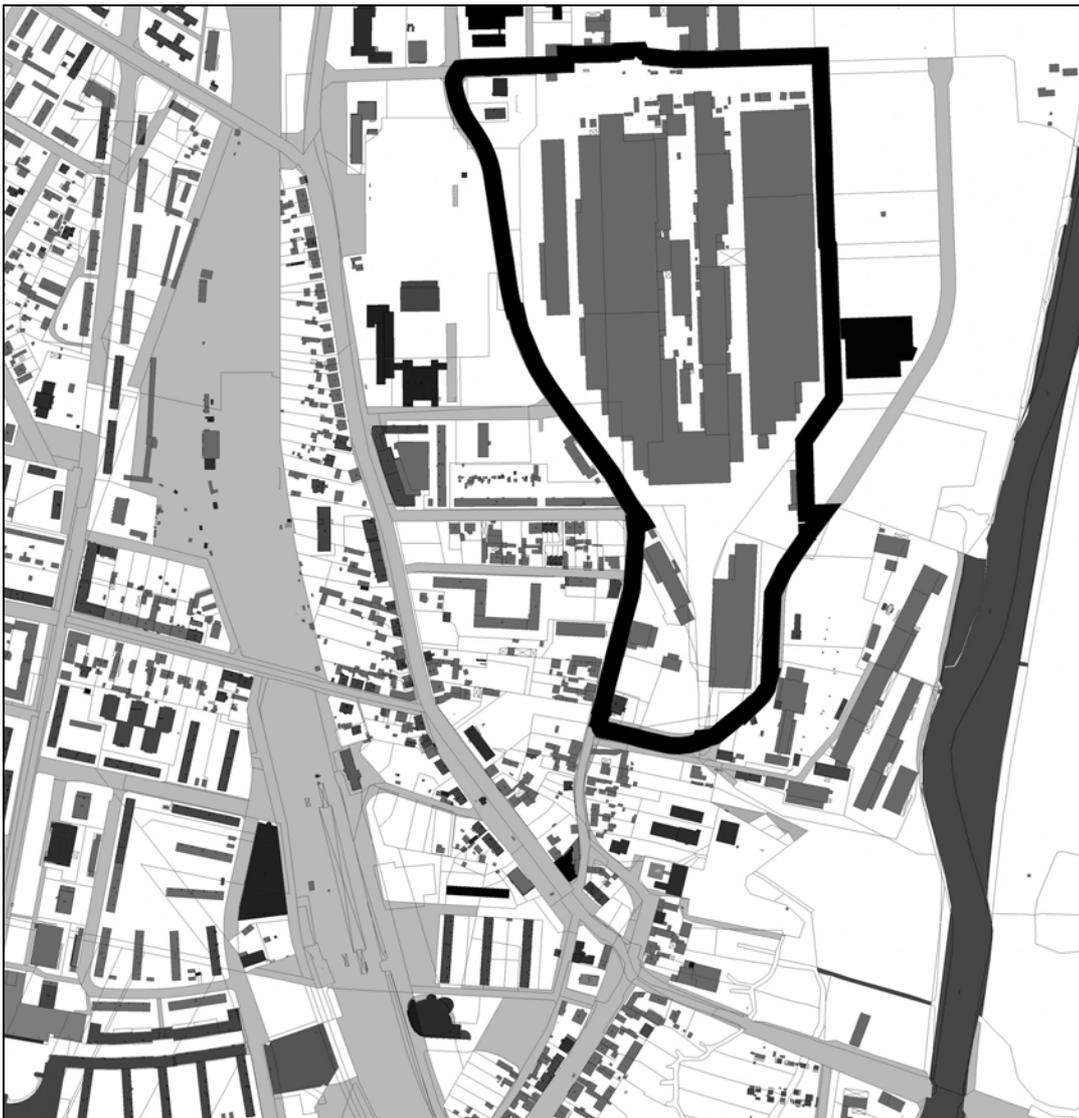


Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 44 – „Altwalzwerk“

für das Gebiet zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634.



Anlage 2 BV 0025 / 2007

Berlin, 23. Februar 2007

Inhalt	Seite
A. Begründung	7
I. Planungsgegenstand und Planungsziele.....	7
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Planungsanlass und Planungsziele	7
3. Planungserfordernis	8
4. Planungsvoraussetzungen	8
4.1 Historische Entwicklung	8
4.2 Bau- und Nutzungsstruktur.....	9
4.3 Naturräumliche Grundlagen	10
4.4 Altlasten / Kampfmittel.....	11
4.5 Verkehrliche Grundlagen.....	11
4.6 Technische Infrastruktur	12
4.7 Eigentumsverhältnisse	12
II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen.....	13
1. Raumordnung und Landesplanung	13
2. Flächennutzungsplan	13
3. Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf / Neuordnungskonzept	14
4. Derzeitiges Planungsrecht	14
5. Anforderungen der Denkmalbehörde	14
III. Planungskonzept.....	15
1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept.....	15
2. Erschließungskonzept	15
IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
1. Art der Nutzung	15
1.1 Gewerbegebiet	16
1.2 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	17
1.3 Verkehrsflächen	18
1.4 Grünflächen	18
2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
2.1 Gewerbegebiete	19
2.2 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	21
3. Grünordnerische Festsetzungen	22
4. Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	23
5. Sonstige Festsetzungen	25
6. Nachrichtliche Übernahmen	25
7. Hinweise	25
8. Flächenbilanz	26
V. Umweltbericht.....	27
1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	27
2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	27
3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung.....	28
4. Inhalt und Methode der Untersuchung	28
5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
5.1 Lage und Naturraum	28
5.2 Schutzgut Mensch.....	29
5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
5.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	29
5.3.2 Biotopbestand	30
5.3.3 Fauna	33
5.4 Schutzgut Boden	33
5.5 Schutzgut Wasser	35

5.6	Schutzgut Klima/Luft.....	36
5.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....	36
5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	37
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	37
6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	37
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	38
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	38
6.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft.....	39
6.6	Auswirkungen auf das Orts-/ und Landschaftsbild.....	39
6.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
6.8	Wechselwirkungen.....	40
6.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
7.	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	40
7.1	Eingriffe.....	40
7.1.1	Flächige Eingriffe.....	40
7.1.2	Baumschutz.....	43
7.1.3	Artenschutz.....	43
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe.....	43
7.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	44
7.3.1	Flächige Eingriffe.....	44
7.3.2	Baumschutz.....	45
7.3.3	Artenschutz.....	45
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	45
8.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	46
9.	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	47
10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	47
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
VI.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	49
1.	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	49
2.	Ordnungsmaßnahmen.....	49
3.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	49
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan.....	50
VII.	Verfahren.....	51
1.	Abwägungsbelange.....	51
1.1	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	51
1.2	Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes.....	52
1.3	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	52
1.4	Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen.....	53
1.5	Belange des Verkehrs.....	54
1.6	Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen.....	54
1.7	öffentliche und private Belange.....	54
2.	Förmliche Beteiligungsverfahren.....	56
2.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	56
2.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	56
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	56
2.4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	59
3.	Verfahrensablauf.....	59
VIII.	Rechtsgrundlagen.....	60

B.	Anlagen	61
I.	Textliche Festsetzungen und Übernahme landesrechtlicher Vorschriften	61
II.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	64
III.	Hinweise	64
IV.	Pflanzlisten	65
V.	Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen zum Umweltbericht.....	66

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“

für das Gebiet zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 21,9 ha zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634. Er liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortskern“. Die vorhandene Nutzung ist überwiegend durch die Industriehallen des Stahlwerkes, welche nur noch zum Teil genutzt werden, geprägt. Im südlichen Teil, der nicht Bestandteil des Stahlwerksgeländes ist, befinden sich Gewerbebetriebe.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke der Flur 8

3/3; 3/5; 3/17; 3/18; 3/19; 3/36; 94/11; 94/14; 94/16; 94/17; 94/18; 95/1; 95/3; 95/4; 96; 97/19; 97/20; 97/21; 97/22; 97/23; 97/36; 97/39; 97/40; 98/9; 98/11; 184 (tlw.); 388 (tlw.); 390; 430; 434; 435; 437; 438; 507; 509; 518; 520; 522; 523; 528; 530; 539; 599; 606; 609; 618; 621; 634 (tlw.).

2. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel, nach Durchführung der Baufeldfreilegung innerhalb des Altwalzwerkes ein Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern und durch die Revitalisierung nicht mehr betriebsnotwendiger Industrieflächen zugunsten einer Gewerbestruktur den gesetzlichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die Flächen und Industriehallen des Stahlwerkes Hennigsdorf geprägt, die jedoch nur noch z.T. genutzt werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich außerhalb des Stahlwerksgeländes Gewerbebetriebe. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die gewerblichen Bauflächen den Sanierungs- und Planungszielen entsprechend zu entwickeln. Das Plangebiet liegt in dem nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele in einem rechtsverbindlichen Verfahren geschaffen werden. Die Stadt Hennigsdorf hat aus diesem Grund in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 für das Gebiet zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634 beschlossen (Beschluss Nr. BV0055/2006).

3. Planungserfordernis

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung attraktiver gewerblicher Bauflächen auf ehemals industriell genutzten Flächen zu sichern, indem

- ein Gewerbestandort im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einer gewerblich und industriell vorgeprägten Umgebung gesichert und innerstädtische Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung aktiviert werden,
- die Lärmbelastungen geklärt und die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen mit dem Umfeld geregelt werden,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innere Erschließung des Gebietes geschaffen werden und
- durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen das Gewerbegebiet gegliedert und gleichzeitig der Kaltlufteintrag von der Havelniederung zum Stadtgebiet sichergestellt wird.

4. Planungsvoraussetzungen

4.1 Historische Entwicklung

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

Die Großbetriebe begannen, mit eigenen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungen zu schaffen, die Einwohnerzahl stieg bis 1930 auf 10.000. Von den damals 5.000 Beschäftigten der beiden Großbetriebe pendelten 70 % ein. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Industriebetriebe nach Demontage und Enteignung zu den Kombinat „Stahl- und Walzwerk Wilhelm Florin“ und „Lokomotivbau-Elektrotechnische Werke Hans Beimler“ ausgebaut. Die Beschäftigten- und Einwohnerzahlen 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 Bombardier Transportation) 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. Anfang des Jahres 2004 wurde das neue Rathaus eröffnet.

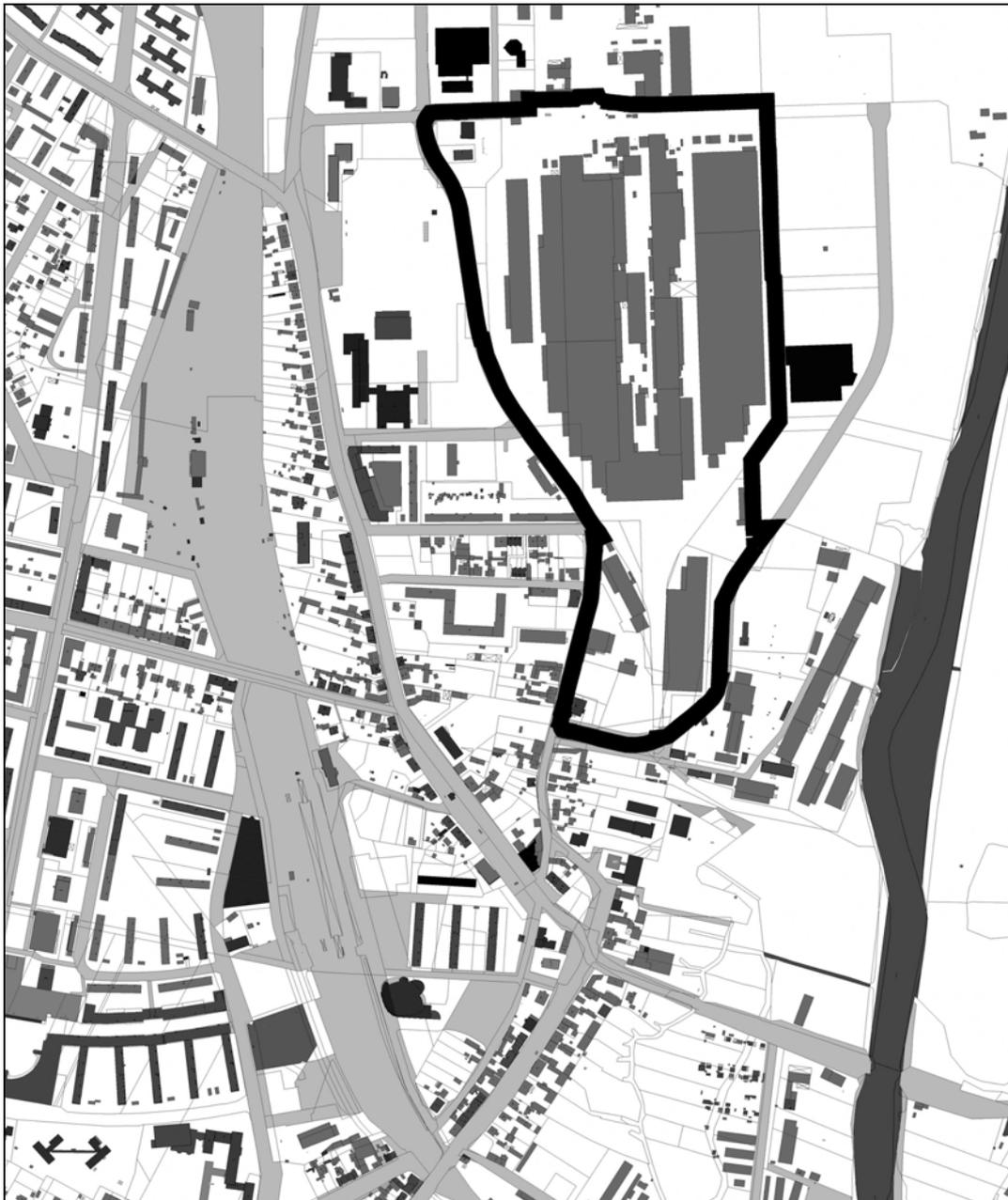
Im Jahr 1993 wurden konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskerns und des Stahlwerksgeländes beschlossen, um städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu

beseitigen, brachliegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen zu aktivieren und das Sanierungsgebiet zu einem zukunftsorientierten Stadtteil zu entwickeln.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird durch die großflächigen Industriehallen des Hennigsdorfer Stahlwerkes geprägt. Diese werden allerdings nur noch zum Teil genutzt. Große Flächen stehen leer. Im Bereich der Stahlwerksflächen verlaufen noch verschiedene Gleistrassen.

Karte 1: Übersichtsplan Hennigsdorf, Maßstab ca. 1 : 10.000



Im Süden des Planungsgebietes haben sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Während sich im Südwesten kleinteiligeres Gewerbe befindet (Autohändler und Werkstatt, Dentalfirma, Partyservice und eine Werbefirma), befinden sich im Südosten an der August-Conrad-Straße eine größere Halle eines Logistikunternehmens, die über einen Gleisanschluss verfügt, sowie ein Verwaltungsgebäude.

Im Nordwesten stehen außerhalb des Stahlwerksgeländes ein Gebäude, in dem Arztpraxen und Büros untergebracht sind, sowie ein Heizwerk.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist wie folgt geprägt:

Im Süden und Südwesten liegen westlich der Fabrikstraße bzw. südlich der August-Conrad-Straße Gebiete, die durch eine Mischung aus Wohn- und Bürogebäuden sowie Gewerbebetriebe geprägt sind. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Fabrikstraße ein Oberstufenzentrum, dessen Gelände sich entlang der Fabrikstraße bis zur Wolfgang-Küntschers-Straße erstreckt.

Nordwestlich des Geltungsbereiches haben sich weitere Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Norden grenzen Flächen und Gebäude des Stahlwerkes an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Im Osten grenzt an das Bebauungsplangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Süd-/Ostgelände“. Dieser weist die Flächen östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 44 als Flächen zur gewerblichen Nutzung aus. Westlich der August-Conrad-Straße hat sich bereits ein Produktionsbetrieb angesiedelt, östlich der August-Conrad-Straße befinden sich weitere Betriebe im Bau. Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich eine öffentliche Grünanlage. Diese erstreckt sich vom Ufer des Oder-Havel-Kanals bis an die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 und damit bis an die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 44 heran.

Aufgrund des im Bebauungsplangebiet sowie dessen Umfeld vorhandenen Nebeneinander von gewerblichen, industriellen und Wohnnutzungen ist der Bereich im Bestand als Gemengelage zu beurteilen.

4.3 Naturräumliche Grundlagen

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. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes natürlicherweise anstehende Boden wird aus Talsanden gebildet, die sich in der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel abgelagert haben. Das natürliche Relief ist wenig bewegt.

Das gewerblich-industriell geprägte Siedlungsband besitzt aufgrund seiner Überformung (z. B. Überschüttung) keine natürlichen Verhältnisse mehr. Die vorhandenen Böden sind nahezu vollständig versiegelt oder durch Ablagerungen und Bearbeitung beeinträchtigt. Die künstlich veränderten Geländehöhen liegen zwischen ca. 33,2 m ü. NHN und ca. 34,8 m ü. NHN.

Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich wurde im Juni und Juli 2006 eine flächendeckende Kartierung durchgeführt. Demnach ist der Geltungsbereich flächendeckend versiegelt oder mit unterschiedlichem Material aufgeschüttet. Die Böden sind irreversibel verändert. Die reale Vegetation beschränkt sich auf unversiegelte Restflächen. Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich stark bis vollständig anthropogen beeinflusst, es kommen keine naturnahen Standorte vor.

Innerhalb des Werksgeländes ist der größte Flächenanteil versiegelt bzw. durch Schotteraufschüttungen (für Gleisanlagen und Wegeflächen) gekennzeichnet, der Anteil der mit Vegetation bestandenen Flächen ist vergleichsweise gering. Nur auf Randflächen zwischen den Gleisen und entlang der Hallen ist der Boden offen. Oft ist Gehölzaufwuchs in schmalen Lücken zwischen versiegelten Flächen aufgewachsen. Entsprechend der besonderen Bedingungen haben sich insbesondere ausbreitungsstarke und anspruchslose Pioniergehölze etabliert. Hervorzuheben ist jedoch das Vorkommen von Einzelexemplaren der nach § 42 BNatSchG besonders geschützten Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) auf den stillgelegten Schotterbetten in der Gleisharfe.

Die überwiegend gewerblich genutzten Flächen außerhalb des Werksgeländes sind ebenfalls überwiegend versiegelt, z.T. sind sie von gepflegten Grünflächen umgeben.

Der nach Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützte Baumbestand verteilt sich ungleichmäßig im Geltungsbereich. Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Bebauungsplangebiet nicht vor. Auch befinden sich im Geltungsbereich keine sonstigen Schutzgebiete.

Eine detailliertere Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie dessen Bewertung befinden sich im Umweltbericht (Kapitel V.5).

4.4 Altlasten / Kampfmittel

Die Fläche des ehemaligen Stahl- und Walzwerkes ist im Landkreis Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche registriert. Zur Risikoabschätzung einer möglicherweise von Kontaminationsverdachtsflächen ausgehenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie zur Festlegung und Durchführung von Maßnahmen zur Abwehr solcher Gefahren wurde im März 1996 durch die Hydrogeologie Berlin-Brandenburg GmbH im Auftrag der Hennigsdorfer Elektrostahlwerke GmbH (H.E.S.) eine Nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsanalyse des H.E.S.-Terrains erstellt¹⁾, die innerhalb des Geltungsbereiches über die heutigen Stahlwerksflächen hinaus noch weitere ehemalige Flächen des Stahlwerkes umfasst. Untersuchungsparameter waren die branchentypischen Schadstoffe. Die Bewertung der Analyseergebnisse erfolgt im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Direktkontakt mit dem Boden auf Industrie- und Gewerbegrundstücken sowie für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden bei Arsen, Schwermetallen, PAK (Benzo(a)pyren), Phenolen und Cyaniden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden nicht und BTEX-Aromaten sowie PCB nur in Spurenkonzentrationen nachgewiesen. Die einzigen Schadstoffe, die regelmäßig aber immer nur punktuell in erhöhten Konzentrationen im Boden nachgewiesen wurden, sind die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Die Verunreinigungen beschränken sich dabei auf den obersten Bereich des Bodens. Eine Gefahr für das Grundwasser lässt sich hieraus nicht ableiten. Da es sich um punktuelle Schadstoffeinträge handelt, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass lokale Verunreinigungen im Boden vorliegen können, die bisher nicht erkundet wurden. Ein Grund hierfür können auch ansteigende Grundwasserstände sein, so dass einige Keller (mit potenziellen Verunreinigungen) bereits geflutet wurden. Ebenfalls auf Grund des allgemeinen Grundwasseranstiegs im Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass ehemalige Kontaminationen der ungesättigten Bodenzone oder in Kellerräumen nun im Grundwasser liegen, dass also lokale Grundwasserverunreinigungen entstanden sind.

Im Rahmen einer umfangreichen Rückbau- und Sanierungsmaßnahme ist vorgesehen, die gesamte Gebäudesubstanz (inkl. Kontaminationen) und alle unter den Bodenplatten / Fundamenten festgestellten Bodenverunreinigungen bis zum Grundwasseranschnitt (innerhalb der wasserungesättigten Zone) zu beseitigen. Darüber hinaus sollen auch die lokalen Grundwasserverunreinigungen in dem notwendigen Umfang punktuell beseitigt werden.

Für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Aussage der Zentraldienstes der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass keine Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen sind (Schreiben vom 08.08.2006). Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen²⁾.

4.5 Verkehrliche Grundlagen

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Wolfgang-Küntscher-Straße sowie über die Fabrikstraße. Die öffentliche Funktion der Wolfgang-Küntscher-

1) Hydrogeologie Berlin-Brandenburg GmbH: Nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsanalyse des H.E.S.-Terrains, 28.03.1996

2) gemäß §§ 2 und 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. II S. 633)

Straße endet derzeit auf Höhe der Hermann-Schumann-Straße. In Richtung Osten dient sie als private Erschließungsstraße des Stahlwerkgeländes. Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Autobahn A111, Abfahrt Hennigsdorf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die S-Bahn sowie über die Buslinien 807 (Hennigsdorf – Velten) und 811 (Hennigsdorf – Bötzow) in der Berliner Straße.

Über die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz hinaus besitzt das Bebauungsplangebiet auch einen Schienenanschluss. Verschiedene nicht öffentliche Gleisanlagen erschließen die einzelnen Hallen des Stahlwerkes. Die Gleisanlagen sind derzeit jedoch überwiegend ungenutzt.

4.6 Technische Infrastruktur

Strom und Telekommunikation

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Stromleitungen liegen im südlichen Abschnitt der August-Conrad-Straße sowie der Fabrikstraße und im Norden des Geltungsbereichs im westlichen Abschnitt der Wolfgang-Küntschers-Straße. Im Abschnitt der Fabrikstraße zwischen August-Burg-Straße und Wolfgang-Küntschers-Straße befinden sich hingegen keine Stromleitungen.

Leitungen der Telekommunikation befinden sich im Süden des Bebauungsplangebietes entlang der August-Conrad-Straße sowie im südlichen Abschnitt der Fabrikstraße. Im Norden des Geltungsbereichs liegen die Leitungen der Telekommunikation im westlichen Abschnitt der Wolfgang-Küntschers-Straße sowie im Bereich der Fabrikstraße. Im Bereich der Fabrikstraße orientiert sich der Verlauf der Leitungen im Bestand jedoch nicht an dem Straßenverlauf, sondern bezieht beidseitig der Straße Baugrundstücke ein. Über diese Leitung hinaus liegen in der Fabrikstraße im Abschnitt zwischen Seilerstraße und Wolfgang-Küntschers-Straße keine Leitungen der Telekommunikation. Das im Nordwesten des Bebauungsplangebietes an der Fabrikstraße gelegene Heizwerk wird über Strom- und Telekommunikationsleitungen, die über das nördlich angrenzende Grundstück verlaufen, an die in der Wolfgang-Küntschers-Straße gelegenen Leitungen angebunden.

Gas

Gasleitungen liegen im südlichen Abschnitt der Fabrikstraße, in der August-Conrad-Straße und in der Wolfgang-Küntschers-Straße. Im nördlichen Abschnitt der Fabrikstraße zwischen Seilerstraße und Wolfgang-Küntschers-Straße befinden sich hingegen keine Gasleitungen. Die Erschließung des im Nordwesten des Bebauungsplangebietes an der Fabrikstraße gelegenen Heizwerks erfolgt auch hier über eine Leitung, die über das nördlich angrenzende Grundstück an die in der Wolfgang-Küntschers-Straße gelegene Leitung anbindet.

Wasser

Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen befinden sich in den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Fabrikstraße im Norden und Süden, August-Conrad-Straße und Wolfgang-Küntschers-Straße). In der Fabrikstraße befinden sich im Abschnitt zwischen August-Burg-Straße und dem Sportplatz weder Trink- noch Schmutzwasserleitungen.

Regenwasserkanäle liegen ebenfalls in den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Fabrikstraße, Wolfgang-Küntschers-Straße und z.T. in der August-Conrad-Straße). Darüber hinaus existiert eine Regenwasserleitung, die das Bebauungsplangebiet in Verlängerung der Wolfgang-Küntschers-Straße im Norden quert. Auf einem Grundstück südlich der Wolfgang-Küntschers-Straße befinden sich in etwa auf Höhe der Hermann-Schumann-Straße unterirdische Regenwasserbecken. Weitere, private Regenwasserbecken befinden sich im Osten des Bebauungsplangebietes.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Dazu zählt auch das Grundstück mit dem Heizwerk, das sich im Eigen-

tum der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH befindet. Lediglich die im Nordwesten an der Fabrikstraße bzw. Wolfgang-Küntschers-Straße gelegenen Flächen sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilflächen des Flurstücks 634 befinden sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP eV)³⁾ als Siedlungsbereich ausgewiesen. Erneuerung und Verdichtung sollen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen besitzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Ziel, dass in den Siedlungsbereichen für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden sollen.

Im Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP)⁴⁾ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche. Gleichzeitig gehört das Plangebiet zu den regional bedeutsamen Bereichen des Flächenrecyclings innerhalb des Handlungsschwerpunktes Hennigsdorf und ist damit vorrangig zu entwickeln. Die geplante Nutzung entspricht der regional-planerischen Zielsetzung zur Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbegebiete.

Die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit Schreiben vom 04.07.2006 sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nochmals mit Schreiben vom 08.08.2006 bestätigt.

Auch die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bestätigt mit Schreiben vom 04.08.2006 die Vereinbarkeit der Planung mit den von ihr zu vertretenden Belangen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 18. November 1999⁵⁾ stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Am nördlichen sowie am südlichen Rand des Gebietes sind Grünverbindungen dargestellt. Für den gesamten Geltungsbereich ist nachrichtlich eine Kennzeichnung als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen im FNP enthalten. Die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Fabrikstraße ist im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Während die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, befinden sich südlich und südwestlich des Planungsgebietes Mischgebiete, an die sich Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen anschließen. Das westlich des Geltungsbereiches gelegene Oberstufenzentrum ist mit dem angrenzenden Sportplatz ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus ein Bereich, der als Fläche für die Stadttechnik / Ver- und Entsorgung (Umspannwerk) gekennzeichnet ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

3) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)

4) Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26.07.2000

5) Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 9, Seite 10

3. Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf / Neuordnungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.44 befindet sich innerhalb des am 21. Oktober 1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und nach §142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf. Die Sanierungssatzung wurde vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18. März 1993 genehmigt. Die Sanierung und Revitalisierung des Ortskerns ist für die Stadt Hennigsdorf eine der vordringlichsten Aufgaben um das Ziel einer kompakten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreichen zu können.

Das überarbeitete Neuordnungskonzept als Leitbild für die städtebauliche Sanierung des Ortskerns wurde am 27. August 1997 von den Stadtverordneten beschlossen. Es formuliert die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen im Ortskern durch eine Neubebauung mit Wohnungen und nichtstörendem Gewerbe sowie Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen. Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein längerfristiges Flächenpotenzial zur Fortführung des begonnenen Revitalisierungsprozesses nicht mehr betriebsnotwendiger Industrieflächen auch in den ortskernnahen Stahlwerkbereichen gesehen, da hier gute Standortbedingungen u.a. auch für eine zentrumsnahe kleinteilige Gewerbestruktur gegeben sind.

Für den Planbereich beinhaltet das Neuordnungskonzept die Entwicklung von Gebieten mit Industrienutzung mit einer GRZ von 0,8 im Norden und von Gebieten mit gewerblicher Nutzung und einer GRZ von 0,6 im Süden, die innere Erschließung des Plangebietes sowie die Vernetzung der Wohngebiete und des OSZ mit dem Uferbereich des Oder-Havel-Kanals.

Im Verkehrskonzept ist die Erschließung des Plangebietes über die Fabrikstraße, die August-Conrad-Straße sowie die Wolfgang-Küntschers-Straße vorgesehen.

4. Derzeitiges Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dabei ist der Bereich des ehemaligen Stahlwerkes faktisch als Industriegebiet zu beurteilen. Die im Südwesten des Geltungsbereiches gelegenen, nicht vom Stahlwerk genutzten Grundstücke sind hingegen faktisch nicht eindeutig nur einem Baugebiet zuzuordnen. Die Grundstücke sind ausschließlich gewerblich genutzt und werden wesentlich durch das benachbarte Industriegebiet geprägt. Eine den Zulässigkeitsmaßstab beeinflussende Prägung der gemischten Strukturen durch die Gebäude jenseits der Fabrikstraße ist aufgrund des mangelnden Gewichts der dortigen Gebäude nicht feststellbar. Die Einschätzung der Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß § 34 BauGB bewegt sich daher zwischen einem Gewerbe- und einem Industriegebiet.

Die unter Berücksichtigung des Umfeldes des Bebauungsplangebietes vorliegende Gemengelage setzt im Bestand eine gegenseitige Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen (im Rahmen des Zumutbaren) voraus.⁶⁾

5. Anforderungen der Denkmalbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Denkmale. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Lan-

6) Treffen in Gemengelagen vorhandene Bereiche von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammen, so ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – im Sinne der "Bildung einer Art von Mittelwert" zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln. Unter Berücksichtigung dieses Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist eine vorhandene Vorbelastung durch Immisionen (...) bei der Zumutbarkeit in Rechnung zu stellen. (BVerwG v. 12.12.75 – IV C 71.7)

desmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDschG abgabepflichtig.

III. Planungskonzept

1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für das Plangebiet basiert auf dem Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf, das in diesem Bereich die Revitalisierung nicht mehr betriebsnotwendiger Industrieflächen zugunsten einer zentrumsnahen Gewerbestruktur vorsieht, sowie auf zusätzlichen aktuellen Überlegungen zur Gebietsentwicklung.

Ein wesentliches Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes ist die Sicherung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen für gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage sowie die Beschränkung der Immissionsbelastung für die bestehenden Wohnnutzungen. Aufgrund der engen Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes zu Wohnnutzungen ist eine Rückstufung des derzeit zumindest im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes als Industriegebiet zu beurteilenden Gebietes in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Generell soll im Gewerbegebiet sowohl die Ansiedlung von flächenintensiven sowie auch von kleinteiligem, hochwertigem Gewerbe ermöglicht werden.

Aufgrund der südwestlich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Wohnbebauung sieht das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept weiterhin eine Untergliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der von den Betrieben ausgehenden Lärmemissionen vor.

Der östlich des Bebauungsplangebietes bereits bestehende Grünzug zum Oder-Havel-Kanal soll in Richtung Westen durch das Bebauungsplangebiet hindurch fortgesetzt werden, um so die Vernetzung der Wohngebiete und des OSZ mit dem Uferbereich des Oder-Havel-Kanals für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und gleichzeitig als Grünschneise den Kaltluftertrag von der Havelniederung zum Stadtgebiet sicherzustellen. Darüber hinaus soll durch die Gliederung der ungeordneten Industriefläche die landschaftliche Gesamtsituation verbessert werden.

2. Erschließungskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Erschließungsnetz (Fabrikstraße, August-Conrad-Straße und Wolfgang-Küntscher-Straße), über das die Anbindung an die Veltener Straße als übergeordnete Erschließung hergestellt wird, bleibt erhalten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sieht das Erschließungskonzept die Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur außerhalb des Plangebietes gelegenen August-Conrad-Straße vor. Darüber hinaus soll eine weitere innere Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die von der verlängerten Wolfgang-Küntscher-Straße abzweigt und im Süden des Plangebietes in einem Wendekreis endet, die Erschließung der Gewerbeflächen im Inneren des Bebauungsplangebietes sichern.

Über die Erschließung durch Straßen hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zukünftig die Erschließung des Plangebietes durch eine Anschlussbahn ermöglichen.

IV. Begründungen einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind für das Plangebiet Gewerbeflächen sowie öffentliche Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Entwicklung sind gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 9 festgesetzt. Der Standort bietet sich aufgrund seiner jahrzehntelangen industriellen Vornutzung für Gewerbe an. Dabei soll ein breites Spektrum an Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Diesem Ziel entsprechend sollen auch genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz zulässig sein, soweit sie bezüglich ihrer Emissionen verträglich zur nächstgelegenen Wohnnutzung an der Seilerstraße sind.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 1.1**).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem Ziel gerecht werden, Verdrängungseffekten und unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken. Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen insbesondere produktionsorientierten Gewerbebetrieben. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat erfahrungsgemäß die Verdrängung anderer Nutzungen zur Folge. Häufig rücken Nutzungen nach, die langfristig zu einer Verschlechterung des Gewerbemilieus mit der Folge von Abwanderung und Verdrängung führen. Es wird befürchtet, dass Niveauabfall und Imageverlust als Folge der Ansammlung von Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust der Gewerbegebiete beitragen. Diesen sogenannten Trading-down-Effekten soll vorgebeugt werden. Vergnügungsstätten sind an anderen gut erschlossenen Lagen in Hennigsdorf zulässig und sollen sich dort ansiedeln.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Einzelhandel ist lediglich dann zulässig, wenn es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und wenn es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht bebauter Grundstücksfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von 30 % zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert. (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**).

Die Festsetzung soll die Attraktivität der Gewerbegebiete steigern und den gewandelten Bedürfnissen (z.B. Fabrikverkauf) Rechnung tragen. Die Festsetzung sichert, dass keine selbständigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, so dass trotz Einzelhandelsnutzung der Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt. Selbständige Einzelhandelsnutzungen sind zum Schutz des Stadtzentrums und aufgrund des Ziels, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen produktionsorientierten Gewerbestandort in einer gewerblich und industriell vorgeprägten Umgebung zu sichern und zu entwickeln, unzulässig.

Zur Stärkung sich ansiedelnder Gewerbebetriebe und um den gewandelten Bedürfnissen (z.B. Fabrikverkauf) Rechnung zu tragen, ist hingegen in untergeordnetem Maß die Einrichtung von Verkaufsstellen, die einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, zulässig. Dabei soll der ausnahmsweise zulässige Wert von 30% der tatsächlich realisierten Geschossfläche des Betriebes nur dann zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke, z.B. Lkw, Pkw, Großmaschinen, den Verkauf auf einer geringen Geschossfläche nicht sinnvoll erscheinen lässt. Die Einbeziehung der nicht bebauten Flächen in die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche (z.B. Autostandflächen im Fall einer Kfz-Reparaturstelle) soll vermeiden, dass im Geltungsbereich außer Außennutzungen kaum Gebäude errichtet werden. Sofern es sich bei den Verkaufsstellen jedoch um Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind sie unzulässig, Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 9 sind jedoch Einzelhandelsbetriebe für Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör ausnahmsweise zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**). Diese Festsetzung begründet sich in der Prägung des Gewerbegebietes GE 9 durch Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie in dem hier bereits vorhandenen Pkw-Handel, der sich in die umgebende Nutzung integriert. Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch auch hier nicht gewünscht, da Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten wie beispielsweise Lebensmittel oder Bekleidung das Zentrum schädigen könnten und gleichzeitig nicht dem Ziel der Entwicklung eines produktionsorientierten Gewerbebestandes entsprechen.

Um ein möglichst konfliktfreies Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, sollen im Übergang zu den südlich und westlich des Plangebietes gelegenen gemischt genutzten Gebieten Tankstellen aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion und aufgrund des mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundenen nicht auszuschließenden hohen Störpotenzials (insbesondere in der Nacht) nur zugelassen werden, wenn sie mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind. Diesem Ziel entsprechend ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**). Dies ermöglicht eine einzelfallbezogene Prüfung der Anlage und ihres Störgrades, z.B. Größe der Tankstelle, Anzahl der Zapfstellen, Öffnungszeiten o.ä.

Im Nordosten des Plangebietes, d.h. in den stahlwerksnahen Bereichen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude unzulässig und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da sich die Schutzbedürftigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden auf den Tageszeitraum beschränkt, sind diese lediglich im Gewerbegebiet GE 4 ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1.4**). Da einzelne, einem Gewerbebetrieb unmittelbar zugeordnete Büroräume i.d.R. betriebsnotwendig sind, sind sie durch diese Festsetzung, die sich lediglich auf Gebäude bezieht, nicht erfasst und sind somit weiterhin zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind aufgrund ihres Schutzbedürfnisses auch in der Nacht hingegen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 4 und GE 5 unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.5**).

Der Ausschluss der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im GE 4 sowie der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 4 und GE 5 liegt darin begründet, dass diese Nutzungen aufgrund der vom angrenzenden Stahlwerk ausgehenden Lärmemissionen in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes unverträglich sind (vgl. Kapitel IV.4).

1.2 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich unterirdische Regenwasserbehandlungsanlagen, die auch zukünftig der Erschließung des Plangebietes dienen sollen. Da die Anlagen Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks zur Folge haben, sind sie nicht in die Gewerbegebiete einbezogen. Vielmehr ist im Osten des Plangebietes ein Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasseranlage planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorplanungen⁷⁾, in denen zur Erschließung der Baugebiete eine neue Leitung zu den Regenwasserbehandlungsanlagen vorgesehen ist, die ebenfalls u.a. Einschränkungen der Bebaubarkeit zur Folge hat, umfasst der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Bereich neben den bereits bestehenden unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlagen weitere Flächen.

Teilflächen der unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlagen befinden sich unterhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Hier wird an der Festsetzung einer Grünfläche festgehalten,

7) Straßenplanung durch Planungsbüro Kurzmann, Hennigsdorf, September 2006

da die unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlagen dieser Festsetzung nicht widersprechen, sondern vielmehr mit der Zweckbestimmung der Grünfläche und ihrer Funktion als Kaltluftschneise vereinbar sind (vgl. Kapitel IV.1.4).

1.3 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand durch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, umliegenden Straßen (Fabrikstraße, August-Conrad-Straße und Wolfgang-Küntscher-Straße), erschlossen. Um eine leistungsgerechte öffentliche Erschließung des Plangebietes auch für die zukünftigen Nutzungen sicherzustellen, sind darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches weitere Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

So ist im Bebauungsplan die Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße in Richtung Osten durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der festgesetzte Querschnitt orientiert sich an den bestehenden Vorplanungen⁸⁾, die eine 6,5 m breite Fahrbahn, beidseitig einen kombinierten Geh- und Radweg, beidseitig Baumpflanzungen sowie einseitig einen 2 m breiten Grünstreifen vorsehen, in den Kreuzungsbereichen sind Aufweitungen geplant. In Richtung Osten soll diese Straße über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus bis zur August-Conrad-Straße verlängert werden.

Über die Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße hinaus ist im Bebauungsplan eine weitere Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des Gewerbegebietes zu gewährleisten (Planstraße A). Die Planstraße A zweigt im Norden von der Wolfgang-Küntscher-Straße ab und führt in Richtung Süden durch das Bebauungsplangebiet. Südlich des geplanten Grünzuges endet die Straße in einem Wendekreis.

Der festgesetzte Querschnitt von 17,0 m für die Planstraße A orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Vorplanungen⁹⁾ (6,5 m breite Fahrbahn, Parkstreifen für Pkw und Lkw sowie beidseitig ein kombinierter Geh- und Radweg). Der Wendebereich am südlichen Ende der Straßenverkehrsfläche ermöglicht das Wenden von Lastkraftwagen ohne Zurücksetzen. Auch die Planstraße A soll durch Baumreihen beidseitig der Straße begleitet werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**Hinweis Nr. 2**). Dies eröffnet der Fachplanung die Flexibilität, auf erforderliche Anpassungen reagieren zu können.

1.4 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die Teil einer übergeordneten Grünvernetzung sind. Sie sollen dem Neuordnungskonzept der Stadt Hennigsdorf entsprechend der Grünflächenvernetzung von dem Uferpark am Oder-Havel-Kanal in Ost-West-Richtung bis zu den westlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebieten dienen. Gleichzeitig stellen sie als Grünschnitten den Kaltlufteintrag von der Havelniederung zum Stadtgebiet sicher und tragen als gliederndes Grünelement zu einer erheblichen Qualitätssteigerung der Gewerbegebiete bei.

Da die Grünflächen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten keine ausgeprägte Erholungsfunktion einnehmen können, ist als Zweckbestimmung „Grünanlagen“ festgesetzt. Es ist Ziel der Planung, die Flächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und gepflegt anzulegen.

Innerhalb der östlich der Planstraße A gelegenen Grünfläche befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches unterirdische Regenwasserbehandlungsanlagen. Diese sind auch zukünftig planungsrechtlich gesichert, indem festgesetzt ist, dass innerhalb der Fläche B die Errichtung

8) Straßenplanung durch Planungsbüro Kurzmann, Hennigsdorf, September 2006

9) Straßenplanung durch Planungsbüro Kurzmann, Hennigsdorf, September 2006

von Regenwasserbehandlungsanlagen mit einer Grundfläche von maximal 45 m² zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 1.6**). Auf die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung zur planungsrechtlichen Sicherung der Regenwasserbehandlungsanlagen wird an dieser Stelle aufgrund des Ziels der Grünflächenvernetzung sowie der Funktion der Grünfläche als Kaltluftschneise verzichtet. Ein Widerspruch zur Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist nicht erkennbar, da die Flächen, unterhalb derer sich das Becken befindet, durch eine Bepflanzung in die Grünfläche integriert werden können.

2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe geregelt. Während die zulässige Grundflächenzahl für das gesamte Gebiet mit 0,6 festgesetzt ist, ist das Bebauungsplangebiet hinsichtlich der Gebäudehöhe in zwei Bereiche untergliedert. Während für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (Gewerbegebiete GE 1 bis GE 8) eine Gebäudehöhe von 20,0 m über Geländeoberkante festgesetzt ist, ist die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 9, das im Südwesten des Geltungsbereiches liegt, auf 15 m über Geländeoberkante beschränkt. Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante ist dabei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO eine Geländehöhe von 34,0 m über NHN im Bezugssystem DHHN 92 festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 2.2**). Die im nördlichen Bereich festgesetzte, über die Mehrzahl der Gebäude im Bestand hinausgehende Höhe der baulichen Anlagen resultiert aus dem Ziel, durch die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen im Innenbereich die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderer Stelle zu vermeiden. Sie orientiert sich an den im östlich angrenzenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Oberkante von baulichen Anlagen. Die Festsetzung einer geringeren Höhe im Gewerbegebiet GE 9 liegt in dem Ziel begründet, hier einen verträglichen Übergang zu den südwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Strukturen in den Wohn- und Mischgebieten zu schaffen.

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für Schornsteine, Abluftanlagen, Belüftungseinrichtungen, Antennen und Sendemasten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig. Für andere untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Treppentürme und Aufzugsüberfahrten kann eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen bis zu 4,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe – dies entspricht einer Höhe, in der die genannten Anlagen üblicherweise realisiert werden können – zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**). Die Festsetzung dient nicht dazu, die Oberkantenbestimmung grundsätzlich zu relativieren. Vielmehr dient sie dazu, die Funktionsfähigkeit von Gebäuden zu gewährleisten, deren Bauhöhe die festgesetzte Oberkante ausnutzt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 werden die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen eingehalten. Die Überschreitung der GRZ um die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (u.a. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) ist nur soweit zulässig, bis ein maximales Nutzungsmaß von 0,8 GRZ erreicht ist. Weitere Überschreitungen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz zulässt, sind durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1, nach der mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch angelegt werden, nicht zulässig. Demzufolge ist auch eine geringfügige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen ist in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 rechnerisch eine Baumassenzahl von 12,0 und für das Gewerbegebiet GE 9 von 9,0 erzielbar. Während die Obergrenze des § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete eine Baumassenzahl von 10,0 vorsieht, im Gewerbegebiet GE 9 eingehalten wird, wird sie im Bereich der übrigen Gewerbegebiete überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung jedoch möglich, wenn sie aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und keine sonstigen öffentlichen Belange entge-

genstehen. Grund für das über die Obergrenzen des §17 BauNVO hinausgehende Nutzungsmaß hinsichtlich der Baumassenzahl in den genannten Gewerbegebieten ist das Ziel, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderer Stelle zu vermeiden. Für die Herrichtung des Plangebietes ist jedoch ein erheblicher Aufwand erforderlich. Die Bewältigung der Kontaminationsproblematik, die Steuerung der Neuordnung und die Schaffung eines adäquaten Kosten-Nutzen-Verhältnisses führt insofern dazu, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 ein über die Obergrenzen des §17 BauNVO hinausgehendes Nutzungsmaß hinsichtlich der Baumassenzahl zuzulassen. Das erzielbare Nutzungsmaß ermöglicht eine verträgliche, grundstücksbezogen bereits zulässige Nutzung im Geltungsbereich und trägt gleichzeitig zur Attraktivitätssteigerung des im Übergangsbereich zum Ortskern befindenden Standortes bei.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotz der höheren Dichte aufgrund von weitergehenden Festsetzungen z.B. bezüglich des Immissionsschutzes (vgl. Kapitel IV.4) gewahrt. Hinsichtlich der Auswirkungen der höheren Dichte auf die Umwelt ist auf das nach § 34 BauGB bereits bestehende Baurecht zu verweisen, gegenüber dem aufgrund der Festsetzungen z.B. von öffentlichen Grünflächen sowie zur Mindestbegrünung auch unter Berücksichtigung des Straßenneubaus von einer Verbesserung der Situation auszugehen ist (vgl. Kapitel V.7). Durch die bereits vorhandene Erschließung des Plangebietes über die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen sowie durch die geplante Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße und die Neuanlage der Planstraße A innerhalb des Geltungsbereiches wird den Belangen des Verkehrs auch unter Berücksichtigung der höheren Dichte Rechnung getragen. Auch sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Die Festsetzung der zulässigen GFZ innerhalb des Gewerbegebietes ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich und aufgrund der Entwicklung als Gewerbegebiet nicht zweckmäßig. Da in Gewerbegebieten die Errichtung von Gebäuden als Hallen nicht auszuschließen ist, wäre eine Festsetzung der Geschossflächenzahl als Steuerungsinstrument nicht ausreichend. Dennoch ist für jedes Bauvorhaben eine Geschossflächenzahl berechenbar, so dass die Regelung der Zulässigkeit eines Anteils der realisierten Fläche als Verkaufsfläche umsetzbar ist.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Durch die flächenhaft festgesetzten überbaubaren Flächen soll die architektonische Gestaltungsfreiheit für die Errichtung der Gebäude innerhalb des Baugebiets sowie eine flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gleisstrassen ist dabei jedoch zu beachten, dass bei Neubau sowie Erweiterung oder Veränderung von Bahnanlagen gemäß § 5 der BOA (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen) und bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich von Anschlussbahnanlagen bis zu einem Abstand von 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Gleises gemäß § 6 BOA die Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht des Landes Brandenburg einzuholen ist.

Zu den angrenzenden Verkehrs- bzw. Grünflächen ist durch die Lage der Baugrenzen ein Mindestabstand von 3,0 m gesichert, so dass eine visuelle Einschränkung des Straßenraums durch straßenbegleitende Baukörper vermieden wird. Ausnahmen stellen dabei einzelne Bereiche an der Fabrikstraße sowie an der Wolfgang-Küntscher-Straße und am südlichen Ende der Planstraße A dar.

Im Bereich des Wendekreises, der den südlichen Abschluss der Planstraße A darstellt, sind die Baugrenzen z.T. bis zu 10 m von der an das Gewerbegebiet angrenzenden Planstraße A entfernt, um so eine zu starke bauliche Einengung im Bereich des Wendekreises und im Übergang zu den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu vermeiden.

Die entlang der Wolfgang-Küntscher-Straße verlaufende nördliche Baugrenze in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 orientiert sich in ihrem Verlauf an der Baugrenze im Gewerbegebiet GE 4. In der Lage der Baugrenze findet dabei die Funktion der Wolfgang-Küntscher-Straße als Kaltluftschneise Berücksichtigung, aufgrund derer eine zu starke Einengung vermieden werden sollte. Die Lage der Baugrenze hat zur Folge, dass das bestehende Gebäude an der Wolfgang-

Küntscher-Straße z.T. außerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, ein Neubau müsste hingegen mit der vorderen Baukante bis zur Baugrenze zurückweichen.

Entlang der Fabrikstraße sind in den einzelnen Gewerbegebieten unterschiedliche Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 7 ist ebenso wie im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes ein Mindestabstand von 3,0 m gesichert, lediglich im Kreuzungsbereich mit der Wolfgang-Küntscher-Straße ist die Baugrenze zurückgenommen, damit die Übersichtlichkeit der Kreuzung nicht durch Gebäude beeinträchtigt wird. Im Gewerbegebiet GE 3 berücksichtigt die Lage der Baugrenze den vorhandenen Baumbestand, indem zur Fabrikstraße ein Abstand von 10,0 m festgesetzt ist.

Im Gewerbegebiet GE 9 variiert die Lage der Baugrenze entlang der Fabrikstraße. Im Bereich der bestehenden Gebäude orientiert sie sich an den bestehenden Gebäuden. Im übrigen Bereich berücksichtigt die Lage der Baugrenze wiederum den vorhandenen, straßenbegleitenden Baumbestand auf den privaten Grundstücken, welcher erhalten werden soll.

Die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung bleiben unberührt.

Als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand. (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**). Die Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist lageprägend. Jedoch erfordert die gewerbliche Nutzung oftmals Gebäude, deren Länge über die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m hinausgeht. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entspricht jedoch nicht dem Planungsziel eines aufgelockerten und durchgrüntes Gebietes mit klar erkennbaren Gebäuden und wäre untypisch für diese Lage.

Im Gewerbegebiet GE 9 ist hingegen die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ziel ist hier die Schaffung eines Übergangs zu der angrenzenden und sich in Richtung Süden fortsetzenden kleinteiligen Bebauung entlang der Fabrikstraße.

Die Schaffung eines Übergangs der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Mischgebieten ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Um eine Versiegelung oder Überbauung der Vorzonen durch Nebenanlagen zu verhindern, ist in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 entlang der Fabrikstraße sowie im Gewerbegebiet GE 9 entlang der August-Conrad-Straße die gärtnerische Anlage der Vorzonen durch eine entsprechende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**, vgl. Kapitel IV.3). Im Gewerbegebiet GE 9 wird entlang der Fabrikstraße im Gegensatz zu den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 auf die gärtnerische Anlage der Vorzone verzichtet, da sich hier bereits im Bestand Stellplätze befinden, die auch künftig zulässig sein sollen. Um jedoch auch hier einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind, wobei diese Festsetzung nicht für offene Stellplätze gilt. (**textliche Festsetzung Nr. 2.4**). Darüber hinaus wird der in diesem Bereich bereits vorhandene Baumbestand im Bereich der Vorzone planungsrechtlich gesichert (**textliche Festsetzung Nr. 3.5**, vgl. Kapitel IV.3).

2.2 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Im Bereich der als Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Flächen, soll das Nutzungsmaß der umliegenden Baugebiete aufgenommen werden. Dem entsprechend ist hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet bedingt Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dort, wo sie aus städtebaulichen Gründen nicht vermieden werden können, kompensiert werden sollen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren. Mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist dieses im Bebauungsplangebiet der Fall. Bei der Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße sowie der Planstraße A liegen ausgleichserforderliche Eingriffe vor, denen jedoch die Anlage von öffentlichen Grünflächen auf derzeit überwiegend versiegelten Flächen gegenübersteht. Da es sich sowohl bei der Eingriffsfläche, als auch bei den Ausgleichsflächen um Flächen handelt, die als öffentliche Grün- bzw. Straßenverkehrsfläche durch die Stadt Hennigsdorf erworben werden, ist eine Zuordnung der Eingriffe zu den einzelnen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Eingriff und Maßnahmen zum Ausgleich können die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden. Darüber hinaus wird ein Ausgleichsüberschuss von 1.990 m² für das Schutzgut Boden und von 2.315 m² für das Schutzgut Pflanzen erreicht, der in Form eines Ökokontos als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für spätere Eingriffe dienen kann (vgl. Kapitel V.7).

Die im Folgenden erläuterten Grünfestsetzungen resultieren dementsprechend nicht aus dem erforderlichen Ausgleich der im Rahmen der Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern werden vielmehr aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen sowie zur Schaffung eines Übergangs zu den angrenzenden Mischgebieten getroffen. Dabei stehen die Festsetzungen im Einklang mit den Ergebnissen des Umweltberichtes (vgl. Kapitel V.).

So ist in den Gewerbegebieten eine Mindestbepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert: Um eine verträgliche Einbindung von Stellplätzen zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze durch Baumpflanzen derart zu gliedern sind, dass je vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 3.4**). Darüber hinaus ist festgesetzt, dass pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden muss, wobei bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume vorhandene Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung 3.4 zu pflanzenden Bäume einzurechnen sind (**textliche Festsetzung Nr. 3.3**). Der gewählte Stammumfang gewährleistet, dass im Umfeld großer Gewerbebauten deutlich wahrnehmbare gestalterische Qualitäten erzielt werden.

Um einen Übergang zu den angrenzenden Mischgebieten zu schaffen und um eine Versiegelung oder Überbauung der Vorzonen zu verhindern, ist weiterhin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fabrikstraße sowie im Gewerbegebiet GE 9 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der August-Conrad-Straße gärtnerisch anzulegen sind, wobei Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten von dieser Regelung ausgenommen sind (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**).

Zur gestalterischen Einbindung der Gewerbegebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und diese zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen sind, so dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**). Die zwingende gärtnerische Anlage von Grundstücksflächen ist dabei auf Flächen in einer Größenordnung beschränkt, die bei Ausschöpfung der festgesetzten GRZ von 0,6, einschließlich der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8, verbleiben. Die Festsetzung stellt neben der gestalterischen Einbindung sicher, dass maximal 80% der Grundstücksflächen überbaut werden können. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen. Bei der Ermittlung der Größe der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind die gemäß textlicher Festsetzung 3.2 gärtnerisch anzulegenden Flächen einzurechnen.

In den Gewerbegebieten ist überwiegend die abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Kapitel IV.2), in der Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die gewerbliche Nutzung oftmals Gebäude erfordert, deren Länge über die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m hinausgeht. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch bei Gebäuden über 50 m Länge sowie bei Nebenanlagen eine Mindestbegrünung der Außenwandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 3.6**). Dabei stellt sowohl bezüglich der Haupt- als auch bezüglich der Nebengebäude die Außenfassadenlänge das Maß für die zu bepflanzenden Flächen dar: Gebäude mit über 50 m Länge sind zu 10 % und Nebenanlagen zu 30 % zu begrünen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die für Gewerbebauten nicht auszuschließende problematische Wirkung zu minimieren. Sofern Nebenanlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, können Strauchpflanzungen die 30%ige Außenwandbegrünung ersetzen. Dies gilt nicht für Zu- und Ausgangsbereiche. Mit der festgesetzten Staffelung kann eine dem jeweiligen Baukörper angemessene Begrünung erreicht werden. Neben den gestalterischen Aspekten wird auch eine Wirkung für das Mikroklima und den Lebensraum von Tieren erzielt.

Schließlich sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die im Gewerbegebiet GE 9 entlang der Fabrikstraße auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 3.5**). Die auf den privaten Grundstücken stehenden Bäume bilden eine die Fabrikstraße begleitende Baumreihe, die in Richtung Norden im Straßenraum der Fabrikstraße ihre Fortsetzung findet.

Es wird empfohlen, sich bei der Auswahl der Pflanzen an der Pflanzliste (vgl. Anhang Kapitel IV) zu orientieren.

Neben den positiven ökologischen Auswirkungen die durch die Grünfestsetzungen erreicht werden können, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Staubbekämpfung, Nistmöglichkeiten, Bodenverbesserung und Verbesserung des Mikroklimas, tragen die Grünfestsetzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und die damit verbundene Aufwertung des Arbeitsumfeldes bei.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, dass die Lärmemissionen der Gewerbegebiete im Bebauungsplangebiet auch unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Gewerbegebiete nicht dazu führen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1 – Schallschutz im Städtebau an der nächstliegenden Wohnnutzung an der Ecke Seilerstraße, an der Ecke Albert-Schweizer-Straße / Fabrikstraße und an der Fabrikstraße sowie an weiteren schutzwürdigen Nutzungen (Baufeld August-Burg-Straße und Oberstufenzentrum) überschritten werden. Dabei wird in Übereinstimmung mit bereits vorliegenden Planungen bzw. immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die vorhandenen Wohnbebauungen und für das Oberstufenzentrum von einer Gebietseinstufung als Mischgebiet ausgegangen, für das die Orientierungswerte von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts einzuhalten sind.

Aus diesem Grund wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt¹⁰⁾, in dem die maximalen Schallemissionen, die von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Baugebieten in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen ausgehen dürfen, ermittelt werden, um so durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen ausreichenden Schutz der Wohnnutzungen gewährleisten zu können. Dazu wurde eine Gesamtbetrachtung aller Flächenanteile im Nordbereich mit der Methode der flächenbezogenen Lärmkontingentierung vorgenommen, bei der sowohl die Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Anlagen der Hennigsdorfer Elektro Stahlwerke GmbH als auch die in weiteren Planungs- und Arbeitsunterlagen (z.B. in weiteren Bebauungsplänen oder in einer als internes Arbeitsmaterial der Stadtverwaltung erstellten Lärmkontingentierung der Stadtverwaltung, die für die Beurteilung potenzieller Flächennutzer angewendet wird) getroffenen Festlegungen zu flächenbezogenen Lärmkontingentierungen der Ansiedlungsflächen für die Tag- und Nachtnutzung berücksichtigt wurden. In diesem Zusammenhang war zu

10) Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ der Stadt Hennigsdorf, 23.10.2006.

berücksichtigen, dass das Stahlwerk seinen zulässigen Tagwert von derzeit 59 db(A) auf 54 db(A) verringert. Eine verbindliche vertragliche Regelung dieser Reduzierung liegt bereits vor. Die H.E.S.-Werke werden demnach auf Anforderung der Stadt Hennigsdorf entsprechende neue Genehmigungsbescheide beantragen.

Die vorgenommene Untergliederung der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes erfolgte unter Berücksichtigung des allgemeinen Ziels, die gewerbliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes nicht unnötig einzuschränken und gleichzeitig dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnnutzungen und des Oberstufenzentrums nachzukommen. Dem entsprechend sollte die Beschränkung der Lärmemissionen in den stahlwerksnahen Bereichen möglichst gering sein, während die gewerbliche Nutzung im Bereich der angrenzenden Wohn- und sonstigen schützenswerten Nutzungen vergleichsweise umfangreichen Beschränkungen der Lärmemissionen unterliegen sollte. Die daraus resultierende Untergliederung des Bebauungsplangebietes wurde im Laufe des Verfahrens immissionsbezogen optimiert.

Die Ergebnisse der Berechnungen gehen wie folgt in die Planung ein:

Zur Sicherung einer mit den an der Seilerstraße gelegenen Wohnnutzungen verträglichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für die einzelnen Gewerbegebiete ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt, wobei die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zum IFSP aus ihren Flächenanteilen an der Gesamtfläche zu ermitteln sind. In den Gewerbegebieten sind demnach nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel die im folgenden genannten Werte für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) sowie für die Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet (**textliche Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6**). Die Prüfung der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt dabei gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA – Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503 (**textliche Festsetzung Nr. 4.7**).

Gewerbegebiet	IFSP	
	tagsüber dB(A) pro m ²	nachts dB(A) pro m ²
GE 1	70	40
GE 2	70	40
GE 3	56	25
GE 4	73	48
GE 5	72	40
GE 6	58	33
GE 7	56	25
GE 8	59	25
GE 9	59	25

Durch die Untergliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass stärker emittierende Anlagen oder Unternehmen in naher Nachbarschaft zu den Stahlwerksflächen zulässig sind, während gleichermaßen die Nutzungsverträglichkeit zu den südlich und westlich gelegenen gemischten Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden kann.

Über die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels hinaus sind ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der auf das Gewerbegebiet von außen einwirkenden Lärmbelastungen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Nutzungseinschränkungen vorgesehen. Als Lärmquellen sind hier insbesondere die H.E.S.-Werke zu nennen. Durch die Festsetzungen soll ausgeschlossen werden, dass Bürogebäude (mit einem Schutzanspruch von 65 dB(A)) in einem Bereich errichtet werden, in dem durch die H.E.S.-Werke ein höherer Beurteilungspegel verursacht wird. Weiterhin soll durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebslei-

ter in dem Bereich, in dem der von den H.E.S.-Werken verursachte Nacht-Wert bei 50 dB(A) liegt, das Entstehen eines Konfliktes im Nachtzeitraum verhindert werden.

So sind in den stahlwerksnahen Bereichen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen (**textliche Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5**), da sie in diesen Bereichen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wären. Die Abgrenzung der Gebiete orientiert sich dabei an einer in einer im Vorfeld des Gutachtens erstellten Iso-dB-Linien-Berechnung¹¹⁾.

5. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene nicht öffentliche Gleistrassen, die der schienengebundenen Erschließung des Stahlwerkes dienen. Mit Ausnahme eines Gleises ist jedoch der Rückbau der Trassen geplant. Auf die dafür erforderliche Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht des Landes Brandenburg gemäß § 5 der BOA (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen) wird hingewiesen.

Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Gleistrasse soll hingegen bei Bedarf auch zukünftig erhalten werden und der schienengebundenen Erschließung des Plangebietes dienen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Überfahrt der Anschlussbahn über die öffentliche Grünfläche sowie über die Straßenverkehrsfläche der Wolfgang-Küntscher-Straße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Fahrrecht für die Anschlussbahn zugunsten der Benutzer der durch diese Bahn erschlossenen Grundstücke festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 5.1**).

Um die technische Erschließung der Baugebiete zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen entlang des nördlichen Abschnitts der Fabrikstraße (Fläche C) mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind (**textliche Festsetzung Nr. 5.2**). Die technische Erschließung beschränkt sich hier derzeit lediglich auf eine Regenwasserleitung in der Fabrikstraße. Obwohl sich mit der Fabrikstraße direkt angrenzend eine Verkehrsfläche befindet, in der üblicherweise auch die technische Erschließung untergebracht werden kann, ist die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes erforderlich, da die Straße erst kürzlich ohne technische Leitungen (mit Ausnahme einer Regenwasserleitung) hergestellt worden ist. Dies liegt darin begründet, dass die Leitungen zum Zeitpunkt der Herstellung der Straße aufgrund des angrenzenden Stahlwerksgeländes, dessen Erschließung anderweitig gesichert war, nicht erforderlich waren und dass die Leitungsverwaltungen die Position vertreten, dass neue Leitungen erst dann verlegt werden, wenn Interessenten (und damit Leistungsanforderungen) bekannt sind. Die nachträgliche Verlegung der Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche wäre aufgrund des Aufwandes und der damit verbundenen erhöhten Kosten nicht angemessen. Mit der Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes können die Erschließungskosten vielmehr auf ein Minimum reduziert werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe (nachrichtliche Übernahme Nr. 1). Die Regelungen des Wasserrechts bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt, die Anforderungen der Wasserbehörde bezüglich der Trinkwasserschutzzone III sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

7. Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entlang der Fabrikstraße sowie mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts entlang der August-Conrad-Straße gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie (Hinweis Nr. 1).

11) Akustik Office: Ergänzung zur Lärmkontingentierung, Schreiben vom 19.05.2006.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (Hinweis Nr. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich innerhalb des nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf (Hinweis Nr. 3). Die Sanierungssatzung wurde mit Genehmigung vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18. März 1993 und mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 wird die Verwendung der in der Anlage IV. zu dieser Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten empfohlen (Hinweis Nr. 4).

In der Planzeichnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes die Grundstücke, für die Freistellungsbescheide vorliegen (Stahlwerksflächen LEG / Stadt vom 13.12.1994 und Hennigsdorfer Elektrostahlwerke vom 21.11.1994 – die Bescheide wurden mittlerweile teilweise durch Übertragungsbescheide weitergegeben), als Grundstücke mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es ist bekannt, dass auf diesen Grundstücken Altlasten vorhanden sind, eine genaue Eingrenzung der Altlastenflächen ist jedoch auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen nicht möglich. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die gesamten Grundstücke gekennzeichnet. Da im Rahmen einer umfangreichen Rückbau- und Sanierungsmaßnahme die Beseitigung der Altlasten in Hinblick auf die geplanten Nutzungen vorgesehen ist, widersprechen die vorhandenen Altlasten nicht der Festsetzung von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen und Grünflächen.

8. Flächenbilanz¹²

Gewerbegebiete	201.090 m²		
Gewerbegebiet GE 1	35.320 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	21.190 m ²
Gewerbegebiet GE 2	16.430 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	9.860 m ²
Gewerbegebiet GE 3	32.690 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	19.610 m ²
Gewerbegebiet GE 4	12.250 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	7.350 m ²
Gewerbegebiet GE 5	25.450 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	15.270 m ²
Gewerbegebiet GE 6	10.900 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	6.540 m ²
Gewerbegebiet GE 7	12.210 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	7.330 m ²
Gewerbegebiet GE 8	32.930 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	19.760 m ²
Gewerbegebiet GE 9	22.910 m ²	davon bebaubar gemäß GRZ:	13.750 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	380m²	davon bebaubar gemäß GRZ:	230 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.830 m²		
Öffentliche Verkehrsfläche	12.770 m²		
Gesamtfläche	219.070 m²		

12) Alle Werte gerundet.

V. Umweltbericht¹³

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 44 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit einer geordneten gewerblichen Nutzung schaffen. Inhalte und Ziele werden in der Begründung des Bebauungsplans detailliert dargestellt.

Zu den Inhalten und Zielen gehören:

- Entwicklung eines zentrumsnahen Gewerbestandortes (GE), der in unterschiedliche Teilgebiete mit verschiedenen Nutzungsmaßen und einem Ausschluss bestimmter Nutzungen aufgeteilt wird,
- Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6,
- Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Gehölzbepflanzung und Fassadenbegrünung,
- Berücksichtigung des Schutzbedarfs eines benachbarten Wohngebietes und Standort Oberstufenzentrum,
- Entwicklung einer durchgängigen Grünverbindung zum Oder-Havel-Kanal.

2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die **Umweltprüfung** obligatorischer Bestandteil des neuen Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz¹⁴⁾ (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar. Die Ziele und Grundsätze sind § 1 BbgNatSchG¹⁵⁾ definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung¹⁶⁾, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm.

13) Büro Stefan Wallmann: Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“, Entwurf des Umweltberichtes, 26.10.2006

14) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 9.12.2006 I S. 2833

15) Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden sowohl seitens des Landesumweltamtes Brandenburg als auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel auf die Bedeutung des Geltungsbereichs für den besonderen Artenschutz hingewiesen. Es erfolgte der Hinweis, dass Bauvorhaben, deren Realisierung mit den Vorschriften des § 42 BNatSchG kollidieren, einer Entscheidung über eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bedürfen.

4. Inhalt und Methode der Untersuchung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wird eine flächendeckende Bestandsanalyse durchgeführt. Aufgrund dieser Bestandserhebung lassen sich die Empfindlichkeiten gegenüber der Planung definieren.

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

Für die Schutzgüter nach Naturschutzrecht wird die Erheblichkeit negativer Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zu Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen.

Die Bewertungsvorgänge erfolgen verbal-argumentativ.

5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind vorhandene Landschaftspläne mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf¹⁷⁾ dient als Grundlage zur Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes. Die Aussagen werden, wo erforderlich, aktualisiert und ergänzt.

5.1 Lage und Naturraum

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Siedlungsband und dem Oder-Havel-Kanal innerhalb der naturräumlichen Einheit der Zehdenicker-Spandauer Havelniederung¹⁸⁾. Talsande und holozäne Flusssande nehmen den größten Teil der Flächen ein. Das natürliche Relief ist wenig bewegt. Das gewerblich-industriell geprägte Siedlungsband besitzt aufgrund seiner Überformung (z. B. Überschüttung) keine natürlichen Verhältnisse mehr.

16) Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003

17) Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf, 1998, bearb. durch Büro S. Wallmann Berlin

18) Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf, 1998, bearb. durch Büro S. Wallmann Berlin

5.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Zusammenhang mit dem gewerblich-industriellen Siedlungsband und weist keine Erholungsinfrastruktur auf. Die einzelnen Teilflächen sind weitgehend eingezäunt und öffentlich nicht zugänglich.

Die August-Conrad-Straße wird im Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereiches durch eine Grünverbindung gequert, die bis zum Oder-Havel-Kanal führt. Derzeit fehlt die Fortsetzung dieser Verbindung zur Fabrikstraße noch.

Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Wohnnutzung. Westlich der Fabrikstraße liegt innerhalb des angrenzenden Mischgebietes an der Seilerstraße ein Wohngebäude in Mehrgeschossbauweise mit hohem Grünflächenanteil.

Immissionen (Luft/Lärm)

Grundsätzlich kann das bestehende Industriegebiet als Störquelle angesehen werden. Bis vor einigen Jahren wurde im Geltungsbereich ein Walzwerk betrieben. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebsgeräusche, zu denen auch das Rangieren von Gütertransporten auf der Schiene gehörte, erheblich waren. Hinzu kam die werkseigene Energieerzeugung. Mit Aufgabe der Nutzung hat sich die Situation hinsichtlich der Immissionen an der Fabrikstraße erheblich verbessert. Die Fabrikstraße selbst, die angrenzend an den Geltungsbereich liegt, ist allerdings vergleichsweise stark befahren, so dass sie ein Belastungsband (Lärm) für die benachbarte Wohnnutzung und das Oberstufenzentrum darstellt.

Konkrete Angaben über die Luftbelastung (Vergangenheit und aktuell) liegen nicht vor.

Gesundheitsgefährdung durch Kontaminationen

Nach den bereits vorliegenden älteren Untersuchungen ist davon auszugehen, dass Kontaminationen vorhanden sind.¹⁹⁾ Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die möglichen Kontaminationen aus der wasserungesättigten Zone entfernt.

Bewertung

Durch die ehemalige bzw. aktuelle gewerblich-industrielle Nutzung ist der Geltungsbereich geprägt und für eine andere Nutzung durch Menschen beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung und des Oberstufenzentrums durch Lärm der geplanten gewerblichen Nutzung kann weitgehend ausgeschlossen werden, da stark emittierende Betriebe ausgeschlossen sind.

Die vorhandene Grünverbindung vom Oder-Havel-Kanal in westliche Richtung wird nicht beeinträchtigt. Sie soll mit der neuen Planung an die August-Burg-Straße angebunden werden.

5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Weiträumig ist der Geltungsbereich von mehreren Schutzgebieten umgeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“²⁰⁾ bezieht den Lauf

19) Hydrogeologie Berlin-Brandenburg GmbH: Nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsanalyse des H.E.S.-Terrains, 28.03.1996

20) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Stolpe" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.01.1998

des Oder-Havel-Kanals in das Schutzgebiet ein. Es reicht daher bis auf ca. 200 m an den Geltungsbereich heran.

Das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“²¹⁾ reicht bis auf ca. 1,5 km an den Geltungsbereich heran. Das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“²²⁾ liegt in einem Abstand von ca. 1 km südlich und das FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“²³⁾ ca. 1,5 km westlich vom Geltungsbereich. Die Schutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Im Zuge der Sanierung des angrenzenden Süd-/Ostgeländes wurden Turmfalken in den Geltungsbereich umgesiedelt. Der Turmfalke gehört zu den streng geschützten Arten nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Auf der ehemaligen Gleisharfe südlich der Werkshallen wurden mehrere zerstreut wachsende Einzelexemplare (insgesamt ca. 10) der Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) auf den ehemaligen Schotterbetten gefunden. Diese Art ist ebenfalls nach § 42 BNatSchG besonders geschützt.

5.3.2 Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurde eine flächendeckende Kartierung im Juni und Juli 2006 durchgeführt. Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg²⁴⁾ und der Liste der Biotoptypen²⁵⁾. Die Biotoptypen werden bedingt durch den Maßstab durch genauere Einteilungen untersetzt. Die Darstellung erfolgt in einem Situationsplan.

Die potenziell natürliche Vegetation wäre durch die Lage in der Havelniederung geprägt. Es kämen standörtlich feuchte Waldgesellschaften vor. Der Geltungsbereich ist aber flächendeckend versiegelt oder mit unterschiedlichem Material aufgeschüttet. Es kommen keine naturnahen Standorte vor. Die Böden sind irreversibel verändert.

Die reale Vegetation beschränkt sich auf unversiegelte Restflächen. Alle Pflanzenstandorte sind stark anthropogen beeinflusst.

Der größte Flächenanteil im alten Werksgelände ist versiegelt durch

- Werkshallen und Nebengebäude sowie
- Flächenbefestigungen unterschiedlicher Art (Beton, Asphalt).

Das Werk wurde über ein Gleissystem erschlossen. Zwischen den einzelnen Hallen, innerhalb und seitlich der Hallen verliefen jeweils 1 bis 2 Schienenstränge. Südlich der Werkshallen fächert sich das Hauptgleis zu einer ausgedehnten Gleisharfe auf. Dieses Schienensystem liegt in einer Schotterbettung. Die Schienen und Schwellen wurden teilweise bereits demontiert, der Schotter wurde aber auf der Fläche belassen. Nördlich der Werkshallen befinden sich unbefestigte, teilweise geschotterte Bewegungsräume. Nur auf Randflächen zwischen den Gleisen und entlang der Hallen ist der Boden offen.

Die Teilflächen außerhalb des ehemaligen Werksgeländes werden überwiegend gewerblich genutzt. Hier sind die Flächen entweder ebenfalls überwiegend versiegelt (Kfz-Betrieb) oder von gepflegten Rasenflächen umgeben (Grundstücke an der Wolfgang-Küntschers-Straße). Das ge-

21) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 07.01.1998

22) Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 01.12.1995

23) Landes-Nr. 413, DE 3345-301

24) Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung, 2004

25) Landesumweltamt Brandenburg: Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung, 2006

werblich genutzte Gebäude an der Fabrikstraße / August-Conrad-Straße weist einen kleinflächigen Garten auf. Der private Parkplatz ist aber ebenfalls großflächig versiegelt.

Die vorkommenden und nach Kartieranleitung gelisteten Biotoptypen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03130	vegetationsfreie oder –arme schotterreiche Flächen
03210	Landreitgrasfluren
03242	Möhren-Steinkleefluren
05	Gras- und Staudenfluren
05162	artenarmer Zier- und Parkrasen

Im Folgenden werden bedingt durch den Maßstab weitere Biotoptypen unterschieden, die nicht in der Liste der Biotoptypen aufgeführt sind:

- die unterschiedlichen Flächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Rasengitterstein),
- Gebäude, Ruinen,
- Sonstige bauliche Anlagen (z. B. Gruben),
- Schienentrassen,
- Gehölzjungwuchs,
- Ziergehölze,
- Altgehölz,
- Einzelbäume.

Der Anteil der mit Vegetation bestandenen Flächen innerhalb des Werksgeländes ist vergleichsweise gering. Alle Standorte sind anthropogen beeinflusst. Einzelne Schienenstränge werden mit Herbiziden krautfrei gehalten, da sie sich noch in Nutzung befinden.

Auch die Flächen außerhalb des Werksgeländes besitzen einen hohen Versiegelungsanteil.

Im Folgenden sollen nur die Vegetationsflächen kurz beschrieben werden.

Die Flächen greifen, je nach Standortmuster (z.B. parallel verlaufende Schienenstränge), ineinander. Die Schienentrassen sind trotz der Nutzungsaufgabe teilweise nur spärlich mit Vegetation bewachsen. Sie weisen aber in Übergangsbereichen dieselben Pflanzenarten wie die benachbarten Landreitgrasfluren oder die Möhren-Steinkleefluren auf.

Die Schienentrassen sind als Schotterfläche dargestellt.

Die Landreitgrasflur wird vom Namen gebenden Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. Es kommt teilweise mit Quecke (*Agropyron repens*) vor. In lückigen Beständen wächst im Übergang zur Möhren-Steinkleeflur auch Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). In den durch Stauden dominierten Beständen wachsen außerdem u. a. Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Gelbe Resede (*Reseda lutea*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Berufkraut (*Conyza canadensis*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*) und Gemeiner Hauhechel (*Ononis spinosa*).

Dabei waren auf den geschotterten, mit Bauschutt abgedeckten und verdichteten Flächen nördlich der Hallen *Echium* und *Oenothera* aspektbildend.

Im Bereich der Gleisharfe südlich der Werkshallen werden Arten der ruderalen Halbtrockenrasen aspektbildend (z. B. *Hypericum perforatum*, *Rumex thysiflorus*).

Kleinflächig und verstreut kommen auf dem südlichen Werksgelände auf den alten Schotterflächen Arten der Sandtrockenrasen vor: Silbergras (*Corynephorus canescens*), Scharfer Mauer-

pfeffer (*Sedum acre*), Sandstrohlume (*Helichrysum arenaria*). Die Sandstrohlume wuchs in ungefähr 10 Einzelexemplaren zerstreut im alten Gleisschotter.

Ein Biotopschutz nach § 32 BbgNatSchG besteht nicht, da die genannten Trockenrasenarten nicht im flächigen Zusammenhang vorkommen, sie den Bestand nicht dominieren und für sich zu kleine Flächen bilden.

Auffällig ist das weitgehende Fehlen nitrophiler Arten (z. B. Große Brennessel), was auf nährstoffärmere und trockene Standorte hinweist.

Die Gehölzflächen innerhalb des Werksgeländes bilden eine einheitliche Struktur. Einzelne Bäume innerhalb dieser Flächen sind sicher schon lange vor Aufgabe der Nutzung aufgewachsen. Diese Gehölze bildeten die Grundlage für eine schnelle Besiedelung insbesondere auf Streifen entlang der Hallenaußenwände und auf anderen Restflächen, die eine bessere Wasserversorgung garantieren. Oft ist Gehölzaufwuchs in schmalen Lücken zwischen versiegelten Flächen aufgewachsen. Entsprechend dieser besonderen Bedingungen haben sich insbesondere ausbreitungsstarke und anspruchslose Pioniergehölze etabliert. Hierzu gehören insbesondere Eschenahorn (*Acer negundo*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Sandbirke (*Betula pendula*). Vereinzelt kommen auch Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Silberweide (*Salix alba*) vor. Der Spitzahorn (*Acer platanoides*) ist bei günstigeren Bodenverhältnissen (ausreichende Bodenfeuchte und genügend Humusanteil) dominant und beginnt sich auf den offenen, ungenutzten Flächen flächenhaft auszubreiten, befindet sich aber noch im Jungwuchsstadium.

Auf den Abstandsflächen zwischen den Gleisen im Bereich der Gleisharfe kommen im Jungwuchs Sand-Birke (*Betula pendula*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vor.

Die Flächen außerhalb des Werksgeländes werden regelmäßig gepflegt. D.h. hier kommen nahezu ausschließlich gepflanzte Bäume vor wie z. B. Linden (*Tilia cordata*), Pappel-Hybriden (*Populus spec.*), Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Zierstrauchpflanzungen wurden insbesondere im Bereich des Bürohauses an der Wolfgang-Küntscher-Straße und im Bereich des Verwaltungsgebäudes an der August-Conrad-Straße durchgeführt.

Da sich die Flächen außerhalb des Werksgeländes derzeit in Nutzung befinden, werden sie regelmäßig gepflegt. Hier ist Scherrasen flächendeckend verbreitet.

Der nach Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützte Baumbestand verteilt sich ungleichmäßig im Geltungsbereich. Er besteht aus den bereits bei den Gehölzen genannten Arten.

Gesamtbewertung

Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich stark bis vollständig anthropogen beeinflusst. Im Werksgelände ist der größte Flächenanteil versiegelt bzw. durch Schotteraufschüttungen (für Gleisanlagen und Wegeflächen) gekennzeichnet. Die Vegetation ist entsprechend wenig naturnah, die Standortverhältnisse und die darauf vorkommenden Biotoptypen verbreitet.

Bemerkenswert ist das Vorkommen von Einzelexemplaren der Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) auf den stillgelegten Schotterbetten in der Gleisharfe.

5.3.3 Fauna

Eigene faunistische Untersuchungen wurden im Rahmen dieses Verfahrens nicht durchgeführt. Es ist aber davon auszugehen, dass wegen der nahezu flächendeckenden Bebauung und der teilweise immer noch stattfindenden gewerblichen Nutzung das Störpotenzial hoch ist.

Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Keller sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes geflutet oder bereits eingebrochen oder abgetragen. Bei verschiedenen Begehungen, die im Rahmen anderer Untersuchungen (Juli 2006) durchgeführt wurden, wurden keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt.

Bei der Avifauna wurden nur wenige Arten bei den Begehungen regelmäßig beobachtet, bei denen man auch von einer Brut ausgehen kann: Haustaube (*Columba livia*), Amsel (*Turdus merula*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*).

Über der Gleisharfe flog regelmäßig eine Gesellschaft Mauersegler (*Apus apus*). Bruten im Bereich der Werkshallen-Dächer wurden bisher aber nicht beobachtet.²⁶⁾

Des Weiteren wurden im Zuge von Abrissmaßnahmen auf benachbarten Flächen (Süd-Ostgelände) Turmfalken (*Falco tinnunculus*) durch Einbau künstlicher Nisthilfen in den Geltungsbereich umgesiedelt. Im Jahr 2006 wurden zwei Horste bebrütet.²⁷⁾

Das Vorkommen größerer Säugetiere kann weitgehend ausgeschlossen werden, da das Störpotenzial auf dem Gelände immer noch groß und der Untergrund zum Graben von Erdhöhlen ungeeignet ist. Hinzu kommt, dass große Teile des Geländes dicht abgezaunt sind und dadurch ein Wechsel zumindest erschwert wird.

Die offenen bis halboffenen blütenreichen und trocken-warmen Vegetationsbestände der alten Gleisanlage bieten günstige Lebensstätten für Insekten. Insbesondere Heuschrecken sind häufig anzutreffen.

Feuchtlebensräume gibt es im Geltungsbereich nicht.

Gesamtbewertung

Aufgrund der ehemals intensiven Nutzung und der nahezu vollständigen Bebauung ist der Geltungsbereich als Lebensstätte für Wildtiere weitgehend ungeeignet. Von besonderer Bedeutung sind zwei Nistplätze von Turmfalken. Turmfalken gehören nach § 10 Abs. 2 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Für alle anderen innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten (Niststätten an oder in Gebäuden und Altbäumen) gilt ein besonderer Schutz gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG. Für die durch den Gebäuderückbau erforderliche Beseitigung von Lebensstätten der gebäudebrütenden Arten Turmfalke und Hausrotschwanz ist eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich, welche durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 09.01.2007 und 09.02.2007 mit Auflagen erteilt worden ist.

5.4 Schutzgut Boden

Der natürlicherweise anstehende Boden wird aus Talsanden gebildet, die sich in der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel abgelagert haben.

Nach den vorliegenden Bohrergebnissen sind die natürlichen Böden meist bis in eine Tiefe von 1,5 m bis 3,0 m durch anthropogene Umlagerungen stark gestört. Durch die großflächige Bebauung des Grundstücks des ehemaligen Stahlwerks (teilweise in zwei Gebäudegenerationen) wurden viele Bereiche für Keller und Fundamente ausgehoben und teilweise mit mineralischen

26) Pers. Mitt. Herr Hundrieser, Ortskenner Avifauna und Falkenbetreuer am 12.07.2006

27) Pers. Mitt. ders.

Fremdstoffen (Bauschutt, Schlacken) verfüllt. Zusätzlich wurden einige Teilflächen mit Schotter aufgefüllt.²⁸⁾

Das Grundstück des Altwalzwerkes ist z.Z. fast vollständig mit Gebäuden und Verkehrsflächen (teilweise geschottert) überbaut. Oberböden im Sinne einer durchwurzelbaren oberen Bodenschicht existieren deshalb nicht.

Zur Darstellung und Bewertung der Kontaminationssituation auf dem ehemaligen Stahlwerks- Gelände liegen Untersuchungen aus dem Jahr 1995 vor. Diese erfolgten vor allem in Bereichen, in denen im Stahlwerksbetrieb mit boden- und wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Untersuchungsparameter waren die branchentypischen Schadstoffe. Die Bewertung der Analyseergebnisse erfolgt im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Direktkontakt mit dem Boden auf Industrie- und Gewerbegrundstücken sowie für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser.

Prüfwertüberschreitungen wurden bei Arsen, Schwermetallen, PAK (Benzo(a)pyren), Phenolen und Cyaniden nicht festgestellt. Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden nicht und BTEX-Aromaten sowie PCB nur in Spurenkonzentrationen nachgewiesen.

Die einzigen Schadstoffe, die regelmäßig aber immer nur punktuell in erhöhten Konzentrationen im Boden nachgewiesen wurden, sind die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Deutlich ist, dass sich alle Verunreinigungen auf den obersten Bereich des Bodens beschränken. Letzteres deckt sich mit Beobachtungen, die bei einer Begehung der Gebäudesubstanz gemacht wurden. Eine Gefahr für das Grundwasser lässt sich hieraus nicht ableiten.

Da es sich hierbei um punktuelle Schadstoffeinträge handelt, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass lokale Verunreinigungen im Boden vorliegen können, die bisher nicht erkundet wurden. Ein Grund hierfür können auch ansteigende Grundwasserstände sein, so dass einige Keller (mit potenziellen Verunreinigungen) bereits geflutet wurden.

Die künstlich veränderten Geländehöhen liegen zwischen ca. 33,20 m ü. NHN und ca. 34,80 m ü. NHN. Außerhalb des ehemaligen Walzwerksgeländes (heutige Gewerbebetriebe) wurde das Gelände nur teilweise verändert. Es liegt weitgehend einheitlich um 34,00 m ü. NHN.

Gesamtbewertung

Die vorhandenen Böden sind nahezu vollständig versiegelt oder durch Ablagerungen und Bearbeitung beeinträchtigt. Natürliche Oberbodenbildungen kommen in den ehemals industriell oder gewerblich genutzten Bereichen nicht mehr vor. Die üblichen Funktionen des Bodens im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind entsprechend nicht mehr vorhanden. Durch Ziele des Bebauungsplanes erfolgt somit keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Im Rahmen einer umfangreichen Rückbau- und Sanierungsmaßnahme ist vorgesehen, die gesamte Gebäudesubstanz (inkl. Kontaminationen) und alle unter den Bodenplatten / Fundamenten festgestellten Bodenverunreinigungen (wasserungesättigte Zone) zu beseitigen. Nach erfolgtem Rückbau und der Freilegung des Bodens sind die vorhandenen öligen Bodenverunreinigungen farblich gut erkennbar und können konventionell ausgekoffert werden. Als Sanierungszielwert ist der Zuordnungswert der LAGA Z1.2 definiert. Dessen Unterschreitung stellt sicher, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung des Grundstücks möglich ist und bei künftigen Baumaßnahmen keine kontaminationsbedingten Mehrkosten (Entsorgung von Bodenaushub innerhalb der wasserungesättigten Zone) entstehen.

28) Gutachterliche Einschätzung durch Herrn Dr. Friebertshäuser, Landplus GmbH, Rosenstr. 2, 10178 Berlin vom 02.08.2006

5.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs und seinem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Der Oder-Havel-Kanal verläuft östlich in einem Abstand von ca. 200 m vom Geltungsbereich. Der Ausbau der Havel zur Wasserstraße war Voraussetzung der industriellen Ansiedlungen in Hennigsdorf.

Durch die naturräumliche Lage innerhalb der Havelniederung korrespondiert das Grundwasser direkt mit dem Wasserstand im Oder-Havel-Kanal.

Das Grundwasser steht ca. 2,5 m bis 3,0 m unter der Geländeoberfläche an. Die natürliche Fließrichtung ist auf den Kanal gerichtet. Besonders in der Vergangenheit wurde diese sehr stark durch Wasserentnahmen überprägt. Da diese inzwischen deutlich reduziert wurden, ist in den letzten Jahren ein Grundwasseranstieg eingetreten. Die Strömungsgeschwindigkeiten sind sehr gering.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der gut durchlässigen sandigen Böden ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen kaum geschützt. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Stolpe. Besondere Auflagen zur Nutzung, die über die allgemeingültige Gesetzgebung hinausgehen, liegen hier nicht vor.

Durch die weitgehende Versiegelung der Fläche und das Ableiten des auftreffenden Niederschlagswassers sind die lokale Versickerungsbilanz und die Gefahr für das Grundwasser deutlich reduziert.

Unter Berücksichtigung der Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 1995 gibt es z.Z. keine konkreten Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Eindringen von Mineralölen lokale Grundwasserverunreinigungen entstanden sind. Auf Grund des allgemeinen Grundwasseranstiegs im Geltungsbereich können ehemalige Kontaminationen der ungesättigten Bodenzone oder in Kellerräumen nun im Grundwasser liegen.

Im Rahmen der geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahme werden solche Verunreinigungen erkennbar und in den notwendigen Bereichen punktuell durch Bodenaushub, Ölphasenabschöpfung und Grundwasserentnahme/ -reinigung beseitigt.

Gesamtbewertung

Oberflächengewässer werden nicht direkt vom Geltungsbereich berührt.

Das Grundwasser ist natürlicherweise nur gering gegen Verunreinigungen geschützt. Durch die bebauungsbedingte Versiegelung des Grundstücks wurde und wird dieser Schutz weitgehend erreicht.

Lokale Grundwasserverunreinigungen können z.Z. nicht ausgeschlossen werden, werden aber im Zusammenhang mit der Herrichtung des Grundstücks beseitigt.

Regenwasser soll nur zur Versickerung gebracht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass ein schadloser Abfluss möglich ist. Damit wird das Risiko einer möglichen Verunreinigung des Grundwassers reduziert. Es entspricht auch der Verfahrensweise nach dem Wassergesetz des Landes Brandenburg²⁹⁾.

29) vgl. § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz i.d.F. der Neubekanntmachung vom 8. Dezember 2004, GVBl. I/2005, S. 50

5.6 Schutzgut Klima/Luft

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums subkontinental geprägt bei einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 9,0°C bis 9,5°C und langjährigen Niederschlagsmitteln von ca. 580 mm. Die Hauptwindrichtung ist West, im Winter Nordwest.

Die Havelniederung ist eine bedeutende Kaltluftbahn. Die im Zusammenhang bebauten Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete wirken u. a. aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils klimatisch belastend.

Die ehemals starken Emissionen sind durch die weitgehende Stilllegung der industriellen Produktion erheblich reduziert.

Kleinklimatisch betrachtet ist die Situation durch den hohen Versiegelungsgrad und die dichte und hohe Bebauung belastet. Die Gebäude und versiegelten Flächen führen zu einer lokalen Aufheizung der Lufttemperatur. Die Gebäude wirken als Hindernis für die Luftzirkulation.

Durch den Straßenverkehr im Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs kommt eine lufthygienische Belastung hinzu.

Gesamtbewertung

Die klimatische Situation ist durch den hohen Versiegelungsgrad sowie die Gebäudehöhe und -stellung stark beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit der Bestandssituation gegenüber einer neuen Bebauung ist entsprechend gering. Allerdings ermöglicht die Lage zwischen der Kaltluftbahn entlang des Oder-Havel-Kanals und der Wohnbebauung westlich der Fabrikstraße die Herstellung zusätzlicher Belüftungsbahnen in Ost-West-Richtung.

5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Orts- und Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dazu gehören im Siedlungsraum auch baulich geprägte Bereiche und Grünflächen. Orts- und Landschaftsbild drücken die kulturelle Prägung und Nutzungsgeschichte aus.

Kriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt.

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf wenige Randbereiche baulich geprägt. Charakteristisch sind mehrere alte und neue Werkshallen mit ihren Nebenanlagen. Durch die auf einigen Teilflächen eingestellte Nutzung auf dem Werksgelände des alten Walzwerkes konnte sich eine für Gewerbe- und Industriebranchen typische Ruderalflur entwickeln. Prägende Gehölzbestände kommen nur auf den südlichen Teilflächen (Kfz-Werkstatt und andere Gewerbe) vor.

Im Bereich des Verwaltungsgebäudes an der Wolfgang-Küntscher-Straße befindet sich eine Grünfläche, die den Bereich des ehemaligen Zugangs zum Stahlwerk markiert.

Als von Außen wahrnehmbare weitgehend unversiegelte Freifläche innerhalb des Werksgeländes hat sich die Gleisharfe südlich der Werkshallen entwickelt. Die Gleise sind von der Ruderalvegetation inzwischen überwachsen und es haben sich die ersten Gehölze entwickelt.

Das Gelände wurde industriell genutzt. Gegenwärtig findet auf dem östlichen Teil der Flächen noch eine gewerbliche Nutzung statt. Das Gelände des ehemaligen Walzwerkes ist eingezäunt und nicht zugänglich. Da die Fläche zwischen dem Naturraum Havelniederung und den Wohnsiedlungen westlich der Fabrikstraße liegt, wirkt es als Hindernis in der Zugänglichkeit zum entsprechenden Landschaftsraum.

Gesamtbewertung

Die derzeitige Nutzung und Bebauung ist zwar ein Zeugnis der industriellen Nutzung in Hennigsdorf, stellt aber aus Sicht der Orts- und Landschaftsbildbewertung eine Beeinträchtigung dar. Au-

ßerdem behindern die ausgedehnten Gewerbegebiete die Zugänglichkeit zum Oder-Havel-Kanal. Das Gebiet hat keine Funktion für die Erholung.

5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Teilflächen außerhalb des alten Walzwerkes werden gewerblich genutzt. Nutzungsänderungen sind hier weder absehbar noch geplant. Das alte Walzwerk stellt ein Zeugnis der industriellen Vergangenheit dar, kann aber nicht weitergenutzt werden. Bau- oder Bodendenkmale gibt es im Geltungsbereich nicht.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden sollen die nach Durchführung bzw. nach Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt werden.

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Situation auf dem alten Walzwerkgelände soll vollständig neu organisiert werden. Alle alten Gebäude werden abgerissen. Aus dem ehemaligen Industriegebiet wird ein Gewerbegebiet. Eine Erholungsnutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Allerdings soll die Durchlässigkeit zwischen Wohnsiedlung und Oder-Havel-Kanal durch die Anlage neuer Grünverbindungen verbessert werden.

Die außerhalb des Werksgeländes liegenden Teilflächen werden sich in ihrer Nutzung nicht ändern, da die Festsetzungen bestandserhaltenden Charakter besitzen.

Durch die Einrichtung von Gewerbebetrieben erhöht sich der Zielverkehr im Bereich der Wolfgang-Küntscher-Straße, z. T. auch in der Fabrikstraße. Dadurch nehmen der durch Kfz verursachte Lärm und die Luftverunreinigung im Vergleich zur momentanen Situation wieder zu.

An die ehemalige Belastung wird die neue Beeinträchtigung aber nicht heranreichen, da stark emittierende Betriebe ausgeschlossen sind.

Im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose³⁰⁾ wurden Lärmkontingente so berechnet, dass bei Zuordnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln keine Immissionskonflikte zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen oder anderen schutzwürdigen Nutzungen (Oberstufenzentrum) entstehen.

Im Rahmen der geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahme werden Verunreinigungen erkennbar und im notwendigen Umfang punktuell beseitigt. Dadurch wird die Belastungssituation verbessert.

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich ist vollständig anthropogen überformt. Alle Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind es dementsprechend ebenfalls. Durch die Neuordnung (d.h. Abriss, Sanierung und Neubau) des Gebietes insbesondere auf der Fläche des ehemaligen Walzwerkes gehen alle derzeitigen Lebensräume verloren. Mit Ausnahme einzelner Aspekte hat die Fläche keine oder allenfalls eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Auf dem Gelände befinden sich Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, sowie Pflanzen und Tiere, die gemäß § 42 BNatSchG geschützt sind.

30) Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ der Stadt Hennigsdorf, 23.10.2006.

Mögliche Verluste von Einzelbäumen und Baumgruppen

Die Bäume haben sich überwiegend entlang der Hallen auf ungenutzten Reststreifen entwickelt. Dabei bildeten wenige Altbäume das Samenpotenzial für den heute vorhandenen, überwiegend jungen Bestand.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Abriss- und Sanierungsarbeiten auch alle Bäume entnommen werden müssen, da andernfalls die genannten Arbeiten nicht ausgeführt werden könnten. Außerdem werden Höhenanpassungen nicht zu vermeiden sein. Darüber hinaus lassen sich aufgrund der offenen Planung (große Baufenster) auf dieser Planungsebene die zukünftigen Nutzungen nicht abschließend abschätzen.

Es ist daher mit der Fällung aller auf der Fläche stehenden Bäumen zu rechnen, die nicht am Rand z. B. an der Fabrikstraße außerhalb der Baufenster stehen. Es handelt sich dabei um insgesamt 371 nach der Baumschutzsatzung von Hennigsdorf geschützte Bäume.

Verluste von Lebensstätten

Im Bereich des alten Walzwerks (Nordfassade) wurden Nisthilfen für Turmfalken angebracht, von denen zwei Nisthilfen im Jahr 2006 angenommen worden waren. Da die Nisthilfen in die alte Fassade integriert sind, müssen sie entnommen werden. Dadurch gehen ganzjährig geschützte Brutplätze verloren. Außerdem wurden gebäudebrütende Hausrotschwänze mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Auch für diese Vogelart gehen durch Gebäuderückbau Lebensstätten verloren.

Verluste von Lebensräumen

Das alte Walzwerk war durch Schienen erschlossen. Die Schienen sind in Schotter gelagert. Nach Aufgabe der Nutzung haben sich auf einem Teil des Gleissystems Pflanzen angesiedelt, die trockene Sonderstandorte benötigen. Im Bereich südlich der Werkshallen wurden auf der alten Gleisharfe 10 vereinzelt Exemplare der Sandstrohlblume festgestellt, die gemäß § 42 BNatSchG geschützt sind. Es ist davon auszugehen, dass die Standorte verloren gehen.

Weiterhin gehen Ruderale Gras- und Staudenfluren, Schnittrasenflächen und Zierstrauchpflanzungen (Vegetationsflächen allgemeiner Bedeutung) auf Flächen verloren, die einer Bebauung nach § 34 BauGB zugänglich waren. (vgl. Kapitel 7.1)

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die festgesetzten Baugebiete werden ausschließlich Flächen genutzt, die bereits überwiegend bebaut sind oder auf denen eine Bebauung zulässig wäre.

Dennoch erhöht sich die Gesamtversiegelung durch die Anlage der Straße geringfügig. Da sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete nicht erhöht, erhöht sich auch nicht die zulässige Versiegelung. (vgl. Kapitel 7.1)

Durch die vorhandene Versiegelung oder den Bodenauftrag, der nahezu die gesamte Fläche betrifft, hat das Schutzgut keine oder allenfalls eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die Herrichtung des Grundstücks werden ggf. vorhandene Kontaminationen und nicht notwendige Versiegelungen beseitigt, so dass insgesamt eine Verbesserung der derzeitigen Situation eintreten wird.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden nicht direkt vom Geltungsbereich berührt.

Ggf. vorhandene lokale Kontaminationen des Grundwassers werden während der Herrichtung des Grundstücks beseitigt.

Durch die Neubebauung nach dem Stand der Technik wird ein umfangreicher zukünftiger Schutz des Grundwassers auch unter Berücksichtigung der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet gewährleistet.

Eine Versickerung des Grundwassers ist zukünftig nur unter Nachweis des schadlosen Abflusses möglich. Die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch mögliche Kontaminationen wird dadurch minimiert³¹⁾.

6.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Durch eine vergleichbare bauliche Dichte und Höhe werden sich die klimatischen Parameter nicht wesentlich ändern. Die Freihaltung einer als Grünfläche gestalteten Schneise in Ost-West-Richtung bis zum Oder-Havel-Kanal sorgt für eine bessere Durchlüftung, da derzeit die Werkshallen quer zum potenziellen Kalt-Luftstrom liegen.

Im Vergleich zum ehemaligen Industriegebiet verbessert sich die Situation durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist so angelegt, dass der Hauptverkehrsstrom von Norden in das Gebiet einfließt und so eine stärkere Belastung der Wohngebiete vermieden wird.

6.6 Auswirkungen auf das Orts-/ und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist flächendeckend baulich geprägt. Die alten Gebäude und Einrichtungen können aber nicht erhalten werden. Das Gebiet wird innerhalb des alten Werksgeländes vollständig neu aufgeteilt und organisiert. Dabei wird sich der Bebauungsgrad am Vorhandenen orientieren. Die Baustruktur wird durchlässiger, u.a. durch eine neue Grünachse, die die Wohngebiete westlich der Fabrikstraße mit dem Oder-Havel-Kanal verbindet.

Auch die Gebäudehöhen sind an den vorhandenen Höhen orientiert, teilweise aber auch höher. Nach derzeit geltendem Planungsrecht wäre eine Bebauung bis an die Verkehrsfläche heran möglich. Im Bebauungsplan ist ein Mindestabstand zur Fabrikstraße zwischen 3 m und 10 m festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen Baukörper und öffentlicher Verkehrsfläche zu erhalten sowie um den vorhandenen Baumbestand zu sichern.

Im Umfeld der Teilgebiete GE 1 und GE 3 befinden sich großflächig Sportplätze und Parkplätze, für die ein Heranrücken von höheren Baukörpern keine Beeinträchtigung darstellt.

Für das GE 9 ist eine offene Bauweise festgesetzt, um einen Übergang zur vorhandenen Bebauung herzustellen.

Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fabrikstraße und entlang der August-Conrad-Straße gärtnerisch anzulegen, um sie gestalterisch in die umgebenden Mischgebietsflächen einzubinden.

6.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen.

31) vgl. § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz i.d.F. der Neubekanntmachung vom 8. Dezember 2004, GVBl. I/2005, S. 50

6.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. So kann die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf die Bildung von Grundwasser haben.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind die Folgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Werkhallen des ehemaligen Walzwerks lassen sich ohne Nutzung nicht erhalten. Sie werden weiter zu Ruinen verfallen. Die Beseitigung der Kontaminationen würde unterbleiben.

Zwar ist theoretisch auch eine Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich, eine übergreifende Neuordnung würde aber unterbleiben. Außerdem wäre eine zusammenhängende Flächen-sanierung unwahrscheinlich.

Ohne Nutzung würde sich auf allen unversiegelten Teilflächen sukzessive ein Bewuchs mit Gehölzen einstellen.

Die Entsiegelungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche würden unterbleiben. Die öffentliche Grünfläche wirkt gleichzeitig als Kaltluftschneise. Dieser Effekt würde ebenfalls ausbleiben, wenn die Grünfläche nicht hergestellt wird.

Die Nisthilfen für Turmfalken könnten, eine weitere Betreuung vorausgesetzt, erhalten bleiben.

Die trockenen Sonderstandorte für die Sandstrohblume würden nur eine begrenzte Zeit erhalten bleiben, da bereits auf vergleichbaren Flächen des ehemaligen Walzwerkes erkennbar ist, dass sich die Standorte sukzessive zu weniger extremen Standorten entwickeln werden und Arten, die auf extreme Standorte angewiesen sind, verdrängt werden.

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.1 Eingriffe

7.1.1 Flächige Eingriffe

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Fläche des alten Walzwerks ist mit Werkshallen bestanden, die zum Teil heute noch genutzt werden. Den alten Werkshallen sind Nebenanlagen (Nebengebäude, Weg- und Platzflächen,

Gleisanlagen) zugeordnet, die nahezu flächendeckend das gesamte ehemalige Werksgelände in Anspruch nehmen. Die an das Werksgelände angrenzenden Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zum großen Teil bebaut und versiegelt und befinden sich überwiegend in gewerblicher Nutzung. Aufgrund der bestehenden Situation ist davon auszugehen, dass die Baugebiete im gesamten Geltungsbereich nach § 34 BauGB unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 0,8 bebaubar wären.

Baugebiete

Planungsrechtlich ist innerhalb der Baugebiete eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Eine Versiegelung wäre bis zu einem Anteil von 80 % genehmigungsfähig. Der Versiegelungsanteil erhöht sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Eine Kompensation ist nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG daher nicht erforderlich.

Straßenfläche

Die verkehrliche Erschließung wäre nicht nach § 34 BauGB bebaubar. Deshalb muss ermittelt werden, welcher Versiegelungsanteil im Bestand vorhanden ist und welcher Versiegelungsanteil zukünftig zu erwarten ist.

Die Verkehrsflächen (Wolfgang-Küntscher-Str. und Planstraße A) sind in einem Gesamtvolumen von ca. 12.765 m² festgesetzt. Diese Fläche ist ebenfalls überwiegend im Bestand versiegelt.

	Fläche in m ²	Anrechenbarer Anteil	angerechnete Fläche
Gebäudeflächen	6.980	100 %	6.980
alle befestigten Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	2.420	100 %	2.420
Schotter (Gleise und andere befestigte Flächen)	1.140	80 %	912
Gesamt (nur versiegelte und befestigte Flächen)	10.540		10.312

Tab. 3: Vorhandene Versiegelung im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Unter Berücksichtigung der nur teilweisen Versiegelung durch Schotterflächen ist der Bestand in einem anrechenbaren Umfang von ca. 10.310 m² versiegelt bzw. erheblich beeinträchtigt.

Die Verkehrsfläche wird vor der Neuanlage ebenfalls vollständig beräumt und entsiegelt. In der Neuplanung³²⁾ werden in einem Umfang von ca. 1.160 m² Flächen als Grünstreifen, Baumscheibe oder sonstige unbefestigte Randstreifen angelegt und dauerhaft entsiegelt. Die restlichen Flächen werden in einem Umfang von ca. 11.605 m² erneut überbaut durch Straßen und Stellplatzflächen.

Bei einer anrechenbaren Bestandsversiegelung von ca. 10.310 m² erhöht sich die mögliche Versiegelung damit um ca. 1.295 m².

Im Bestand befinden sich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche derzeit Ruderalfluren im Umfang von 2.220 m². Vergleichbare Biotopstrukturen werden nach Fertigstellung der Verkehrsfläche im Umfang von 1.160 m² hergestellt. **Für das Schutzgut Pflanzen verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.060 m².**

32) Straßenplanung durch Planungsbüro Kurzmann, Hennigsdorf, Oktober 2006

Öffentliche Grünfläche

Auch der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist derzeit überwiegend im Bestand versiegelt. Die Gesamtfläche beträgt einschließlich der unbefestigten Flächen ca. 4.835 m².

	Fläche in m ²	Anrechenbarer Anteil	berechnete Fläche
Gebäudeflächen	3.165	100 %	3.165
alle befestigten Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	630	100 %	630
Schotter (Gleise und andere Flächen)	440	80 %	352
Gesamt (nur versiegelte und befestigte Flächen)	4.235		4.147

Tab. 4: Vorhandene Versiegelung im Bereich der festgesetzten Grünfläche

Die anrechenbaren vorhandenen Versiegelungen innerhalb der Grünfläche betragen insgesamt ca. 4.145 m². Diese Versiegelungen werden zunächst vollumfänglich entfernt. Danach muss der Boden aufgewertet werden, um ihn begrünen zu können. Durch den Grünzug wird ein Weg gebaut, der eine Verbindung zum Oder-Havel-Kanal darstellen wird.³³⁾ Dieser Weg wird mit einem Pflasterbelag ausgeführt. Der Weg wird bei einer Breite von 3,00 m eine neue Versiegelung im Umfang von 860 m² aufweisen. Durch den Wegebau in der Grünfläche entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 860 m².

D. h. abzüglich der neuen Versiegelung für den Weg entsteht bei einer vorhandenen Bestandsversiegelung im Umfang von ca. 4.145 m² ein Entsiegelungsguthaben im Umfang von ca. 3.285 m².

Der Verlust der Vegetationsflächen unterschiedlicher Qualität (Schutzgut Pflanzen) von ca. 600 m² ist durch die Herstellung der Grünfläche mehrfach kompensiert. Es werden begrünte Flächen in einem Flächenumfang von ca. 3.975 m² neu angelegt. Nach Abzug des vorhergehenden Verlustes von Vegetationsflächen im Umfang von ca. 600 m² verbleibt ein Guthaben für das Schutzgut Pflanzen von 3.375 m².

flächige Eingriffe zusammenfassend

Schutzgut Boden

Durch die vorhandene Versiegelung, die vor einer Neuversiegelung vollständig abgetragen wird, tritt nur für die Verkehrsfläche eine zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang auf:

Verkehrsfläche: 1.295 m²

In der Grünfläche entsteht demgegenüber durch Entsiegelung ein Guthaben von 3.285 m².

Schutzgut Pflanzen

Verkehrsfläche: 1.060 m²

In der Grünfläche entsteht durch Neubegrünung ein Guthaben von 3.375 m².

33) erfolgt im Rahmen der Straßenplanung durch Planungsbüro Kurzmann, Hennigsdorf, Oktober 2006

7.1.2 Baumschutz

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003 für alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In Randbereichen sind nach Nutzungsaufgabe, teilweise auch schon vorher, Einzelgehölze aufgewachsen, die nach § 2 der Baumschutzsatzung unter Schutz stehen.

Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil dieser Gehölze bereits bei Freilegung und Abbruch (einschließlich der Kontaminationsbeseitigung) gefällt werden muss. Für die zu fällenden Bäume sind nach § 9 der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen zu leisten.

Stammumfang	Stückzahl	Ersatzpflanzung pro Baum	Ersatzpflanzung gesamt
unter 120 cm	363	1	363
Über 121 cm	8	2	16
Baumfällungen gesamt	371	Ersatzpflanzung gesamt	379

Tab. 5: Zu fällende Bäume und Ersatzbedarf

Es werden insgesamt 371 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume gefällt, für die aufgrund unterschiedlicher Stammumfänge insgesamt 379 Bäume neu zu pflanzen sind.

7.1.3 Artenschutz

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten.

Die Nisthilfen der Turmfalken sind in die Nordfassade integriert und können daher nicht erhalten bleiben. Von den insgesamt 7 Nisthilfen wurden 2 bebrütet. Im Bereich der Gebäude des Altwalzwerks wurden 2-3 Hausrotschwänze mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Mit dem Gebäudeabbriss werden die Niststätten dieser europäischen Vogelart entfernt. Auf dem Gleischotter der alten Gleisharfe wurden insgesamt 10 Einzelvorkommen (kein zusammenhängend flächiges Vorkommen) der Sandstrohlblume festgestellt. Turmfalke, Hausrotschwanz und Sandstrohlblume sind im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Bauvorhaben, deren Realisierung mit den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG kollidieren, bedürfen der Entscheidung über eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG. Eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zur Beseitigung von Niststätten des Turmfalkens und des Hausrotschwanzes und zur Beseitigung mehrerer Exemplare der Sandstrohlblume ist durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 09.01.2007 und 09.02.2007 mit Auflagen erteilt worden.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgenutzten Fläche im Innenbereich zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche (z. B. offene Bodenflächen) und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan werden diese Maßgaben aufgegriffen.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG und nach § 34 BbgNatSchG sollte unabhängig von der Bauzeit durch Information der Baufirmen nachweislich sicher gestellt werden, dass bei Auffinden von Brutvögeln und Fledermäusen oder anderen i.S.d. § 10 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützten Arten die Bauarbeiten im betroffenen Bereich sofort eingestellt werden und das Landesumweltamt Brandenburg oder der Landkreis Oberhavel als Untere Naturschutzbehörde benachrichtigt werden, um die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen.

Im Geltungsbereich wird ein Ost-West-ausgerichteter gebäudefreier Korridor eingerichtet, der als Grünfläche gestaltet wird. Diese Fläche dient der besseren Durchlüftung des Geltungsbereichs und der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Durch die Herrichtung des Grundstücks werden ggf. vorhandene Kontaminationen beseitigt.

Die Durchgrünung des Geltungsbereichs durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Gliederung der Stellplätze sowie durch Fassadenbegrünung wird das Landschafts- und Ortsbild neu gestaltet.

Sonstige Minderungsmaßnahmen

Aus Gründen des Lärmschutzes für schutzwürdige Nutzungen (Wohnbebauung und Oberstufenzentrum) sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Lärmkonflikte können auf diese Weise vermieden werden.

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

7.3.1 Flächige Eingriffe

Schutzgut Boden

Der durch die Versiegelung zusätzlich entstehende Kompensationsbedarf kann durch Entsiegelungen innerhalb der Straßenflächen und in der öffentlichen Grünfläche erbracht werden.

Zusätzlicher Bedarf für Straßenverkehrsfläche: 1.295 m²

In der öffentlichen Grünfläche besteht durch Entsiegelung ein Guthaben von 3.285 m², das den Bedarf für den Straßenbau abdeckt.

Schutzgut Pflanzen

Straßenverkehrsfläche: 1.060 m²

In der öffentlichen Grünfläche besteht durch Neubegrünung ein Überschuss von 3.375 m², der den Bedarf für die Straßenverkehrsfläche abdeckt.

Zusätzlich ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert, dass bei einer Gesamtgröße aller Baugebiete von 201.472 m² mindestens 20 % der Fläche gärtnerisch angelegt werden, von denen wiederum 30 % als Strauchflächen anzulegen sind. D. h. in den Baugebieten werden Strauchflächen im Umfang von 12.088 m² und weitere gärtnerisch angelegte Freiflächen im Umfang von ca. 28.206 m² hergestellt. Insgesamt entstehen in den Baugebieten und der öffentlichen Grünfläche neue Vegetationsflächen im Umfang von ca. 43.670 m².

7.3.2 Baumschutz

Durch die erforderlich werdenden Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen im Umfang von mindestens 379 Bäumen erforderlich. Für die Beseitigung von Bäumen, die aufgrund der Baumschutzsatzung geschützt sind, ist eine Genehmigung durch die Stadt erforderlich.

Im Bebauungsplan ist der Ausgleich aber bereits im Rahmen der festgesetzten Mindestbepflanzung, in der mindestens 335 Bäume zu pflanzen sind, weitgehend möglich. Hinzu kommen innerhalb des Geltungsbereichs in der Planstraße A 35 Bäume und in der neuen Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße nochmals 60 Bäume, die im Zuge des Straßenbaus gepflanzt werden. Durch diese Pflanzmaßnahmen können die Baumfällungen vollständig kompensiert werden.

7.3.3 Artenschutz

Im Rahmen der Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG durch das Landesumweltamt wurden Auflagen erteilt, die die Minimierung des Eingriffs und den Ersatz regeln. Die Niststätten von Turmfalke und Hausrotschwanz dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also vom 1. September eines Jahres bis zum 28. Februar des darauf folgenden Jahres beseitigt werden. Für die Turmfalken sind an geeigneter Stelle in der Nähe der ursprünglichen Niststätten mindestens 5 artgerechte Niststätten in zeitlicher Staffelung vor dem Abriss der Gebäude zu schaffen. Geprüft wurden hinsichtlich ihrer Eignung ein Wohnturm im Gebäudekomplex der E.ON edis in der August-Conrad-Straße, ein auf dem Gelände der H.E.S. liegender, leerstehender Gebäudekomplex (für den derzeit kein Abbruch geplant ist), ein Hochspannungsmast am Ufer des Oder-Havel-Kanals und die Schornsteine des Heizwerks der Stadtwerke in der Wolfgang-Küntscher-Straße. Die Machbarkeit und Eignung ist grundsätzlich gegeben. Für den Verlust der Niststätten von Halbhöhlenbrütern (Hausrotschwanz) sind 3 artgerechte Ersatzniststätten in der Nähe der ursprünglichen Niststätten anzubringen.

Für die Sandstrohlblume wird im Nahbereich (ca. 200 m östlich des derzeitigen Standorts) im bereits fertig gestellten Grünzug innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Fläche mit Sand und Schotter hergerichtet, so dass vergleichbare Standortverhältnisse hergestellt werden können. Der Grünzug ist offen und stark besonnt. Die Eingliederung dieses Sonderstandortes in den Grünzug stellt einen Ersatz der verlorenen Einzelstandorte und eine ökologisch sinnvolle Ergänzung des Grünzugs dar. Ein Teil der einzelnen Pflanzen bzw. des Saatgutes können aus dem Gelände des alten Walzwerks auf den neuen Standort übertragen werden. Diese Maßnahme ist vor der Inanspruchnahme der Fläche umzusetzen.

7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Eingriffe in den Biotopbestand liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Biotoptyps berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE³⁴⁾ dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung wider.

34) Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 2003

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Flächen- größe [m ²]	Aus- gleichs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [m ²]	Auf- wertungs- faktor	Ausgleichs- Flächenäqui- valent [m ²]
Schutzgut Boden					
Straßenverkehrsfläche Zusätzliche Versiegelung	1.295	1	1.295		
Öffentliche Grünfläche Entsiegelung	3.285			1	3.285
Eingriff/Ausgleich Versiege- lung Ausgleichsüberschuss Schutzgut Boden					+ 1.990
Schutzgut Pflanzen					
Verlust von Ruderalfluren und Rasen in Straßenfläche (gerin- ge bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)	1.060	1	1.060		
Kompensationsüberschuss durch Begrünung der öffentli- chen Grünfläche	3.375			1	3.375
Eingriff/Ausgleich Verlust von Vegetationsflächen Ausgleichsguthaben Schutz- gut Pflanzen					+ 2.315

Tab. 6: Bilanzierungstabelle

Fazit Eingriff/Ausgleich

Durch die Entsiegelung und die Anlage einer begrünzten öffentlichen Grünfläche kann der in der Verkehrsfläche entstehende Kompensationsbedarf gedeckt werden. Es verbleiben für die betroffenen Schutzgüter Ausgleichsüberschüsse.

8. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des gesamten Geltungsbereichs auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes schaffen. Die Wiederaufnahme einer industriellen Nutzung kommt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht in Frage. Gleichzeitig setzen die vorhandene Flächenstruktur und die angrenzende gewerblich bzw. industrielle Nutzung Grenzen hinsichtlich einer Neunutzung der Flächen (z.B. für Misch- und Wohnnutzungen).

Andererseits lässt sich nur durch eine angemessene Neunutzung der Fläche der städtebaulich problematische Zustand einer großen, nicht genutzten Fläche im Innenstadtbereich mit möglichen Kontaminationen und einsturzgefährdeten Gebäuden beseitigen.

Die Gliederung des Geltungsbereichs orientiert sich an übergeordneten Planungen (unbebauter Grünstreifen als Verbindung bis zum Oder-Havel-Kanal) oder an übergeordneten Verkehrserfordernissen einschließlich des Immissionsschutzes (Erschließung von Norden aus) sowie an Lärm-schutzmaßnahmen (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel).

Die Nutzungsmaße orientieren sich am Bestand und an städtebaulich verträglichen Größen.

9. Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan,
- Auswertung vorliegender Fachgutachten (Gefährdungsanalyse des H.E.S.-Terrains, Lärmprognose)

10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen und der Flächensanierung.

Im Rahmen der Rückbau- und Sanierungsarbeiten werden mit der Gebäudesubstanz und alle unterhalb der Bodenplatten und Fundamenten festgestellten Bodenverunreinigungen beseitigt. Als Sanierungszielwert ist der Zuordnungswert der LAGA Z1.2 definiert. Die Sanierungsarbeiten und die Einhaltung des Sanierungszieles sollen durch Fachgutachter überwacht werden.

Die insbesondere an der Beräumung des Geländes beteiligten Baufirmen haben unabhängig von der Bauzeit nachweislich sicher zu stellen, dass bei Auffinden von Brutvögeln und Fledermäusen oder anderen i.S.d. § 10 Abs.1 BNatSchG besonders geschützte Arten die Bauarbeiten eingestellt und das weitere Vorgehen mit dem Landesumweltamt Brandenburg oder mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abgestimmt wird.

Zu überwachen ist außerdem die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Rahmen der konkreten Antragsverfahren sowie die fachgerechte Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, die durch Ausführungsplanungen konkretisiert werden sollen (öffentliche Grünflächen, Gehölzpflanzungen im Straßenraum und Schaffung der trockenen Sonderstandorte).

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind dahingehend zu überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wird. Es wird außerdem empfohlen, 5 bis 10 Jahre nach Abschluss der Entwicklungspflege weitere Kontrollen vorzusehen, um ggf. über entsprechende Maßnahmen zu entscheiden.

Im Rahmen der Beräumung des Geländes kann sich die Notwendigkeit der Untersuchung von möglichen Kontaminationen ergeben.

Mit der Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zum besonderen Artenschutz wurden Ersatz-Maßnahmen beauftragt, die zu dokumentieren sind. Die Dokumentationen sind dem zuständigen Landesumweltamt Brandenburg vorzulegen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Gegenstand der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung ehemaliger industrieller Flächen zur Schaffung neuer, gewerblicher Arbeitsplätze. Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die Flächen beräumt und mögliche Kontaminationen in der wasserungesättigten Zone beseitigt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ 0,6 festgesetzt. Die neue Gewerbefläche wird durch eine Mindestdurchgrünung (Baum- und Strauchpflanzung, Fassadenbegrünung) gestaltet. Durch den Geltungsbereich wird zukünftig eine Grünverbindung bis zum Oder-Havel-Kanal verlaufen.

In der Planung wird der Schutzbedarf des benachbarten Wohngebietes und des Oberstufenzentrums berücksichtigt.

Bestand

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die Flächen und Industriehallen des Stahlwerkes Hennigsdorf geprägt, die jedoch nur noch z.T. genutzt werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich außerhalb des Stahlwerksgeländes verschiedene Gewerbebetriebe.

Der Biotopbestand ist entsprechend der bestehenden oder ehemaligen Nutzung durch Gebäude, Gebäudereste und unterschiedliche Flächenbefestigungen charakterisiert.

Vegetationsbestände sind nur auf Rest- und Randflächen zu finden oder kommen auf den nicht mehr genutzten oder unterhaltenen Schotterflächen vor. In diesen Flächen wachsen insgesamt 371 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung von Hennigsdorf geschützt sind.

Im Bereich südlich der Werkshallen wurden auf der alten Gleisharfe 10 vereinzelte Exemplare der Sandstrohlume festgestellt, die gemäß § 42 BNatSchG geschützt sind.

Im Bereich des alten Walzwerks (Nordfassade) wurden Nisthilfen für Turmfalken angebracht, von denen zwei Nisthilfen im Jahr 2006 angenommen worden waren. Außerdem wurden Hausrotschwänze mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Turmfalken und Hausrotschwänze gehören nach § 10 Abs. 2 BNatSchG zu den streng bzw. besonders geschützten Arten. Für alle anderen innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten (Niststätten an oder in Gebäuden und Altbäumen) gilt ein besonderer Schutz gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG.

Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sind durch die ehemalige Nutzung stark beeinträchtigt.

Umweltprüfung

Durch Berücksichtigung des Schutzbedarfes für das angrenzende Wohngebiet und das Oberstufenzentrum (Erschließung von Norden aus, Ausschluss stark emittierender Betriebe und Festsetzung von Schalleistungspegeln) verschlechtert sich die Situation im Vergleich zum derzeitigen Bestand nur geringfügig. Im Vergleich zur ehemaligen Belastung und Zulässigkeit nach § 34 BauGB verbessert sich die Situation erheblich. Lärmkonflikte werden vermieden.

Die Beseitigung möglicher Kontaminationen bei der Baufeldfreimachung nimmt vorhandene Beeinträchtigungen zurück und verbessert die Situation von Boden und Wasser.

In den Baugebieten ist bereits heute eine Bebauung mit einer GRZ von 0,8 möglich. Dieses Bebauungsmaß wird durch die Neuplanung nicht überschritten. Deshalb entsteht kein kompensationsrelevanter Eingriff. In der neu geplanten Straßenverkehrsfläche erhöht sich der neue Versiegelungsanteil im Vergleich zur Bestandsversiegelung geringfügig. Diese Erhöhung des Versiegelungsanteils wird durch die Entsiegelung innerhalb der neuen öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass alle 371 geschützten Bäume innerhalb der bebaubaren Flächen gefällt werden. Die Ersatzpflanzung erfolgt nach Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf. Der Ersatz ist durch die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs (innerhalb der Baugebiete und der öffentlichen Verkehrsfläche) möglich.

Die Standorte der besonders geschützten Sandstrohlume lassen sich ebenfalls nicht erhalten. Da die Nisthilfen der Turmfalken in der Fassade des alten Walzwerks integriert wurden und mit dem Abriss der alten Gebäude entfernt werden müssen, sind die Nisthilfen ebenfalls nicht an ih-

rem bisherigen Standort zu erhalten. Auch die Niststätten der Hausrotschwänze werden mit dem Abriss der Gebäude entfernt. Da die genannten Arten einem besonderen Schutz unterliegen, sind für Bauvorhaben in einem gesonderten Verfahren nach § 62 BNatSchG Befreiungen zu beantragen. Die Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zur Beseitigung von Niststätten des Turmfalkens und des Hausrotschwanzes und zur Beseitigung mehrerer Exemplare der Sandstrohblume wurde durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 09.01.2007 und 09.02.2007 mit Auflagen erteilt.

Die klimatische Situation wird durch die Anlage einer Grünfläche und die Durchgrünung (Baum- und Strauchpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Kaltluftschneise) deutlich verbessert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch diese Maßnahmen neu gestaltet.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird es möglich, die bestehenden Gewerbepotenziale des Standortes zu aktivieren und verträglich in die Umgebung einzufügen.

Die Realisierung der Planung sichert die Potenziale zur Erweiterung und Verbesserung der gewerblichen Nutzungen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Stadt Hennigsdorf planungsrechtlich ab. Es wird die Entstehung gesunder Arbeitsverhältnisse gewährleistet, auch wenn die bauliche Dichte die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet. Die Überschreitung ist durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO) (vgl. Kapitel IV.2). Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse tragen im hohen Maße auch die Grünfestsetzungen bei, durch die eine begrünte Gestaltung der neuen Gewerbegebiete gewährleistet wird.

Um verträgliche Wohnverhältnisse für die angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden im Rahmen der Bebauungsplanung verschiedene Maßnahmen ergriffen. So wird für ein Gebiet, das derzeit faktisch als Industriegebiet zu beurteilen ist, eine Rückstufung zu einem Gewerbegebiet vorgenommen. Weiterhin werden verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

2. Ordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind umfangreiche Gebäudeabriss sowie Grundstücksneubildungen erforderlich. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung wird ferner der Erwerb von Flächen durch die Stadt Hennigsdorf erforderlich (ca. 12.410 m² für öffentliche Straßenverkehrsflächen, ca. 4.830 m² für öffentliche Grünflächen und ca. 380 m² für Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung).

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet für die Gewerbegebiete keine Eingriffe in den Naturhaushalt vor, so dass hier demzufolge kein Ausgleichserfordernis besteht (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich ist Bestandteil des unbepflanzten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB und wäre entsprechend der Festsetzungen entwickelbar. Lediglich der Bau der neuen Straßen ist durch die bestehenden Planungsrechte nicht gedeckt. Der mit dem Bau der Straße verbundene Eingriff ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung vergleichsweise gering, er beschränkt sich in Bezug auf das Schutzgut Boden auf 1.295 m² und in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen auf 1.060 m². Diesem Eingriff steht die Anlage einer öffentlichen Grünfläche, mit der eine Entsiegelung von 3.285 m² Fläche und die Begrünung von 3.375 m² Fläche verbunden ist, gegenüber. Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe können folglich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden und darüber hinaus kann ein Ausgleichsüberschuss von 1.990 m² für das Schutzgut Boden und von 2.315 m² für das

Schutzgut Pflanzen erreicht werden, der in Form eines Ökokontos als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für spätere Eingriffe dienen kann.

Darüber hinaus erzeugen die aus Gründen des Stadtbildes erforderlichen Begrünungsfestsetzungen sowie die geplante Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen neben der Aufwertung des Erscheinungsbildes des Bebauungsplangebietes auch hohe ökologische Wirkungen. Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes geplanten Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen werden weitere erhebliche Verbesserungen zur Folge haben.

Als Fazit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan eine Verbesserung der ökologischen Situation zur Folge hat.

Zu berücksichtigen sind jedoch der mit der Umsetzung der Planung verbundene Verlust von Lebensstätten für den Turmfalken und den Hausrotschwanz sowie der Verlust von Lebensräumen für die Sandstrohblume, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG zu den streng bzw. besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zählen. Da die Umsetzung der Planung mit den Vorschriften des besonderen Artenschutzes kollidiert, bedarf es einer Entscheidung über eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG. Eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zur Beseitigung von Niststätten des Turmfalkens und des Hausrotschwanzes und zur Beseitigung mehrerer Exemplare der Sandstrohblume ist durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 09.01.2007 und 09.02.2007 mit Auflagen erteilt worden. Es ist vorgesehen für Turmfalken und Hausrotschwanz im näheren Umfeld Ersatzniststätten zu installieren und für die Sandstrohblume im Nahbereich des derzeitigen Standortes neue Standorte mit vergleichbaren Lebensbedingungen einzurichten (vgl. Kapitel V.7.3).

Ferner ist davon auszugehen, dass der Baumbestand im Zuge der Beräumung entfernt wird. Der Ersatz erfolgt nach der Baumschutzsatzung und ist grundsätzlich innerhalb der Baugebiete und der Verkehrsfläche möglich.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan

Die als Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, als öffentliche Grünfläche sowie zum überwiegenden Teil auch die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Festsetzung dieser Flächen als Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, öffentliche Grünfläche bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche hat zur Folge, dass der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen kann, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der Übernahmeanspruch ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu regeln.

Weitere Mittel müssen für die Herstellung und Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Parkanlagen eingestellt werden.

Im Rahmen der geplanten Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt die Stadt Hennigsdorf auf dem Gelände der H.E.S.-Werke nach dem Erwerb der Flächen Abrissmaßnahmen und Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Einnahmen für die Stadt Hennigsdorf sind ggf. durch die Veräußerung der bereits in städtischem Eigentum befindlichen gewerblichen Bauflächen sowie der zwischenzeitlich erworbenen Bauflächen in noch nicht bekannter Höhe zu erwarten. Sofern die Flächen weiterhin in Eigentum der Stadt bleiben, können Miet- und Pachteinahmen in unbekannter Höhe erzielt werden.

VII. Verfahren

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ gewährleistet eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der Versorgung
- Belange des Verkehrs
- öffentliche und private Belange

1.1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange der Wohnbevölkerung der umliegenden Bereiche und damit die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan durch schützende Festsetzungen gesichert. Hier ist zunächst die Rückstufung eines Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet zu nennen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Unter Berücksichtigung der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen bzw. möglichen Vorbelastungen wurde durch schalltechnische Optimierungsrechnungen die maximal zulässige Schallemission für das Bebauungsplangebiet durch eine Lärmkontingentierung mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel so bestimmt, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung in der Seilerstraße, der Albert-Schweizer-Straße und Fabrikstraße sowie an weiteren schutzwürdigen Nutzungen (Baufeld August-Burg-Straße und Oberstufenzentrum) kein unzulässiger Immissionskonflikt auftritt³⁵⁾.

Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse benachbarter Bereiche sind demnach eingehalten.

Über diese Festsetzungen hinausgehende weitergehende Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind entbehrlich. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes neben einem als Mischgebiet zu beurteilenden Bereich wird dem Gebot der räumlichen Trennung nach § 50 BImSchG nachgekommen. Darüber hinaus unterliegt das Nebeneinander verschiedener Gebietsarten, wie es in Gemengelagen der Fall ist, hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dem sie miteinander verflechtenden Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Der Ausschluss von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebswohnungen) in den Gewerbegebieten GE 2, GE 4 und GE 5 steht ebenfalls in Einklang mit den Belangen gesunder Wohnverhältnisse. Der Geltungsbereich ist nicht nur selber potenziell emittierend, sondern befindet sich gleichzeitig in einer ausgeprägten Lärmvorbelastung. Es ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse in den genannten Gebieten aufgrund der geringen Entfernung zum Stahlwerk nicht eingehalten werden können³⁶⁾. In den übrigen Gewerbegebieten sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise

35) Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ der Stadt Hennigsdorf, 23.10.2006.

36) Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ der Stadt Hennigsdorf, 23.10.2006
Akustik Office: Ergänzung zur Lärmkontingentierung, Schreiben vom 19.05.2006;

zulässig. Ihre Zulässigkeit unterliegt der konkreten Situation und muss im Einzelfall geprüft werden.

Im Gewerbegebiet GE 4 wurden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen, da hier davon auszugehen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse aufgrund der geringen Entfernung zum Stahlwerk nicht eingehalten werden können.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse aufgrund der vorliegenden Altlasten ist nicht auszugehen, da im Rahmen einer umfangreichen Rückbau- und Sanierungsmaßnahme die Beseitigung der gesamten Gebäudesubstanz (inkl. Kontaminationen) und aller unter den Bodenplatten / Fundamenten festgestellten Bodenverunreinigungen (wasserungesättigte Zone) vorgesehen ist.

Weiterhin werden die zukünftigen Arbeitsstätten aufgrund der Festsetzungen (z.B. Nutzungsmaß, Begrünungen) in einem attraktiven Umfeld entstehen.

1.2 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes

Ziel des Bebauungsplans ist, eine hohe Qualität in den festgesetzten Gewerbegebieten zu erreichen, so dass das Plangebiet zukünftig geordnet in Erscheinung tritt und eine hohe Attraktivität für Investoren entwickelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die städtebauliche Funktionstüchtigkeit des Bereiches erhöht. Nach der Umstrukturierung des Plangebietes zu einem durchgrüneten Gewerbegebiet mit mittlerer Dichte ist von einem deutlich verbesserten Ortsbild auszugehen.

Da das Plangebiet bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist, sollen die Festsetzungen die bestehenden Baurechte in eine stadträumlich verträgliche Form bringen, die dem Ziel der weiteren Entwicklung der Stadt als gewerblich bedeutende Stadt mit hohem Grünanteil Rechnung trägt. Durch die städtischen Planungen im gesamten Stadtgebiet ist es gelungen, das Stadtbild Hennigsdorfs als aufgelockert und durchgrünt in Erscheinung treten zu lassen, obwohl Hennigsdorf teilweise über außergewöhnlich große Gebäudestrukturen verfügt. Der Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Planungsüberlegungen und soll sich daher an die allgemeine Stadtentwicklung anpassen. Die Festsetzungen sind aus dieser Zielstellung entwickelt worden. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan gestalterische Regelungen mit überwiegend „grünem“ Inhalt.

Die Festsetzung von Grünanlagen als Gliederungselement zwischen den Gewerbegebieten ist ein weiteres Element zur Erreichung des beschriebenen Planungsziels. Darüber hinaus dient sie der Fortsetzung der östlich des Bebauungsplangebietes bereits bestehenden Grünflächen und damit der Verknüpfung der westlich angrenzenden Wohnbebauung mit dem Ufer des Oder-Havel-Kanals. Gleichzeitig sichert sie den Kaltlufteintrag von der Havelniederung zum Stadtgebiet.

Die aufgrund der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Bedeutung des Bereiches für das Stadtbild erforderlichen Festsetzungen, die die stadtgestalterische Funktion des Bereiches sichern, stehen in Einklang mit der Nutzung als Gewerbegebiet.

1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Schaffung eines verdichteten Gewerbegebietes im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung (Wiederverwendung von Gewerbeflächen) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die mit der planungsrechtlichen Steuerung bestehender Baurechte verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen keine ökologischen Eingriffe im Sinne des Baugesetzbuches für die Baugebiete. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum im Gewerbegebiet ist insofern gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Neuanlage der Straße stellt planungsrechtlich zwar ein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar, unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann jedoch ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich und darüber hinaus ein Ausgleichsüberschuss von 1.990 m² für das Schutzgut Boden und von 2.315 m² für das Schutzgut Pflanzen erreicht werden. Der Ausgleichsüberschuss kann in Form eines Ökokontos als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für spätere Eingriffe dienen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen ist nicht erforderlich, da sowohl der Erwerb der Flächen, auf denen ein ausgleichsrelevanter Eingriff zu berücksichtigen ist, als auch der Flächen, die für den Ausgleich vorgesehen sind, geplant ist und somit alle Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit den Eingriffen durchführbar sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einpassung des Gewerbegebietes in die Stadtgestaltung sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen als Vegetationsflächen haben ökologische Wirkungen. Sie tragen darüber hinaus zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität sowie zur Kompensation der Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze der Baumassenzahl bei.

Das Plangebiet war bisher nahezu vollständig gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen unterworfen. Es wird zwar auf einem Großteil der Flächen weiterhin Gewerbe festgesetzt, doch die industriellen Nutzungen, die grundsätzlich ein höheres Emissionsvolumen aufweisen, werden nicht weiter zugelassen. Daneben werden Flächen herausgenommen, die zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen. Neben der Begrünung der Flächen verhilft deren Ausrichtung in Richtung Oder-Havel-Kanal zu einer besseren stadtklimatischen Situation.

Im Rahmen der geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahme werden Bodenverunreinigungen erkennbar und in den notwendigen Bereichen punktuell beseitigt. Damit wird die bestehende Situation nachhaltig verbessert.

In der Gesamtbetrachtung der ökologischen Verhältnisse wird der Bebauungsplan nach der Umsetzung der Planung eine deutlich verbesserte Ökobilanz sowie sicht- und spürbare Verbesserungen aufweisen.

1.4 Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange der Wirtschaft finden durch die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbegebiete besondere Berücksichtigung. Die Planung unterstützt die Schaffung und Erhaltung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Ziel ist die Entwicklung eines produktionsorientierten Gewerbebestandes. Die Festsetzung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen steigert dabei die Attraktivität des Gewerbegebietes und trägt den gewandelten Bedürfnissen Rechnung. Der fabrikmäßige Verkauf stellt heutzutage eine gängige Erscheinungsform eines Gewerbebetriebes dar. Andererseits besteht kein Planungsinteresse, Konkurrenz zum städtischen Zentrum entstehen zu lassen. Die Festsetzung stellt den Kompromiss dieser unterschiedlichen Anforderungen her, da selbständige Verkaufseinrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen sind und für Verkaufseinrichtungen in Zusammenhang mit Produktion, Verarbeitung oder Reparatur im Stadtzentrum nicht der geeignete Raum zur Verfügung steht. Gleichzeitig werden Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Derartige Betriebe sind nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sollen im Südwesten des Plangebietes ausnahmsweise selbständige Einzelhandelsbetriebe für Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör zugelassen werden. Diese Sortimente sind gemäß ehemaligen Einzelhandelserlass (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben), der trotz seines Außerkrafttretens am 31.12.2005 zur Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente herangezogen werden kann, nicht zentrenrelevant. Dementsprechend ist von einer Schädigung des Zentrums durch diese Festsetzung nicht auszugehen. Dies wird durch die bestehende Situation bestätigt.

1.5 Belange des Verkehrs

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die Erschließung des Plangebietes soll zukünftig durch die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Fabrikstraße, August-Conrad-Straße, Wolfgang-Küntscher-Straße) sowie durch weitere neu anzulegende Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Neuanlage der im Geltungsbereich gelegenen Straßen planungsrechtlich vorbereitet.

Durch die Festsetzungen sind keine wesentlichen oder unzumutbaren Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen zu erwarten, da keine Regelungen beabsichtigt sind, die das bisher zulässige Nutzungsmaß erhöhen. Bei der Planung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes wurde zunächst die Anbindung der Planstraße A an die Fabrikstraße bzw. die August-Conrad-Straße in Erwägung gezogen. Um jedoch die Durchgangsverkehre einerseits durch die angrenzenden Wohngebiete und andererseits durch die Innenstadt zu minimieren, wurde auf eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes von der Fabrikstraße bzw. der August-Conrad-Straße aus abgesehen, die Anbindung des Plangebietes erfolgt nunmehr ausschließlich von Norden aus.

Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der hierzu geltenden Ortssatzung vorzusehen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass genug Platz für das Abstellen von Fahrzeugen vorhanden ist.

1.6 Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Ziele der Sanierungsplanung und des beschlossenen Neuordnungskonzeptes der Stadt Hennigsdorf für diesen Bereich aufgenommen und weiterentwickelt. Zwar finden nicht alle Festlegungen des Neuordnungskonzeptes in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung, die Abweichungen (Rückstufung von Teilflächen von Industriegebiet zu Gewerbegebiet, Reduzierung des Maßes der Nutzung auf Teilflächen auf eine GRZ von 0,6) resultieren jedoch aus aktuellen Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes. Als Gründe für die Abweichungen sind insbesondere das Ziel einer verträglichen Einbindung des Plangebietes in das Umfeld (Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung) sowie das Ziel der Integration des Plangebietes in das aufgelockerte und durchgrünte Erscheinungsbild Hennigsdorfs durch Umstrukturierung zu einem durchgrünerten Gewerbegebiet mit mittlerer Dichte zu nennen.

Das im Neuordnungskonzept formulierte übergeordnete Ziel der Revitalisierung nicht mehr betriebsnotwendiger Industrieflächen auch in den ortskernnahen Stahlwerkbereichen, u.a. auch für eine zentrumsnahe kleinteilige Gewerbestruktur, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt, so dass von einer Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Ergebnissen des Neuordnungskonzeptes i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auszugehen ist. Die Festlegungen des Neuordnungskonzeptes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterentwickelt.

1.7 öffentliche und private Belange

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie durch die planungsrechtliche Sicherung der Regenwasseranlage. Die als öffentliche Flächen festgesetzten Flächen befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum. Der mit der Festsetzung als öffentliche Flächen verbundene Entzug der privaten Nützlichkeit dieser Flächen hat einen Übernahmeanspruch der Eigentümer und damit den Grunderwerb durch die Stadt Hennigsdorf zur Folge. Zur Umsetzung der Planung sind die Hallen auf dem Gelände des Stahlwerkes abzureißen, da sie z.T. auf Flächen stehen, die als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche festgesetzt sind.

Die Einbeziehung der privaten Flächen in die öffentliche Grünfläche ist erforderlich, um das Planungsziel der Fortsetzung des östlich des Bebauungsplangebietes bereits bestehenden Grünzuges und damit die Vernetzung der westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete mit dem Ufer des Oder-Havel-Kanals sowie die Funktion dieses Bereiches als Kaltluftschneise gewährleisten zu können. Die Festsetzung kommt einer breiten Öffentlichkeit zugute, da die Grünanlagen Bestandteil einer stadtweiten Grünvernetzung sind.

Die Planung von öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücksflächen ist erforderlich, um unter Berücksichtigung der beabsichtigten Neuordnung die innere Erschließung des Plangebietes gewährleisten zu können und damit die angestrebte gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung wird die bestehende Regenwasseranlage planungsrechtlich gesichert, um so die notwendige technische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

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, die aufgrund der möglichen Schaffung innerstädtischer Arbeitsplätze gleichzeitig auch Teil von öffentlichen Belangen sind, werden durch die planungsrechtliche Steuerung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beachtet. Zwar wird auf die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Industriegebietes zugunsten einer besseren Verträglichkeit mit den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen verzichtet, gleichzeitig werden jedoch mit der Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. So wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten auch die Realisierung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden als selbständige Nutzungen, die in Industriegebieten unzulässig sind, ermöglicht. Von Entschädigungsansprüchen aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung der Grundstücke ist aus diesem Grund nicht auszugehen, zumal die Nutzbarkeit der Grundstücke aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der damit verbundenen erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme ohnehin eingeschränkt ist. Im Bereich der außerhalb des ehemaligen Stahlwerkes gelegenen Flächen sind die bestehenden Nutzungen auch weiterhin zulässig.

Einschränkungen wie die Mindestbepflanzung von Flächen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung und das Stadtbild angemessen und stellen ebenfalls keine unzumutbare Belastung dar.

Die Festsetzung von Flächen entlang der Fabrikstraße, in denen Leitungen untergebracht werden können (Fläche C), dient auch privatnützlichen Zwecken. Neben einer optimierten Erschließung mit technischen Medien können Kosten gesenkt werden. Bei Einbeziehung dieser Flächen in die öffentlichen Flächen hätte dies eine entsprechende Reduzierung des Nutzungsmaßes zur Folge, das sich im Verhältnis zur Grundstücksgröße bemisst. Aus diesem Grund wurde entschieden, dass eine Privatisierung dieser Fläche erfolgen soll.

Um der Funktion der Wolfgang-Küntscher-Straße als Kaltluftschneise gerecht zu werden, wurde das im Nordwesten des Bebauungsplangebietes an der Wolfgang-Küntscher-Straße gelegene Gebäude nicht komplett in die Baugrenzen einbezogen. Dieses Gebäude, das sich auf einem städtischen Grundstück befindet, genießt jedoch Bestandsschutz, bei einem Neubau müsste das Gebäude gegenüber der jetzigen Lage zurückversetzt errichtet werden.

2. Förmliche Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.07.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Bei der Bürgerversammlung war ein Bürger anwesend. Fragen wurden zum Thema der Möglichkeit der Einhaltung der Lärmwerte an der Wohnbebauung Seilerstraße vorgebracht. Im Bebauungsplan wird auf die Lärmproblematik, die aus dem Aneinandergrenzen von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen resultiert, durch verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Kap. IV.4) reagiert.

Schriftliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2006 darum gebeten, sich zu den Anforderungen an die Planung zu äußern, zu prüfen, inwieweit ihre Belange berührt sind, und die beabsichtigten Planungen und sonstigen Maßnahmen mitzuteilen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Belang sind. Darüber hinaus wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Insgesamt wurden von 24 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen war der Planinhalt in seinen Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes fanden jedoch insbesondere Hinweise und Anregungen zu den folgenden Themen Berücksichtigung:

- Vereinbarkeit mit der Raumordnung und Landesplanung
- Hinweis zum Bodendenkmalschutz
- Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur
- Hinweis auf die Genehmigungspflicht im Zusammenhang mit den Anschlussgleisen
- Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen
- Hinweis zur Kampfmittelbelastung
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Hinweis zum Artenschutz
- Hinweise zur Umweltprüfung
- Konkretisierung der im Gewerbegebiet GE 9 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung ihrer Zentrenrelevanz
- Klarstellung der Unzulässigkeit von großflächigem Einzelhandel
- Anpassung der Baugrenze auf dem Eckgrundstück Fabrikstraße / August-Conrad-Straße
- Darstellung der Abwägungsgrundlagen

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 08.12.2006 zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt wurden von 15 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. Diese wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen bezogen sich teilweise auf Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht wurden und die somit bereits in die Planung eingegangen sind.

Die Stellungnahmen hatten insbesondere folgende im Rahmen der Bebauungsplanung relevante Anregungen:

- Änderung der Art der Nutzung in ein Sondergebiet, wenn großflächiger Fabrikverkauf (als selbständige oder unselbständige Einrichtung) vorgesehen ist, Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente bei unselbständigen Handelseinrichtungen (Stellungnahme der IHK vom 08.01.2007)
Der Anregung wurde nicht gefolgt. Selbständige Verkaufseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der im Gewerbegebiet GE 9 ausnahmsweise zulässigen Betriebe ausgeschlossen. Zur Klarstellung wurde die Unzulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben in der Begründung sowie in der textlichen Festsetzung nochmals herausgearbeitet. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf unselbständige Verkaufsstellen (sog. Fabrikverkauf in Verbindung mit einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb). Auch bei diesen unselbständigen Einrichtungen ist eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel jedoch nicht beabsichtigt und durch die Gewerbegebietsfestsetzung ausgeschlossen, da er gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. In die textliche Festsetzung wurde zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines arbeits- und produktionsorientierten Gewerbestandortes, die Festsetzung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen dient dabei der Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes und trägt den gewandelten Bedürfnissen Rechnung. Gleichzeitig besteht kein Planungsinteresse, Konkurrenz zum städtischen Zentrum entstehen zu lassen. Die Festsetzung stellt den Kompromiss dieser unterschiedlichen Anforderungen her, da selbständige Verkaufseinrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen sind und für Verkaufseinrichtungen in Zusammenhang mit Produktion, Verarbeitung oder Reparatur im Stadtzentrum nicht der geeignete Raum zur Verfügung steht. Schädliche Auswirkungen auf das Stadtzentrum durch die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig ist, sind aufgrund der i.d.R. geringen Sortimentsbreite nicht zu erwarten.
- Einschränkung der Art der Nutzung in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9 (Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 17.01.2007)
Der Anregung, die Art der Nutzung in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9 einzuschränken, wurde nicht gefolgt. Es liegt eine Gemengelage vor, die bereits im Bestand eine gegenseitige Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen (im Rahmen des Zumutbaren) voraussetzt. Mit der Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet sowie mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden im Rahmen der Bebauungsplanung bereits Maßnahmen ergriffen, die zu einer Verbesserung der Situation für die Wohnnutzungen führen, die jedoch bereits die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Vergleich zum derzeit zulässigen Maß (gemäß § 34 BauGB sind wesentliche Teile des Geltungsbereiches einschließlich des Gewerbegebietes GE 7 und Teilflächen des Gewerbegebietes GE 9 als Industriegebiet zu beurteilen) einschränken. Mit den vorhandenen anlagenbezogenen Regelungen (z.B. TA Luft), die gemäß § 29 Abs. 2 BauGB bei der Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten sind, sowie mit den Bestimmungen des § 15 BauNVO über die einzelfallbezogene Unzulässigkeit von Vorhaben (Gebot der Rücksichtnahme) bestehen darüber hinaus Möglichkeiten der Nachsteuerung und der Versagung der Zulässigkeit von Vorhaben. Insofern ist eine über die im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen des Gewerbegebiete hinausgehende Einschränkung der gewerblichen Nutzungen nicht erforderlich und vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage auch nicht angemessen.
Der Anregung wurde jedoch dahingehend gefolgt, dass die in den Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen im weiteren Verfahren in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9 insbesondere aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion und aufgrund des mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundenen nicht auszuschließenden hohen Störpotenzials (insbesondere in der Nacht) lediglich ausnahmsweise zugelassen werden sollen.
- Mangelnde Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 aufgrund der geltenden Regelungen des § 7 Abs. 1 BbgBO (Stellungnahme des Landkreises vom 15.01.2007)
Der Anregung wurde nicht gefolgt, die Festsetzung wurde beibehalten. Durch die Festsetzung 3.2 wird die gärtnerische Anlage der Vorzonen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 entlang der Fabrikstraße und im Gewerbegebiet GE 9 entlang der August-Conrad-Straße pla-

nungsrechtlich gesichert. Ziel der Festsetzung 3.2 ist, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und Grundstückszuwegungen eine Versiegelung oder Überbauung der Vorzonen auch durch Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zu verhindern. Allein durch das genannte Gebot zur gärtnerischen Gestaltung der unversiegelten Grundstücksflächen nach § 7 Abs. 1 BbgBO kann dieses Ziel nicht gewährleistet werden, da sich dieses Gebot ausschließlich auf die Gestaltung der unversiegelten Flächen bezieht.

- Forderung von Nutzungseinschränkungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III
(Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 15.01.2007)
Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die geforderten Ausweisungen von gesonderten Einschränkungen zum Schutz der Trinkwasserschutzzone nicht erforderlich sind. Vielmehr gelten die Regelungen des Wasserrechts unabhängig vom Bebauungsplan, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Betriebe, die potenziell wassergefährdend sind, unzulässig sind oder von der Wasserbehörde entsprechend beauftragt werden. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Anforderungen der Wasserbehörde bezüglich der Trinkwasserschutzzone III bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.
- Festsetzung von Leitungsrechten, sofern vor dem Realisieren von Erschließungsstraßen keine konkreten Daten zum Versorgungsbedarf vorliegen
(Stellungnahme der e.on edis AG vom 10.01.2007 und der WGI vom 13.12.2006)
Zur planungsrechtlichen Sicherung der technischen Erschließung der Baugebiete wurde entlang des nördlichen Abschnitts der Fabrikstraße innerhalb der Gewerbegebiete ein Geh- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert, da die Straße erst kürzlich ohne technische Leitungen (mit Ausnahme einer Regenwasserleitung) hergestellt worden ist und da die nachträgliche Verlegung der Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche aufgrund des Aufwandes und der damit verbundenen erhöhten Kosten nicht angemessen wäre. Im Bereich der geplanten Straßen (Verlängerung Wolfgang-Küntzsch-straße und Planstraße A) ist das Verlegen der neuen Leitungen im Rahmen der Straßenrealisierung beabsichtigt bzw. werden Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum (Gehwegbereich) planerisch vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.
- Sicherung der Leitungsbestände, die nicht innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen liegen, durch entsprechende Festsetzungen
(Stellungnahmen der WGI vom 13.12.2006)
Bestehende übergeordnete Leitungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen im Geltungsbereich grundbuchlich gesichert sind oder über einen entsprechenden Anspruch verfügen. Für diese Leitungen sowie grundsätzlich für Haus- oder Anlagenversorgungsleitungen erfolgt keine planungsrechtliche Sicherung.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen sowie weiterer Überlegungen der Stadt wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9
- Klarstellung zur Unzulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Verweis auf die geltenden Regelungen des Wasserrechtes
- Ausführungen zum derzeit geltenden Planungsrecht

Die Änderungen bzw. Ergänzungen dienen überwiegend der Klarstellung und berühren insofern nicht die Grundzüge der Planung. Eine geringfügige und die Grundzüge der Planinhalte ebenfalls nicht betreffende materielle Änderung des Bebauungsplans resultiert aus der Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9. Da diese aber weiterhin nicht ausgeschlossen sind, sondern ausnahmsweise zulässig bleiben, war keine erneute Beteili-

gung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich.

2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Auslegung fand in der Zeit vom 02. Januar bis 05. Februar 2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2006 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt. Anregungen und Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Altwalzwerk“ beschlossen (BV 0055/2006). Dieser Beschluss wurde in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.07.2006 um 18 Uhr in den Räumen der Stadtverwaltung Hennigsdorf unterrichtet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf in der Zeit vom 17.07.2006 bis zum 15.08.2006 sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2006 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Mit Schreiben vom 08.12.2007 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Mit Beschluss vom 06.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Entwurfsbegründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 02.01. – 05.02.2007 statt. Sie wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf in der Zeit vom 13.12.2006 bis zum 13.02.2007 bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2006 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

VIII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Stadt Hennigsdorf

B. ANLAGEN**I. Textliche Festsetzungen und Übernahme landesrechtlicher Vorschriften****1. Art der Nutzung**

1.1 In den Gewerbegebieten ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandel ist nur zulässig, sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und sofern es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht überbauter Grundstücksfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von bis zu 30% der Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert.

Im Gewerbegebiet GE 9 können selbständige Einzelhandelsbetriebe für Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 In den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet GE 4 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 4 und GE 5 ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlagen mit einer Grundfläche von maximal 45 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 In den Gewerbegebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für Schornsteine, Abluftanlagen, Belüftungseinrichtungen, Antennen und Sendemasten zulässig. Für andere untergeordnete Dachaufbauten, z.B. Treppentürme und Aufzugsüberfahrten kann eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen bis zu 4,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante (GOK) wird eine Geländehöhe von 34,0 m ü. NHN festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3 In den Gewerbegebieten wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 9 sind entlang der Fabrikstraße Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und diese zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen. Bei der Ermittlung der Größe der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind die gemäß textlicher Festsetzung 3.2 gärtnerisch anzulegenden Flächen einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fabrikstraße und im Gewerbegebiet GE 9 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der August-Conrad-Straße gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.3 In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung 3.4 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 9 sind die vorhandenen Bäume entlang der Fabrikstraße zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 3.6 Außenwandflächen von Gebäuden über 50 m Länge sind zu mindestens 10% der Außenfassadenlänge mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter der zu bepflanzen Außenfassade eine Kletterpflanze zu pflanzen ist.
Außenwandflächen von Nebenanlagen sind zu mindestens 30% der Außenfassadenlänge mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es ist zulässig, bei Nebenanlagen mit einer Höhe von maximal 3,0 m ersatzweise für die Pflanzung von Kletterpflanzen die Außenwandflächen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter Außenfassade (mit Ausnahme von Zu- und Ausgangsbereichen) 3 Sträucher gepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Immissionsschutz

- 4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 70 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.2 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 7 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 56 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 25 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.3 Im Gewerbegebiet GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 73 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 48 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.4 Im Gewerbegebiet GE 5 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 72 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.5 Im Gewerbegebiet GE 6 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 58 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 33 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.6 In den Gewerbegebieten GE 8 und GE 9 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 59 dB(A) pro m² tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 25 dB(A) pro m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 4.7 Die Prüfung der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6 erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA – Lärm) vom 26. August 1998 – BMBI. S. 503.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die Flächen A und B sind mit einem Fahrrecht für die Anschlussbahn zugunsten der Benutzer der durch diese Bahn erschlossenen Grundstücke zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.2 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Zone III der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe.

III. Hinweise

1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entlang der Fabrikstraße sowie entlang der August-Conrad-Straße mit Ausnahme der zwischen den Punkten b-c-d gelegenen Linie zugleich Straßenbegrenzungslinie.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereiches, der als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt ist.
4. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten empfohlen.

IV. Pflanzlisten

Liste als Vorschlag zur näheren Auswahl im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens oder der Ausführungsplanung

Zu den grünordnerischen Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6

Anmerkung: die folgende Auswahl erfolgt nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Herkunft und Bedeutung für die Fauna, sondern auch nach Eignung der Gehölze für den Stadtbereich bzw. Standortgerechtigkeit (u. U. geringer Wurzelraum, Verdichtung, Bodenversalzung etc.). Die Sortenauswahl sollte standortbezogen erfolgen.

Hochstämme, StU 16/18 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Aesculus x carnea* (rotblühende Rosskastanie)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Populus simonii* (Birken-Pappel)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus cerris* (Zerr-Eiche)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Salix fragilis* (Bruch- oder Knack-Weide)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Kleinbäume/Großsträucher

- *Amelanchier lamarckii* (Felsen-Birne)
- *Crataegus crus-galli* (Hahnen-Dorn)
- *Crataegus laevigata* ‚Pauls’s Scarlet‘ (Echter Rotdorn)
- *Crataegus prunifolia* (Pflaumen-Dorn)
- *Eleagnus angustifolia* (Öl-Weide)
- *Malus floribunda* (Zier-Apfel)

Sträucher

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Lonicera tatarica* (Tatarische Heckenkirsche)
- *Philadelphus coronarius* (Pfeifenstrauch)
- *Pyracantha coccinea* (Feuerdorn)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Taxus baccata* (Gemeine Eibe)

Kletter- und Schlingpflanzen

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera heckrottii* (Feuer-Geißblatt)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Schling-Knöterich)
- *Wisteria sinensis* (Blauregen)

V. Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen zum Umweltbericht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 23.09.2003, amtliche Bekanntmachung 12. Jahrgang, Nr. 8 1.10.2003.

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 9.12.2006 I S. 2833

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214).

Hydrogeologie Berlin-Brandenburg GmbH (1996): Nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsanalyse des H.E.S.-Terrains.

Landesumweltamt Brandenburg (2004): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

Landesumweltamt Brandenburg (2006): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR)(2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Stadt Hennigsdorf (1999): Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf, bearb. durch Büro S. Wallmann.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Stolpe" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.01.1998.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 07.01.1998.

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 01.12.1995.