

# Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 41 "Gebiet zwischen Triftweg,  
Dorfstraße und Keilerweg"

Begründung zum  
Satzungsbeschluss

---

# Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE .....	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsanlass/Planungsziele/Planungserfordernis .....	3
3.	Planungsvoraussetzungen.....	5
3.1	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens .....	5
3.2	Ver- und Entsorgung .....	5
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.4	Bodenverunreinigungen .....	5
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....	6
1.	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.	Flächennutzungsplan.....	6
3.	UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung .....	6
4.	Bodendenkmalpflege.....	6
III.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.	Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen .....	8
4.	Immissionsschutz.....	8
IV.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	8
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
2.	Auswirkungen auf den Haushalt .....	9
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Gebiet zwischen Triftweg, Dorfstraße und Keilerweg“ liegt in Nieder Neuendorf und wird einerseits durch die vorbezeichneten Straßen begrenzt; darüber hinaus grenzt westlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **2. Planungsanlass/Planungsziele/Planungserfordernis**

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungsbaupotenzial der Stadt Hennigsdorf dar. Zur Bewältigung dieser übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgabe wurde die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Entwicklungssatzung hat seit dem 30.11.1995 Rechtskraft. Die Entwicklungssatzung umfasst nicht nur unbebaute Flächen, auf denen eine erstmalige Entwicklung stattfindet, sondern auch solche Bereiche, auf denen eine städtebauliche Nachverdichtung möglich ist.

Auf den Grundstücken im Bebauungsplanbereich bestehen überwiegend Wohngebäude; bis auf zwei Gebäude mit Geschosswohnungen auf dem Flurstück 152 handelt es sich hierbei um Einfamilienhäuser. Auf dem Flurstück 154/4 (Eckgrundstück Dorfstraße/Keilerweg) besteht ein größeres Garagengebäude. Der Planbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Gebäude verfügen größtenteils nach der seit dem 01.09.2003 geltenden Brandenburgischen Bauordnung über zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss jedoch als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Bebauung auf dem Flurstück 152 verfügt über drei Vollgeschosse; hier ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet.

Die Baugrundstücke haben eine sehr unterschiedliche Flächengröße. Auf einigen Grundstücken besteht aus städtebaulichen Gründen durchaus die Möglichkeit, eine zusätzliche Bebauung als Nachverdichtung zu errichten.

In den bisherigen Gesprächen zur Eigentümer- und Betroffenenbeteiligung im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben sich die Eigentümer der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 jedoch gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen. Da die Grundstücke wohnbaulich genutzt werden, sind sie im Rahmen der förmlichen Festlegung der Entwicklungsmaßnahme nicht dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen worden, sondern wurden als Anpassungsgebiet ausgewiesen. Eine Anpassungsmaßnahme kann hierbei die Nachverdichtung über großer Grundstücke sein.

Die Stadt Hennigsdorf verfolgt in den festgesetzten Anpassungsgebieten weitgehend das Ziel, die Nachverdichtung nur bei einer grundsätzlichen Verwirklichungsbereitschaft der betroffenen Eigentümerschaft umzusetzen.

Da eine Nachverdichtung im Bebauungsplanbereich grundsätzlich abgelehnt wird, werden durch den Bebauungsplan keine neuen Baurechte geschaffen. Die Bebauungsplanfestsetzungen orientieren sich am Zulässigkeitsmaß, das bereits heute auf der Grundlage des § 34 BauGB besteht.

Derzeit sind die Wohngebäude grundsätzlich zu den Erschließungsstraßen Keilerweg, Dorstraße und Triftweg orientiert; im Quartiersinnenbereich bestehen lediglich Nebengebäude. Durch den Verzicht auf eine Nachverdichtung ist es möglich, diese Situation auch in Zukunft zu erhalten. Aus diesem Grund sollen durch den Bebauungsplan Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise getroffen werden, dass eine eventuelle Ersatzbebauung entsprechend der heutigen Situation straßenseitig orientiert wird.

Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 154/4, die derzeit als Garage genutzt wird, könnte zu einem der Versorgung des Gebietes dienenden Laden oder nicht störenden Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb umgenutzt werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird diese Umnutzung planungsrechtlich gesteuert; hierdurch wird sichergestellt, dass bei einer etwaigen Nutzungsänderung auf den angrenzenden Grundstücken keine unzulässigen Störungen einwirken.

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich besteht nach § 166 Abs. 1 BauGB eine grundsätzliche Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies gilt auch für Anpassungsgebiete. Zwar bestehen mit § 170 BauGB Sonderregelungen für Anpassungsgebiete, nach denen die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ergänzend zu den Vorschriften für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen anzuwenden sind. § 170 normiert jedoch einen Vorrang für die entwicklungsrechtlichen Regelungen. Mit Ausnahme der kommunalen Grunderwerbspflicht einschließlich der erleichterten Enteignungsmöglichkeiten sowie der Regelungen zur Veräußerung der erworbenen Grundstücke sind alle sonstigen entwicklungsrechtlichen Vorschriften auch in Anpassungsgebieten anzuwenden. Dies betrifft z.B. die Planungsverpflichtung der Gemeinde aus § 166 Abs. 1 BauGB.

Aus den v.g. Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus eine eindeutige Grundlage für die Ausgleichsbetragserhebung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die betroffenen Grundstücke geschaffen. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend den bisher geäußerten Wünschen der betroffenen Eigentümerschaft keine Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch den Bebauungsplan vorgenommen wird. Der Bebauungsplan führt dementsprechend zu keiner Veränderung der Grundlagen für die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

### **3. Planungsvoraussetzungen**

#### **3.1 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf die vorliegenden geologischen und hydrologischen Unterlagen ausgewertet und die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstände) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hoher Wasserspende für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Aus den ermittelten Mindestflurabständen im Plangebiet (0,5 - 1,0 m) und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von  $5 \times 10^{-5}$  m/s ist für das Plangebiet auch unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Bereich handelt, sind sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung, den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung sowie die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung.

#### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

#### **3.4 Bodenverunreinigungen**

Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Oberhavel ist ein Altlastenverdacht im Plangebiet nicht ersichtlich.

Allerdings liegt nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg der Bebauungsplanbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies bedeutet, dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist, die zu gegebener Zeit vom jeweiligen Veranlasser einzuholen ist.

## **II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN**

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 19.11.2003 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 41 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

### **2. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es kann somit festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

### **3. UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden. Maßgebend hierfür ist zunächst eine Klärung, ob die Schwellenwerte der Ziffern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) erreicht bzw. überschritten werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht den bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 des Baugesetzbuches umfasst, sind im konkreten Fall die Schwellenwerte nach Ziffer 18.8 zu berücksichtigen. Hiernach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, sofern die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt 20.000 qm beträgt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 können insgesamt 2.500 qm Grundfläche realisiert werden. Der v.g. Schwellenwert wird nicht erreicht.

Es liegt auch kein kumulierendes Vorhaben i.S.v. § 3 b Abs. 2 Satz 1 UVPG vor. Südlich angrenzend findet zwar derzeit das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 42 statt; bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,75 ha können jedoch hier nur ca. 870 qm Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

### **4. Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal „mittelalterlicher - frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“. Dieses Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die zuständige Denkmalfachbehörde hat bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung in Aussicht gestellt, sofern sichergestellt wird, dass

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf die §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes die denkmalzerstörenden Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen bis auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in dem Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Bauarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

### **III. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend der heutigen Situation und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für den gesamten Bebauungsplanbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzung und ihre Flächenansprüche in die konkrete städtebauliche Situation nicht integrierbar und für das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen nicht zweckdienlich sind.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am heutigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB. Die unmittelbaren und mittelbaren Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der heutigen Situation der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen. Auch bei etwaigen Neubebauungen soll diese Bebauungsstruktur nicht verändert werden. Da nach der neuen Brandenburgischen Bauordnung nutzbare Dachgeschosse grundsätzlich Vollgeschosse sind, werden zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels einerseits zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt; durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 wird jedoch geregelt, dass das zweite bzw. dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden muss und dass bestimmte Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

### **3. Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen**

Wie unter Gliederungspunkt I.2 dargestellt, soll durch den Bebauungsplan dauerhaft der Quartiersinnenbereich von Hauptgebäuden freigehalten werden. Dementsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen zu den Erschließungsstraßen orientiert.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Beibehaltung von weitgehend gärtnerisch genutzten Vorgartenzonen zu den Erschließungsstraßen. In diesem Sinne wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die Zulässigkeit von Garagen, Carports sowie Gebäuden als Nebenanlagen in den Vorgartenzonen beschränkt.

### **4. Immissionsschutz**

Die Dorfstraße hat in Höhe des Bebauungsplanbereiches derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 10.100 KFZ/24 h. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Belastung mittelfristig auf einen Wert von bis zu 13.000 KFZ/24 h ansteigen wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Beurteilungspegel nach RLS 90 ermittelt. Sie betragen unter Annahme eines DTV-Wertes von 13.000 KFZ/24 h in 15 m Abstand von der Fahrbahnmitte der Dorfstraße 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die maßgeblichen Beurteilungspegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden dadurch erheblich überschritten.

Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) kommen aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauungsstruktur nicht in Betracht. Deshalb setzt der Bebauungsplan die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen fest. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Bebauungsplanbereich je nach Entfernung des Immissionsortes zur Dorfstraße 35 bis 45 dB(A) betragen muss.

## **IV. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Beim Bebauungsplanbereich handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet; durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden Baurechte geschaffen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich eventuell zu erwartender Eingriffe in Natur und Land-

schaft dann nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt**

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf keine Kosten.

## **V. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**Bearbeitung im Auftrag  
der Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach  
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 15. April 2004