgerbeteiligung am 27.08.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung als informelle Rahmenplanung, Sanierungsziel und Leitbild für die städtebauliche Sanierung des alten Ortskerns beschlossen. Das Neuordnungskonzept formuliert den Erhalt und die Nutzungsintensivierung der Nebengebäude zwischen der Hauptstraße und der Friedhofstraße. Der Gesamtcharakter dieser Seite der Friedhofstraße soll dabei nicht grundsätzlich verändert werden, um die kleinteilige historische Rückseitenprägung an der Friedhofstraße zu erhalten. In Ergänzung zum Zentrumsbereich westlich der Bahntrasse wird gemäß Neuordnungskonzept das neue Rathaus mit einem Saal für die Stadtverordnetenversammlung parallel zur Straße „Am Rathaus“ (ehem. Kirchstraße) errichtet. Südlich des neuen Rathauses soll die Ergänzungsbebauung vorrangig für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe erfolgen.

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung und Entwicklung des historischen Ortskerns hat die Stadtverordnetenversammlung am 4. Juni 1998 ergänzende gestaltorientierte Sanierungsziele im Sinne des § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB als Gestaltungskonzeption beschlossen. Der Bereich zwischen Friedhofstraße und Hauptstraße sowie der Bereich westlich der Friedhofstraße und südlich des Friedhofs befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungskonzeption.

Zur Neuordnung und Revitalisierung des historischen Ortskerns und der Havelauen wurde zum Jahreswechsel 1996/1997 ein kooperativer städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist in die Flächennutzungs- und Sanierungsplanung eingeflossen und bildet einen der planerischen Ausgangspunkte für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34.

Im weiteren Verfahren wurden die Anforderungen bezüglich Lage und Raumprogramm des Rathausneubaues präzisiert und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (BV0132/1999) wurden die erforderlichen Verfahrensschritte für die Realisierung des Vorhabens eingeleitet. Der Rathausneubau soll auf der Fläche südlich der Straße „Am Rathaus“ (ehem. Kirchstraße) und westlich des alten Friedhofs errichtet und der Rathaus- und Bahnhofsvorplatz weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Mit der Ausführung der Planung wurde zwischenzeitlich begonnen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

4.1 Formalprüfung - Anwendbarkeit des UVPG in der Fassung vom 27.07.2001

Gemäß § 25 UVPG in der geltenden Fassung sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.08.2001 begonnen wurden, nach dem geänderten Gesetz zu Ende zu führen (§ 25 Abs. 1 UVPG). Dies gilt jedoch nicht, wenn das Verfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist. In diesen Fällen besteht Wahlfreiheit zwischen neuem und altem Recht (§ 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG).

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes 34 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.04.1999 beschlossen wurde, bedeutet das, dass das UVPG in der geltenden Fassung vom 27.07.2001 anzuwenden ist.

Demnach ist eine Sachprüfung vorzunehmen, um für die Abwägung festzustellen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetztes zu erwarten sind.

4.2 Sachprüfung - Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG

In der aus 19 Punkten und zahlreichen Unterpunkten bestehende Liste wird kein Vorhaben genannt, das auf den Bebauungsplan anwendbar ist.

Die Liste umfasst in den Punkten 1 bis 17 und 19 konkrete Vorhabenbezeichnungen (z.B. Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie, Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe). Punkt 18 regelt die bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Der Bebauungsplan 34 sieht einerseits die Sicherung bestehender Wohngebiete vor, soll aber auch die Grundlagen für den Straßenausbau, die Errichtung eines Rathauses sowie eines zusätzlichen Wohngebietes schaffen. In diesem Zusammenhang werden weitere Flächen für einen Vorplatz und für Besucherparkplätze vorgesehen. Dem entsprechend wurde eine Analyse vorgenommen, ob die angesprochenen Vorhaben den Werten für eine Prüfpflicht entsprechen.

Mit Ausnahme des Punktes 18.8 (Punkt 18.9 siehe 4.3) umfasst die UVP-Liste nur Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Bebauungsplan umfasst mit seiner geplanten Baugebietsfestsetzung jedoch ausschließlich Flächen, die Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind. Gemäß Punkt 18.8 sind bei der Bebauungsplanaufstellung in anderen Bereichen als Außenbereichen immer nur allgemeine Vorprüfungen des Einzelfalls erforderlich, unabhängig davon, ob die Schwellenwerte der Punkte 18.1 bis 18.7 erreicht werden. Der für den vorliegenden Bebauungsplan maßgebliche Schwellenwert im Punkt 18.7.2 beträgt 20.000 m² als festgesetzte Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Nach Berechnung der einzelnen Grundflächen, welche 2800 m² für das Rathaus und insgesamt 3160 m² für das geplante Wohngebiet ergeben, berechnet sich eine Gesamtfläche 5960 m² Grundfläche. Nach § 3 c Abs.1 UVPG ist dieses Vorhaben also nicht prüfpflichtig, da die Größen- oder Leistungswerte der Vorhaben nicht die vom Gesetzgeber vorgegebenen Werte erreicht bzw. überschreitet.

Gleiches gilt für die Überprüfung der Stellflächen. Der im Punkt 18.4.2 angegebene Schwellenwert von 0,5 ha wird mit einer in der Planung befindlichen Fläche von 2645 m² nicht erreicht oder überschritten und ist somit ebenfalls nicht prüfpflichtig.

Der Bebauungsplan beabsichtigt zwar den Ausbau von Verkehrsflächen, jedoch ist diese Planung nicht Bestandteil der Nr. 14 der UVP-Anlage 1. Bezüglich des Straßenbaus umfasst dieser Teil der Liste nur Bundesstraßen mit 4 oder mehr Spuren sowie Bundesautobahnen. Dies trifft auf keine Straße im Geltungsbereich zu.

Die den Geltungsbereich berührende Hochspannungsfreileitung wurde zwar unter die Regelungen des Punktes 19 der Anlage 1 fallen, jedoch betreffen die Regelungen des Gesetzes nur Neuplanungen. Die Leitung ist jedoch bereits vorhanden. Zwar nimmt der Plan in seinen Festsetzungen Rücksicht auf den Leitungsbestand und übernimmt sie nachrichtlich, eine Festsetzung der Freileitung erfolgt jedoch nicht. Der Bebauungsplan steht einer Verlegung der Freileitung oder der Verkabelung nicht entgegen. Eine Prüfpflicht auf nachteilige Auswirkungen eines langjährigen Bestandes enthält das Gesetz nicht, so dass hier keine Anwendung des UVPG erfolgt.

4.3 Sachprüfung der Liste der Vorhaben, die gemäß Landesrecht eine UVP-Prüfpflicht auslösen (Punkt 18.9 der UVP-Anlage 1)

Auf Grundlage des UVPG wurde durch das Land Brandenburg am 10.07.2002 das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg beschlossen. Diese Regelung erfüllt u.a. den Punkt 18.9 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 UVPG).

Die Landerregelung umfasst 26 verschiedene Punkte. Wie auch die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG sind hier weitestgehend Anlagen benannt, die innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens regelmäßig noch nicht bekannt sind bzw. nicht Teil der Planung sind.

Auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bezogen enthält die Landesregelung im Punkt 20 Angaben, die eine Prüfung über die Erforderlichkeit einer UVP erfordern. Es ist jedoch festzustellen, dass alle genannten Vorhaben dieser Punkte nicht auf den Bebauungsplan zutreffen. So befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwar in der Trinkwasserschutzzone III, wie es im Punkt 20.1 c angesprochen wird, jedoch erreichen die Baumaßnahmen der Straßen keine Länge von 3 km. Des weiteren ist nicht bekannt, dass der Bereich zur Kontrolle der Luftqualität eine Luftreinhalteplanung erfordert, wie es der Punkt 20.1 e fordert. Der Neu- oder Ausbau von Straßen in geschlossenen Ortslagen mit überwiegender Wohnbebauung (Punkt 20.1 f), erreicht ebenfalls nicht die Schwellenwerte einer Straßenlänge von 1 km im Falle eines Neubaus und auch nicht den Eingriffswert einer Verkehrsstärke von 5000 Kfz/24h. Somit ist kein Definitionskriterium für eine erhebliche Umweltauswirkung durch den Bebauungsplan erfüllt oder auch nur annähernd erreicht. Auch die Schlussformulierung des Punktes 20.1, wonach eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wenn mindestens zwei der Schwellenwerte zu mehr als 75 % erreicht werden, ist bei der aktuellen Planung nicht zu erwarten.

Bezüglich der Planung eines Parkplatzes oder eines Städtebauprojektes wurde Punkt 26 der Landesliste betrachtet. Dieser enthält eine Reglung für Vorhaben aus der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG für die kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Somit ist diese Regelung im vorliegenden Fall gegenstandslos.

4.4 Prüfergebnis

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5. Anforderungen des Grünordnungsplans

Im grünordnerischen Fachbeitrag[7)], werden aus grünordnerischer Sicht die folgenden wesentlichen Planungsziele für das Plangebiet benannt.

- Entwicklung einer attraktiven Freiflächengestaltung mit Repräsentationsfunktion im Bereich des neuen Rathauses.
- Sicherung und Integration sowie gestalterische Aufwertung der Grünfläche „Kapp-Putsch-Denkmal“
- Grüngeprägte Gestaltung des östlichen Bahnhofseinganges/-vorplatzes
- Intensive Durchgrünung des Plangebietes, Verbesserung der wohnungsnahen Grünversorgung
- Begrünung der Straßenräume und Erhalt der prägenden Alleebäume
- Schaffung einer Grünverbindung entlang des Bahndammes.

Nach § 8a (1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB, und war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

7) Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Stefan Wallmann, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin, 20. Dezember 1999

durch Straßen weitestgehend erschlossen und teilweise bebaut. Für den überwiegenden Teil der Festsetzungen ist ein Ausgleich der Eingriffe insofern nicht erforderlich. Zu den Vorhaben, die nach geltendem Recht nicht zulässig sind bzw. waren, zählen der Bau der neuen Planstraße A, die Erweiterung der vorhandenen Straßenquerschnitte sowie die geplante Bebauung südlich der Planstraße A zwischen der Straße Ludwig-Lesser-Straße und der Friedhofstraße. Diese Eingriffe sind im planungsrechtlichen Sinne auszugleichen.

6. Anforderungen der Denkmalbehörde

Im Bereich des Plangebietes existieren vier Baudenkmale (Einzeldenkmale): Das ehemalige Rathaus sowie ein ehemals als Gefängnis genutztes Gebäude auf dem Grundstück Hauptstraße 3, die ehemalige Feuerwache auf dem Grundstück Hauptstraße 4 sowie die Gedenkstätte für die Gefallenen des Kapp-Putsches in der Straße „Am Rathaus".

Für das Wohngebäude auf dem Grundstück Hauptstraße 14 ist die Unterschutzstellung als Einzeldenkmal vorgesehen. Zusätzlich zu beachten ist die ehemalige Kirche (Einzeldenkmal), die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet. Die Anforderungen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes sind einzuhalten.

Das Plangebiet ist teilweise als Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Dies betrifft den Bereich östlich der Friedhofstraße, einschließlich der Verkehrsfläche. Planungen und Bauvorhaben sollen mit der Bodendenkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und bodendenkmalverträglich gestaltet werden, da im gesamten Niederungsbereich der Havel ur- und frühgeschichtliche Funde vorhanden sein können.

Für den Bereich des ehemaligen Friedhofes wurde von Seiten der Denkmalschutzbehörde die Durchführung von Erkundungen angeregt, die Aufschluss über Alter, Denkmalwert und Tiefe der Bestattungen geben. Die Friedhofsnutzung wurde ca. 1920 aufgegeben.

III. Planungskonzept

1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Grundlage des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes ist das Planungsziel, eine stadtstrukturelle Verknüpfung des westlich der Bahntrasse gelegenen Handels- und Dienstleistungszentrums mit dem historischen Ortskern herzustellen. Zur Umsetzung der Planungsziele werden die vorhandenen Potentiale des Gebietes gestärkt und entwickelt, damit der alte Ortskern seine historische Bedeutung wieder erlangen kann. Die Aufwertung des Gebietes erfolgt durch die Stärkung der öffentlichen Dienstleistungsfunktion, durch die Sicherung und Entwicklung der Bestandsbebauung an der Kirchstraße und Hauptstraße, durch die Errichtung eines neuen Wohngebietes sowie durch die Sicherung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiräume.

Der Schwerpunkt des Konzepts des Bebauungsplanes liegt in der funktionellen Stärkung der Straße Am Rathaus durch eine bandartige Abfolge von öffentlichen Räumen und Gebäuden sowie Grün- und Freiflächen bei gleichzeitiger Reduzierung der verkehrlichen Bedeutung. Zentrale Bedeutung in dieser Abfolge nimmt der Rathausstandort ein. Der Bau sichert die Intention eines straßenorientierten Gebäudes an der Straße „Am Rathaus", das sowohl die Achse zwischen Bahnhof und Angerbereich betont, als auch eine verbindende Funktion zwischen den öffentlichen Freiräumen unterschiedlicher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität hat.

Der verkehrsfreie Fußgängerbereich am Bahnhof Hennigsdorf bildet sowohl den östlichen Bahnhofsvorplatz, als auch den Rathausvorplatz. Baulich wird der Bereich im Süden durch das neu

errichtete Rathaus gefasst und im Osten durch das bestehende Wohngebäude an der Kirchstraße. Den nördlichen Abschluss bildet der durch Bepflanzungen abgeschirmte und gestaltete Rathausstellplatz, der von der Kirchstraße aus erschlossen wird. In Weiterentwicklung des Neuordnungskonzeptes wurde auf die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Platzbereich verzichtet. Mit der geplanten Anlage eines Rathausstellplatzes unter einem Baumdach aus 20 – 25 Bäumen, der durch weitere Bepflanzungen abgeschirmt werden soll, kann dem zu erwartenden Stellplatzverkehr bei Einhaltung der beabsichtigten gestalterischen Zielstellungen Rechnung getragen werden. Anstelle der den Platz südlich begrenzenden Bebauung (Neuordnungskonzept) wurde der Rathausstandort in westlicher Richtung verschoben und so stärker als bisher in den Platz eingebunden. Das somit in den Vordergrund gestellte Rathaus übernimmt die Funktion der platzfassenden Neubebauung am Bahndamm.

Die Freiflächen um das Kapp-Putsch-Denkmal sowie die Freifläche an der Friedhofstraße nördlich der Straße „Am Rathaus“ werden als Grünflächen gesichert, deutlich erweitert und gestalterisch aufgewertet. Zum einen dient dies der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen, zum anderen entsteht ein qualitätsvoller Freiraum zwischen neuem Rathaus und dem historischen Ensemble öffentlicher Gebäude im Angerbereich.

Die bestehenden Wohnhauszeilen sowie die zugehörigen Freiflächen an der Kirchstraße werden gesichert und sollen in ihrer Funktion als wohnungsbezogene Freiräume der Nutzung durch die Bewohner besser zugeordnet werden. Sie schaffen im Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Parkanlagen die Grundlage für eine Qualifizierung des Wohnumfeldes.

Südlich des Rathauses sieht das Konzept des Bebauungsplanes eine Stärkung der Wohnfunktion im historischen Ortskern durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die zur Bahn ausgerichteten Gebäude sollen in geschlossener Bauweise errichtet werden, um die notwendige Schallabschirmung zu erreichen und um zu ermöglichen, dass ein ruhiger Wohnhof entsteht, zu dem die Wohnungen ausgerichtet werden können. Die nicht zur Bahn ausgerichteten Gebäude sollen straßenbegleitend ausgerichtet sein und in offener Bauweise errichtet werden. Die planerische Absicht ist, den begrünten Weg entlang des bewachsenen Bahndamms ökologisch und optisch wirksam durch das neue Wohngebiet mit den öffentlichen Parkanlagen zu verbinden. Zur Gewährleistung eines durchgrünten Charakters wird der Innenbereich des neuen Wohngebietes von Bebauung freigehalten. An der Friedhofstraße und an der Planstraße A, in Korrespondenz zur öffentlichen Parkanlage, ist eine Vorgartenzone vorgesehen, in der auch Stellplätze untergebracht werden können.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße sowie der rückwärtigen Nebengebäude an der Friedhofstraße wird durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Der bestehenden Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten wird durch die Festsetzung als Mischgebiet Rechnung getragen. Die Festsetzungen in diesem Bereich entsprechen den städtebaulichen Zielen des Gestaltungs- und des Neuordnungskonzeptes und ermöglichen auch zusammenhängende gewerbliche Entwicklungen (Gewerbehöfe).

2. Erschließungskonzept

Grundlage des Erschließungskonzeptes ist die bestandsorientierte Neuordnung des vorhandenen Straßennetzes. Die Hauptstraße am östlichen Rand des Plangebietes übernimmt die äußere Erschließungsfunktion für das Gebiet, die vorhandene Kirchstraße, die inzwischen ausgebaute Ludwig-Lesser-Straße (Straße Am Bahndamm) und die Friedhofstraße bilden das Grundgerüst der inneren Erschließung, das durch die Neuanlage der Planstraße A (inzwischen angelegt) ergänzt wird. Über die Planstraße A wird insbesondere das neu errichtete Rathaus erschlossen.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung reine Anliegerstraßen. Einige dieser Anliegerstraßen sollen eine besondere verkehrsberuhigende Ge-

staltung erhalten, da in diesen Bereichen dem Fußgängerverkehr Vorrang einzuräumen ist. Dies betrifft insbesondere Abschnitte der Straßen ehemaligen Straße „Am Bahndamm“ und der Friedhofstraße. Die Straße „Am Rathaus“ (ehem. südliche Kirchstraße) wird zwischen Friedhofstraße und Fußgängerbereich als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie wird somit in ihrer verkehrlichen Bedeutung erheblich reduziert und dient zukünftig im wesentlichen nur noch als eingeschränkte Anliegerzufahrt. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Straßenverbindung zwischen nördlicher und südlicher Kirchstraße (heute Straße „Am Rathaus“ und Kirchstraße) wird zugunsten eines Fußgängerbereiches am Bahnhofsvorplatz aufgegeben.

Die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und insbesondere die Errichtung des neuen Rathauses bedingt, dass die Situation des ruhenden Verkehrs durch einen Rathausstellplatz an der Kirchstraße, zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum (Am Rathaus, Planstraße A, Ludwig- Lesser- Straße) und eine konzeptionell geplante und planungsrechtlich zulässige, nicht öffentliche Tiefgaragenanlage mit ca. 15 Stellplätzen unter dem neuen Rathaus, verbessert wird.

IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen, Wohngebiete, ein Mischgebiet sowie Erschließungsflächen entsprechend der planerischen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes und des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet festgesetzt.

1.1 Gemeinbedarfsflächen

Eines der wesentlichen Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung des Sanierungszieles für den historischen Ortskern, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, zukünftig ein eigenständiges Rathaus für die Stadt Hennigsdorf errichten zu können. Die derzeit von der Stadt als Verwaltung genutzten Flächen sind gemietet und befinden sich innerhalb eines Gewerbe- und Verwaltungskomplexes mit vielfältigen Nutzern. Der Stadt fehlen somit die Möglichkeiten einer ihrer Bedeutung entsprechenden öffentlichen Präsentation. Darüber hinaus liegen die derzeit genutzten Räumlichkeiten in innerstädtischer Randlage. Die Grundlage zur Errichtung eines Rathauses im historischen Ortskern soll der Aufwertung des historischen Ortes und der Verstärkung der städtischen Identität dienen, die durch die städtebauliche Besetzung der Ortsmitte und eine entsprechende Gestaltung umgesetzt wird. Mit dem Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde für den inzwischen im Bau befindlichen Rathausneubau ein Bereich im Zentrum des Bebauungsplangebietes verortet, das zum einen den Neubau am neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz situiert und diesen Standort städtebaulich akzentuiert und zum anderen eine West-Ost-Verbindungsachse als öffentlich nutzbares Ensemble unter Einbeziehung der Grünfläche um das Kapp-Putsch-Denkmal und des alten Rathauses erzeugt. Das geplante Infrastrukturband wird in einen weitgehend verkehrsfreien Fußgängerbereich integriert, der am Bahnhofsausgang beginnt, das Kapp-Putsch-Denkmal einbezieht und sich bis zum historischen Anger an der Hauptstraße mit dem alten Rathaus und der Feuerwache erstreckt. Das Infrastrukturband sorgt zum einen für eine Entwicklung und Aufwertung des Ortskerns und zum anderen für die Belebung der funktionalen Wechselbeziehungen mit dem neuen Stadtzentrum westlich der Bahntrasse, dessen Fußgängerzone ebenfalls in einem stark durch Verkaufseinrichtungen geprägten Bahnhofsvorplatz mündet. Beide Stadtplätze sind durch den bereits vorhandenen Durchgang unter den Bahnanlagen miteinander verbunden. Die Fläche für den Rathausneubau wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, Rathaus, festgesetzt.

Durch den Rathausneubau und den damit verbundenen verstärkten Stellplatzbedarf wird zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs südlich der Kirchstraße eine Gemeinbedarfs-

fläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“ festgesetzt. Für Besucher und einen Teil der Mitarbeiter des Rathauses stehen zukünftig ca. 70 Stellplätze auf dem Rathausstellplatz zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, den Rathausstellplatz mit Bäumen und Sträuchern intensiv zu begrünen und zu gestalten. Darüber hinaus wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Ersatzmöglichkeit für eine aufzugebende nördlich gelegene Pumpstation geschaffen.

1.2 Mischgebiet

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die Baufläche zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen und zukünftig erwünschten Nutzung im Gebiet.

1.2.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Zur Wahrung der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik werden im Mischgebiet Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, die eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnnutzung beeinträchtigen. Dazu gehören Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 1.1), die dem ortstypischen Charakter des Bereiches widersprechen und störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung entfalten können sowie Tankstellen, die aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials dem Orts- und Landschaftsbild des Ortskerns widersprechen (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Um eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Störungen auszuschließen, werden Bordellbetriebe, Spielhallen, Sexshows und sonstige Einrichtungen zur Schaustellung von Personen im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Diese textliche Festsetzung dient der Sicherung der ortstypischen Nutzung und des Milieus des historischen Ortskerns sowie zur Sicherung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der Wohnnutzung. Die auszuschließenden Gewerbebetriebe befinden sich im Widerspruch zur hochwertigen Charakteristik des Gebietes.

1.3 Allgemeine Wohngebiete

WA 1
Das allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt zwischen Kirchstraße und der Straße „Am Rathaus“ und grenzt westlich an den neuen Stadtplatz mit Fußgängerbereich und Rathausstellplatz und östlich an die bestehende öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dient der Sicherung des Bestandes.

WA 2
Das allgemeine Wohngebiet WA 2 liegt zwischen der Friedhofstraße, der Ludwig-Lesser-Straße und der zwischenzeitlich bereits als Verlängerung der Ludwig-Lesser-Straße angelegten Planstraße A. Das Baugebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Funktion für das Gesamtgebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.3.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Zur Erhaltung der Gebietstypik und zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Störungen werden aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nur solche Nutzungen

ermöglicht, die in Wohngebäude integrierbar sind und den Charakter des Wohngebietes nicht stören. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer ober- und unterirdischen Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials dem Orts- und Landschaftsbild des Ortskerns sowie der planerischen Zielstellung eines möglichst konfliktfreien Miteinanders von Wohnen und Gewerbe.

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit in das historische Stadtgefüge des Ortskerns der planerischen Zielstellung und werden aus diesen Gründen nicht zugelassen. Bedingt durch die Lagegunst des Geltungsbereiches wäre ein Gartenbaubetrieb eine städtebauliche Unternutzung und würde somit als Missstand in Erscheinung treten.

1.4 Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden die vorhandenen öffentlichen Grünflächen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Freiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert und deutlich erweitert.

Im Nordosten des Plangebietes wird die an das Allgemeine Wohngebiet WA 1 angrenzende Grünfläche an der Friedhofstraße in ihrer bestehenden Größe planungsrechtlich als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Die Fläche des ehemaligen Friedhofs mit dem denkmalgeschützten Kapp-Putsch-Denkmal wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt und wesentlich erweitert. Die Grünfläche des ehemaligen Friedhofs hat herausragende Bedeutung für die historische Ortskernstruktur. Seine Erhaltung und die Einbeziehung in das städtebauliche West-Ost-Nutzungsband vom Bahnhof über das neue Rathaus zum alten Rathausstandort ist stadtstrukturell geboten und entspricht den Sanierungszielen für den Ortskern. Durch die Reduzierung der Breite der Friedhofstraße und die Einbeziehung von westlich des Denkmals gelegenen Grundstücksteilen wird die öffentliche Grünfläche um insgesamt ca. 2.200 m² erweitert.

1.5 Verkehr und Erschließung

Der überwiegende Teil des öffentlichen Straßenlandes wird bestandsorientiert neugeordnet festgesetzt. Zur Erschließung des Rathauses und des neuen allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Anlage einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) festgesetzt. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden von öffentlichen Straßen erschlossen.

Es ist beabsichtigt, die vorhandenen und geplanten (zwischenzeitlich gebauten) Straßen ihrer jeweiligen verkehrlichen Funktion entsprechend zu gestalten. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5.4). Die Festsetzung dient dazu, der zuständigen Fachplanungsbehörde innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen, so dass auch zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann. Für die einzelnen Straßenraumaufteilungen wurden Regelquerschnitte entwickelt, die den konzeptionellen Überlegungen entsprechen, und die Grundlage bei der Bemessung der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche sind:

- Kirchstrasse: Breite 10 m, davon Fahrbahn 5,5 m, südlicher Gehweg 2,25 m und nördlicher Gehweg 2,25 m.

- Am Rathaus zwischen Friedhofstraße und Fußgängerbereich: Breite 14 m als Mischverkehrsfläche (inkl. Parkplätzen und Entwässerungsmulde).
- Am Rathaus westlich der Mischverkehrsfläche: Aufhebung der Straße, Herstellung eines Fußgängerbereiches
- Planstraße A (westlicher Abschnitt): Breite: 14 m, davon: 5,5 m Fahrbahn, beidseitiger Park- und Baumstreifen von je 2 m und beidseitiger Gehweg von je 2,25 m.
- Planstraße A (östlicher Abschnitt): Breite 10 m, davon Fahrbahn 5,5 m und beidseitiger Gehweg von je 2,25 m.
- Ludwig-Lesser-Straße zwischen Haupt- und Friedhofstraße: Breite zwischen 11,3 und 12,0 m (Engstelle wegen vorhandenem Freileitungsmast), davon Fahrbahn 6 m, westlicher Fußweg 3 m und östlicher Gehweg 3 m.
- Ludwig-Lesser-Straße zwischen Friedhofstraße und Planstraße A: Regelbreite 14,75 m, davon 5,5 Fahrbahn, beidseitiger Park- und Baumstreifen von je 2 m, östlicher Gehweg 2,25 m, westlicher Gehweg 3 m. Die Straße soll durch einen Pflanzstreifen auf der westlichen Seite besonders begrünt werden.
- Ludwig-Lesser-Straße nördlich Planstraße A: Aufhebung der Straße, Herstellung eines Fußgängerbereiches
- Friedhofstraße zwischen Planstraße A und der Ludwig-Lesser-Straße: i.d.R. eine Breite von 8,5 m, davon 5,5 m Fahrbahn, westlicher Gehweg 2,25 m und östlicher Randstreifen 0,75 m.
- Friedhofstraße zwischen Planstraße A und Straße „Am Rathaus“: Breite 5,5 m als Mischverkehrsfläche.
- Friedhofstraße zwischen Straße „Am Rathaus“ und Berliner Straße: 11,5 m Breite, davon 5,5 m Fahrbahn, 3,5 m Gehweg auf der östlichen Seite (inkl. Baumstandorte) und 2,5 m Baum- und Grünstreifen auf der westlichen Seite. Die Anlage eines ggf. erforderlichen weiteren Gehweges ist innerhalb der angrenzenden Grünfläche möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrflächen stellen die Weiterentwicklung der dargestellten konzeptionellen Überlegungen unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten dar.

Der Bahnhofsvorplatz übernimmt eine herausragende Funktion in der Verbindung des Bahnhofes mit dem Rathausstandort. Zur Sicherung dieser Funktion wird der Bahnhofsvorplatz zwischen den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ und „Rathausstellplatz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Es ist beabsichtigt, den Fußgängerbereich zu begrünen und zu gestalten. Dies ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig und bedarf genauso wenig einer gesonderten Festsetzung wie die Anlage von Fahrradstellplätzen im Zugangsbereich zum Bahnhof. Die hierfür konzeptionell angedachten überdachten drei 2,5 x 6 m großen Stellflächen können gestalterisch in den Platz integriert werden, ohne die Funktion einer fußgängerbezogenen Nutzung in Frage zu stellen.

Die Erschließung des Rathauses für Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über die südlich des Rathauses neu anzulegende Planstraße A (inzwischen erfolgt, Ludwig-Lesser-Straße). Der Rathausneubau ist teilweise unterkellert worden und beinhaltet ca. 15 Tiefgaragenplätze (Dienst- und einige Mitarbeiterfahrzeuge, Stellplätze für Behinderte) mit einer Zufahrt von der Planstraße A. Für Besucher und die übrigen Mitarbeiter des Rathauses stehen zukünftig ca. 70 Stellplätze auf dem Rathausstellplatz an der Kirchstraße zur Verfügung.

Die Straßenbreite der Straße „Am Rathaus“ ist so bemessen, dass der PKW–Verkehr am Platzbereich wenden kann. Die Bereitstellung einer Wendefläche für öffentliche Versorgungsfahrzeuge würde eine deutliche Verbreiterung des Endstückes dieser Straße erfordern. Dies hätte

zwangsläufig zur Folge, dass die Baugrenze nach Süden verschoben werden müsste. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge wäre somit unverhältnismäßig.

Aufgrund der besonderen Funktion der Friedhofstraße im Bereich zwischen der Straße „Am Rathaus“ und der Planstraße A für die Gestaltung des Gebietes zwischen der Grünfläche um das Kapp-Putsch-Denkmal (ehemaliger Friedhof) und des Ensembles des alten Rathauses wird dieser Straßenabschnitt ebenso wie die der Straße „Am Rathaus“ als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt, d.h. diese Verkehrsflächen stehen allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung (Aufhebung des Separationssystems). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Durchgangsverkehr und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Parkanlage des Grünbereiches des Kapp-Putsch-Denkmals und schafft gleichzeitig einen gestalterischen Übergang zum Rathaus- bzw. Bahnhofsvorplatz, der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt wird.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Eintragung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. An der Hauptstraße wird als zukünftige Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten Y und Z die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.3).

1.6 Flächen für Bahnanlagen

Die Fläche des vorhandenen Bahndamms sowie einer neuen Entwässerungsmulde werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich hierbei um eine planfestgestellte Bahnnutzung handelt.

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Flächen der Deutschen Bahn AG im Geltungsbereich. Zwar unterliegen Teile des Fußgängerbereiches am Rathaus und der Ludwig-Lesser-Straße noch der eisenbahnrechtlichen Widmung, aber dies steht der Planung nicht entgegen. Die betroffenen Flächen wurden zum Zweck der Anlage von Straßen bereits an die Stadt Hennigsdorf verkauft. Ein Entwidmungsverfahren wurde eingeleitet.

2. Maß der Nutzung[8)], Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Gemeinbedarfsflächen

Das sich zur Zeit im Bau befindende neue Rathaus südlich der Straße „Am Rathaus“, wird neben den Räumen für die Verwaltung auch Veranstaltungsräume der Stadtverordnetenversammlung beinhalten. Durch die im Bebauungsplan flächenhaft ausgewiesenen Baugrenzen wird die gewünschte städtebauliche Ausrichtung des Rathausneubaus in der zu entwickelnden Infrastrukturachse ermöglicht und die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht unnötig eingeschränkt. Als überbaubare Grundfläche wird eine Fläche von 2.800 m² festgesetzt. Bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ errechnet sich somit eine GRZ von 0,8. Dies entspricht der vergleichbaren Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ist als städtebaulich verträglich einzustufen.

Um durch das Bebauungsplanverfahren die späteren Entscheidungen zur Gestaltung des bzw. der Baukörper für das Rathaus nicht zu weit einzuschränken, wird keine Geschossigkeit für die einzelnen Baukörper ausgewiesen, sondern nur eine Oberkante von 47,0 m über NHN. Aus diesem Grund ist die Berechnung der resultierenden GFZ nicht möglich.

8) Alle Zahlenwerte des Nutzungsmaßes im Kapitel sind gerundet

2.2 Mischgebiet

Die vorhandene Baustruktur im Gebiet stellt ein herausragendes historisches Ensemble unterschiedlicher Gebäudetypen mit einer durchgängigen Orientierung der Gebäude zur Hauptstraße dar. Die zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten mit unterschiedlichen Nutzungen des Handels und Handwerks in teils geschlossener und teils offener Bauweise weisen rückwärtig zur Friedhofstraße hin historische Nebenanlagen, wie Schuppen, Ställe, Werkstätten und Remisen auf. Diese Hofgebäude bilden eine Raumkante zur Friedhofstraße. Der gesamte Bereich weist eine für das Stadt- und Landschaftsbild prägende Struktur mit unverwechselbaren Gebäudestrukturtypen auf. Die Bebauung ist u.a. dadurch geprägt, dass Traufhöhensprünge durchgängig üblich sind und erhebliche Ausmaße erreichen können (zweigeschossig / viergeschossig). Für den gebietsprägenden und -typischen Bestand wurde eine Gestaltungskonzeption erlassen, um Überformungen des historischen Ortskerns zu verhindern. Die Festsetzungen stehen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB in Einklang mit den beschlossenen städtebaulichen Planungen.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch wertvollen Ensembles werden die erhaltenswerten Bauten entsprechend der Aussagen der Gestaltungskonzeption durch Baugrenzen an den Gebäudekanten festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich jeweils am Bestand. Die erhaltenswerten Nebengebäude sollen an der Friedhofstraße eine erlebbare Raumkante bilden. Die Festsetzung von kleinteiligen Baufeldern an der Friedhofstraße mit der Geschossigkeit des Bestandes ermöglicht die Erhaltung des Bestandes und seine kleinteilige Ergänzung im Bezug zur Hauptnutzung entlang der Hauptstraße sowie die Umnutzung zu den im Mischgebiet zulässigen Zwecken.

Durch die Festsetzung – die überbaubaren Flächen entsprechen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1) - ergibt sich als Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet eine GRZ von 0,46 und eine GFZ von 1,2. Grundstücksbezogen können aufgrund der geplanten Baukörperfestsetzungen wesentliche Abweichungen auftreten. Die geringsten baulichen Dichten ergeben sich für die Grundstücke Hauptstraße 3-4 (0,32 GRZ) und Hauptstraße 5 (GFZ 0,8). Die maximale bauliche Dichte ergibt sich für das Grundstück Hauptstraße 13 (GRZ 0,77 – Obergrenze 0,6; GFZ 2,4 – Obergrenze 1,2). Die Erhaltung der historischen Eigenart des Gebietes bedingt, dass die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bezüglich GRZ und GFZ grundstücksbezogen überschritten werden kann. Die Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, städtebaulich vertretbar und erforderlich. Abrissmaßnahmen oder der Verzicht auf die Herstellung raumbildender Strukturen entsprechen nicht den grundsätzlichen Zielstellungen, die insbesondere vom Erhalt der bestehenden Gebäude und der ortstypischen Eigenart des Gebietes ausgehen und widersprechen den beschlossenen Planungen der Stadt zum Neuordnungskonzept und der Gestaltungskonzeption zum Sanierungsgebiet. Durch den Ausschluss von Nutzungen mit nachbarschaftlichem Störungspotential werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Erschließung von der Hauptstraße und der inzwischen ausgebauten Friedhofstraße befriedigt. Die Beeinträchtigung sonstiger Belange aufgrund der Sicherung des baulichen Bestands und der geringfügigen Ergänzung zur Wiederherstellung einer Raumkante entlang der Friedhofstraße sind nicht erkennbar.

Die Erhaltung der historischen Eigenart des Gebietes bedingt, dass die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht in allen Fällen eingehalten werden können. Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der Wiederherstellung der erhaltenswerten Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes des Hennigsdorfer Ortskerns wird die erforderliche nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 6.1 in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 2.6). Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht sowie deren bauliche Ergänzung nicht zu befürchten. Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte oder der Verzicht auf die Wiederherstellung des historischen Ortsbildes sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Aufgrund der historischen Gegebenheiten wird die notwendige Abstandsfläche im Mischgebiet auf die bestehenden bzw. durch Baukörper geplanten und in der maßgeblichen Höhe (festgesetzte Trauf- und Firsthöhen) eindeutig bestimmbaren Abstandsflächen reduziert. Die Trauf- und Firsthöhen werden gebäudeweise festgesetzt, auch wenn es nur in Teilen zu Anstandsflächenunterschreitungen kommt. Dies ist erfolgt, um Höhensprünge in einzelnen Gebäuden auszuschließen. Das Gebiet ist zwar durch Höhensprünge geprägt, jedoch betonen diese die Parzellenstruktur. Aufgrund der Regelung des § 6 Abs. 1 BbgBO ist bei einer Bebauung auf einer Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche erforderlich. Auf die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsfläche kann insofern verzichtet werden. Verdichtungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Nutzungsmaßes und einer wesentlichen Reduzierung der vorhandenen Abstandsflächen führen, sind nicht beabsichtigt.

Aufgrund der bis zum 01.09.2003 geltenden landesrechtlichen Regelung zum Vollgeschoss[9)], haben sich Nutzungen in den Dachgeschossen, in der Regel Wohnen, etabliert. Zur Sicherung dieses Bestandes sowie der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Regelungen zum Ausbau von Dachräumen[10)], die der grundstücksbezogenen Realität angepasst sind (textliche Festsetzungen Nr. 2.3, 2.4 und 2.5). Für die noch nicht ausgebauten Dachräume entspricht die Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit.[11)]

Zur Sicherung eines für die städtebauliche Einfassung der Friedhofstraße wichtigen Bauvorhabens wurde für einen einzelnen Baukörper die Zulässigkeit zur Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2.7). Die Festsetzung sichert die Nutzbarkeit des Baukörpers und stellt eine zügige Umsetzung der Planung sicher. Sie ist mit den Eigentümern des benachbarten Grundstückes Hauptstraße 7 abgestimmt.

2.3 Allgemeine Wohngebiete

WA 1
Zur Sicherung des Gebäudebestandes von drei fünfgeschossigen Wohngebäuden werden die Baukörper mit Baugrenzen und der vorhandenen Geschossigkeit von 5 Geschossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Flächen entsprechen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die westliche Baugrenze wird so festgesetzt, dass die vorhandenen Balkone innerhalb der Baukörperausweisung liegen, um eine zukünftige bauliche Veränderung an den entsprechenden Fassaden zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen ergibt sich eine GRZ von ca. 0,28 und eine GFZ von ca. 1,6.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ um 0,4 ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, städtebaulich vertretbar und erforderlich. Abrissmaßnahmen entsprechen nicht den grundsätzlichen Zielstellungen, die insbesondere vom Erhalt der bestehenden Gebäude des Gebietes ausgehen. Durch den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotential wird die Qualität des Wohngebietes gesichert und der Vermeidung der Entwicklung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die geplante Neuordnung der Erschließungsflächen sowie der möglichen Ausweitung der den Wohnungen zur Verfügung ste-

9) § 2 Abs. 4 BbgBO
10) Dachraum: Unter dem Dachraum eines Hauses ist der vom Dach, bestehend aus Tragwerk und Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildete Raum zu verstehen. (vgl. OVG NRW v. 20.11.1979 – X A 995/79 und Fieseler, Fieckert, Kommentar zur BauNVO § 20 RN 12)
11) langesrechtlicher Vollgeschossbegriff in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung

henden Stellplatzflächen befriedigt. Da die Gebäude langjährigen baulichen Bestand darstellen, sind Beeinträchtigungen sonstiger Belange nicht erkennbar.

Die aufgrund der überarbeiteten Rathausplanung erforderliche teilweise Inanspruchnahme der ehem. südlichen Kirchstraße (heute „Am Rathaus“) vor dem westlichsten Gebäude im Wohngebiet 1 verursacht die Überschreitung der notwendigen Abstandsfläche über die Straßenmitte der (reduzierten) südlichen Kirchstraße (Straße „Am Rathaus“), ohne dass es zu einer Veränderung am Gebäude kommt. Da es Ziel der Planung ist, die vorhandenen sanierten Gebäude im WA 1 zu erhalten, wird die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsfläche für das betroffene Gebäude aus Gründen der Erhaltung der historischen Eigenart im Sinne der gewachsenen heterogenen Entwicklung des Gebietes, entsprechend reduziert (textliche Festsetzung Nr. 6.11 in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 2.6). Durch die Festsetzung der Traufhöhe des Gebäudes ist die sich ergebende Abstandsfläche eindeutig bestimmbar im Sinne des § 81 Abs. 2 BbgBO. Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Reduzierung der Breite der Verkehrsfläche nicht zu befürchten. Zwar gelten für das betroffene Gebäude die Bestandsschutzregelungen, wesentliche Veränderungen am Gebäude wären aber nicht mehr zulässig, ohne dass ein Rückbau als Folge der Reduzierung der Verkehrsfläche erfolgen müsste. Dies wäre deutlich überzogen und kommt nicht in Betracht.

Zur Sicherung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Regelung zur Zulässigkeit des Ausbaus des Dachraumes[12)] (textliche Festsetzung Nr. 2.2), die der Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit entspricht.[13)]

WA 2
Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dient der Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern von Hennigsdorf und leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Urbanität des historischen Siedlungsgefüges.

Das Maß der Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Festsetzung soll der orts- und landschaftstypische Charakter des Ortskerns gesichert und durch moderne Bauformen weiterentwickelt werden und gleichzeitig dem städtebaulichen Grundsatz einer nachhaltigen Grundstücksnutzung gefolgt werden.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird ein konkreter Rahmen für die angestrebte Bebauung geschaffen. Das festgesetzte Baufeld hat eine Tiefe von 20 m, um eine größtmögliche architektonische Vielfalt zu ermöglichen und die zukünftige Gestaltung nicht unnötig einzuschränken. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung, indem sie die inneren Teile der Grundstücke von Bebauung freihalten. Dadurch wird sowohl dem Ziel entsprochen, zusammenhängende Freiflächen im Innenbereich als Ausgleich für die bauliche Verdichtung, als auch Straßenbaufluchten zu schaffen. Im nordöstlichen und östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets soll durch das Zurücksetzen der Baukörper und der Entwicklung einer Vorgartenzone bzw. einer Zone mit durch Bäume gegliederten Stellplätzen der Charakter der ursprünglichen Ortskernbebauung wieder aufgenommen werden.

Das neue Wohngebiet WA 2 übernimmt städtebaulich eine Vermittlungsrolle zwischen den Bestandsgebäuden des Mischgebiets und dem neuen Rathausstandort. Die zukünftige Wohnbebauung soll sich städtebaulich dem Baukörper des neuen Rathauses unterordnen. Aus diesem Grund wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für den überwiegenden Teil des WA 2 eine abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von höchstens 30 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2.8). Die Ausschöpfung der in der offenen Bauweise zulässigen Baukörperlänge von 50 m würde optisch zu einer unerwünschten, sehr kompakten Bebauung führen. Die Festsetzung von Baukörperlängen mit der Höchstgrenze von 30 m ermöglicht eine durchlässige und aufgelockerte

12) a.a.O. (10)
13) a.a.O. (11)

Bauweise ohne eine architektonische Vielfalt und ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken. In dem zum Bahndamm zugewandten überbaubaren Grundstücksteil wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Unterscheidung erfolgt aufgrund der Schlussfolgerungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan[14)], die an dieser Stelle eine Schließung dringend fordert.

Um die Möglichkeiten der vermittelnden Stellung der geplanten Gebäude im WA 2 zu erweitern und die Möglichkeiten der architektonischen Vielfalt zu erhöhen sowie zur Sicherung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Regelung zur Zulässigkeit des Ausbaus des Dachraumes (textliche Festsetzung Nr. 2.2), die der Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit entspricht.[15)] Alternativ ist es, zulässig, dass die Gebäude ein weiteres Vollgeschoss erhalten, sofern die Fläche dieses 3. Vollgeschosses nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des Gebäudes beträgt und mit einem Flachdach abschließt.

3. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St 1 - Stellplatzanlagen im WA 1, St 2 – Stellplatzanlagen im WA 2 und St 3 – Stellplatzanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“) zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Die Festsetzung dient im WA 1 und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“ der Sicherung der funktionalen Notwendigkeiten bei gleichzeitiger Minimierung der Inanspruchnahme der Freiflächen und im WA 2 der Freihaltung der Blockinnenbereiche von Stellplätzen und damit, insbesondere mit Blick auf die Sicherung der Freiraumqualität für die festgesetzte Wohnnutzung, der Sicherung von ruhigen und begrünten Höfen und dem Erhalt unversiegelter Freiflächen. Das Mischgebiet ist von dieser Regelung ausgenommen, da hier innerhalb der weitestgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kaum Flächen für Stellplätze realisierungsfähig sind.

Die inzwischen realisierte Teilunterkellerung des Rathauses soll u.a. auch 15 Tiefgaragenplätze enthalten. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll von der Planstraße A aus erfolgen. Die entsprechende Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung.

Aufgrund der Überlegungen zur Sanierung und Wiederherstellung des städtischen Raums nördlich der Kirchstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist es erforderlich, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“ eine Standortsicherung für ein Pumpwerk vorzunehmen. Die Fläche des vorhandenen Pumpwerks, ca. 80 - 100 m entfernt, soll zukünftig der Bebauung eines wohngenutzten Gebäudes zur Verfügung stehen. Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird daher zukünftig ein Pumpwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die Festsetzung der Einrichtung für die Abwasserbeseitigung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt, weil zwar der Flächenbedarf der Anlage bekannt ist, nicht jedoch die genaue Lage. Aus diesem Grund ist die für die Einrichtung des erforderlichen Pumpwerkes zulässige Fläche deutlich größer, als von der Anlage benötigt wird. Bei Festsetzung einer gesonderten Fläche für die Abwasserbeseitigung wäre die nicht für das Pumpwerk benötigte Fläche nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche nutzbar, so dass durch die gewählte Festsetzung als Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche eine optimale Flächennutzung erzielbar ist. Zur städtebaulichen Einbindung des zulässigen Pumpwerkes soll die maximale Höhe des Bauwerkes 1,5 m und die Grundfläche 35 m² nicht überschreiten.

14) Schalltechnisches Gutachten: UBV Dr. Vees, Berlin, Juli 1999
15) a.a.O. (11)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen für das Plangebiet bedingt Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die dort, wo sie aus städtebaulichen Gründen nicht vermieden werden können, kompensiert werden sollen. Darüber hinaus verursacht die in Teilen des Geltungsbereiches mangelhafte Durchgrünung des Wohnumfeldes erhebliche gestalterische und nutzungsspezifische Mängel. Aus diesen Gründen ist es notwendig, grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen, deren Erforderlichkeit sich aus den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen ableitet und darüber hinaus die Anforderungen an ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld herstellen bzw. sichern sollen. Die Festsetzungen stehen in Einklang mit den Ergebnissen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.[16)]

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Mindestbepflanzung auf den privaten Freiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Diese Festsetzung ist aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen geboten. Neben den ökologischen Vorteilen dieser Festsetzung, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Lärm- und Staubdämpfung, Nistmöglichkeiten und Bodenverbesserung ist die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die räumliche Gliederung und die damit verbundene Wohnumfeldverbesserung hervorzuheben. Darüber hinaus dient die Bepflanzung als Minderung für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Erweiterung der Möglichkeiten von Stellplätzen hervorgerufen werden.

Aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen wird eine Mindestbepflanzung auf den privaten Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Neben den ökologischen Vorteilen dieser Festsetzung, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Lärm- und Staubdämpfung, Nistmöglichkeiten und Bodenverbesserung ist die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die räumliche Gliederung und die damit verbundene Wohnumfeldverbesserung hervorzuheben. Darüber hinaus dient die Bepflanzung als Ausgleich für die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“ südlich der Kirchstraße ist aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen eine Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine Mindestanpflanzung mit Bäumen erreicht. Diese Maßnahme dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft. (textliche Festsetzung Nr. 3.3).

Die Fläche St 2 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch 4 Bäume gegliedert werden. Bei der Anlage von Stellplätzen ist die Fläche so zu gliedern, dass je 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 3.4). Die Pflanzung der Bäume bildet die Fortführung der Baumreihe der Planstraße A und steht in Korrespondenz mit der gegenüberliegenden öffentlichen Parkanlage, die für einen begrünten Straßenraum sorgen soll.

Zur Sicherung eine Mindestqualität der Baumpflanzungen sollen die anzupflanzenden Bäume aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmte Stammumfänge nicht unterschreiten. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Abschirmungsqualität der Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathausstellplatz“ weisen die Bäume innerhalb dieser Fläche einen höheren Stammumfang auf, als die übrigen erforderlichen Bäume.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll der Versiegelungsgrad von Flächen minimiert und damit eine hohe Versickerungsrate sichergestellt werden. Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die nicht vom Kfz-Verkehr genutzt werden (z.B. eigenständige Fußwege) oder bei denen aus anderen Gründen eine dichte Befestigung erforderlich ist (z.B. Standplätze für Entsorgungsbehälter), sollen deshalb nur in wasser- und luftdurch-

16) a.a.O. (7)

lässigem Aufbau hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.5). Diese Festsetzung einer Schutzmaßnahme für den Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Damit hat die Festsetzung positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen sind die Pflanzen der festgesetzten Pflanzlisten zu verwenden. Für die öffentlichen Bauvorhaben sind Festsetzungen hierzu nicht erforderlich, weil die Stadt als Plangeber direkten Zugriff auf die Umsetzung dieser Planungsteile hat.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten[17)] erarbeitet, das die Auswirkungen der Bahntrasse sowie der öffentlichen Straßen (insbesondere Hauptstraße) auf die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen untersucht hat.

Im Gutachten wird festgestellt, dass ein hoher Anteil der Grundstücke im Geltungsbereich von Lärmemissionen durch den Schienenverkehr auf der benachbarten Bahntrasse sowie den Straßenverkehr der Hauptstraße belastet sind. Maßgebliche Lärmquellen von Gewerbe-, Industrie- oder Sportanlagen sind im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Die Schallimmissionssituation wird im gesamten Plangebiet mit Beurteilungspegeln zwischen 46 und 65 dB(A) maßgeblich durch die Emissionen des Schienenverkehrs geprägt. Die höchsten Beurteilungspegel (bis zu 75 dB(A)) entstehen im Straßenraum der Hauptstraße[18)]. Eine flächendeckende Belastung des Plangebietes durch die Schallimmissionen der Hauptstraße wird jedoch durch die fast durchgängige Randbebauung verhindert.

Mit der Verlagerung des überwiegenden Schienengüterverkehrsaufkommens in die Nachtzeiten (1/3 tags, 2/3 nachts) erreicht der Schienenverkehr nachts ähnlich hohe, zum Teil sogar höhere Schallemissionen, als tagsüber. Deshalb sind im Plangebiet nachts mit Ausnahme des Randes zur Hauptstraße ähnlich hohe Lärmbelastungen zu erwarten, wie tagsüber. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber nur in schmalen Randbereichen der Nutzungsgebiete überschritten. Nachts sind erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes (9 dB(A) und mehr) in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 zu verzeichnen. Insofern sind Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen erforderlich.

Die Ableitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Da die höchsten Belastungen des Plangebiets nachts auftreten, werden den Berechnungen der DIN 4109 für Wohngebäude die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum zugrunde gelegt.

Für die Bestandsgebäude im Wohngebiet WA 1 und für das Rathaus liegen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit 30 bis 35 dB(A) in einem Bereich, der in der Regel durch Standardbauweisen, deren Mindestmaß durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung bestimmt ist, erzielt wird. Für die Bestandsgebäude an der Hauptstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingegen resultierende Schalldämm-Maße von 40 bis 45 dB(A) an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu erfüllen (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Für die geplanten Gebäude im Wohngebiet WA 2 erfolgte aufgrund der Ableitungen aus den schalltechnischen Untersuchungen eine Änderung der planerischen Konzeption in diesem Bereich. Anstelle der ursprünglich beabsichtigten offenen Bauweise soll nun ein weitgehend geschlossener Blockrand für die notwendige Abschirmung des Innenbereichs sowie der Gebäude

17) a.a.0. (14)
18) Schallorientierungswerte nach DIN 18005: WA tags 55 / nachts 45 dB(A), MI tags 60 / nachts 50 dB(A)

im östlichen Teil des Blockes Sorge tragen. Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die denen im Mischgebiet entsprechen (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Zusätzlich zum Schutz der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnungen wird durch eine grundrissregelnde Festsetzung sichergestellt, dass in den Wohnungen ausreichend Aufenthaltsräume vorhanden sind, die zur lärmabgewandten Seite liegen. Bei den beiden Gebäuden Hauptstraße 14 und Friedhofstraße 3, die sowohl durch die Hauptstraße als auch durch die Bahn verlärmt werden, sollen die Aufenthaltsräume zu der Seite ausgerichtet werden, die weniger durch Lärm belastet ist (textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2).

6. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften

Die Festsetzung der Baukörper im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1, die aus dem Gebäudebestand und der Ortstypik resultiert, bedingt Unterschreitungen der notwendigen Regelabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO. Die Unterschreitungen der Regelabstandsflächen sind zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen, der Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtbildes sowie seiner heterogenen baulichen Entwicklung erforderlich und gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO zulässig und durch die Festsetzung der erforderlichen Trauf- und Firsthöhen (die festsetzten Höhen wurden grundstücksweise ermittelt und berücksichtigen die Neigung der Geländeoberfläche[19)]) eindeutig bestimmbar. Die Festsetzungen dienen der Wahrung und Wiederherstellung der bauhistorischen Bedeutung sowie der Erhaltung der Eigenart des Ortskerns. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen somit gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO die entsprechende örtliche Bauvorschrift dar (textliche Festsetzung Nr. 6.1), die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Eingang in den Bebauungsplan findet.

7. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich innerhalb des nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf (nachrichtliche Übernahme 1). Die Sanierungssatzung wurde mit Genehmigung vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18. März 1993 und mit Ablauf der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.04.1993 rechtsverbindlich.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmale altes Rathaus, ehemalige Feuerwache, ehemaliges Gefängnis und das Kapp-Putsch-Denkmal werden in die Planzeichnung durch Kennzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil eines als Bodendenkmal verzeichneten Bereiches (nachrichtliche Übernahme 2).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III (nachrichtliche Übernahme Nr. 3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf (nachrichtliche Übernahme 4).

19) Das Gelände steigt im Mischgebiet in nördlicher Richtung von ca. 34,0 auf 34,2 m über NHN an. IM WA 1 beträgt die Geländehöhe 33,5 m über NHN. Die Bezugshöhe NHN entspricht der Höhe DHHN 92.

8. Flächenbilanz[20)]

Gemeinbedarf			
Rathaus	**3.460 m²**		
		davon überbaubar	3.460 m²
Rathausstellplatz	**3.060 m²**		
		davon überbaubar:	2.645 m²
Mischgebiet	**5.650 m²**		
		davon überbaubar:	2.880 m²
Wohngebiet			
WA 1	**9.950 m²**		
		davon überbaubar:	2.800 m²
WA 2	**7.900 m²**		
		davon überbaubar:	5.260 m²
Öffentlich Parkanlagen	**7.660 m²**		
		davon Spielplatz:	695 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	**15.520 m²**		
		davon Mischverkehrsfläche:	2.190 m²
		davon Fussgängerbereich:	4.270 m²
Bahnfläche	**3.290 m²**		
Gesamtfläche	**56.490 m²**		

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Planung wird der Wohngebäudebestand gesichert und die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur Sicherung und Verbesserung der gewerblichen Nutzungen beigetragen. Mit der Sicherung und Ausweitung der Grün- und Freiflächen wird die Erholungsqualität des Ortskerns erhöht. Insgesamt werden sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbessern.

2. Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Durch die Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen für ca. 55 Wohnungen planungsrechtlich ausgelöst. Die in der näheren Umgebung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen können den zusätzlichen Bedarf decken, so dass keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan ausgelöst werden.

Mit der Realisierung der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen wird ein Bedarf an ca. 12 Kindertagesstättenplätzen[21)] entstehen. Dieser kann durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld des Geltungsbereiches gedeckt werden

Der rechnerische Bedarf an Schulplätzen, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, beträgt ca. 10 Grund- und 9 Oberschulplätze[22)]. Die Bedarfe können durch die vorhandenen Einrichtungen in den benachbarten Bereichen gedeckt werden.

20) Alle Werte gerundet, Hinweis: Die aufgrund des Nutzungsmaßes zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ, GR) ist kleiner als die überbaubare Fläche des Grundstückes
21) Jahrgänge 0-10, Jahrgangsstärke 1,2%, 70% Versorgungsgrad, 140 Einwohner

Der rechnerische Bedarf von 4 Jugendfreizeitheimplätzen[23)] ist im Rahmen der fachplanerischen Konzeptionen zu berücksichtigen.

Für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Schwangerenberatungsstelle wurde ein Ausweichstandort in der Nähe des Geltungsbereiches (Fontanestraße) gefunden.

Durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für das neue Rathaus der Stadt Hennigsdorf kann der gemeindliche Bedarf an einem neuen Verwaltungsgebäude gedeckt werden.

3. Ordnungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und den geplanten, inzwischen begonnenen Neubau des Rathauses wird der Abriss des Gebäudes der Sozialstation (Schwangerenberatungsstelle) notwendig. Die Maßnahme ist bereits durchgeführt.

Durch die Festsetzung des WA 2 wird bei Realisierung der ermöglichten Wohnungsbauten der Abbruch von mehreren Garagen und Nebenanlagen im nördlichen Bereich sowie die Aufgabe der gärtnerischen Nutzung einzelner Grundstücke erforderlich. Zur Realisierung der Wohnbebauung sind Bodenneuordnungsmaßnahmen erforderlich.

Bei Umsetzung der Planung ist der Abriss von Nebengebäuden auf den Grundstücken Hauptstraße 12 und 13 sowie einer Baracke auf dem Grundstück Hauptstraße 3 notwendig.

Zur Realisierung der festgesetzten Verkehrsflächen sind teilweise Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Betroffen hiervon sind Flächen der Bahn, im Mischgebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 und nördlich der Kirchstraße. Alle Maßnahmen konnten noch während des Aufstellungszeitraumes zum Abschluss gebracht werden.

Die Verlängerung der Kirchstraße macht den Abriss der bestehenden, jedoch nicht mehr genutzten ehemaligen Kaufhalle (GEMA-Halle) erforderlich. Die Maßnahme ist bereits durchgeführt.

Die im Plangebiet vorhandene Gasleitung wird nicht mehr benötigt und kann entfernt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern ein förmliches Entwidmungsverfahren der durch die Festsetzungen betroffenen planfestgestellten Bahnanlagen. Die Einleitung des Verfahrens ist bereits erfolgt. Im Vorgriff auf den Verfahrensabschluss wurden die betroffenen Flächen von der Deutschen Bahn AB an die Stadt Hennigsdorf verkauft.

4. Auswirkung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet umfangreiche Eingriffe in den Naturhaushalt vor. Für den überwiegenden Teil dieser Eingriffe ist jedoch kein Ausgleich erforderlich, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, in dem die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden. Ausgleichserforderliche Eingriffe liegen bei der Neuanlage und der Erweiterung von Straßen vor sowie bei der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können die gemäß § 1 a BauGB erforderlichen Ausgleiche der Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Gründen zusätzliche Festsetzungen erforderlich, die kompensatorische

22) Jahrgänge 6-12, Jahrgangsstärke 1,2%, 95% Versorgungsgrad, 140 Einwohner
Jahrgänge 12-16, Jahrgangsstärke 1,2%, 95% Versorgungsgrad, 140 Einwohner
Jahrgänge 16-19, Jahrgangsstärke 1,2%, 50% Versorgungsgrad, 140 Einwohner
23) Jahrgänge 6-25, Jahrgangsstärke 1,2%, 13,2% Versorgungsgrad, 140 Einwohner

Wirkung erzielen. Unter Einbeziehung der realisierbaren aber nicht festgesetzten Maßnahmen (z.B. Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf) ist davon auszugehen, dass ein nahezu vollständiger Ausgleich aller Eingriffe in den Naturhaushalt, also auch der nicht ausgleichserforderlichen, erfolgen kann.

Bei Umsetzung der Hinweise und der Empfehlungen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag im Geltungsbereich ist sichergestellt, dass ein attraktives, im Vergleich zum Bestand stark durchgrüntes Siedlungsgebiet entsteht.[24)]

5. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan

Durch die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien kann in geringfügigem Maß öffentliche Verkehrsfläche in Baugebietsflächen umgewidmet werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befand sich bereits der überwiegende Teil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt. Die für die Realisierung der Straße Am Bahndamm notwendigen Flächenankäufe sind inzwischen erfolgt. Die Straße „Am Bahndamm“ wurde in Ludwig-Lesser-Straße umbenannt. Die Anlage der Planstraße A (ebenfalls Ludwig-Lesser-Straße) erfolgte auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Die bestehenden öffentlichen Grünflächen sowie die Erweiterungen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die für den Rathausneubau festgesetzte Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt, ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Die finanziellen Mittel für die Planungsleistungen zum Bebauungsplan wurden in das Sanierungstreuhandkonto eingestellt.

In die Investitionsplanung waren folgende Maßnahmen aufzunehmen:
- Neubau des Rathauses
- Anlage des Bahnhofsvorplatzes und Anlage eines Rathausstellplatzes und Fahrradparkplätzen
- Neuanlage der Planstraße A
- Umbau der Straßen Kirchstraße, Am Bahndamm und Friedhofstraße
- Neugestaltung der öffentlichen Parkanlagen und des Spielplatzes.

Entschädigungen aufgrund der Überspannung eines Grundstücksteils des Grundstückes Hauptstraße 14 durch eine Freileitung sind ggf. durch den Betreiber zu leisten.

VI. Verfahren

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan Nr. 34 gewährleistet eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

24) a.a.O. (7)

- Belange des Denkmalschutzes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der öffentlichen Verwaltung
- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Wirtschaft und der Versorgung
- Belange des Verkehrs
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- öffentliche und private Belange

1.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Denkmalpflege

Grundlage der Festsetzungen sind die beschlossenen Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf einschließlich der 1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes mit dem Gestaltungsplan des städtebaulichen Strukturkonzeptes sowie dem Verkehrs- und Nutzungskonzeptes. Das städtebauliche Konzept charakterisiert den Geltungsbereich durch folgende Inhalte:

- Erhalt und Nutzungsintensivierung der historischen Bausubstanz zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße einschließlich der Nebengebäude
- Behutsame Weiterentwicklung der bestehenden ortstypischen Strukturen
- Anpassung der Nutzungen im historischen Gebäudebestand an zukunftsfähige Bedarfe
- Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestrukturen mit ihrer jeweiligen Geschossigkeit
- Aufwertung des Ortskerns durch die Anlage eines neuen Rathauses, eines von Bebauung freigehaltenen Bahnhofsvorplatzes und durch die Stärkung der Wohnfunktion.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ziele des Sanierungskonzeptes für den Ortskern in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch die Sicherung der geschützten Anlagen des ehemaligen Rathauses, des ehemaligen Gefängnisses, der ehemaligen Feuerwache sowie des Kapp-Putsch-Denkmals Rechnung getragen. Durch die bestandsorientierte Gebäudefestsetzung im Mischgebiet werden die Belange des Denkmalschutzes unterstützt und die historische Struktur des Ortskernes wird in seiner besonderen Ortstypik erhalten. Das zur Unterschutzstellung als Einzeldenkmal vorgesehene Gebäude Hauptstraße 14 wird in seinem Bestand gesichert.

1.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Schaffung eines verdichteten und urbanen Ortskerns im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung. Neben der Erhaltung und Nutzungsintensivierung des Bestandes bei gleichzeitiger Sicherung und Entwicklung der Grün- und Freiräume wird ein neues innerstädtisches Wohngebiet geschaffen, das die Attraktivität des Ortskerns erhöht und der Siedlungsentwicklung nach Außen entgegenwirkt.

1.3 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anlage eines neuen Rathauses mit eigenen Stellplätzen an zentraler Stelle im Ortskern ermöglicht. Die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für die Stadt Hennigsdorf im historischen Ortskern wertet den gesamten Ortskernbereich auf und ermöglicht die Wiederinbesitznahme der historischen Ortsmitte für die Allgemeinheit. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Identifizierung der Bevölkerung mit der Stadt erhöht und die Identität des Stadtzentrums als zentraler Ort der Stadt erheblich verdeutlicht.

1.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzungen wird ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes dienen der Sicherung und Entwicklung des Bestandes und der Schaffung eines hochwertigen neuen Wohngebietes in zentraler innerstädtischer Lage. Damit trägt der Bebauungsplan zur Erhöhung des insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnraumbestands bei.

Die Festsetzung des Mischgebiets dient neben der Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Betrieben auch als Ergänzung des in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Bestandes an Wohnungen. Die Sicherung der Nutzungsvielfalt im Mischgebiet wird durch die Sicherung der Nebengebäude auf den Grundstücken als überbaubare Flächen unterstützt. Durch die Festsetzungen können diese Gebäude neuen Nutzungen zugeführt werden.

Aufgrund der Erhaltung der historischen Ortstypik des Gebäudebestandes kommt es in Teilbereichen zu Überlagerungen von notwendigen Abstandsflächen, die aus städtebaulichen Gründen erforderlich und mit der Brandenburgischen Bauordnung vereinbar sind. Ungesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu befürchten, da alle Gebäude über einen, wenn auch in Teilen geringen, freizuhaltenden rückwärtigen Bereich verfügen. Für das allgemeine Wohngebiet 1 reduziert sich die Abstandsfläche nur deshalb, weil eine Teilfläche der Straße nun für das neue Rathaus benötigt wird und sich die Mitte der Straßenfläche dadurch um 1,0 m verschiebt. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird ein erholungswirksames Wohn- und Arbeitsumfeld in unmittelbarer Nachbarschaft gewährleistet und ausgebaut. Im Mischgebiet liegen die Wohnungen im Gebäudebestand i.d.R. über der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und sind nach zwei Seiten ausgerichtet, so dass eine gute Belichtung und Belüftung erzielt werden kann. Sicherheitsbedenken gegen die räumliche Nähe der Baukörper zueinander bestehen nicht, da alle Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglich sind.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ im Mischgebiet steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Abwägung zur Reduzierung der Abstandsfläche gilt hier sinngemäß. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze (einzelfallbezogen um 100%) hat sich während des Aufstellungsverfahrens deutlich erhöht, ohne dass sich die Festsetzungen inhaltlich geändert haben. Dies liegt an der während des Verfahrens umgestellten GFZ-Berechnung, die sich auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff bezieht. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.09.2003 wurde der Vollgeschossbegriff dahingehend verändert, dass nunmehr alle Geschosse in die Berechnung einzubeziehen sind. Bis einschließlich der Offenlage des Bebauungsplans galt eine Regelung, die Nutzflächen im Dachgeschoss unter bestimmten Bedingungen von der Einbeziehung in die Geschossflächenberechnung ausgenommen hat. Die Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO erforderlich, um die erhaltenswerte Eigenart und die historische Bedeutung des Gebietes zu bewahren. Die verkehrlichen Belange sind sichergestellt, alle Grundstücke sind zweiseitig erschlossen. Sie verfügen über kleine grundstücksbezogene Freiflächen und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

Durch den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotential wird die Qualität der Wohn- und Mischgebiete erhöht und der Minderung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, wie Festsetzung geschlossener Bauformen entlang der Schallquellen, Verlegung der zu schützenden Räume auf die lärmabgewandte Seite oder den Einsatz von Schallschutzfenstern ggf. mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

können die Lärmbelastungen in den Wohnungen soweit gemindert werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden zu befürchten sind.

Wegen der neuen Funktion des Bereiches als hochwertiger Bestandteil des Stadtzentrums mit einer erheblich gesteigerten Nutzerfluktuation (Angestellte und Besucher des Rathauses) waren Festsetzungen erforderlich, die zu einer erheblichen stadtgestalterischen und ökologischen Aufwertung des Bereiches führen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen erforderlich, um die notwendige Abschirmung der privaten Bereiche (wohnbezogene Aufenthaltsbereiche, Spielflächen) von den öffentlich genutzten Durchgangsbereichen herzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind so dimensioniert, dass entlang der Verkehrsflächen eine dichte Abschirmung erfolgen kann, zwischen den Gebäuden jedoch Fläche für die bewohnerbezogenen Nutzungen vorhanden ist. Um den Ausgestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer keine Einschränkungen aufzuerlegen, wird auf die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen verzichtet.

Die Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Nachbarschaftliche Konflikte oder die Störung gesunder Wohnverhältnisse sind deshalb durch den Verkehr nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Kirchstraße, die zukünftig die Erschließung des Rathausstellplatzes übernimmt, da hier bereits im Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein öffentlicher Parkplatz vorhanden war. Darüber hinaus entfällt der z.Z. noch vorhandene querende Verkehr in Richtung der Ludwig-Lesser-Straße, da diese Verbindung zukünftig nicht mehr existiert. Die Anbindung des neuen Rathauses über die Planstraße A an die Hauptstraße lässt keine Steigerung der bereits vorhandenen Belastungen erwarten, da die Straße Am Bahndamm zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erhebliche Parkplatzpotentiale aufgewiesen hat. Durch den Wegfall der Netzverbindung mit den Kirchstraßen (heute „Am Rathaus“ und Kirchstraße), die südliche Kirchstraße (Straße „Am Rathaus“) wird sogar in ihrer Bedeutung wesentlich zurückgestuft, ist eher mit einer Entlastung der Straßenverkehre zu rechnen, auch wenn bei Realisierung einer nicht öffentlich benutzbaren Tiefgarage unter dem neuen Rathaus mit z.Z. 15 geplanten Stellplätzen die Zahl der Park- und Stellplätze im Geltungsbereich nicht wesentlich niedriger ist als bisher.

Die Fläche für Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Rathausstellplatz ist so gewählt, dass ein ausreichender Abstand (mindestens ca. 20 m) zwischen dieser Nutzung und der benachbarten Wohnnutzung vorhanden ist, der durch Bepflanzungen abgeschirmt werden kann.

Die Einschränkung der gesunden Wohnverhältnisse durch die nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen Freileitung in den Bebauungsplan ist aufgrund der eingehaltenen Sicherheitsabstände nicht zu befürchten.

1.5 Belange der Wirtschaft und der Versorgung

Die Festsetzung des Mischgebiets entspricht der bestehenden und zukünftig erwünschten Nutzungsstruktur und bietet ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung in diesem Bereich, der sowohl durch gewerbliche Handels- und Dienstleistungsnutzungen als auch Handwerksnutzungen geprägt ist. Darüber hinaus bietet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit weiterer gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Rathaus sowie der zentralen Lage ist das allgemeine Wohngebiet hervorragend geeignet für die Ansiedlung von Personen mit freien Berufen (§ 13 BauNVO, z.B. Rechtsanwälte, Ärzte, Finanzdienstleister). Die Festsetzungen dienen der wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und damit der Verkehrsvermeidung.

Die Belange der Wirtschaft finden ferner dahingehend Berücksichtigung, dass durch Neuanlage eines Wohngebiets die rechtliche Sicherung einer Ausweitung des Wohnraumbestandes - und damit des Nachfragepotentials - erfolgt.

Der Ausschluss von störenden Nutzungen dient der Qualitätserhöhung der Wohn- und Mischgebiete und stellt daher durch die Werterhöhung der Grundstücke keine unzumutbare Nutzungseinschränkung dar.

Die Belange der Versorgung werden durch die Festsetzung einer Möglichkeit zur Errichtung einer Pumpstation berücksichtigt. Die Lage der Pumpstation ist so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur nächsten sensiblen Nutzung (Wohnen) vorliegt, so dass wechselseitige Einschränkungen nicht entstehen. Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Darstellung einer Freileitung.

1.6 Belange des Verkehrs

Die Erschließung erfolgt überwiegend über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die neu angelegte Planstraße A (Ludwig-Lesser-Straße). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausreichende Straßenquerschnitte für die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre vorgehalten. Durch die hervorragende Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit dem Bahnhof Hennigsdorf und dem zentralen Busbahnhof ist eine Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Anwohner zu erwarten. Die Hauptanbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Hauptstraße (nicht im Geltungsbereich), die in ihrem Querschnitt nicht verändert wird und deren bauliche Umgestaltung erst vor kurzem abgeschlossen wurde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Hauptstraße zu erwarten.

Auf die bisher verfolgte ergänzende Festsetzung einer Überfahrt zwischen der Ludwig-Lesser-Straße (ehem. Straße „Am Bahndamm“) und der Straße „Am Rathaus“ (ehem. südliche Kirchstraße) wird aufgrund der veränderten baulichen Konzeption nun verzichtet. Die Erschließung des Rathauses ist so ausgerichtet, dass alle Fahrzeuge über die Planstraße A zufahren können. Lieferfahrzeuge mit Zielen im allgemeinen Wohngebiet 1 können über die vorhandenen grundstückseigenen Verbindungen und die Kirchstraße an- und abfahren. Innerhalb der Verkehrsfläche werden somit keine Wendeflächen für Lkw benötigt. Für die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für Pkw ist die im Straßenraum der Straße „Am Rathaus“ zur Verfügung stehende Fläche ausreichend. Die Überfahrung des Fußgängerbereiches für Notfahrzeuge ist auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Dies gilt auch für einzelne Fahrzeuge mit Zielen in der Fußgängerzone, z.B. Postfahrzeuge. Derartige Fahrten stehen nicht im Widerspruch zur Festsetzung und entsprechen den Gegebenheiten innerhalb von Fußgängerzonen. Ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen sind beabsichtigt, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellplätze sind entsprechend den geltenden Regelungen (Brandenburgische Bauordnung, ggf. Ortssatzung gemäß § 83 Abs. 2 BbgBO) und zusätzlichem Bedarf durch die Nutzer innerhalb der Grundstücksflächen vorzusehen. Die Sicherung öffentlich nutzbarer Parkplätze erfolgt durch die Anlage eines Rathausstellplatzes in geringer räumlicher Entfernung zum Rathausgebäude (ca. 40 m). Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 15 Stellplätzen unter dem Baukörper des Rathauses erfolgt (Anbindung durch die Ludwig-Lesser-Straße, Zufahrt in der Planstraße A). Durch eine textliche Festsetzung werden Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf gesondert festgesetzten Flächen zugelassen (gilt nicht im Mischgebiet). Durch diese Festsetzungen werden die nachbarschaftlichen Störungspotentiale minimiert und gleichzeitig die grünordnerischen Belange einer Freihaltung von Freiflächen unterstützt.

Die Belange von Fußgängern finden besondere Berücksichtigung durch die Festsetzung eines großflächigen Fußgängerbereiches als Rathausvorplatz. Darüber hinaus soll die Friedhofstraße in Teilen zurückgebaut werden und in diesem Teil zukünftig ebenso wie die Straße „Am Rathaus“ zwischen Friedhofstraße und Fußgängerbereich allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zur Verfügung stehen (Mischverkehrsfläche).

1.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft sowie die Eingriffsbilanzierung ist Gegenstand eines parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeiteten grünordnerischen Fachbeitrags.[25)]

Im Bebauungsplan sind Ausweisungen und Festsetzungen enthalten, die zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Minderung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, das den Bestand planungsrechtlich sichert und einen Großteil der Neubebauung auf bislang versiegelten Flächen, wie den Rathausneubau auf einer Teilfläche des ehemaligen Havelmarktes, vorsieht. Die Versiegelungen finden des weiteren in Teilbereichen auf Flächen statt, die im Bestand beeinträchtigt sind, z.B. verfestigter offener Boden. Geringe Neuversiegelungen resultieren im bestehenden Wohngebiet (WA1) aus der Erweiterung der Stellplatzflächen und einer geringen Nachverdichtungsmöglichkeit im Mischgebiet (MI). Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz vermieden.

Des weiteren trägt das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept durch die planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen als öffentliche Parkanlagen und den Erhalt von wertvollen Baumbeständen und Alleen wesentlich zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

Das Erschließungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine bestandsorientierte Neuordnung des vorhandenen Straßennetzes vor. Die Bestandstraßen bilden das Grundgerüst, das um eine Anliegerstraße (Planstraße A) ergänzt wird (inzwischen erfolgt: Ludwig-Lesser-Straße). Die Friedhofstraße wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen zurückgebaut. Durch diese Konzeption wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert. Die als Ludwig-Lesser-Straße neu angelegte Straße „Am Bahndamm“ soll durch einen bis zu mehrere Meter breiten Pflanzstreifen besonders begrünt werden.

Verbleibende Eingriffe

Trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verursacht das Vorhaben Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Biotop- und Artenschutz, während bei den übrigen Schutzgütern (Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung) keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 3 ist ein Ausgleich zu der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Umstand ergibt sich lediglich ein Ausgleichsbedarf für den Neubau der Planstraße A (ca. 1.400 m²), für die Bebauung südlich der Planstraße A zwischen der Ludwig-Lesser-Straße und Friedhofsstraße (ca. 800 m²) sowie für Straßenerweiterungen (ca. 2.300 m²). Die Größe der nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichenden Fläche beträgt insgesamt ca. 4.500 m².

Unabhängig von der Beurteilung der Eingriffe gemäß § 34 BauGB und des auszugleichenden Eingriffs gemäß § 1a BauGB ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, darüber hinaus gehende Festsetzungen zu treffen, die den Belangen nach einem gesunden und durchgrünten Wohnumfeld Rechnung tragen, die stadtgestalterischen Belange berücksichtigen und die erhebliche Bedeutungszunahme des Geltungsbereiches im Stadtkontext beachten. Die daraus resultierenden Anforderungen an ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan kommt auch der Beschlusslage der Stadt entgegen, im naturschutzrechtlichen Sinn eine Kompensation aller im Plangebiet festgestellten Eingriffe anzustreben.

25) a.a.O.(7)

Die Festsetzung der Kostenzuordnung der verbleibenden ausgleichspflichtigen Eingriffe auf die Verursacher ist nicht erforderlich, da die Eingriffe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Eingriffe durch die Erweiterungen öffentlicher Verkehrsflächen können innerhalb der öffentlichen Flächen des Geltungsbereiches nahezu ausgeglichen werden (z.B. Erweiterung der öffentlichen Grünfläche, Baumpflanzungen und Pflanzstreifen im Straßenland), ohne dass Festsetzungen hierzu erforderlich sind, da die Flächen der alleinigen Verfügungsgewalt der Stadt selbst unterliegen und somit alle Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit den Eingriffen durchführbar sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Grundlage der Bilanzierung ist die Bestandsaufnahme und die Bewertung der vorhandenen und zukünftigen Flächennutzungen im Hinblick auf ihre Funktion für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild.

Auf Grund der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Biotop- und Artenschutz sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Erweiterung der Grünfläche Kapp-Putsch-Denkmal um ca. 2.200 m² stellt eine Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Schutzgüter dar, da die Erweiterung auf Flächen statt findet, die bislang durch verdichteten offenen Boden (ca. 400 m²) und Boden mit Ruderalvegetation (ca. 1.210 m²) oder Gebäude und anderen Nutzungen (ca. 590 m²) gekennzeichnet ist. Durch die Festsetzung sowie die geplante Ansaat und ergänzende Bepflanzung wird auf Dauer eine deutliche Verbesserung der oberflächennahen Bodenschichten erreicht sowie eine Verbesserung für den Biotop- und Artenschutz. Die Anpflanzungen, vor allem die Umwandlung von stark verdichteten Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts bei.

Die Bilanzierung ergibt, dass der Eingriff mit einer Größe von ca. 4.500 m², der gemäß § 1a BauGB zu kompensieren ist, zu 100 % ausgeglichen werden kann. Dem Eingriff wurden im Grünordnungsplan die folgenden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 4.750 m² zugeordnet:

Maßnahme	**Größe/Stück**
Erweiterung der Grünfläche Kapp-Putsch-Denkmal, Anlage von Vegetationsflächen auf den bisher stark beeinträchtigten Flächen	1.200 m²
Anlage von Gehölzflächen auf der Grünfläche Kirchstraße	1.300 m²
Anpflanzungen im Bereich des Rathauses	500 m²
Gehölz- und Baumanpflanzungen im WA 2	600 m² / 16 St.
Anlage von Baumscheiben im Straßenraum	1.150 m²
Baumpflanzungen im Straßenraum, auf dem Rathausplatz sowie dem Parkplatz	ca. 150 St.
Gesamt:	**4.750 m²**

Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Konkretisierung der Planung, die zu geänderten Festsetzungen mit bilanziellen Auswirkungen geführt hat, wird anstelle der im GOP genannten Maßnahme „Anpflanzungen im Bereich des Rathauses“ mit 500 m² Fläche nunmehr die Erweiterung der Grünfläche um das Kapp-Putsch-Denkmal mit weiteren 1.000 m² in Ansatz gebracht. Anstelle der im GOP genannten 4.750 m² Ausgleichsfläche stehen somit nun 5.250 m² Fläche zur Verfügung. Nicht in die Bilanz einbezogen, aber dennoch ökologisch wirksam, ist die Reduzierung der baulichen Dichte der Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ von 3.300 m² im der Berechnung des GOPs zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurfs auf nun 2.800 m². Es ist daher fest-

zustellen, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der ökologischen Bilanzierung führt.

Die Anlage von Gehölzflächen auf der Grünfläche an der Kirchstraße, die Anpflanzungen in den öffentlichen Flächen sowie die Gehölzpflanzungen im Wohngebiet (WA 2) tragen zu einer dauerhaften Aufwertung der Bodenverhältnisse bei. Durch die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen wird für zahlreiche Tierarten (z.B. Insekten und Vögel) ein neuer Lebensraum erschlossen. Insbesondere die bislang intensiv genutzten Rasenflächen werden in ihrer Funktion für den Biotop- und Artenschutz deutlich aufgewertet.

Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum sowie die damit verbundene Anlage von Baumscheiben wird der bislang versiegelte bzw. verdichtete offene Boden einer Regeneration zugeführt.

Eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches muss daher nicht durchgeführt werden.

1.8 Private und öffentliche Belange

Die privaten Belange werden durch die Festsetzungen von baulichen Erweiterungen zusätzlich zur Bestandserhaltung beachtet. Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen sowie von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ und „Rathausstellplatz“.

Der öffentliche Belang der Sicherung des Ortsbildes durch die Festsetzungen von Baukörpern im Mischgebiet kommt dem privaten Belang nach Sicherung und Nutzungsintensivierung eines hochwertigen Wohn- und Arbeitsumfeldes entgegen.

Alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen sind mit den öffentlichen Belangen nach gestalterischer, nutzungsstruktureller und maßlicher Einpassung der geplanten Bebauung in die vorhandenen oder erwünschten städtebaulichen Strukturen in Einklang gebracht.

Die privaten Belange nach wirtschaftlicher Verwertbarkeit sind durch die Festsetzungen berücksichtigt worden. Das erzielbare Nutzungsmaß orientiert sich am Bestand bzw. beim allgemeinen Wohngebiet WA 2 an der ortstypischen Bebauung. Einschränkungen wie Pflanzbindung und Befestigung von Flächen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes, das die Grundstücksverwertung erhöht, angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Dies gilt auch für die Fortführung der Baumreihe aus der Planstraße A innerhalb der privaten Grundstücksfläche St 2. Ab der Stelle, an der die Planstraße A nicht mehr als Zubringer zur Tiefgarage unter dem neuen Rathaus dient, treten die öffentlichen Ansprüche an diesen Raum hinter den privaten Ansprüchen nach wohngebietseigenen, ggf. den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen zurück. Die notwendige Bepflanzung und Gliederung der Fläche durch Bäume stellt insofern die Einigung der unterschiedlichen Ansprüche an die Fläche her.

2. Förmliche Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 29. Juni 1999 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Es waren 7 Bürger anwesend. Die von den Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen beinhalteten insbesondere folgende Themen:

- Stellplätzen im WA 1 / vorhandene Grünflächen
- Ansiedlung neuer Nutzungen im Mischgebiet

- Nutzbarkeit der Mischverkehrsflächen für Pkw
- Projektierung und Erschließung des Rathauses
- Verkehrsführung in der Ringerschließung (Planstraße A)
- Zulässigkeit von Reihenhäusern im WA 2
- Zulässigkeit von Abrissmaßnahmen an der Friedhofstraße
- Öffentliche Nutzbarkeit des geplanten Rathausparkplatzes
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Umgang mit der Grünfläche an der Kirchstraße
- Zulässigkeit des Obdachlosenheims

Unter Würdigung der vorgebrachten Fragen und Anregungen waren keine Änderungen der Planung erforderlich. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.12.1999 zur Stellungnahme aufgefordert.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen war der Planinhalt in seinen Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. Es waren jedoch einige Anpassungen des Plans und der Begründung erforderlich. Diese betrafen:

- Darstellungen zum Denkmalschutz und zum Bodendenkmal in der Begründung
- Redaktionelle Konkretisierung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen
- Umstellung des Höhenbezugs von DHHN 92 auf NHN (Abweichung: 2 mm)
- Überarbeitung der Zeichenerklärung
- Anpassung zum Thema Stellplätze in der Begründung
- Änderung der Festsetzung zum Pumpwerk auf der Fläche des Rathausstellplatzes
- Anpassung von Rechtsgrundlagen für Festsetzungen

2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Auslegung fand in der Zeit vom 30.03. – 02.05.2000 statt und war vorher ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2000 erneut an der Planung beteiligt und vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

Es wurden 2 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Diese hatte folgende Inhalte:

Bürger 1 :

- Straßenneuanlage der Planstraße A als Durchgangsstraße (Abwicklung der Erschließung über die bestehenden Straßen, Entwicklung einer Einbahnstraße nur für Anlieger, Sicherung der Erholungsfunktion in der Grünfläche, unzumutbare Lärmbelastung für die Anwohner)
- Richtungsführung des Verkehrs zum neuen Rathaus (Abgas- und Lärmbelastung für die Anwohner, Umbau der Friedhostraße zur Sackgasse, Verzicht auf Gehwege in der Friedhofstraße, Kosten des Straßenbaus)
- Verzicht auf die Anlage eines 2. Gehweges an der Straße „Am Bahndamm“, dafür großzügige Erweiterung des vorhandenen einseitigen Gehweges (statt dessen Begründung der Fläche)

Abwägungsergebnis:
Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Standort des Rathauses ist städtebaulich, aber auch in Hinsicht auf die öffentliche Erreichbarkeit optimal angebunden. Die Planung verursacht keine weitergehenden Einschränkungen des Bürgers, als bereits jetzt vorliegen.

Es ist auch nicht anzunehmen, dass die Rathausbesucher Umwege über die Friedhofstraße fahren und dort zu unverhältnismäßigen Belastungen führen. Die Anlage einer Sackgasse ist verkehrlich ungünstig. Durch die Festsetzung als Mischverkehrsfläche ist eine Benutzung der Friedhofstraße als Durchgangsstraße unwahrscheinlich. Die Realisierung eines beidseitigen Gehweges in der Straße „Am Bahndamm“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unverzichtbar. Ökologische Defizite liegen nicht vor.

Die Stellungnahme von Bürger 2 ist in sich widersprüchlich und konnte daher nicht in die Abwägung eingehen. Gefordert wurde ein Verzicht auf die Festsetzung der Zulässigkeit von Baumöglichkeiten auf dem Grundstück des Bürgers bei gleichzeitiger Vorbehaltserklärung zu einem späteren Zeitpunkt Bauen zu wollen.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu keinen Änderungen am Plan oder der Begründung.

Unter Würdigung aller vorgebrachten Stellungnahmen dieses Verfahrensschrittes waren keine Planänderungen erforderlich.

2.4 1. Änderungsverfahren

Durch die Konkretisierung der Planung zum Rathaus wurde die folgenden Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich:

- Reduzierung des Gemeinbedarfsstandortes „Rathaus“ / Erweiterung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche
- Reduzierung des Nutzungsmaßes für das Rathaus von GR = 3.300 m² auf GR = 2.800 m².
- Erweiterung der überbaubaren Flächen im Gemeinbedarfsstandort „Rathaus“ und Festsetzung einer einheitlichen Höhe der Oberkante anstelle einer Staffelung von 49,0 / 45,0 m über NHN und Anpassung der Festsetzung einer Tiefgaragenzufahrt
- Einfügung einer Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche - Rathausstellplatz“ anstelle der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ und geringfügige Flächenkorrekturen
- Konkretisierung der Fläche für eine Pumpstation innerhalb der Fläche für Rathausstellplätze
- Änderung der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ für die Straße „Am Rathaus“ (südliche Kirchstraße) in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche“
- Einfügung einer abstandsflächenreduzierenden Festsetzung für einen Baukörper im allgemeinen Wohngebiet 1 wegen der Reduzierung eines Teils der Straße „Am Rathaus“.
- Erweiterung des Fußgängerbereiches bei Reduzierung öffentlicher Verkehrsfläche (Ludwig-Lesser-Straße / Straße Am Rathaus) und Verzicht auf die Festsetzung einer Umfahrung
- Geringfügige Reduzierung von öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußgängerbereich zugunsten der Fläche für Bahnanlagen
- Anpassung der Begründung und Abwägung zum Bebauungsplan für die geänderten Teile (inkl. Eingriffsbilanzierung)

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 26.04. – 29.05.2001 erneut öffentlich ausgelegt. Die betoffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Von Seiten der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange war der Planinhalt in seinen Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. Es war jedoch eine Ergänzung der Begründung sowie eine Konkretisierung im Plan erforderlich:

- Einfügung eines Hinweises zu einer Altlast in der Hauptstraße in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich
- Die Legende des Bebauungsplans zur geschlossenen Bauweise wurde konkretisiert.

Weitere Verfahrenserforderlichkeiten ergaben sich nicht.

2.5 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

Aufgrund zweier Bauvorhaben war die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Planänderungen betrafen folgende Grundstücke:

Hauptstraße 6 - Abriss des Nebengebäudes und Errichtung eines geringfügig von den damaligen Baugrenzen abweichenden Baukörpers mit geringfügigen Auswirkungen auf den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück Hauptstraße 7.

Hauptstraße 9 – Einfügung eines während des laufenden Aufstellungsverfahrens genehmigten Gebäudeteils zwischen dem Hauptgebäude und dem ehemaligen, nun für Wohnzwecke genutzten Nebengebäude.

Die Änderungen für sich sowie in der Gesamtheit betrafen die Grundzüge der Planung nicht. Neben den betroffenen Grundstückseigentümern waren keine weiteren Personen oder Behörden und Träger öffentlicher Belange von den Änderungen am Plan betroffen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurden angepasst.

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Rahmen von Gesprächsterminen am 02.09.2003 von den Änderungen unterrichtet. Anregungen oder Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Die Eigentümer erklärten ihr Einverständnis mit der geänderten Planung.

3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 21. April 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 10. Mai 1999 im Amtsblatt Nr. 4 für die Stadt Hennigsdorf bekannt gemacht und in der Zeit vom 27. April bis zum 03. Juni 1999 in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf ausgehangen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Veranstaltung fand am 29. Juni 1999 um 18.00 Uhr in Räumen der Stadtverwaltung Hennigsdorf statt. Die Erörterungsveranstaltung wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.12.1999 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Mit Beschluss vom 08.03.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 30.03. – 02.05.2000 statt und war vorher ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2000 erneut an der Planung beteiligt und vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

Durch die Konkretisierung der Planung zum Rathaus wurde die Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 26.04. – 29.05.2001 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2001 erneut an der Planung beteiligt und vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

Die Abwägung des Bebauungsplans und damit der vorläufige inhaltliche Abschluss des Aufstellungsverfahrens erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.07.2001. Ein Beschluss der Satzung konnte aufgrund des nicht abgeschlossenen Entwidmungsverfahrens für Bahnflächen nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung und dem Abwägungsbeschluss geringfügig und die Grundzüge der Planung nicht betreffend geändert. Es wurde daher ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Rahmen von Gesprächsterminen am 02.09.2003 von den Änderungen unterrichtet. Sie erklärten ihr Einverständnis mit der geänderten Planung.

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses sowie der Abstandsflächenermittlung war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur Offenlagefassung und dem Abwägungsbeschluss vom 18.07.2001 unverändert ist. In bezug auf die landesrechtliche Abstandsregelung hat sich der Bebauungsplan durch die Einfügung von Trauf- und Firsthöhen anstelle der bisherigen Regelung, bei der die entsprechenden Höhen erst über die festgesetzte Abstandsfläche H errechenbar war, im geringfügigen Rundungsbereich und im Ergebnis unmerklich, geändert. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun in Teilen deutlich höhere bauliche Dichte (GFZ) führt ebenfalls zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da hier eine bestehende Situation ohne Veränderungen betroffen ist. Da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis vom 18.07.2001 weiterhin Bestand hat, waren Beteiligungen nicht erforderlich.

Die Fortschreibung der Begründung aufgrund des zwischenzeitlich eingesetzten Umsetzungsprozesses der Planung ist ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen und erfordert keine Beteiligungen. Dies gilt auch für die Anpassung der Geltungsbereichsbezeichnung, die aufgrund der Änderung der Straßennamen angepasst worden ist. Der Geltungsbereich selbst ist unverändert geblieben.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850/2852).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I, Nr. 9, S.126).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBI. I, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBI. I, S. 1950).

Stadt Hennigsdorf

B. Anlagen

I. Textliche Festsetzungen und Übernahme landesrechtlicher Vorschriften

1. Art der Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Im Mischgebiet ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Anlage von Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht der zulässigen Größe und Grundfläche der baulichen Anlagen.
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des zusätzlich zulässigen 6. Vollgeschosses im WA 1 und des zusätzlich zulässigen 3. Vollgeschosses im WA 2 darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten. Zusätzlich ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein 3. Vollgeschoss zulässig, wenn es 2/3 der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet und mit einem Flachdach abgeschlossen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.3 Im Mischgebiet ist bei Gebäuden mit 2, 3 und 4 Vollgeschossen das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss als Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des jeweils obersten 2., 3. oder 4. Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m, gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen A1 bis A3.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.4 In den mit A1 - A3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist in Gebäuden mit 3 und 4 Vollgeschossen das jeweils oberste zulässige 3. oder 4. Vollgeschoss als Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.5 In den mit B1 - B3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des zusätzlich zulässigen 2. Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.6 Als maximale Höhe von Gebäuden wird festgesetzt:
Traufhöhe über NHN zwischen den Punkten in Metern:

N und O: 41,9	X1 und X2: 37,5	X3 und X4: 45,2
X5 und X6: 41,3	X7 und X8: 40,0	X9 und X10: 44,4
X11 bis X13: 37,5	X14 und X15: 40,4	X16 bis X18: 37,8
X15 und X19: 41,0	X20 und X21: 40,1	X22 bis X24: 40,6
X25 und X26: 37,5	X27 und X28: 41,4	X29 und X30: 37,6
X31 und L: 41,2	X32 bis X37: 45,4	X38 und X39: 38,1
X40 und X41: 44,3	X42 und X43: 38,4	X44 und X45: 39,2
X46 und X47: 38,2	X48 und X49: 50,5	

Firsthöhe über NHN zwischen den Punkten in Metern:

X12 und X13: 40,5	X17 und X18: 40,5	X19 und L: 46,7
X20 und M: 43,6	X23 und X24: 40,6	X29 und X30: 40,6
X31 und L: 44,4		

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.7 Die Überschreitung der östlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche B 3 für Wintergärten und Veranden ist bis zu einem Maß von 1,0 m auf einer Länge von maximal 8,5 m zulässig. Die Höhe der hervortretenden Bauteile darf 3,0 m nicht überschreiten. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.8 Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
a = abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von maximal 30 m pro Baukörper.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 65 Sträucher (Mindesthöhe 60-100 cm) und ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen.
Die Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze St 1.
Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen. Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
Die Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze St 2.

Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen.
Der Verzicht auf die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Bepflanzung mit Sträuchern an anderer Stelle im Baugebiet erfolgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

3.3 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathausstellplatz ist durch Bäume zu gliedern. Je 3 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 und 25 a BauGB)

3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche für Stellplätze St 2 durch 4 Bäume zu gliedern.
Je 3 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 20 und 25 a BauGB)

3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Fahrradabstellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)

4. Immissionsschutz

4.1 Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile entlang der mit L-M, M-N-O sowie mit X1-P-Q gekennzeichneten Linien einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R`w,res nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu orientieren, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile entlang der mit R-S-T-U gekennzeichneten Linie einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R`w,res nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu orientieren, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A ist die Errichtung einer Pumpstation mit einer Grundfläche von maximal 35 m² und einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Rathaus“ und „Rathausstellplatz“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen (St 1, St 2 und St 3) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.3 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten Y und Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften

6.1 Die nachfolgende zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der Wiederherstellung der erhaltenswerten Eigenart der Hennigsdorfer Innenstadt erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 Satz 1 und 2 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden anstatt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die sich durch die Baugrenzen in Verbindung mit der jeweils maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergebenden Gebäudeabstände.

7. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 sind die folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

<u>Pflanzliste Baugrundstücke</u>

Bäume:

• Acer platanoides	Spitz-Ahorn
• Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
• Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
• Betula pendula	Hänge Birke
• Carpinus betulus	Hainbuche
• Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
• Malus sylvestris	Holz-Apfel
• Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
• Prunus avium	Vogel-Kirsche
• Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
• Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
• Quercus petraea	Trauben-Eiche
• Quercus robur	Stiel-Eiche
• Sorbus aucuparia	Eberesche
• Tilia cordata	Winter-Linde
• Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume:
- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Pflaume

Bei der Anpflanzung von Obstgehölzen wird empfohlen, nach Möglichkeit alte Kultursorten zu verwenden. In den örtlichen Baumschulen können unter Umständen weitere Lokalsorten angeboten werden.

Kulturapfel, in alten Sorten (Malus domestica):
- Croncels
- Goldrenette von Blenheim
- Grahams Jubiläumsapfel
- Kanada-Renette
- Landsberger Renette
- Minister von Hammerstein
- Jakob Lebel
- Schöner von Boskoop
- Schöner von Nordhausen
- Wintergoldparmäne

Kulturpflaume, in alten Sorten (Prunus domestica):
- Hauszwetschge
- Quillins Reneclaude

Kulturbirne, in alten Sorten (Pyrus communis):
- Clapps Liebling
- Gellers Butterbirne
- Gute Luise

Sträucher:

• Carpinus betulus	Hainbuche
• Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
• Corylus avellana	Gemeine Hasel
• Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
• Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
• Frangula alnus	Faulbaum
• Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
• Prunus spinosa	Schlehe
• Rhamnus catharticus	Pugier-Kreuzdorn
• Rosa canina	Hunds-Rose
• Rosa corymbifera	Hecken-Rose
• Rosa rubiginosa	Wein-Rose
• Salix caprea	Sal-Weide
• Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
• Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt ist.

2. Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil eines Bereiches, das als Bodendenkmal eingetragen ist.

3. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines als Trinkwasserschutzzone III festgelegten Bereiches.

4. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches der Fernwärmesatzung.

GfP-dy
110903
34-BGR-Beschluss-01mGrafik