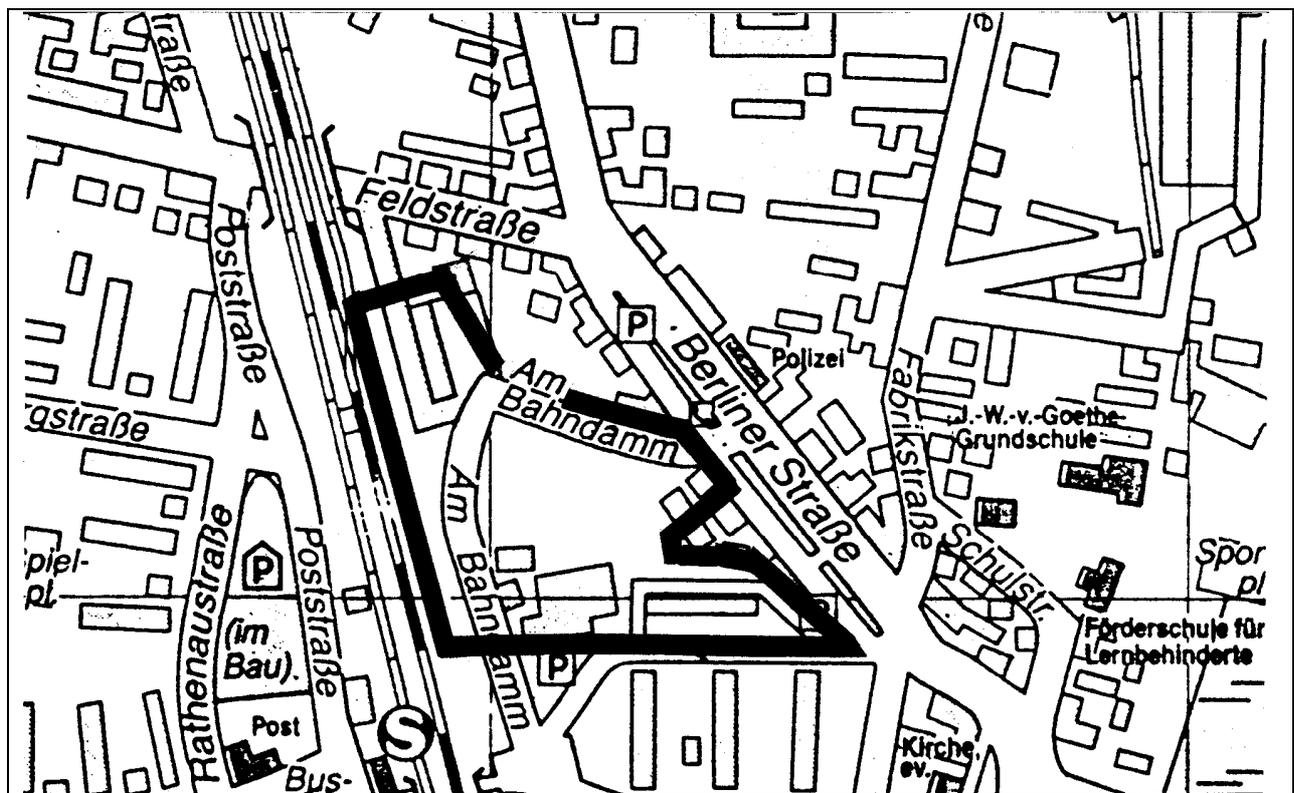


## Bebauungsplan Nr. 39

für eine Teilfläche des Gebietes zwischen der Böschungsschulter der östlichen Bahndammseite, südlich der Feldstraße, westlich der Berliner Straße und nördlich der Kirchstraße.



Anlage 3 BV 0150 / 2004

Berlin, Oktober 2004

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39	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	7
4.3.4 Landschaftsbild, Vegetation	7
4.4 Verkehrliche Grundlagen	7
4.5 Technische Infrastruktur	8
4.6 Eigentumsverhältnisse	8
II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	8
1. Raumordnung und Landesplanung	8
2. Flächennutzungsplan	9
3. Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf/Neuordnungskonzept	9
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	10
4.1 Formalprüfung – Anwendbarkeit des UVPG in der Fassung vom 27.07.2001	10
4.2 Sachprüfung – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG	10
4.3 Sachprüfung der Liste der Vorhaben, die gemäß Landesrecht eine UVP-Prüfpflicht auslösen (Punkt 18.9 der UVP-Anlage 1)	10
4.4 Prüfergebnis	11
5. Anforderungen des Grünordnungsplans	11
6. Anforderungen der Denkmalbehörde	12
III. Planungskonzept	12
1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	12
2. Erschließungskonzept	12
IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
1. Art der Nutzung	13
1.1 Gemeinbedarfsfläche	13
1.2 Mischgebiet MI	13
1.2.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen	13
1.3 Allgemeines Wohngebiet WA	14
1.3.1 Ausschluss unverträglicher Nutzungen	14
1.4 Verkehr und Erschließung	14
1.5 Flächen für Bahnanlagen	15

2.	Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
2.1	Gemeinbedarfsfläche	15
2.2	Mischgebiet	16
2.3	Allgemeines Wohngebiet	17
2.4	Überschreitung des Nutzungsmaßes (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	18
3.	Grünordnerische Festsetzungen	18
4.	Sonstige Festsetzungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz	20
5.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	21
6.	Hinweise	21
7.	Flächenbilanz	21
V.	Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1.	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
2.	Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	22
3.	Ordnungsmaßnahmen	22
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	23
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan	23
VI.	Verfahren	23
1.	Abwägungsbelange	23
1.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Denkmalpflege	24
1.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	25
1.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	25
1.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25
1.5	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	26
1.6	Belange des Verkehrs	26
1.7	Eingriff in Natur und Landschaft	27
1.8	Private und öffentliche Belange	30
2.	Förmliche Beteiligungsverfahren	30
2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	30
2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31
2.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31
2.4	1. Änderungsverfahren	31
2.5	2. Änderungsverfahren	31
3.	Verfahrensablauf	32
VII.	Rechtsgrundlagen	33
B.	Anlagen	34
I.	Textliche Festsetzungen	34
II.	Nachrichtliche Übernahmen	37
III.	Hinweise	37

## **A. Begründung**

### **Begründung zum Bauungsplan Nr. 39**

für eine Teilfläche des Gebietes zwischen der Böschungsschulter der östlichen Bahndammseite, südlich der Feldstraße, westlich der Berliner Straße und nördlich der Kirchstraße gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 UVPG ist nicht erforderlich.

## **I. Planungsgegenstand und Planungsziele**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 39 umfasst ein ca. 2,39 ha großes Plangebiet. Es liegt im Ortskern der Stadt Hennigsdorf. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bahndamm mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, das derzeit als Stadtbibliothek genutzt wird, im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Verlängerung der Straße „Am Bahndamm“, im Osten von den hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 40, 41 und 43 der Berliner Straße und im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Kirchstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 39 stößt im Süden an den Bereich des Bauungsplans Nr. 34, der eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes erreichen soll.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans berührt folgende Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Hennigsdorf: 37 (tlw.); 42; 45; 46; 49; 53 (tlw.); 56/5; 56/6; 57/1; 63/3; 63/4 (tlw.); 73/4 (tlw.); 137; 149; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 165; 167 (tlw.); 169 (tlw.); 170; 171; 172; 173; 177; 179; 181; 182 (tlw.); 183; 184; 185; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 194; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210 (tlw.); 211; 212; 213; 214; 215 und 216 .

### **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Ortskern von Hennigsdorf soll seine Funktionstüchtigkeit im gesamtstädtischen Kontext wieder erhalten 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.

Stadtstrukturell bildet das Plangebiet den nördlichen Rand des historischen Ortskerns Hennigsdorfs, der durch die planungsrechtliche Sicherung des neuen Rathauses im südlich angrenzenden Bereich seine ehemalige zentrale Funktion wiedererhalten soll. Dem Plangebiet mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, das derzeit als Bibliothek genutzt wird, kommt dabei die Funktion einer Arrondierung des Stadtzentrums zu. Durch Schließung des Bahnhofszuganges, der Aufgabe des Bahnggebäudes und des ehemaligen Kaufhallenstandortes (inzwischen abgerissen) sowie durch die brachgefallenen Flächen im Norden, ist das Plangebiet stadträumlich und funktional in eine Randlage geraten.

Durch eine Stärkung der Wohnfunktion und die Anlagerung von Mischnutzungen an der Straße Am Bahndamm gilt es, den Ortskern zu vitalisieren und die gemischten Strukturen der Altstadt wieder zu beleben. Die umfangreichen ungenutzten Bereiche können für eine bauliche Innenverdichtung und Nutzungsintensivierung hervorragend genutzt werden und gleichzeitig kann der räumliche Zusammenhang zum inzwischen eröffneten neuen Rathaus hergestellt werden (südlich angrenzend im Bauungsplangebiet Nr. 34). Damit wird die städtebauliche Funktionstüchtigkeit

und Identität des Ortskerns sowie die Akzeptanz als innerstädtischer Wohnstandort erhöht. Die Entwicklung der brachgefallenen Flächen ermöglicht eine enge Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zur städtischen Verwaltung.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die Bestandsstrukturen an der Berliner Straße zukunftsfähig zu stabilisieren und die vorhandene Wohnnutzung an der Kirchstraße zu ergänzen, um urbane Strukturen im Ortskern zu ermöglichen. Im gemischt genutzten Gebiet östlich des Bahngeländes ist entsprechend der Sanierungsziele des Neuordnungskonzeptes eine höherwertige und nicht störende gewerbliche und Geschäftsnutzung vorgesehen, bei der die gewerblichen Nutzungen weitgehend der Bahndammseite zugeordnet werden und dadurch ein abgeschirmtes ruhiges Wohngebiet östlich daran angrenzend entstehen kann. Das alte Bahnhofsgebäude bildet mit seiner Nutzung als Bibliothek den nördlichen Abschluss des Bandes mit öffentlichen Nutzungen im Ortskerngebiet östlich des Bahndammes.

Die im Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Erschließung sollte den zukünftigen Erfordernissen des Gebietes angepasst und entsprechend erneuert werden. Hierfür waren im Planverfahren die entsprechenden Klärungen vorzunehmen (inzwischen abgeschlossen).

Mit der Planaufstellung soll die derzeit ungeordnete Freiflächensituation im Sinne einer attraktiven Gestaltung neu strukturiert werden. Hierbei soll eine Neuordnung der Freiflächen des Wohnblocks an der Kirchstraße erfolgen sowie die Sicherung der wohnungsbezogenen Freiräume der zukünftigen Bebauung.

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 sollen die Vorgaben aus dem Neuordnungskonzept, an geänderte planerische Überlegungen angepasst, umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Hennigsdorf in der zum Beschlusszeitpunkt gültigen Fassung .

### **3. Planungserfordernis**

Die Stadt Hennigsdorf hat in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Straße am Bahndamm“ beschlossen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Straße am Bahndamm“ war 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.
- planungsrechtliche Sicherung für Wohnungsneubau
- planungsrechtliche Sicherung für gewerbliche und Geschäftsnutzungen in gemischten Nutzungsstrukturen östlich des Bahndammes
- Sicherung der Bestandsbebauung des Wohngebietes zwischen der Kirchstraße und der Straße Am Bahndamm und Verbesserung der wohnungsbezogenen Freiraumsituation

- Gewährleistung der Erschließung des Gebietes durch Neuordnung und Neuanlage der Verkehrsflächen
- Sicherung der Nutzung des alten Bahnhofsgebäudes

#### **4. Planungsvoraussetzungen**

##### **4.1 Historische Entwicklung**

Hennigsdorf, erste urkundliche Erwähnung 1375, erhielt Anfang des 16. Jh. eine gewisse regionale Bedeutung durch den Brückenbau 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 Beschäftigten der beiden Großbetriebe pendelten 70 % ein. Nach Demontage und Enteignung wurden die Industriebetriebe zu den Kombinat „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**

Größere Teilflächen des Plangebietes, insbesondere östlich der Straße Am Bahndamm liegen brach. Hier befand sich auch der Standort der aufgegebenen Kaufhalle. Für dieses Gebäude wurde während des Aufstellungsverfahrens eine Abrissgenehmigung beantragt. Der Abbruch wurde inzwischen durchgeführt. Östlich des ehemaligen Kaufhallenstandortes befindet sich ein west-ost-ausgerichtetes fünfgeschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise, das 1995 saniert wurde. Dieses Gebäude gehört zu einem Gebäudeensemble mit drei weiteren fünfgeschossigen Wohnge-

bäuden in Plattenbauweise südlich der Kirchstraße, die dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 zuzuordnen sind.

Des weiteren ist nur ein Grundstück mit Wohn- und Nebengebäuden, die zum Teil mit Hauptnutzung belegt sind, bebaut. Das Grundstück ist zur Berliner Straße ausgerichtet. Ein Grundstück wird als Baustofflager genutzt. Die Grundstücke zeichnen sich teilweise durch einen ungeordneten Zustand aus, wodurch insgesamt eine städtebaulich unbefriedigende Situation erzeugt wird. Ein ehemals im Geltungsbereich liegendes Abwasserpumpwerk wurde inzwischen abgerissen und im Bereich des neuen Stadtplatzes (Rathausstellplatz) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 untergebracht.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das ein- bis dreigeschossige ehemalige Bahnhofsgelände, das saniert wurde und derzeit als Stadtbibliothek genutzt wird. Der gegenüber der Stadtbibliothek gelegene Zugang zum Bahnhof Hennigsdorf wurde geschlossen.

### **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 fruchtbare 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 Meliorationen 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.

Das Gelände des Plangebiets ist mit Ausnahme der Böschung am Bahndamm eben mit einer Höhe von ca. 33,5 m über HN<sup>1)</sup>. Nach der geologischen Karte werden oberflächlich bzw. oberflächennah anstehende glazifluviale Talsande der Weichsel-Kaltzeit ausgewiesen. Die Talsande stellen den obersten unbedeckten Grundwasserleiter mit freier Grundwasserführung dar. Eine Baugrunduntersuchung wurde bislang nicht durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse einer Untersuchung im südlich angrenzenden Gebiet sind oberflächlich anstehende Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 m und 1,5 m zu erwarten, die sich überwiegend aus humosen sowie nichtbindigen Feinsanden zusammensetzen und lokal unterschiedliche Fremdstoffe wie Ziegel-/ Betonbruch und Schlacke enthalten. Der Auffüllung schließen sich vermutlich überwiegend nichtbindige und sehr vereinzelt schwach schluffige Fein- und Mittelsande an.

Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlich bedingten Schwankungen von mehreren Dezimetern. 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. 30,0 m ü. HN, MW = ca. 31,0 m ü. HN und HW = ca. 32,1 m ü. HN.

Das Plangebiet ist aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Bebauung und der Erschließungsflächen durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

---

1) HN + 13 cm = NHN

#### **4.3.2 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Im gesamten Stadtgebiet sind Kampfmittel- und Munitionsreste festgestellt worden. Eine konkrete Belastung innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die notwendigen Maßnahmen einzuleiten.

#### **4.3.3 Klima, Luft**

Das Plangebiet weist stadtklimatisch nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Dies resultiert aus den großen Freiflächen und der lockeren Bebauung nördlich des Plangebiets. Der Bahndamm und der Geschossbau an der Kirchstraße wirken als Luftaustauschbarriere.

#### **4.3.4 Landschaftsbild, Vegetation**

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Brachflächen und untergenutzten Grundstücke geprägt. Die in Teilbereichen bebauten privaten Grundstücke an der Straße Am Bahndamm sind teilweise gärtnerisch genutzt. Insbesondere die Freifläche zwischen Bahndamm und Berliner Straße weist unterschiedliche Vegetationsstrukturen, wie rasengeprägte Freiflächen, staudengeprägte Brachen und kleingärtnerisches Gartenland mit Obstbäumen auf. Entlang des Bahndamms ist vor allem im oberen Böschungsbereich ein dichter Gehölzbestand vorhanden.

Eine besondere Rolle für das Landschaftsbild hat zum einen der dominierende Geschosswohnungsbau an der Kirchstraße und zum anderen das ehemalige Bahnhofsgebäude mit der Grünfläche am Bahndamm mit einem älteren Einzelbaumbestand, von dem mehrere Einzelbäume gemäß der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) und § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt sind.

#### **4.4 Verkehrliche Grundlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die östlich des Plangebiets gelegene Berliner Straße und die das Plangebiet begrenzenden Straßen Kirchstraße und Am Bahndamm. Die Straße Am Bahndamm verfügte zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt im östlichen Bereich über keinen Gehweg. Die ehemals nicht direkt auf die Straße Am Bahndamm geführte Kirchstraße wurde zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 geradlinig und direkt an die Straße Am Bahndamm angeschlossen. Für die Neuordnung und –gestaltung der Straße Am Bahndamm wurde während des Aufstellungsverfahrens eine Entwurfsplanung entwickelt, die ebenfalls inzwischen realisiert ist. Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes ist nach der Umsetzung der planungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen als sehr gut zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personenverkehr gut erschlossen. Der S- und Regionalbahnhof Hennigsdorf liegt in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes. Über die S-Bahn ist Berlin im 20-Minuten-Takt zu erreichen.

Die Berliner Straße wird von den Buslinien 807 und 811 bedient, die Hennigsdorf mit Velten und Bötzwitz verbinden. Im fußläufigen Einzugsbereich befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Hennigsdorf.

#### **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. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung ausreichend öffentlicher Fläche vor, in denen ggf. erforderliche Verlegungsmaßnahmen erfolgen können.

#### Gas

Das Plangebiet ist teilweise an die Erdgasversorgung angeschlossen.

#### Fernwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung.

#### Wasser

Trinkwasser- und Abwasserleitungen befinden sich in der Kirchstraße und der Straße Am Bahndamm.

Für das sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Gebiet befindliche Pumpwerk wurde ein Ersatzstandort im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzt und errichtet. Regenwasserkanäle sind im Geltungsbereich z.Z. nicht vorhanden. Planungen hierfür liegen jedoch entsprechend der planerischen Konzeption für die öffentlichen Verkehrsflächen vor. Der den Geltungsbereich westlich begrenzende Bahndamm soll im Bereich der geplanten Neugestaltung der Straße Am Bahndamm über Versickerungsmulden verfügen. Die zukünftige Entwässerung der Bahnfläche nach der Umsetzung der Planung ist innerhalb der Bahn weiterhin zur Verfügung stehenden Flächen möglich.<sup>2)</sup>

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

## **4.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Hennigsdorf verfügt über den überwiegenden Teil der Grundstücke. Privates Eigentum befindet sich im Bereich der Straße Am Bahndamm. Drei Grundstücke an der Kirchstraße befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Eine Teilfläche eines Grundstückes befindet sich 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 und im Regionalplan der Ort Hennigsdorf mit den besonderen Gemeindefunktionen Selbstversorgerort, Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet ist und Hennigsdorf somit eine Zentralitätsfunktion für das Umland erfüllt. Der Plan steht somit im Einklang mit den Zielen des LEPeV.

---

2) Vorentwurfsplanung Architektur- und Ingenieurbüro Kiertscher, Falkensee, Januar 2000

## **2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan vom 14.07.1999<sup>3)</sup>, der durch Veröffentlichung vom 18.11.1999 Rechtskraft erlangt hat, ist für das Plangebiet, mit Ausnahme der Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich sowie des an der Straße Am Bahndamm gelegenen Teils des Grundstückes an der Berliner Straße, Mischgebiet ausgewiesen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen dargestellt. Die Festsetzung eines Teils des Grundstückes an der Berliner Straße als Mischgebiet steht trotz der Abweichung mit der Darstellung des FNP in Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung. Der Bereich an der Berliner Straße hat sich faktisch als Mischgebiet entwickelt. Der Bebauungsplan als aktuelles Planungsinstrument vollzieht diese Entwicklung planungsrechtlich und verzichtet auf die Umsetzung des im FNP dargestellten ins Mischgebiet auskragenden Wohngebietes. Der FNP wird in einem späteren Verfahren an die tatsächliche und planerische Entwicklung angepasst.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 fügen sich in die planerische Gesamtkonzeption der Stadt Hennigsdorf ein. Die Flächenausweisung des Bebauungsplanes entspricht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **3. Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf/Neuordnungskonzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen durch eine Neubebauung mit Wohnungen und nichtstörendem Gewerbe sowie Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen (Innenverdichtung, Verzicht auf die Nutzung neuer Bauflächen zugunsten erschlossener Innenbereiche). Dabei sollen die Baukörper insgesamt eine Abschirmung gegenüber der Bahntrasse bewirken und im Innenbereich gute innerstädtische Wohnbedingungen mit grünen Freiflächen schaffen. Der Platzraum vor dem alten Bahnhof, der inzwischen saniert wurde und die Stadtbibliothek beherbergt, soll durch die zukünftige Verkehrsführung der Straße Am Bahndamm und durch die Freiraumanlage gestalterisch geordnet werden.

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. Das Grundstück Berliner Straße Nr. 39 befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungskonzeption.

---

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

## **4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

### **4.1 Formalprüfung - Anwendbarkeit des UVPG in der Fassung vom 05.09.2001**

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden auf Bebauungspläne, die zwischen dem 14.03.1999 und dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (§ 245 c Abs. 1 BauGB a.F.). Gemäß § 2a BauGB a.F. sind die Festsetzungsinhalte auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG zu prüfen.

Nach § 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 39 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 8. März 2000 beschlossen wurde, bedeutet das, dass das UVPG in der Fassung vom 05.09.2001<sup>4)</sup> anzuwenden ist.

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

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

In der aus 19 Punkten und zahlreichen Unterpunkten bestehenden 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 39 sieht die Sicherung bestehender Wohngebiete vor und schafft die Grundlagen für den Straßenausbau. 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 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 m<sup>2</sup> als festgesetzte Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Das Mischgebiet 2 und das allgemeine Wohngebiet 1 sind bereits bebaut. Lediglich im Mischgebiet 1 und im allgemeinen Wohngebiet 2 befinden sich derzeit ungenutzte Flächen. Auch wenn die auf diesen Flächen bereits vorliegende Zulässigkeit der Bebauung vernachlässigt wird, entspricht das festgesetzte Nutzungsmaß nur ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Dieses Vorhaben ist also nicht prüfpflichtig, da die Größen- oder Leistungswerte nicht die vom Gesetzgeber vorgegebenen Werte erreicht bzw. überschreitet.

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.

---

4) BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

#### **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 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 5.000 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 Regelung 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<sup>5)</sup> werden aus grünordnerischer Sicht die folgenden wesentlichen Planungsziele für das Plangebiet benannt:

- Entwicklung einer attraktiven Freiflächengestaltung im Bereich des alten Bahnhofs
- Intensive Durchgrünung des Gebietes, Verbesserung der wohnungsnahen Grünversorgung
- Begrünung der Straßenräume
- Entwicklung der alten Obstbaumstrukturen
- Schaffung einer Grünverbindung entlang des Bahndamms

Nach § 8a Abs. 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 entschei-

---

5) Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Stefan Wallmann, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin, Juli 2000, mit Ergänzung vom 23. Juni 2004

den. 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, ist durch Straßen erschlossen und teilweise bebaut. Für einen Teil der Festsetzungen ist ein Ausgleich der Eingriffe insofern nicht erforderlich. Zu den Vorhaben, die nach geltendem Recht nicht in vollem Umfang zulässig sind, zählen das Gebäude entlang des Bahndamms, die festgesetzte GRZ des Mischgebietes 1, die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 2 sowie die Erweiterung der vorhandenen Straßenquerschnitte. Diese Eingriffe sind im planungsrechtlichen Sinne auszugleichen.

## **6. Anforderungen der Denkmalbehörde**

Im Bereich des Plangebietes existiert kein Einzeldenkmal. Der ehemalige Bahnhof ist als städtebaulich bedeutsam für den Ortskern anzusehen.

## **III. Planungskonzept**

### **1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept**

Grundlage des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes ist das Planungsziel, eine Nutzungsintensivierung der brachgefallenen Flächen am nördlichen Ortskernrand durch eine Bebauung zu Wohn-, Handels- und gewerblichen Zwecken zu erreichen und damit eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit den südlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 34 und dem inzwischen eröffneten Rathaus herzustellen. Zur Umsetzung des Planungsziels werden die Potenziale des Gebietes entwickelt und damit insbesondere die innerstädtische Wohnfunktion gestärkt. Die Aufwertung des Gebietes erfolgt durch die Sicherung und Entwicklung der Bestandsbebauung an der Kirchstraße und Berliner Straße, durch die Errichtung eines Mischgebietes sowie durch die Sicherung und Gestaltung der Grün- und Freiräume.

Der Schwerpunkt des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts liegt in der funktionellen Stärkung der zum Bahndamm gelegenen Flächen zwischen der Straße Am Bahndamm und der Kirchstraße. Der Bebauungsplan sichert die Intention einer Abschirmung gegenüber der Bahntrasse durch die Anlage eines durchgängig geschlossenen Baukörpers entlang der Straße Am Bahndamm mit Wohnen und nichtstörenden gewerblichen Nutzungen und dahinter liegenden Gebäuden mit ruhiger innerstädtischer Lage.

Um einen Übergang zwischen den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung an der Berliner Straße und dem Neubau an der Straße Am Bahndamm zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan eine von Westen nach Osten abgestufte Gebäudehöhe vor.

Die bestehende Wohnhauszeile 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 geplanten neuen Wohngebäuden die Grundlage für eine Qualifizierung des Wohnumfeldes.

### **2. Erschließungskonzept**

Grundlage des Erschließungskonzeptes ist die bestandsorientierte Neuordnung des vorhandenen bzw. im Bebauungsplan Nr. 34 (Kirchstraße) neu konzipierten Straßennetzes. Die Berliner Straße

am östlichen Rand des Plangebietes übernimmt die äußere Erschließungsfunktion für das Gebiet, die vorhandenen Straßen Kirchstraße und Am Bahndamm bilden das Gerüst der Erschließung. Durch die inzwischen vollzogene Neugestaltung der Straße Am Bahndamm werden die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung des Plangebiets erfüllt.

Die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und insbesondere die Errichtung der neuen Gebäude bedingt, dass die Situation des ruhenden Verkehrs durch zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum, insbesondere in der Straße Am Bahndamm, verbessert wird.

Die Verkehrsfläche der Straße Am Bahndamm ist so dimensioniert, dass die beiden an diese Straße anschließenden Radwege miteinander verbunden werden können.

## **IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1. Art der Nutzung**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden zwei allgemeine Wohngebiete und zwei Mischgebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche und Erschließungsflächen entsprechend der planerischen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes und des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet festgesetzt.

#### **1.1 Gemeinbedarfsfläche**

Eines der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist die planungsrechtliche Sicherung der kulturellen Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes. Dies dient der Verstärkung der städtischen Identität, die durch die städtebauliche Besetzung des Ortskerns und einer der Zentralität entsprechenden Nutzung umgesetzt werden soll. Die infrastrukturelle Nutzung 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 und dem südlich neu anzulegenden Stadtplatz sowie dem zukünftigen Rathaus.

Die Fläche des ehemaligen Bahnhofs wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bibliothek“ festgesetzt.

#### **1.2 Mischgebiet MI**

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans einschließlich einer geringfügigen Anpassung der Planungsziele werden die im westlichen Bereich des Plangebiets liegenden Bauflächen zwischen der verlängerten Kirchstraße und der Straße Am Bahndamm als Mischgebiet 1 und 2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Zielen des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf und dient der Schaffung einer abschirmenden Bebauung an der Bahnseite, um eine ruhige innerstädtische Wohnnutzung östlich davon zu ermöglichen. Innerhalb des Mischgebietes 1 sollen demzufolge gewerbliche Nutzungen zum Bahndamm orientiert werden.

##### **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 Verbin-

dung mit § 1 Abs. 5 und 6 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, Gartenbaubetriebe, die aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die Ortskerntypik stören würden (textliche Festsetzung Nr. 1.3) 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 beabsichtigten hochwertigen Charakteristik des Gebietes.

### **1.3 Allgemeines Wohngebiet WA**

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegenden Bauflächen an der Kirchstraße unter Einbeziehung von Teilen der benachbarten Grundstücke als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Zielen des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf und dient der Sicherung des Wohnungsbaubestandes.

#### **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. 1.5).

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 Fehlnutzung und würde somit als Missstand in Erscheinung treten.

### **1.4 Verkehr und Erschließung**

Der überwiegende Teil des öffentlichen Straßenlandes wird bestandsorientiert neu geordnet und festgesetzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend wird die Kirchstraße, im Gebiet des Bebau-

ungsplans Nr. 34 gelegen, bis zur Straße Am Bahndamm verlängert. Für die Straße Am Bahndamm wurde während des Aufstellungsverfahrens eine Entwurfsplanung entwickelt, die Grundlage für die Festsetzungen ist. Alle Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen wurden inzwischen umgesetzt. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden von öffentlichen Straßen erschlossen.

Die vorhandenen und geplanten Straßen sind während des Aufstellungsverfahrens ihrer jeweiligen verkehrlichen Funktion entsprechend gestaltet worden. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (Hinweis Nr. 2). Dies 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. Die Fahrbahnbreite soll i.d.R. 5,50 m betragen, die Gehwege erhalten eine Breite von 2,25 m. An der westlichen Seite der Straße Am Bahndamm werden Parkplätze zum Senkrechtparken mit einer Tiefe von 5 m angelegt. Die Anlage der Parkplätze wird durch mehrere Querungen für Fußgänger und Baumscheiben unterbrochen, um eine Durchlässigkeit zum Begleitgrün am Bahndamm zu ermöglichen.

Östlich des neu zu bildenden Grundstücks der Gemeinbedarfsfläche für die Bibliothek wird zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und eines angrenzenden Grundstückes Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Bahndamm sowie südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Sicherung dieser Fläche als begrünte Aufenthaltsfläche für Fußgänger und Radfahrer dient der Fortsetzung der nördlich angrenzenden Rad- und Fußwegeverbindung und der Sicherung der Erreichbarkeit des ursprünglichen Bahnhofszugangs, dessen Öffnung planerisch gewünscht ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen die Weiterentwicklung der im Neuordnungskonzept dargestellten konzeptionellen Überlegungen unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten dar. Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Eintragung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

## **1.5 Flächen für Bahnanlagen**

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

Darüber hinaus befinden sich weitere Flächen der Deutschen Bahn AG im Geltungsbereich. Ein Teil dieser Fläche wird Bestandteil der festgesetzten Bahnfläche bleiben, da sie zur Anlage einer neuen Entwässerungsmulde benötigt wird. Da es planerisches Ziel der Stadt Hennigsdorf ist, die nicht für Bahnzwecke benötigten Flächen der Bahn als öffentliches Straßenland zu nutzen, erfolgt eine dem Planungsziel entsprechende Festsetzung (öffentliches Straßenland). Zwar unterliegen Teile des Fußgängerbereiches am Rathaus und der Straße Am Bahndamm 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, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1 Gemeinbedarfsfläche**

Das ehemalige Bahnhofsgebäude stellt ein städtebaulich bedeutendes Gebäude dar, das nach der Sanierung als Stadtbibliothek genutzt wird. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen zeichnen den Bestand nach, da eine Veränderung der Gebäudekubatur nicht beabsichtigt ist. Die überbaubaren Flächen entsprechen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Dies entspricht einer umgerechneten baulichen Dichte von unter 0,5 GRZ.

Des Weiteren wird die maximal zulässige Geschossigkeit entsprechend des Bestandes auf drei Geschosse festgesetzt. Somit ergibt sich aus den Festsetzungen eine GFZ von ca. 1,2.

Aufgrund der bis zum 01.09.2003 geltenden landesrechtlichen Regelung zum Vollgeschoss<sup>6)</sup>, und um eine Gleichbehandlung mit den angrenzenden Bestandsbauten zu gewährleisten und zur Sicherung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung getroffen, dass das 3. festgesetzte Vollgeschoss ein Dachraum<sup>7)</sup> sein muss (textliche Festsetzung Nr. 2.5). Die Regelung ist der grundstücksbezogenen Realität angepasst, da ein Teil des Gebäudes über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Für die noch nicht aufgestockten Gebäudeteile entspricht die Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit.<sup>8)</sup>

## **2.2 Mischgebiet**

Die planerische Absicht einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Am Bahndamm bedingt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 3 BauNVO, mit einer Geschossigkeit, die neben der städtebaulichen Fassung des Raumes eine zusätzliche Lärminderungsfunktion erfüllen kann. Aus dem innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angefertigten Schallschutzgutachten<sup>9)</sup> hat sich ergeben, dass Schallminderungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, eine Dreigeschossigkeit der Bebauung entlang der Straße Am Bahndamm aber ausreicht, um eine über das notwendige Maß hinausgehende und für die Verbesserung der zukünftigen Lebensverhältnisse erwünschte Abschirmwirkung zu erzielen.

Zur zusätzlichen Auflockerung des Baukörpers und um eine Durchlässigkeit in den ruhigen Innenbereich zu erzielen, wird die Anlage von zwei Durchgängen mit einer Breite von 8 bis 10 m und einer Höhe von zwei Geschossen angestrebt. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird verzichtet, um die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken.

Um eine weitgehende Freiheit bei der architektonischen Gestaltung des Gebäudes zu ermöglichen, wird ein Baufeld mit einer Tiefe von 20 m, beziehungsweise an der Kirchstraße von 15 m, festgesetzt. Unter Einhaltung des Nutzungsmaßes sind Gebäude innerhalb dieser Flächen zulässig.

Zur Sicherung des Gebäudebestandes des zweigeschossigen Gebäudes an der Berliner Straße im östlichen Bereich des Mischgebietes wird der Baukörper mit Baugrenzen und der vorhandenen Geschossigkeit von 2 Geschossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Flächen entsprechen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Um einen städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden Bestandsbauten zu gewährleisten, werden unterschiedliche Geschossigkeiten für die einzelnen Baufelder im Mischgebiet 1 festgesetzt. In den überbaubaren Grundstücksflächen A und C wird eine maximale Geschossigkeit von drei Geschossen festgesetzt, für die überbaubare Grundstücksfläche B eine maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen. Zusätzlich ist in den überbaubaren Grundstücksflächen A und B

6) § 2 Abs. 5 BbgBO

7) 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)

8) landesrechtlicher Vollgeschossbegriff in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung

9) Schalltechnisches Gutachten, AKUSTIK OFFICE, Hennigsdorf, Juni 2000

abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein gegenüber den Außenwänden um mindestens 1 m zurückgesetztes Geschoss handelt<sup>10</sup> oder alternativ, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist, sofern es die definierten Abmessungen einhält (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses im Dachraum gilt auch für die überbaubare Fläche C. Aufgrund der bis zum 01.09.2003 geltenden landesrechtlichen Regelung zum Vollgeschoss<sup>11</sup>, die Grundlage der Abwägungsentscheidung der Planinhalte war und deren städtebauliche Ergebnisse Bestandteil aller Planungsverfahrensschritte, z.B. der öffentlichen Auslegung war, erfolgt zur Sicherung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Regelung zum Ausbau von Dachräumen<sup>12</sup>. Für die noch nicht ausgebauten Dachräume entspricht die Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit.<sup>13</sup> Die Regelung ist notwendig, um die städtebaulich-konzeptionelle Entwicklung des Bereiches, die Bestandteil der bisherigen Abwägungsentscheidung war und das städtebaulich erwünschte Ergebnis darstellt, festzusetzen.

Um den Charakter eines durchgrünten innerstädtischen Wohn- und Arbeitsgebietes zu sichern, wird, mit Ausnahme des MI 2, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,45 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ um 0,25 ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, städtebaulich vertretbar und erforderlich. 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 auf den Grundstücksflächen möglichen Stellplatzflächen befriedigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da die zulässige Flächeninanspruchnahme für ein Mischgebiet in zentraler Lage angemessen ist.

### **2.3 Allgemeines Wohngebiet**

Zur Sicherung des Gebäudebestandes des fünfgeschossigen Wohngebäudes an der Kirchstraße (allgemeines Wohngebiet 1) wird der 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 südliche Baugrenze wird so festgesetzt, dass die vorhandenen Balkone innerhalb der Baukörperausweisung liegen, um eine zukünftig gegebenenfalls erwünschte bauliche Veränderung an den entsprechenden Fassaden zu ermöglichen.

Die sich aufgrund des zum Aufstellungsbeschluss aus dem Zuschnitt des bebauten Grundstücks ergebende GRZ von ca. 0,4, bei einer rechnerischen GFZ von ca. 2,26 soll durch die vom Bebauungsplan vorbereitete Vergrößerung der zur Verfügung stehenden Wohngebietsfläche auf verträgliche Werte gesenkt werden. Die sich nach Umsetzung der Planung ergebende Grundflächenzahl beträgt ca. 0,2 GRZ und liegt somit unter der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die bauliche Dichte. Die sich inkl. zulässigem Dachausbau ergebende rechnerische Geschossflächenzahl beträgt ca. 1,25 und liegt damit geringfügig oberhalb der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die bauliche Dichte.

In Ableitung zu den Überlegungen aus dem Neuordnungskonzept, zur Abrundung der kleinteilig geprägten Bestandsbebauung an der Berliner Straße sowie zur besseren Auslastung der hocherschlossenen innerstädtischen Lage wurde vom bisherigen allgemeinen Wohngebiet eine Teilfläche für ein weiteres Bauvorhaben ausgetrennt und als allgemeines Wohngebiet 2 bezeichnet. Die überbaubare Fläche soll durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden.

10) entspricht der bis zum 31.08.2003 anerkannten Regelung als „Staffelgeschoss“

11) a.a.O. (6)

12) a.a.O. (7)

13) a.a.O. (8), geringfügige Rundungsdifferenz

Die zulässige Grundfläche beträgt 180 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich für das allgemeine Wohngebiet 2 ein Nutzungsmaß von unter 0,2 GRZ und ca. 0,45 GFZ bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit mit einem zusätzlich ausbaufähigem Dachgeschoss. Es ergeben sich somit Werte, die deutlich unter der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die bauliche Dichte liegen. Die mit der Planung verbundene Bauabsicht eines privaten Investors kann somit problemlos in die bauliche Umgebung eingefügt werden.

Um eine Gleichbehandlung mit den angrenzenden Bestandsbauten zu gewährleisten und zur Sicherung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, wird für beide allgemeine Wohngebiete festgesetzt, dass abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum<sup>14)</sup> handelt, das ein Vollgeschoss ist, sofern es die definierten Abmessungen einhält (textliche Festsetzung Nr. 2.4). Die Regelung erfolgt aufgrund der ab 01.09.2003 geänderten landesrechtlichen Regelung zum Vollgeschoss, die von der bisherigen Regelung, die für das allgemeine Wohngebiet 1 Grundlage der Abwägungsentscheidung der Planinhalte war und deren städtebauliche Ergebnisse Bestandteil aller Planungsverfahrensschritte, z.B. der öffentlichen Auslegung war, abweicht<sup>15)</sup> Für den noch nicht ausgebauten Dachraum entspricht die Regelung der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit.<sup>16)</sup> Die Regelung ist notwendig, um die städtebaulich-konzeptionelle Entwicklung des Bereiches, die Bestandteil der bisherigen Abwägungsentscheidung war und das städtebaulich erwünschte Ergebnis darstellt, festzusetzen. Dies begründet auch die Einbeziehung des allgemeinen Wohngebietes 2 in die Festsetzung.

## **2.4 Überschreitung des Nutzungsmaßes (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Zur Privilegierung von Tiefgaragen darf die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer GRZ von 0,8 entspricht, wenn die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m beträgt (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Damit wird eine Überpflanzung in vollem Umfang zur Festsetzung der Grünordnung und damit die Nutzbarkeit für die Bewohner als Freifläche gewährleistet.

Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung einschließlich Tiefgaragen mit einer geringeren Erdaddeckung darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet 1 und in den Mischgebieten 1 und 2 nur um 50% (entspricht der gesetzlichen Regelung) überschritten werden.

Wegen der absolut gesehen nur geringen zulässigen Grundfläche (180 m<sup>2</sup>, über 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) soll im allgemeinen Wohngebiet 2 eine Überschreitung um bis zu 100 % zulässig sein.

## **3. 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 werden grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, deren Erforderlichkeit sich aus den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen ableitet und darüber hinaus die Anforderungen an ein gesundes

---

14) a.a.O. (7)  
15) a.a.O. (6)  
16) a.a.O. (8)

Wohn- und Arbeitsumfeld herstellen bzw. sichern sollen. Die Festsetzungen stehen in Einklang mit den Ergebnissen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.<sup>17)</sup>

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestbepflanzung auf den privaten Freiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Die Festsetzung ist aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen geboten. Neben den ökologischen Vorteilen dieser Festsetzung, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Lärm- und Staubbämpfung, Nistmöglichkeiten und Bodenverbesserung ist die Aufwertung des Landschaftsbildes durch 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 im WA 1 bzw. die Baumöglichkeit im WA 2 hervorgerufen werden. Wegen der unterschiedlichen Intensität des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt eine zwischen den Wohngebieten gestaffelte Festsetzung. Im WA 1 ist pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> und im WA 2 ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Auch in bezug auf die gärtnerische Gestaltung erfolgt eine Differenzierung. Die nicht bebauungsfähigen Grundstücksteile sind im WA 1 zu mindestens 10 % und im WA 2 zu mindestens 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen ist eine Mindestbepflanzung auf den privaten Grundstücken der Mischgebiete MI1 und MI 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Dichte und der damit verbundenen zu kompensierenden Eingriffe sind im Mischgebiet 1 mindestens 24 %, im Mischgebiet 2 mindestens 10 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Wie im allgemeinen Wohngebiet sind hier neben den ökologischen Vorteilen dieser Festsetzung, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Lärm- und Staubbämpfung, 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 im Mischgebiet 1.

Aus städtebaulichen Gründen unterschreiten die anzupflanzenden Bäume aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmte Stammumfänge nicht. Die festgesetzten Stammumfänge sind so gewählt, um die neu zu pflanzenden Bäume städtebaulich in den bereits vorhandenen Baumbestand einzugliedern, der zum Teil durch sehr hohe Bäume gekennzeichnet ist, z.B. im Bereich des Bahndammes sowie im Umfeld des alten Bahnhofsgebäudes. Somit wird gewährleistet, dass es von den anzupflanzenden Bäumen hin zu den in der Umgebung bestehenden Bäumen nur einen geringen Höhenunterschied gibt und somit die neu zu pflanzenden Bäume städtebaulich besser eingegliedert werden. Des Weiteren wird durch eine Mindestfestsetzung von Stammumfängen eine zeitlich schnellere Verbesserung der Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird der Versiegelungsgrad von Flächen minimiert und damit eine hohe Versickerungsrate sichergestellt. Flächen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten, die nicht vom Kfz-Verkehr genutzt werden (z.B. eigenständige Fußwege), sollen deshalb nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.3). 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.

Zur positiven Gestaltung des Baugebietes wird eine Mindestbegrünung der Außenwandflächen von Nebengebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung 3.4). Der Umfang der Begrünung soll mindestens 30 % der Wandflächen betragen. Die Festsetzung eines höheren Flächenanteils ist aufgrund der zulässigen Grenzstän-

---

17) a.a.O. (5)

digkeit von Nebenanlagen nicht möglich. Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung neue Strukturen geschaffen, die wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz übernehmen können.

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen sind die Pflanzen der festgesetzten Pflanzlisten zu verwenden. Eine Verwendung der Pflanzliste ist auch dann anzustreben, wenn Pflanzungen vorgenommen werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen. Bei der Anpflanzung von Obstgehölzen wird empfohlen, nach Möglichkeit alte Kultursorten zu verwenden.

Kulturapfel, in alten Sorten (*Malus domestica*):

Croncels	Grahams Jubiläumsapfel	Schöner von Nordhausen
Goldrenette von Blenheim	Kanada-Renette	Landsberger Renette
Minister von Hammerstein	Jakob Lebel	Schöner von Boskoop
Wintergoldparmäne		

Kulturpflaume, in alten Sorten (*Prunus domestica*):

Hauszwetschge	Quillins Reneclaude	
---------------	---------------------	--

Kulturbirne, in alten Sorten (*Pyrus communis*):

Clapps Liebling	Gellers Butterbirne	Gute Luise
-----------------	---------------------	------------

In den örtlichen Baumschulen können unter Umständen weitere Lokalsorten angeboten werden. Für die Begrünung des Straßenraums werden u.a. aus gestalterischen Gründen die folgenden Baumarten empfohlen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
Prunus serrulata	Nelken-Kirsche		

#### **4. Sonstige Festsetzungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das die Auswirkungen der Bahntrasse und des Straßenverkehrs auf die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen untersucht hat.<sup>18)</sup>

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs unter Berücksichtigung einer Streckengeschwindigkeit von max. 40 km/h im Bahnhofsbereich im gesamten Geltungsbereich zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 führen.<sup>19)</sup>

Auch bei Berücksichtigung der Impulshaftigkeit von Geräuschen im Bahnhofsbereich (z.B. Lautsprecheransagen) und einen Zuschlag von 3 dB(A)<sup>20)</sup> auf die Berechnungsergebnisse werden die schalltechnischen Orientierungswerte deutlich unterschritten.

In bezug auf Lärmemissionen durch den Straßenverkehr (insbesondere Berliner Straße) werden an allen geplanten und im Bestand vorhandenen straßennahen Gebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten, auch unter Berücksichtigung der Nutzung der zukünftigen Entlastungsstraße aus dem Verkehrsentwicklungsplan.

Die Ableitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Daraus ergibt sich für das Gebäude entlang der Straße Am Bahndamm mit einem Außenlärmpegel nachts von 50 dB(A) eine Einstufung in den Lärmbereich I.

18) a.a.O. (9)

19) Schallorientierungswerte nach DIN 18005: WA tags 55 / nachts 45 dB(A), MI tags 60 / nachts 50 dB(A)

20) TA Lärm

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird im Mischgebiet 1 eine grundrissregelnde Festsetzung für die überbaubare Fläche C gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen (textliche Festsetzung 4.1). Gleichzeitig müssen die Außenbauteile der Fläche C, die zur Bahn ausgerichtet sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen, ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Da dieser Wert jedoch bereits durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung erzielt wird, ist keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Aus schallschutztechnischer Sicht gibt es keine Bedenken die Flächen mit den vorgesehenen Nutzungen auszuweisen.

Zur Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes 2, das von keiner öffentlichen Verkehrsfläche berührt wird, soll die Fläche D mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

## 5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III (nachrichtliche Übernahme Nr. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf (nachrichtliche Übernahme 2).

## 6. Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich innerhalb des nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf (Hinweis 1). Die Sanierungssatzung wurde mit Genehmigung vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18.03.1993 und mit Ablauf der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.04.1993 rechtsverbindlich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Hinweis 2). Dies obliegt dem zuständigen Fachamt. Der Hinweis ist erforderlich, weil die Plangrundlage entsprechende Eintragungen enthält, die jedoch keinerlei bauleitplanerische Verbindlichkeit entwickeln.

## 7. Flächenbilanz<sup>21)</sup>

<b>Gemeinbedarf</b>		<b>1.235 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche	600 m <sup>2</sup>	
<b>Mischgebiet</b>		<b>11.100 m<sup>2</sup></b>
MI 1		9.950 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	4.250 m <sup>2</sup>	
davon überbaubar gemäß GRZ	3.980 m <sup>2</sup>	
MI 2		1.150 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	210 m <sup>2</sup>	
<b>Wohngebiet</b>		<b>4.780 m<sup>2</sup></b>
WA 1		3.760 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	835 m <sup>2</sup>	
WA2		1.020 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	260 m <sup>2</sup>	
davon überbaubar festgesetzt	180 m <sup>2</sup>	

21) Alle Werte gerundet, Hinweis: Die aufgrund des Nutzungsmaßes bebaubare Grundstücksfläche (GRZ) ist kleiner als die überbaubare Fläche des Grundstückes

<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> darunter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	883 m <sup>2</sup>	<b>5.245 m<sup>2</sup></b>
<b>Bahnfläche</b>		<b>1.520 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>23.880 m<sup>2</sup></b>

## V. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Planung wird der Wohngebäudebestand gesichert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur Erweiterung und Verbesserung der gewerblichen Nutzungen beigetragen. Mit der Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen wird die Zentralitätsfunktion 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 Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen für bis zu 50 Wohnungen (das entspricht einem ca. 50%igen Wohnanteil im Mischgebiet) planungsrechtlich ausgelöst. Mit der Realisierung der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen wird ein Bedarf an ca. 11 Kindertagesstättenplätzen<sup>22)</sup> entstehen. Die in der näheren Umgebung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen können den zusätzlichen Bedarf decken, so dass keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan ausgelöst werden.

Der rechnerische Bedarf an Schulplätzen, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, beträgt ca. 9 Grund- und 8 Oberschulplätze<sup>23)</sup>. Der Bedarf kann durch die vorhandenen Einrichtungen in den benachbarten Bereichen gedeckt werden.

Der rechnerische Bedarf von 4 Jugendfreizeitheimplätzen<sup>24)</sup> ist im Rahmen der fachplanerischen Konzeptionen zu berücksichtigen.

Durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen wird der Standort der Stadtbibliothek gesichert.

### 3. Ordnungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und die Aufteilung der Verkehrsflächen sind Grundstücksneubildungen erforderlich (teilweise bereits während des Aufstellungsverfahrens erfolgt).

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes 1 sind zur Ermöglichung der Anlage ausreichender Freiflächen und der Erweiterung der Stellplatzanlagen Bodenneuordnungsmaßnahmen erforderlich (bereits erfolgt).

22) Jahrgänge 0-10, Jahrgangsstärke 1,2%, 70% Versorgungsgrad, 125 Einwohner

23) Jahrgänge 6-12, Jahrgangsstärke 1,2%, 95% Versorgungsgrad, 125 Einwohner  
Jahrgänge 12-16, Jahrgangsstärke 1,2%, 95% Versorgungsgrad, 125 Einwohner  
Jahrgänge 16-19, Jahrgangsstärke 1,2%, 50% Versorgungsgrad, 125 Einwohner

24) Jahrgänge 6-25, Jahrgangsstärke 1,2%, 13,2% Versorgungsgrad, 125 Einwohner

Bei Umsetzung der Planung sind für die Mischgebiete der Abriss der Kaufhalle, der Abriss eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden sowie von Garagen auf dem Flurstück 48 und eines Abwasserpumpwerkes notwendig (bereits erfolgt).

Zur Realisierung der geplanten Verkehrsflächen sind teilweise Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich (durch die fortgeschrittene Umsetzung der Planung bereits abgeschlossen).

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.

Die Realisierung von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet 2 kann die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche D zur Folge haben.

#### **4. Auswirkung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor. Für einen 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 sowie bei der Realisierung des Mischgebietes 1 und des allgemeinen Wohngebietes 2 vor.

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

Bei Umsetzung der Hinweise und der Empfehlungen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag im Geltungsbereich ist sichergestellt, dass ein attraktives, im Vergleich zum Bestand stark durchgrüntes Wohn- und Arbeitsgebiet entsteht.<sup>25)</sup>

#### **5. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan**

Durch die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien war der Erwerb von Baugebietsflächen in geringfügigem Maß notwendig. 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 Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

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

In die Investitionsplanung waren folgende Maßnahmen aufzunehmen:

- Umbau der Kirchstraße
- Umbau und Erweiterung der Straße Am Bahndamm

---

25) a.a.O. (5)

## **VI. Verfahren**

### **1. Abwägungsbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 39 gewährleistet eine nachhaltig 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
- 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:

- Behutsame Weiterentwicklung der bestehenden ortstypischen Strukturen
- Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestrukturen mit ihrer jeweiligen Geschossigkeit
- Aufwertung des Ortskerns durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Nutzungen und durch die Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion.

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

In dem Neuordnungskonzept wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine dichtere Bebauung vorgesehen, die in den Grundzügen umgesetzt wird, aber in Teilen nicht realisierbar ist.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit eines „abgestaffelten“ Geschosses im Sinne der ehemaligen Staffelgeschossregelung<sup>26)</sup> für die Flächen A und B, erscheinen die Gebäude durch das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzte Geschoss aus der unmittelbaren Nähe niedriger. Aus der Entfernung lässt sich jedoch die Abstufung und damit der städtebauliche Übergang von den angrenzenden Bestandsbauten zu den Neubauten erkennen. Bei einer Ausnutzung der Baumöglichkeiten ergibt sich somit eine Abstufung von fünf bzw. 6 Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet (Bestand zuzügl. zulässigem Dachausbau), drei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dach im Baufeld entlang der Kirchstraße (Fläche A), drei Vollgeschosse zuzüglich einen zulässigen Dachausbau parallel zum Bahndamm (Fläche C) und in Richtung Berliner Straße folgend über zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dach (Fläche B) auf zwei Vollgeschosse zuzüglich einen zulässigen Dachausbau im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Am Bahndamm (Bestand). Mit dieser Festsetzung wird das z.Z. missständliche und zerrissene Orts- und Landschaftsbild durch Neubauten geschlossen und abgerundet und somit wesentlich verbessert. Die überbaubare Fläche im Blockinneren (allgemeines Wohngebiet 2) ergänzt die kleinteilige Bebauung an der Berliner Straße.

26) BbgBO in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung

Die Form dieser Staffelung wurde deshalb so gewählt, damit die angestrebte Dichte realisierbar bleibt. Laut Lärmschutzgutachten reicht die durch die Zahl des Geschosse zu erwartende Gebäudehöhe innerhalb der Fläche C zur Abschirmung der dahinterliegenden Gebäude aus.

Obwohl das ehemalige Bahnhofsgebäude (heute Bibliothek) nicht unter Denkmalschutz steht, hat es eine identitätsstiftende Wirkung und eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Da es sich um ein städtisches Gebäude handelt, war die Festsetzung von bauteilbezogenen Geschossigkeiten, entsprechend des Bestandes, nicht erforderlich. Statt dessen erfolgte eine Festsetzung entsprechend des vorhandenen höchsten Bauteils. In bezug auf die eingeschossigen Bauteile eröffnet die Festsetzung ein hohes Maß an Flexibilität. Die Ausnutzung dieser Möglichkeiten sowie die Beachtung der Ortsbildbelange obliegen der Stadt, so dass von einer Beachtung aller wichtigen Folgen für das Ortsbild ausgegangen werden kann.

## **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 Frei- und Erholungsräume wird ein neues innerstädtisches Wohn- und Arbeitsgebiet geschaffen, das die Attraktivität des Ortskerns erhöht und der Siedlungsentwicklung nach Außen entgegenwirkt.

## **1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Sicherung des alten Bahnhofs durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Stadtbibliothek im Ortskern ermöglicht. Dies wertet den gesamten Ortskernbereich auf und ist Teil der 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 verdeutlicht.

## **1.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

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

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 können die Lärmbelastungen in den Wohnungen soweit gemindert werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden zu befürchten sind, und die Festsetzung von Zwangsbelüftungseinrichtungen nicht erforderlich ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein begrüntes Wohnumfeld.

Die Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Nachbarschaftliche Konflikte oder die Störung gesunder Wohnverhältnisse sind deshalb durch den Verkehr nicht zu erwarten. Durch die Neugestaltung des Straßenzuges Am Bahndamm wird dem verkehrlichen Bedarf sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr Rechnung getragen.

Die sich aus den Festsetzungen ergebenden Überschreitungen der Obergrenze des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ im Mischgebiet 1 und im allgemeinen Wohngebiet 1 steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze hat sich erst während des Aufstellungsverfahrens ergeben, 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<sup>27)</sup> 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 durch den zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbau sichergestellt. Die Grundstücke verfügen über grundstücksbezogene Freiflächen und liegen in der Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen oder Grünzügen. Eingriffe in Natur und Landschaft wegen der sich ergebenden GFZ liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

### **1.5 Belange der Wirtschaft und der Versorgung**

Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht der zukünftig erwünschten Nutzungsstruktur und bietet ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung in diesem Bereich, der sowohl durch gewerbliche Handels- und Dienstleistungsnutzungen als auch Verwaltungsnutzungen zukünftig geprägt werden soll. Aufgrund der Nachbarschaft zum Rathaus (derzeit in Bau) sowie der zentralen Lage am Bahnhof Hennigsdorf ist das Mischgebiet sehr gut geeignet für Geschäfts- und Büronutzungen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Festsetzungen dienen der wohnungsnahen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebundenen Versorgung mit Arbeitsplätzen und damit der Verkehrsvermeidung.

Die Belange der Wirtschaft finden ferner dahingehend Berücksichtigung, dass durch Neuschaffung von Wohnungen 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.

### **1.6 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, die im Rahmen der Neuordnung dem zukünftigen Bedarf angepasst werden (auf Grundlage der Festsetzungen bereits erfolgt). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ausreichende Straßenquerschnitte für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr vorgehalten. Durch die optimale 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 er-

---

27) GVBI I, S. 210

warten. Die Hauptanbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Berliner Straße (nicht im Geltungsbereich). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Berliner Straße zu erwarten.

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 an der Kirchstraße sowie innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes 2 ist sichergestellt, auch wenn das Baugebiet keine öffentliche Straße berührt. Die festgesetzten Grunddienstbarkeiten, die mit der Eigentümergesellschaft des belasteten Grundstückes im allgemeinen Wohngebiet 1 abgestimmt sind, sichern die erforderliche Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt.

### **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.<sup>28)</sup>

Im Bebauungsplan sind Ausweisungen und Festsetzungen vorgesehen, die zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe 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 brachgefallenen Flächen vorsieht. Die Versiegelungen finden des Weiteren in Teilbereichen auf Flächen statt, die im Bestand beeinträchtigt sind, z.B. verfestigter offener Boden. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens – flächendeckende Auffüllung zwischen 0,7 und 1,5 m Mächtigkeit, Verdichtung – ist eine normale Bodenfunktion nicht mehr gegeben so dass insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz vermieden werden. Darüber hinaus sind wesentliche Teile des Eingriffs bereits nach geltendem Recht zulässig. Nach gutachterlicher Betrachtung der Versiegelungsfolgen liegt eine erhebliche Einschränkung der nur noch gering vorhandenen Bodenfunktion nicht vor. Geringe Neuversiegelungen resultieren im bestehenden Wohngebiet (WA 1) aus der Erweiterung der zulässigen Stellplatzflächen sowie aus der Neuentwicklung im Blockinneren (WA 2).

Des Weiteren trägt das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Freiflächen als Vegetationsflächen wesentlich zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei. Sie werden von einer Bebauung freigehalten und tragen somit zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

In Verbindung mit der Festsetzung zur Mindestbepflanzung von Grundstücken (Pflanzung eines Baumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie von Sträuchern) und zur Verpflichtung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung zur Mindestbegrünung von Fassaden von Nebengebäuden wird planungsrechtlich ein durchgrüntes Gebiet festgeschrieben, was zu einer Minderung des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beiträgt. Abweichend davon besteht für die Neuschaffung von Baurechten im allgemeinen Wohngebiet 2 ein höherer Kompensationsbedarf (1 Baum / 300 m<sup>2</sup>). Vorhandene Bäume sollen nicht auf die Festsetzung angerechnet werden. Andernfalls würde das Schutzziel und somit der beabsichtigte Ausgleich nicht erreicht, die Festsetzung soll die Pflanzung zusätzlicher Bäume sicherstellen. Die Anzahl der Bäume auf dem Grundstück schließt die geplante bauliche Entwicklung nicht aus. Sofern die Fällung von bestehenden Bäumen notwendig ist, richtet sich der Kom-

---

28) a.a.O.(5)

pensationsbedarf nach der geltenden Baumschutzverordnung. Die Belange des Landschaftsbildes sind durch die notwendigen mindestens 4 Bäume im WA 2 sichergestellt.

Das Erschließungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine bestandsorientierte Neuordnung des vorhandenen Straßennetzes vor. Durch diese Konzeption wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert. Die neu zu gestaltende Straße Am Bahndamm soll durch einen Pflanzstreifen besonders begrünt werden.

### **Verbleibende Eingriffe**

Trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verursacht die Planung 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 Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu 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 die Neuordnung des Straßenzuges Am Bahndamm sowie die Bebauung des Mischgebiets 1 und des allgemeinen Wohngebietes 2. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen wird von einer maximalen Versiegelung von ca. 11.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Im Bestand sind ca. 8.220 m<sup>2</sup> vorversiegelt, die nicht in die auszugleichende Fläche eingerechnet werden kann. Ebenso nicht als Eingriff bewertet wird der bereits vorbereitete Ausbau der Straße Am Bahndamm (nördlich der Mischgebiete MI 1 und MI 2) mit einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Damit beträgt die Größe der nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichenden Fläche insgesamt 1.660 m<sup>2</sup>.

Unabhängig von der Beurteilung der Eingriffe gemäß § 34 BauGB und des auszugleichenden Eingriffs gemäß § 1a BauGB ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, darüber hinausgehende Festsetzungen zu treffen, die den Belangen nach einem gesunden und durchgrüntem 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.

### **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 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig als Vegetationsflächen mit Bäumen und Sträuchern stellt eine Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Schutzgüter dar, da die Anpflanzung zu einem großen Teil auf Flächen stattfindet, die bislang durch verdichteten offenen Boden und Boden mit Ruderalvegetation gekennzeichnet ist. Durch 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.

Aufgrund der Festsetzung von Nutzungsmaßen ergibt sich für den Geltungsbereich eine zu erwartende maximale GRZ von 0,66 (GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 50% = 0,2; rechnerische Gesamt-GRZ 0,6, zuzüglich geringfügiger Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 10% = 0,06; rechnerisch mögliche Maximal-GRZ: 0,66). Die bepflanzbaren Flächen im Geltungsbereich betragen demnach mindestens 34% der Grundstücksflächen und liegen somit deutlich über der zum Ausgleich erforderlichen Flächenannahme aus dem grünordnerischen Fachbeitrag (20 %).

Die Zugrundelegung des im grünordnerischen Fachbeitrag genannten Wertes eines Anteils von 20 % der mit Sträuchern zu bepflanzenden Flächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete findet in der Abwägung keine weitere Verwendung, da damit keine ökologische Kompensation im Mischgebiet 1 erreicht wird. Diese kann nur erreicht werden, wenn der Wert der anzupflanzenden Fläche auf 24 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche erhöht wird (entspricht ca. 810 m<sup>2</sup>).

Für das allgemeine Wohngebiet 2 soll gemäß der angepassten Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan eine Bepflanzung auf 15 % der nicht bebaubaren Fläche festgesetzt werden. Dies ist ausreichend um die mit der geplanten Entwicklung verbundenen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden und Biotope und Arten auszugleichen.

Aufgrund der gestalterisch erwünschten gleichmäßigen Durchgrünung der Baugebiete ist auch im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet 1, in denen keine rechtlich ausgleichspflichtigen Eingriffe vorliegen, eine Bepflanzung von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern festgesetzt.

Aufgrund der deutlichen Unterschiede in der baulichen Dichte verbleibt bei Berücksichtigung des Wertes aus dem grünordnerischen Fachbeitrag (20 % für alle Baugebiete) im ausgleichspflichtigen Mischgebiet 1 die geringste nicht überbaubare Fläche. In der Konsequenz führt dies dazu, dass die Baugebiete ohne ausgleichspflichtigen Eingriff (MI 2 und WA) einen deutlich höheren Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche als Strauchpflanzung zur Verfügung stellen müssten als die eingriffsverursachende Fläche (MI 1: 6,8 %, MI 2: 14,5 %, WA1: 13,2 %, WA 2: 12,8 %). Durch die Veränderung der Werte der mit Sträuchern anzupflanzenden Fläche in den Festsetzungen gegenüber dem grünordnerischen Fachbeitrag ergibt sich - trotzdem der Tatsache Rechnung getragen wird, dass die eingriffsverursachenden Flächen MI 1 und WA 2 eine höhere ökologische Last zu tragen hat als die Baugebiete, auf denen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe erfolgen (MI 2 und WA 1) - eine nahezu durchgängige Durchgrünung des Gebietes. Es ergibt sich eine Mindestbepflanzung der Gesamtgrundstücksfläche von MI 1: 8,1 %, MI 2: 7,2 %, WA 1: 6,6 % und WA 2: 9,5 %. Damit wird den ökologischen Belangen bei Beachtung der Verhältnismäßigkeit gegenüber den betroffenen Eigentümern nachgekommen.

Durch die Festsetzung eines Flächenbezuges für Strauchpflanzungen wird neben der ökologischen Kompensation die Ausbildung von Monostrukturen (Rasenflächen) verhindert. Zudem ermöglicht die Festsetzung eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch räumliche Gliederung und schafft eine vielfältige Ökostruktur durch Festsetzung von einheimischen Pflanzen. Darüber hinaus entstehen positive ökologische Auswirkungen, die über das Maß der notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehen. Durch eine gesteigerte Attraktivität dient die Festsetzung einer besseren Verwertbarkeit der Grundstücke.

Durch die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen wird für zahlreiche Tierarten (z.B. Insekten und Vögel) ein neuer Lebensraum erschlossen. Insbesondere die bislang genutzten Rasenflächen werden in ihrer Funktion für den Biotop- und Artenschutz deutlich aufgewertet.

Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum (400 m<sup>2</sup>) sowie die damit verbundene Anlage von Baumscheiben, durch die der bislang versiegelte

bzw. verdichtete offene Boden einer Regeneration zugeführt wird, erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Alle genannten Pflanzungen sind im Rahmen der Selbstbindung der Gemeinde bereits gesichert. Sie sind Bestandteil der planerischen Vorüberlegungen und haben zu den entsprechenden Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen geführt. Ein rein funktionaler Grund für die Festsetzung der Verkehrsfläche in den beabsichtigten Breiten ohne die konzeptionell geplanten Anpflanzungen, besteht nicht. Die Festsetzung einer Pflanzliste für die Verkehrsflächen ist somit nicht erforderlich.

Die Bilanzierung ergibt, dass der Eingriff mit einer Größe von ca. 1.660 m<sup>2</sup>, der gemäß § 1a BauGB zu kompensieren ist, zu 100 % ausgeglichen werden kann. Dem Eingriff werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 1.410 m<sup>2</sup> sowie die Pflanzung von 58 Bäumen zugeordnet:

<b>Maßnahme</b>	<b>Größe/Stück</b>
Anlage von neuen Vegetationsflächen sowie Gehölzpflanzungen im Mischgebiet 1 / Anpflanzung von Bäumen	810 m <sup>2</sup> /ca. 20 Stk.
Anlage von neuen Vegetationsflächen sowie Gehölzpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet 2 / Anpflanzung von Bäumen	100 m <sup>2</sup> /ca. 4 Stk.
Gehölzpflanzungen im Straßenraum	400 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	100 m <sup>2</sup>
Baumpflanzungen im Straßenraum, Vorplatz Bibliothek	ca. 34 Stk.
<b>Gesamt:</b>	<b>1.410 m<sup>2</sup> / 58 Bäume</b>

Insgesamt kann durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen der Verlust von Vegetationsflächen im Geltungsbereich ausgeglichen werden. 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 Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie eines Gemeinbedarfsstandortes für kulturelle Nutzungen.

Der öffentliche Belang der Aufwertung der zentralörtlichen Funktion des Ortskerns durch die Festsetzungen von Bauflächen 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 Mischgebiet an der umgebenden ortstypischen Bebauung. Einschränkungen wie Pflanzbindung und Befestigung von Flächen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohn- und Arbeitsstät- tengebietetes, das die Grundstücksverwertung erhöht, angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar.

## **2. Förmliche Beteiligungsverfahren**

### **2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 15. Juni 2000 durchgeführt. Die von den Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen beinhalteten insbesondere folgende Themen:

- Öffnung des alten Bahnhofszugangs
- Geschossigkeiten an der Straße Am Bahndamm
- Straßenprofile / Breite der Gehwege
- Zeitraum der Umsetzung der Planung

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 26.09.2000 zur Stellungnahme aufgefordert. Die verspätete Beteiligung einer Nachbargemeinde durch Schreiben vom 09.04.2001 ist gemäß 214 Abs. 1 BauGB unbeachtlich.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen war der Planinhalt durch die Stellungnahmen nicht berührt. Es waren jedoch eine Anpassungen in der Begründung zum Thema Eingriff in die Bodenfunktion erforderlich.

## **2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Auslegung fand in der Zeit vom 09.10. – 08.11.2000 statt und war vorher ortsüblich bekannt gemacht worden. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

## **2.4 1. Änderungsverfahren**

Der Bebauungsplan wurde aufgrund von städtebaulichen Überlegungen geringfügig, jedoch nicht die Grundzüge der Planung betreffend, geändert. Die Zahl der Vollgeschosse in der überbaubaren Fläche B im Mischgebiet 1 wurde um 1 reduziert. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Aus diesem Grund wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. und 13.02.2001 an der Planung beteiligt.

Von Seiten der Bürger wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht:

Bürger 1 erklärt sein Einverständnis mit der geänderten Planung.

Bürger 2 äußerte Anregungen zu den festgesetzten Pflanzpflichten auf den Grundstücken. Diese betrafen überwiegend ein Missverständnis in der Anwendung der Festsetzungen. Der Anregung, die Pflanzliste um eine nichtheimische Pflanze zu erweitern, wurde nicht gefolgt.

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die einen neuen Sachverhalt ergeben haben.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange war der Planinhalt durch die Stellungnahmen nicht berührt.

Weitere Verfahrenserfordernisse ergeben sich nicht.

## **2.5 2. Änderungsverfahren**

Aufgrund einer Maßgabe im Plananzeigeverfahren wurde die textliche Festsetzung 2.2 geändert. Anstelle der Privilegierung von Tiefgaragen durch die Nichtanrechenbarkeit auf die GRZ erfolgt nun eine Einschränkung, dass Tiefgaragen die zulässige GRZ nur bis zu einem Maß von 0,8 GRZ überschreiten dürfen. Die Zugangsvoraussetzung für die Anrechenbarkeit dieses Privilegs, die Mindesterdbedeckung mit 60 cm wurde beibehalten.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund von städtebaulichen Überlegungen, die es ermöglichen, die Grundzielstellung des Neuordnungskonzeptes besser zu verwirklichen als bisher, geringfügig, jedoch nicht die Grundzüge der Planung betreffend, geändert.

Der Bebauungsplanentwurf enthält nun eine zusätzliche überbaubare Fläche. Der aus der zusätzlichen Baumöglichkeit resultierende Eingriff in Natur und Landschaft hat zu einer anderen Ausgleichsfestsetzung für die betroffene Fläche geführt, als sie bisher im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet enthalten war. Aus diesem Grund wurde das allgemeine Wohngebiet in die beiden Baugebiete WA 1 und WA 2 geteilt.

Die geplante Änderung berührt die Planungsgrundsätze nicht, so dass das erforderliche Beteiligungsverfahren auf die geänderten Planinhalte beschränkt wird. Da der Betroffenenkreis der Planänderung nicht eindeutig abgrenzbar ist, wurde der Plan erneut öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 20.09. bis 21.10.2004 stattgefunden hat, wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger vorgebracht. Aus der parallel zur Offenlage durchgeführten Trägerbeteiligung liegen insgesamt 5 Stellungnahmen vor, von denen 3 als Bestätigung zur Kenntnis genommen wurden. Zwei Stellungnahmen enthielten Hinweise zur Planung und Verweise auf Stellungnahmen älteren Datums, die in die Abwägung eingegangen sind.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise der Träger öffentlicher Belange war der Planinhalt durch die Stellungnahmen nicht berührt.

### **3.      Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 8. März 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 14. März bis zum 20. April 2000 in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf ausgehangen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 15. Juni 2000 um 18.00 Uhr in Räumen der Stadtverwaltung Hennigsdorf durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung wurde in Schaukästen und in der Presse bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.09.2000 und 09.04.2001 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt nicht berührt. Die verspätete Beteiligung einer Nachbargemeinde ist gemäß 214 Abs. 1 BauGB unbeachtlich.

Mit Beschluss vom 20.09.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 09.10. – 08.11.2000 statt und war vorher ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund von städtebaulichen Überlegungen nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Aus diesem Grund wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. und 13.02.2001 erneut an der Planung beteiligt. Die Möglichkeit zur Stellungnahme war auf den geänderten Planteil beschränkt.

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur Offenlagefassung und dem vereinfachten Änderungsverfahren mit Abwägungsbeschluss vom 06.06.2001 unverändert ist. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume

in die Geschossflächenberechnung nun deutlich höheren baulichen Dichte (GFZ) führt zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis weiterhin Bestand hat. Beteiligungen waren 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.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund von städtebaulichen Überlegungen nach der öffentlichen Auslegung sowie wegen einer Maßgabe im Anzeigeverfahren geringfügig geändert. Aus diesem Grund wurde eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Möglichkeit zur Stellungnahme ist auf den geänderten Planteil beschränkt. Die von der geänderten Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Entsprechend den Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Nr. 39 das BauGB in seiner alten Fassung (BauGB in der bis zum Änderungsgesetz vom 24. Juni 2004 geltenden Fassung) angewendet.

## **VII. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359 / 1381)

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).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1380)

Stadt Hennigsdorf

## **B. Anlagen**

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### 1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten 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 Mischgebieten ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Anlage von Gartenbaubetrieben nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 In den Mischgebieten 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)
- 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 2. Maß der Nutzung, Bauweise

- 2.1 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf „Bibliothek“, im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet 1 entspricht der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sowie im Mischgebiet 2 und die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet 1 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einem Maß überschritten werden, das einer GRZ von 0,8 entspricht, wenn die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m beträgt. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung einschließlich Tiefgaragen mit einer geringeren Erdaddeckung darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl wie folgt überschritten werden:  
im allgemeinen Wohngebiet 1 und in den Mischgebieten 1 und 2 um bis zu 50 vom Hundert,  
im allgemeinen Wohngebiet 2 um bis zu 180 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.3 In den Mischgebieten 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 jeweils zusätzlich zulässigen 3. Vollgeschosse in der überbaubaren Fläche B im Mischgebiet 1 und im Mischgebiet 2 und des jeweils zusätzlich zulässigen 4. Vollgeschosses in den überbaubaren Flächen A und C im Mischgebiet 1 dürfen eine Höhe von 2,30 m, gemessen von der Oberkante ihres jeweiligen Fußbodens bis

zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

Zusätzlich ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in den überbaubaren Flächen A und B im Mischgebiet 1 je ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein gegenüber allen Außenwänden um mindestens 1 m zurückgesetztes Geschoss handelt, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet und mit einem Flachdach abgeschlossen ist.

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

- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet 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. Das zusätzlich zulässige 3. Vollgeschoss im WA2 bzw. das 6. Vollgeschoss im WA 1 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)

- 2.5 In der Fläche für den Gemeinbedarf „Bibliothek“ ist das zulässige 3. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Das zusätzlich zulässige 3. Vollgeschoss 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)

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 ist pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet 2 ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken sind die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und im allgemeinen Wohngebiet 1 zu mindestens 10 % und im allgemeinen Wohngebiet 2 zu mindestens 15% in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 3.2 In den Mischgebieten ist pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken sind die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und im Mischgebiet 1 zu mindestens 24 % und im Mischgebiet 2 zu mindestens 10 % in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 3.3 In den Baugebieten ist eine Befestigung von Fahrradabstellplätzen und nicht durch Kfz genutzten 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. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.  
Standorte zur Sammlung von Hausmüll und Wertstoffen müssen baulich oder mit durch selbstklimmende oder rankende Pflanzen begrünte Pergolen abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

#### 4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Im Mischgebiet 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Grundrisse der Wohnungen innerhalb der überbaubaren Fläche C, die zur Bahn ausgerichtet sind, so orientiert sein, 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 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebietes 2 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 5. Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2 und 3.4 ist die folgende Pflanzliste zu verwenden:

##### Pflanzliste Baugrundstücke

###### Bäume:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| • Acer campestre      | Feld-Ahorn          |
| • 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        |
| • Ulmus glabra        | Berg-Ulme           |
| • Ulmus laevis        | Flatter-Ulme        |

###### Obstbäume:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Pflaume

**Sträucher:**

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| • Acer campestre       | Feld-Ahorn              |
| • Carpinus betulus     | Hainbuche               |
| • Cornus mas           | Kornelkirsche           |
| • Cornus sanguinea     | Blutroter Hartriegel    |
| • Corylus avellana     | Gemeine Hasel           |
| • Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn |
| • Euonymus europaea    | Pfaffenhütchen          |
| • Frangula alnus       | Faulbaum                |
| • Hippophae rhamnoides | Sanddorn                |
| • 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         | Öhrchen-Weide           |
| • Salix caprea         | Sal-Weide               |
| • Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      |
| • Taxus baccata        | Eibe                    |
| • Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball     |
| • Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball     |
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines als Trinkwasserschutzzone III festgelegten Bereiches.
2. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches der Fernwärmesatzung.

**III. Hinweise**

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt ist.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.