

# **Stadt Hennigsdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 4 „Nördliches Seeufer“**

**Entwurfsbegründung (Stand: 15. Juni 1997)**

# Inhalt

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE .....</b>             | <b>4</b>  |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich .....                              | 4         |
| 2. Planungsanlaß und Planungsziele .....                         | 4         |
| 3. Planungserfordernis .....                                     | 5         |
| 4. Planungsvoraussetzungen .....                                 | 5         |
| 4.1 Historische Entwicklung .....                                | 5         |
| 4.2 Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalschutz .....                | 6         |
| 4.3 Verkehrserschließung .....                                   | 6         |
| 4.4 Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächenstruktur .....    | 7         |
| 4.5 Bodenverhältnisse .....                                      | 7         |
| 4.5.1 Bodenverunreinigungen .....                                | 7         |
| 4.5.2 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens .....       | 8         |
| 4.6 Ver- und Entsorgung .....                                    | 9         |
| 4.6.1 Trinkwasser .....                                          | 9         |
| 4.6.2 Abwasser .....                                             | 9         |
| 4.6.3 Energieversorgung .....                                    | 9         |
| 4.6.4 Wärmeversorgung .....                                      | 9         |
| 4.7 Eigentumsverhältnisse .....                                  | 9         |
| <b>II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN .....</b> | <b>10</b> |
| 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                 | 10        |
| 2. Strukturkonzept für Nieder Neuendorf .....                    | 10        |
| 3. Flächennutzungsplan .....                                     | 10        |
| 4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....                     | 11        |
| 5. Landschaftsschutz/geschützte Biotop .....                     | 11        |
| 6. Anforderungen des Grünordnungsplanes .....                    | 12        |
| 7. Anforderungen der Bodendenkmalpflege .....                    | 13        |
| <b>III. PLANUNGSKONZEPT .....</b>                                | <b>13</b> |
| 1. Bebauungsentwurf .....                                        | 13        |
| 2. Erschließung .....                                            | 14        |
| 3. Grünordnung .....                                             | 14        |
| 4. Städtebauliche Bilanzierung .....                             | 15        |

---

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>    | <b>15</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....                                         | 15        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaub. Grundstücksflächen, Bauweise ..... | 16        |
| 3. Verkehrsflächen.....                                                    | 17        |
| 4. Öffentliche Grünflächen .....                                           | 17        |
| 5. Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen .....                      | 18        |
| <b>V. IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>                                            | <b>19</b> |
| <b>VI. UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                     | <b>21</b> |
| 1. Auswirkungen auf die Umwelt .....                                       | 21        |
| 2. Auswirkungen auf den Haushalt.....                                      | 23        |
| <b>VIII. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                        | <b>23</b> |

## I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Nördliches Seeufer“ umfaßt ein ca. 9,50 ha großes Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Grenze der planfestgestellten Bundeswasserstraße;
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 30 und 31;
- im Westen durch die östliche Grenze der Straßenparzelle der Dorfstraße;
- im Norden durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 2/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 wurde im Verlauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens mehrfach abgeändert. Die geänderten räumlichen Bereiche wurden jeweils ortsüblich bekanntgemacht.

Eine inzwischen durchgeführte Grenzwiederherstellung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 2/1 und 119/2) hat ergeben, daß eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches erforderlich ist, Auswirkungen auf den Planinhalt und das Abwägungsergebnis bestehen nicht.

### 2. Planungsanlaß und Planungsziele

Das Plangebiet des Bebauungsgebietes Nr. 4 umfaßt den sehr wichtigen Ortsbereich zwischen der Dorfstraße im Westen und der Uferzone der Havel im Osten. Seine Bau- und Nutzungsstruktur stellt sich heute heterogen und ungeordnet dar. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich neben der unter Denkmalschutz stehenden evangelischen Kirche mit angegliedertem ortsbildprägenden Pfarrhaus noch erhaltene Teile der historischen Angerandbebauung. Nördlich angrenzend befindet sich eine Bau- und Nutzungsstruktur aus aufgegebenen Wochenendhäusern, Wohnheimen, Sportanlagen und gewerblichen Nutzungen.

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungsbaupotential der Stadt Hennigsdorf dar. Zur Bewältigung dieser übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgabe wurde die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Entwicklungssatzung hat seit dem 30. November 1995 Rechtskraft. Die Entwicklungsmaßnahme umfaßt im Ortsteil Nieder Neuendorf vor allem solche Flächen, für die nicht durch den Abschluß städtebaulicher Verträge die Voraussetzungen dafür geschaffen worden sind, daß auf eine förmliche Festlegung verzichtet werden kann. Wie unten noch weiter ausgeführt wird, verläuft die Geltungsbereichsgrenze der Entwicklungssatzung durch den Bebauungsplan Nr. 4, so daß der nördliche Teil außerhalb und der südliche Teil innerhalb des Entwicklungsbereiches liegt.

Die topographischen Rahmenbedingungen Nieder Neuendorfs gestatten die Entwicklung eines besonderen Wohnstandortes, der nicht nur seine Qualität aus dem städtebaulichen Konzept, sondern auch aus seiner landschaftlichen Lage (Lage am Wald und am Wasser) erhält. Diese Qualitäten gilt es für die zukünftigen Bewohner zu aktivieren.

Geplant ist die Errichtung unterschiedlicher Baustrukturen in verschiedenen, jeweils klar voneinander abgegrenzten Teilbereichen des Ortes. Bauformen sind der niedriggeschossige Mietwohnungsbau mäßiger Dichte in offener Bauweise, der verdichtete Einfamilienhausbau sowie der Siedlungsbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die historische Angerrandbebauung soll erhalten bleiben. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 4 ist dementsprechend der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Angerrandzone sowie die Entwicklung einer aus dem historischen Bebauungskontext abgeleiteten neuen Bebauungsstruktur für die Flächen nördlich der bestehenden Angerrandbebauung. Hier sind Wohngebäude des niedriggeschossigen Mietwohnungsbaus vorgesehen.

Wesentliches Entwicklungsziel ist die Verknüpfung der Uferzone mit den angrenzenden Ortsbereichen. Der Standort Nieder Neuendorf soll insgesamt von der Lagegunst am Seeufer profitieren, nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke. Dies hat zur Folge, daß neben der öffentlichen Zugänglichkeit des unmittelbaren Seeuferbereiches auch eine vielfache Vernetzung zwischen der Uferzone und den westlich gelegenen Baugebieten hergestellt werden muß.

### **3. Planungserfordernis**

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich zwischen der Dorfstraße und dem Seeuferbereich ist zwar in weiten Teilen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, entsprechend § 34 BauGB, zu qualifizieren. Nach dem Maßstabskatalog des § 34 BauGB besteht jedoch keine Möglichkeit, die dargestellten städtebaulichen Ziele ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB umzusetzen. Einer verbindlichen planungsrechtlichen Grundlage bedürfen insbesondere auch die umfangreichen freiräumlichen Ziele, nämlich die Sicherung der dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereiches, die Entwicklung des ehemaligen Gutsarkes als öffentliche Parkanlage sowie die Anlage der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzäsuren.

### **4. Planungsvoraussetzungen**

#### **4.1 Historische Entwicklung**

Hennigsdorf und Nieder Neuendorf waren noch in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts etwa gleich groß. Mit der beginnenden Industrialisierung konzentrierte sich die Entwicklung auf Hennigsdorf; hier entstanden städtische Strukturen. In Nieder Neuendorf erhielt sich dagegen die Struktur des Fischerdorfes mit dem Anger als Mittelpunkt.

Die historische Angerbebauung wurde mit Beginn des 20. Jahrhunderts erweitert. 1914 begann die villenartige Bebauung von Papenberge zwischen Havel und Spandauer Landstraße. In den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts erfolgte dann die Parzellierung und Besiedlung eines umfangreichen Siedlungsbereiches um den heutigen Schulstandort.

Eine beträchtliche bauliche Erweiterung erhielt Nieder Neuendorf nach dem zweiten Weltkrieg durch die Errichtung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe im Norden. Diese sind inzwischen abgeräumt, und die Flächen werden mit Wohnungen bebaut (Bebauungsplan Nr. 2).

Bedingt durch den Bau der Mauer entlang des Ufers und im südlich angrenzenden Waldgebiet fand nach 1961 keine bedeutende bauliche Weiterentwicklung mehr statt. Die Zugänglichkeit der Uferzone für die Bevölkerung wurde eingeschränkt.

Als Folge seiner städtebaulichen Entwicklungsgeschichte stellt sich Nieder Neuendorf heute als baulich heterogen strukturierter Ortsteil dar. Diese Vielschichtigkeit wird auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sichtbar.

## **4.2 Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalschutz**

Der Planbereich ist hinsichtlich seiner bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in den Angerandbereich, eine mittlere Zone um den historischen Gutspark sowie die Flächen nördlich dieses Gutsparks zu unterteilen.

Im Bereich des Dorfangers zeichnen sich die historischen Hofstrukturen mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden im vorderen Grundstücksbereich und unterschiedlich genutzten Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen noch bruchstückhaft ab. Prägende Bauwerke sind das Baudenkmal „Dorfkirche“ sowie das sich nördlich anschließende Pfarrgehöft.

In der mittleren Zone sind die dort vorhandenen umfangreichen baulichen Anlagen in den letzten Jahren im Vorgriff auf die Realisierung des Bebauungsplanes bereits abgebrochen worden. Dort bestanden zum einen eine Wochenendhaussiedlung, darüber hinaus ein Lehrlingswohngebäude und weitere Funktionsgebäude der Firma LEW.

Nördlich des ehemaligen Gutsparkes bestehen bzw. bestanden neben einem Sportplatz technische Anlagen und Einrichtungen für das unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße bis 1991 genutzte Gewerbegebiet. Dies waren zum einen Verkehrsanlagen (Bahngleise), darüber hinaus eine Kläranlage mit den notwendigen Funktionsgebäuden sowie Lagerbereiche. Die Verkehrsanlagen und Klärwerksbereiche sind, wie die baulichen Anlagen im mittleren Bereich, im Vorgriff auf die geplante Neubebauung inzwischen weitgehend abgebrochen worden.

## **4.3 Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt derzeit in Analogie zur besonderen historischen Entwicklung des Ortsteils ausschließlich nach Norden aus Richtung Hennigsdorf. Die Dorfstraße wird zur Zeit umgebaut, um ihre Funktionsfähigkeit im Zusammenhang mit der für Ende 1997 geplanten Wiedereröffnung der Verkehrsverbindung zwischen Hennigsdorf und Berlin-Spandau zu verbessern. Der heute vorhandene Fahrbahnquerschnitt der Dorfstraße zwischen 7,50 und 8,00 m wird hierbei überwiegend auf eine Dimension von 6,50 m reduziert. Gleichzeitig werden die Nebenanlagen erheblich ausgebaut, um den Fußgängern und Radfahrern ein sicheres Benutzen der Dorfstraße zu ermöglichen. Die Dorfstraße wird in einer solchen Weise ausgebaut, daß den städtebaulichen Belangen ein hohes Gewicht beigemessen wird. Hieraus wird auch deutlich, daß die Führung der Durchgangsverkehre über die Dorfstraße nur eine Zwischenlösung darstellen wird, bis eine Ortsumgehung von Nieder Neuendorf im Zuge der Landesstraße 172 realisiert worden ist.

Der zuständige Straßenbaulastträger betreibt bereits die Planung der Ortsumgehung Nieder Neuendorf/Hennigsdorf. Diese soll westlich der bestehenden Ortslage geführt werden. Eine verbindliche Trasse steht jedoch noch nicht fest. Nach dem Landesstraßenbedarfsplan hat die Ortsumgehung Nieder Neuendorf/Hennigsdorf eine hohe Priorität. Der Abschluß der Umweltverträglichkeitsuntersuchungen soll noch dieses Jahr erfolgen. Danach finden das Raumordnungs- und das Planfeststellungsverfahren statt.

#### **4.4 Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächenstruktur**

Die Grün- und Freiflächenstruktur des Planbereiches wird durch den seit 1990 öffentlich zugänglichen Uferbereich sowie durch den Großbaumbestand des historischen Gutsparkes geprägt. Innerhalb des Uferbereiches verläuft eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung (ehemaliger Kolonnenweg).

Der ehemalige Mauerstreifen zeichnet sich durch eine naturnahe Restbestockung mit Weiden- und Schwarzerlen entlang des Ufers des Nieder Neuendorfer Sees aus. Vereinzelt sind auch Reste von Röhrichtbeständen vorhanden. Diese Vegetationsbestände sind gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt. Die Weiden wurden in der Vergangenheit regelmäßig auf den Stock gesetzt, so daß sich vor allem dichte, gebüschartige Bestände entwickelt haben. Daneben haben sich Strauchbestände verschiedener Hartriegel-Arten etabliert. Der Uferbereich besitzt eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### **4.5 Bodenverhältnisse**

##### **4.5.1 Bodenverunreinigungen**

Auf Grund der Vornutzungen im Bebauungsplangebiet können für den mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend wurden seit 1992 umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Zu nennen sind:

- a) Sanierungskonzeption der Hennigsdorfer Fahrzeug-, Maschinen- und Stahlbau GmbH, bearbeitet von der Firma UWG, 08.03.1992.
- b) Bericht zur Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung des Baugrundstückes „Wohnungsbau Ufersiedlung in Hennigsdorf“, bearbeitet von der Firma UTECON, 21.12.1992.
- c) Bericht zur Untersuchung und Bewertung hinsichtlich Bodenverunreinigungen im Bereich des zukünftigen Hafens sowie der Uferpromenade im Bebauungsgebiet Hennigsdorf, Ortsteil Nieder Neuendorf, bearbeitet von der Firma UWG, 29.04.1994.
- d) Bericht zu Bodenuntersuchungen im Bereich der noch nicht erkundeten Flächen im westlichen Randstreifen der Dorfstraße sowie des ehemaligen Klärwerkes, bearbeitet von der Firma UWG, 29.01.1996.

Diese bisher durchgeführten Untersuchungen überdecken zwar nicht den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, wohl aber die auf Grund ihrer bisherigen Nutzung in Frage kommenden Flächen mit Boden- und Grundwasserbelastungen.

Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist, daß in Teilbereichen des Gebietes lokale Grundwasserbelastungen bestehen. Diese wurden mit großer Wahrscheinlichkeit durch Abwässer verursacht. Die Verunreinigungen sind durch hohe Sulfatgehalte sowie erhöhte Stickstoff- und Phosphatgehalte gekennzeichnet. Dies ist bei den künftigen Baumaßnahmen zu beachten (erhöhte Betonaggressivität, Anfall verunreinigten Wassers bei erforderlicher Wasserhaltung). Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser ist ausgeschlossen.

Die Gutachter kommen weiterhin zu dem Ergebnis, daß Bodenverunreinigungen mit entsprechendem Handlungsbedarf im Hinblick auf die geplante Nutzung im Bereich des ehemaligen Klärwerkes besteht. Hier wurden erhöhte Werte von polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und in untergeordnetem Umfang Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die Gutachter haben dann keine Bedenken gegen die geplanten schutzwürdigen Nutzungen Wohnen und Grünflächen, wenn im Bereich des ehemaligen Klärwerkes ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von etwa 60 cm durchgeführt wird.

Über diese Sanierungsmaßnahme hat eine Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel stattgefunden. Mit Schreiben vom 08.08.1996 hat das Umweltamt der Stadt mitgeteilt, daß die durchgeführten Analysen zur Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend sind. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen nutzungsbezogen durchgeführt werden, wobei der konkrete Umfang durch baubegleitende Untersuchungen festzulegen ist. Hierdurch kann unter Umständen erreicht werden, daß nicht im gesamten Kontaminationsbereich ein Bodenaustausch in der genannten Mächtigkeit notwendig ist.

Der entsprechende Bereich ist im Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Eigentümer der Fläche verpflichtet, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Durchführung der Baumaßnahmen durchzuführen.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der zukünftigen Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf vorliegende geologische und hydrologische Unterlagen ausgewertet. Anhand der Grundwasserstandsdaten neu errichteter und einer bestehenden Grundwasserstelle wurde die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstände) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hoher Wasserspende für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Aus den ermittelten Mindestflurabständen im Plangebiet (0,5 bis 1,5 m) und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von  $5 \times 10^{-5}$  m/s ist für das Plangebiet selbst unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### **4.6.1 Trinkwasser**

Seit dem Jahr 1986 wird der Ortsteil Nieder Neuendorf zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Dorfstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 PE, die die Versorgung des Plangebietes gewährleistet. Kapazitätsengpässe bestehen auch nicht im Hinblick auf die geplante Neubebauung.

### **4.6.2 Abwasser**

Das Plangebiet ist seit 1996 an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Hennigsdorf angeschlossen.

### **4.6.3 Energieversorgung**

Der Planbereich ist an das Energieversorgungsnetz der MEVAG angeschlossen. Eine bereits errichtete Trafostation ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, daß zur Versorgung des gesamten Planbereiches eine zweite Trafostation im Angerbereich notwendig ist. Der Bebauungsplan trifft nun eine dementsprechende Festsetzung.

### **4.6.4 Wärmeversorgung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmeevorrangsetzung der Stadt Hennigsdorf. Im Zusammenhang mit den derzeit stattfindenden Straßenausbaumaßnahmen im Bereich der Dorfstraße werden auch Fernwärmeleitungen verlegt. Hierdurch wird gewährleistet, daß die neuen Gebäude in umweltschonender Weise mit Wärmeenergie versorgt werden können.

## **4.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 stellt sich wie folgt dar: Der gesamte nördliche und mittlere Teil des Plangebietes mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen sowie der diese östlich begrenzende Grünfläche ist von einem Eigentümer erworben worden. Mit diesem Eigentümer hat die Stadt Hennigsdorf einen Rahmenvertrag über die städtebauliche Entwicklung des Gebietes abgeschlossen. Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht eine differenzierte kleinteiligere Eigentumsstruktur aus mehreren Privateigentümern und der Stadt Hennigsdorf.

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

### **1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 5. Juli 1993 wurden der Stadt Hennigsdorf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 4 mitgeteilt. Den Planungszielen „Sicherung eines öffentlichen Grünbereiches“, „Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereiches“ sowie der „primären Einordnung von Wohnnutzung“ wurde zugestimmt.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes „Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“ (Stand März 1995) stellt die Stadt Hennigsdorf als potentiellen Siedlungsbereich dar. Nach Ziel 1.2.1 sind in Gemeinden mit potentiell Siedlungsbereich Maßnahmen der Siedlungsentwicklung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus zu konzentrieren. Dementsprechend ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplanes der Planbereich im dargestellten potentiellen Siedlungsbereich enthalten.

### **2. Strukturkonzept für Nieder Neuendorf**

Das Strukturkonzept definiert das Entwicklungsleitbild für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung 1994 beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen: Grünflächen für die Uferzone sowie den Bereich des Gutsparkes; Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau mit einer Geschosßflächenzahl zwischen 0,6 und 0,8 für den Bereich zwischen der Dorfstraße und der Uferzone; Erhalt der überlieferten Bebauungsstruktur im Angerbereich

Der Bebauungsplan-Entwurf folgt in seinen Grundzügen den Planungsvorstellungen des Strukturkonzeptes. Im Rahmen der Entwicklung des Baukonzeptes wurden jedoch die Baugebiete zu Gunsten der Grundflächen verkleinert und das Maß der baulichen Nutzung reduziert.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wird derzeit aufgestellt. Der vorliegende Vorentwurf enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen im unmittelbaren Angerbereich, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine symbolhafte Kennzeichnung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Aus diesem Grund kann festgestellt werden, daß der vorzeitige Bebauungsplan i.S.v. von § 246 Abs. 1 Nr. 3 BauGB der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes für den entsprechenden Bereich entspricht.

#### 4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördliches Seeufer“ liegt teilweise im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf (MI 1, MI 2, WA 4). Die Flächen sind jedoch nicht dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen, sondern als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB in die Maßnahme einbezogen.

#### 5. Landschaftsschutz/geschützte Biotope

Für das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ findet derzeit das Festlegungsverfahren statt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist davon der gesamte Uferstreifen in unterschiedlicher Breite berührt. Folgende Flurstücke sind nach derzeitigem Verfahrensstand betroffen:

- 4 (teilweise: 20 m breiter Streifen parallel zur Flurstücksgrenze des Nieder Neuendorfer Sees),
- 7,
- 8 (teilweise: 20 m breiter Streifen parallel zur Flurstücksgrenze des Nieder Neuendorfer Sees),
- 10/7 (teilweise: 20 m breiter Streifen parallel zur Flurstücksgrenze des Nieder Neuendorfer Sees),
- 24, 25, 29.

Die zur Unterschutzstellung vorgesehenen Teilbereiche sind fast vollständig als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Lediglich einzelne Teilflächen sind nach dem Entwurf des Bebauungsplanes als nicht überbaubare Grundstücksflächen geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen jedoch sicher, daß in diesen Bereichen keine Stellplätze sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden können.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Schutzzweck des geplanten Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen. Eine Abstimmung mit dem Landesumweltamt (Abt. N, § 72) hat ergeben, daß ein Ausschluß der betreffenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile aus dem zukünftigen Landschaftsschutzgebiet von dieser Behörde nicht als notwendig erachtet wird. Zur Umgestaltung der Grünfläche sind jedoch Genehmigungen und ggf. auch Befreiungen erforderlich. Entsprechende Anträge werden im Rahmen des Planvollzuges gestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß zum jetzigen Verfahrensstand keine nachrichtliche Übernahme der geplanten Schutzgebietsgrenze im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB möglich ist, da das Festlegungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 grenzt an die Uferzone der Havel bzw. des Nieder Neuendorfer Sees an, wobei überwiegend die unmittelbare Uferzone (Übergang Land/Wasser) nicht in den räumlichen Geltungsbereich integriert ist, da diese Flächen im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes stehen und zur Bundeswasserstraße „Havel“ gehören.

In der unmittelbaren Uferzone (Übergang Land/Wasser) bestehen Weidengebüsche und sonstige Ufergehölze, die größtenteils nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 tangieren. In mehreren Fällen ragen die Weidengebüsche und sonstigen Ufergehölze jedoch in den Geltungsbereich hinein. Die Gehölze sind geschützte Biotope i.S.v. § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatschG).

Die Weidengebüsche und sonstigen Ufergehölze begrenzen wasserseitig heute einen von Nord nach Süd durch den gesamten Geltungsbereich verlaufenden Ufergrünzug. Diese Real-situation soll durch die Planung nicht geändert werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für die entsprechenden Bereiche öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ bzw. „Parkanlage“ fest. Der Bebauungsplan schreibt somit nutzungsbezogen den Realzustand fest. Mit dem Bebauungsplan wird keine Nutzungsänderung vorbereitet, die eine Veränderung oder sogar Beseitigung der geschützten Biotope zwingend zur Folge hat. Vielmehr dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der langfristigen Sicherung der geschützten Biotope. Die geschützten Biotope werden durch Aufzählung der betroffenen Flurstücke nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 6. Anforderungen des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Damit liefert er die Grundlage für die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB vorzunehmende Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Hierbei geht es auch um die nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Bebauungsplan abschließend zu klärende Fragestellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.

Folgende fachbezogene Planungsanforderungen werden formuliert:

- Die Freihaltung des Havelufers hat bei der Entwicklung des Erholungsangebotes in Hennigsdorf eine besonders hohe Bedeutung. Zusätzlich gilt es, im Uferbereich aber auch die Funktion des Biotop- und Artenschutzes zu stärken. Die Potentiale, die sich im Refugium des Grenzstreifens entwickelt haben, dürfen durch den wachsenden Erholungsdruck nicht wieder beseitigt werden. Die Schaffung eines abwechslungsreichen Grünzuges mit intensiven Erholungsangeboten und naturnahen Erlebnisräumen sollte jedoch nicht auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben, sondern das gesamte Havelufer von Hennigsdorf umfassen.
- Als weiterer wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes sind verschiedene Grünflächen vorgesehen, die quer zum Ufergrünzug verlaufen, das geplante Baugebiet auflockern und die Verbindung mit den westlich der Dorfstraße gelegenen Wohngebieten herstellen. Auch der Dorfanger wird in dieses Grünflächenkonzept integriert.
- Die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet ist durch den günstigen -vorherrschend sandigen- geologischen Untergrund gegeben. Neben der Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen besteht zudem die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu versickern.

- Die im Geltungsbereich bereits bestehende Grundstruktur aus Großbäumen soll weitestgehend erhalten und durch neue Gehölzanzpflanzungen gestärkt werden. Darüber hinaus soll entsprechend der sensiblen Lage des Gebietes eine intensive Bepflanzung der nicht baulich genutzten Teile der Grundstücksfreiflächen sowie der Straßenräume sichergestellt werden.

## **7. Anforderungen der Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern Nieder Neuendorf“. Dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hieraus resultieren bestimmte Rechtsfolgen für die Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen. Entsprechend der Forderung des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte werden diese Rechtsfolgen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **III. PLANUNGSKONZEPT**

### **1. Bebauungsentwurf**

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungsentwurf sieht die Untergliederung des Planbereiches in unterschiedliche Raumsegmente vor. Im Bereich des Dorfkerns wird die dort noch bestehende hofartige Bebauungsstruktur aufgenommen und in diesem Sinne durch neue Baukörper ergänzt. Ziel ist hier, daß die vorhandene, eindeutig ablesbare Einzelhausstruktur auch zukünftig ablesbar sein wird. Darüber hinaus soll eine markante Scheunenlinie diesen Bereich zum angrenzenden Ufer abgrenzen.

Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Angerbereiches auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sachgerecht ist. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, daß die Bausubstanz im Angerbereich teilweise derartig schlecht ist, daß eine Erhaltungsbindung nicht vertretbar erscheint. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen jedoch sicher, daß die Neubebauung in bezug auf ihre gestaltprägenden Elemente dem historischen Vorbild weitgehend entsprechen werden.

Der Bebauungsplan trägt durch verschiedene Festsetzungen dem Umgebungsschutz des Baudenkmals „Dorfkirche“ Rechnung. Zu nennen sind folgende Punkte:

- Der Ausschluß weiterer Bebauungsmöglichkeiten im unmittelbaren Nahbereich der Kirche auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“;
- die Ausweisung einer Grünfläche zwischen dem Baudenkmal und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 3;
- die kleinteilige Festsetzung von Bebauungsmöglichkeiten im unmittelbaren Angerbereich (MI 1/MI 2), die sich an den historischen Hofstrukturen sehr stark orientiert.

Für den mittleren Abschnitt wird dieses städtebauliche Grundmotiv modifiziert. L-förmige Baukörper öffnen sich zum Ufer und bilden mit zugeordneten Punktgebäuden ein Hofensemble. Wesentlich ist hier, daß die Orientierung der Gebäude zum Ufer und zur Havel erfolgt. Im Bereich der zukünftig öffentlichen Grünfläche „Gutspark“ markieren zwei Gebäude den Parkzugang. Abweichend von der sonst im Gebiet vorgesehenen grundsätzlichen Zweigeschossigkeit der neuen Bebauung sollen diese Gebäude als dreigeschossige Baukörper errichtet werden, um die dargestellte Funktion räumlich wahrnehmen zu können.

Im nördlichen Teilbereich ist eine straßenbegleitende Bebauungsstruktur geplant. Wesentlich ist hier, daß die Gebäudeabstände deutlich über das Abstandsflächenmaß hinausgehen, um die Beziehung zwischen Dorfstraße und dem Uferbereich an vielen Stellen visuell erlebbar zu gestalten.

Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Bebauungsentwurf ist im Verlauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens mehrfach geändert worden. Während zu Beginn eine sehr massive Bebauung als Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens vorgesehen war, orientiert sich das nun maßgebliche städtebauliche Konzept an historischen Vorbildern. Auch die Geschossigkeit der neuen Gebäude wurde reduziert.

## **2. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Dorfstraße als Erschließungsrückgrat. Lediglich die heute unbefestigte, den Anger westlich begrenzende Erschließungsstraße wird als weitere öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Feinerschließung der Baugebiete erfolgt von der Dorfstraße bzw. der „Angerrandstraße“ ausgehend über jeweils private Grundstückerschließungen.

Sofern die geplanten privaten Grundstückerschließungen Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer erschließen sollen, werden in den Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen. Darüber hinaus sind derartige Festsetzungen nicht erforderlich. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit unterschiedlicher Zweckbestimmung werden darüber hinaus zur Sicherstellung städtebaulich notwendiger öffentlicher Durchwegungen festgesetzt.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsentwurfes ist ein sehr differenziertes Stellplatzkonzept entwickelt worden. Dieses sieht für die Baugebiete WA 2, WA 3 und MI 1 eine weitgehende Realisierung der notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen vor, während in den Baugebieten WA 1, MI 2 und WA 4 oberirdische Stellplatzanlagen geplant sind.

## **3. Grünordnung**

Bei der Entwicklung des nun maßgeblichen Bebauungskonzeptes wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen. So wurde die bebauungs- und grundstücksbezogene Erschließungsstruktur sehr differenziert ausgerichtet, um ein Maximum an vorhandenen Bäumen zu erhalten.

Wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist darüber hinaus die dauerhafte Sicherung des öffentlich zugänglich und nutzbaren Uferbereiches sowie seine Vernetzung mit den westlich angrenzenden Baugebieten. Dieses Ziel soll ein viermalliges Heranführen der öffentlichen Grünflächen an die Dorfstraße sicherstellen. Von besonderer Bedeutung ist auch die Entwicklung einer Grünfläche östlich des Kirchengeländes. Hierdurch wird nicht nur sichergestellt, daß der dort vorhandene Altbaumbestand erhalten bleibt, sondern es entsteht auch eine Trennung zwischen dem Kirchenensemble und der angrenzend geplanten Neubebauung.

Für die Umgestaltung der im Uferbereich liegenden öffentlichen Grünflächen sind teilweise landschaftsschutzrechtliche Genehmigungen bzw. Befreiungen von Verboten notwendig. Die Stadt Hennigsdorf hat dementsprechend die hierfür notwendigen Anträge bereits gestellt. Diese wurden von der zuständigen Behörde positiv beschieden.

#### **4. Städtebauliche Bilanzierung**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes von ca. 9,50 ha unterteilt sich wie folgt: Bauflächen 5,0 ha, Flächen für den Gemeinbedarf 0,5 ha, Verkehrsflächen 0,7 ha, Grünflächen 3,3 ha.

Bei vollständiger Verwirklichung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baumöglichkeiten werden ca. 34.300 qm Bruttogeschoßfläche entstehen. Dies entspricht unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschoßfläche je Wohnung von 100 qm einer Wohnungsanzahl von 343.

### **IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete fest: Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, sowie Fläche für den Gemeinbedarf. Die Baugebietskategorie Mischgebiet ist für die Angerandbebauung festgesetzt worden, um dort die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Sinne einer Ortsmittelpunktbildung zu schaffen. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 werden Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten und Nutzungen für die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, einzelne, städtebaulich unverträgliche Nutzungen auszuschließen, da sie insbesondere wegen ihrer notwendigen überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur in Einklang zu bringen sind. In den Mischgebieten sind darüber hinaus Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Dies liegt im wesentlichen darin begründet, daß im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche, der zu erhaltenen und behutsam weiterzuentwickelnden Bebauungsstruktur in der Angerandzone sowie im Übergangsbereich zur Uferzone derartige Nutzungen mit ihren regelmäßig deutlich störenden Auswirkungen auf das Ortsbild unverträglich sind. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen in Nieder Neuendorf zulässig.

Für die vorhandenen, kirchlich genutzten Gebäude und Flächen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Nördlich daran angrenzend wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier ist geplant, in Ergänzung und zur Stärkung des Ortsmittelpunktes im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein sozialen und kulturellen Zwecken dienendes, multifunktionales Gemeinbedarfsgebäude zu errichten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaub. Grundstücksflächen, Bauweise

Die stadträumliche Lage des Plangebietes begründet die Notwendigkeit eines detailgenauen Festsetzungssystems zum zulässigen Maß baulicher Nutzungen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Dieses System stellt auf den weitgehenden Erhalt des Baumbestandes ab und dient insofern der Eingriffsvermeidung.

Ein derartiges Festsetzungssystem erfordert ein erhöhtes Maß an Vorabstimmungen mit den betroffenen Eigentümern. Dementsprechend wurden im Vorfeld der Entwurfserarbeitung mit den betroffenen Eigentümern umfangreiche Abstimmungen getätigt. Ergebnis ist eine baukörperbezogene Festsetzungstypologie mit Regelungen der zulässigen Grundfläche (GR) als Höchstmaß in qm und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Eine Umrechnung der festgesetzten Gebäudeflächen auf GRZ-Werte ergibt folgendes Bild:

- |        |                           |
|--------|---------------------------|
| • WA 1 | GRZ 0,25                  |
| • WA 2 | GRZ 0,27                  |
| • WA 3 | GRZ 0,26                  |
| • WA 4 | GRZ 0,31                  |
| • MI 1 | GRZ 0,10 - 0,35           |
| • MI 2 | GRZ 0,30 - 0,55 (Bestand) |

Diese Zahlen verdeutlichen, daß die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete bei weitem nicht erreicht werden. Eine in der Weise reduzierte Bebauungsdichte ist jedoch auf Grund der besonderen Lage des Gebietes sachgerecht.

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch, indem er für alle Baugebiete die Höhenlage bestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, daß ein eindeutiger Vollzug für die vorgenommenen Höhenfestsetzungen sichergestellt wird. Die Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen insbesondere der Maßstäblichkeit der Bebauung im Verhältnis zum Althausbestand sowie zur denkmalgeschützten Kirche. Darüber hinaus stellen die getroffenen Festsetzungen sicher, daß die Gebäude nicht über den Kronenbereich des vorhandenen Großbaumbestandes hinausragen werden.

Der Bebauungsplan setzt mit Ausnahme des zu erhaltenden Althausbestandes sowie der die Eingangssituation zum Gutspark prägenden Bebauung zwei Vollgeschosse fest. Während für die Angerandbebauung eine an der historischen Bebauungsstruktur orientierte Dachlandschaft Planungsziel ist, sollen sich die neuen Gebäude in den nördlich angrenzenden Baugebieten durchaus durch moderne Architektursprache und Gestaltungselemente auszeichnen können. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von sog. Staffelgeschossen, sofern hierdurch nicht die festgesetzte max. Gebäudehöhe überschritten wird. Da gemäß Brandenburgischer Bauordnung Staffelgeschosse regelmäßig Vollgeschosse sind, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses begründet, sofern dies in der Form eines zurückgesetzten Geschosses realisiert wird.

Der Bebauungsplan trifft in der textlichen Festsetzung Nr. 6 differenzierte Regelungen zur Überschreitung der Grundflächen durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Notwendigkeit zu einer Abweichung von der Regelüberschreitung von 50 % ergibt sich aus folgenden Umständen: Zum einen ist zu berücksichtigen, daß -wie oben dargestellt- die durch Umrechnung der festgesetzten GR-Werte sich ergebenden GRZ-Werte relativ niedrig sind. Darüber hinaus ist in die Betrachtung mit einzubeziehen, daß durch den Verzicht auf eine öffentliche Erschließung der Baugebiete WA 3 und WA 4 sowie MI 1 und MI 2 die privaten Erschließungsanlagen voll in die Überschreibungsberechnung mit eingerechnet werden.

Dem Freiflächen- und Vegetationsschutz dienen auch die umfassenden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (textliche Festsetzungen Nr. 7) sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten von bzw. zur Dorfstraße nördlich des Flurstückes 11 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 und die Regelungen zur Zulässigkeit von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung durch die textliche Festsetzung Nr. 9. Die genannten Anlagen und Einrichtungen sind insbesondere im Übergangsbereich zur Uferzone unzulässig, um dort eine landschaftsbildgerechte Zonierung zu erreichen.

### **3. Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes haben umfangreiche Untersuchungen über den zukünftigen Straßenquerschnitt der Dorfstraße stattgefunden. Notwendig sind insbesondere Erweiterungen der östlichen Nebenanlagen im nördlichen und mittleren Abschnitt. Hier ist vorgesehen, einen kombinierten Park-/Grünstreifen von 2,50 m Breite anzulegen, der auch die im Verlauf der Dorfstraße vorgesehene alleeartige Bepflanzung aufnehmen soll. Östlich angrenzend ist ein 2,50 m breiter kombinierter Geh- und Radweg geplant. Aus diesen Planungszielen resultiert eine neue Straßenbegrenzungslinie gegenüber der heutigen Rechtsparzelle der Dorfstraße. Der Bebauungsplan stellt insofern sicher, daß die städtebaulich notwendige Umgestaltung der Dorfstraße nicht durch eine Nutzung der angrenzenden privaten Grundstücke erschwert wird.

Der Bebauungsplan setzt den bestehenden Uferweg in seiner geplanten Lage als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest. Der Uferweg ist eine seit 1990 gewidmete öffentliche Verkehrsfläche. Gegenüber seiner heutigen Lage wird er in Teilbereichen landseitig verschoben, um die angrenzenden Uferbiotope besser vor Beeinträchtigungen schützen zu können. Bei der Verlegung des Weges ist vorgesehen, die vorhandene bituminöse Befestigung durch eine wassergebundene Schotterdecke zu ersetzen.

### **4. Öffentliche Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Zu unterscheiden sind Parkanlagen und naturnahe Parkanlagen. Der Bebauungsplan übernimmt insofern einen Vorschlag des begleitenden Grünordnungsplanes, der für die mittlere Uferzone eine naturnahe Gestaltung des Uferbereiches vorschlägt und hierzu dezidierte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft benennt. Die übrigen öffentlichen Grünflächen -Uferpark, Grünflächen im Angerbereich sowie die Uferzone nördlich des Baugebietes WA 2- sollen parkartig gestaltet werden, um in diese Bereiche den zu erwartenden Nutzungsdruck zu kanalisieren.

## 5. Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen

Wie schon dargestellt wurde, ist das Bebauungs- und Erschließungssystem in erheblichem Umfang gegenüber den bisherigen Entwürfen des Bebauungsplanes in der Weise modifiziert worden, daß ein Maximum an vorhandenen Baum- und Strauchbeständen erhalten werden kann. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 und 23 differenzierte Regelungen zu notwendigen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken fest. Hierdurch soll erreicht werden, daß die mit der Bebauung verbundenen zusätzlichen Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst zumindestens teilweise kompensiert werden können. Die Festsetzungen stellen unter Einräumung eines Umsetzungsspielraumes eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sicher.

Die Übergangsbereiche zwischen den Baugrundstücken und dem Ufergrünzug sollen durch eine besondere Anpflanzung markiert werden (textliche Festsetzung Nr. 14). Die textliche Festsetzung ist so formuliert, daß eine überwiegend geschlossene Kullisse entsteht, gleichzeitig jeder Grundstückseigentümer jedoch bestimmte Teilflächen nicht bepflanzen muß, um so Durchblicke von den Baugrundstücken auf die Uferzone zu ermöglichen. Die Festsetzung gewährleistet insofern das öffentliche Anliegen einer naturnahen Begrenzung der Uferzone und stellt gleichzeitig sicher, daß in Abstimmung mit den konkreten Erfordernissen des Hochbaues sowie der sonstigen Grundstücksgestaltung keine vollständige Sichtbarriere entsteht. Durch die Formulierung, daß mindestens 75 % der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen sind, wird darüber hinaus nicht ausgeschlossen, daß die Eigentümer die Flächen auch vollständig bepflanzen können, sofern sie eine abgeschirmte Gartenzone bevorzugen.

Für die Tiefgaragen ist vorgesehen, daß diese mit einer für die Anlage von Vegetationsflächen ausreichenden Erdschicht überdeckt und daß die gestalterisch besonders negativ zu wertenden Tiefgaragenrampen an ihren seitlichen Begrenzungswänden berankt werden (textliche Festsetzungen Nr. 19 und Nr. 20). Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 soll sichergestellt werden, daß diese Flächen tatsächlich gärtnerisch angelegt werden, ohne jedoch die Art der Bepflanzung vorgeben zu wollen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 soll erreicht werden, daß der mit § 9 Abs. 1 Satz 2 der Brandenburgischen Bauordnung angestrebte Zustand auch dann umgesetzt werden kann, wenn die entsprechende Fläche z. B. durch eine Tiefgarage unterbaut worden ist. Durch die Festsetzung soll keine über den Regelungsgehalt der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 hinausgehende Beschränkung der Zulässigkeit von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen erreicht werden. Mit der Festsetzung wird aber das Ziel verfolgt, daß bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen, die nicht überbaut werden, eine Erdschichtüberdeckung in einem derartigen Umfang erfolgt, der die Anlage von gärtnerisch angelegten Grünflächen überhaupt erst möglich macht.

## V. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Dorfstraße wird nach Wiedereröffnung der Straßenverbindung in Richtung Berlin-Spandau eine gegenüber heute erheblich gesteigerte Verkehrsbelastung aufweisen. Diese kann derzeit jedoch nur mit größeren Risiken prognostiziert werden. Das Brandenburgische Straßenbauamt Straußberg prognostiziert auf der Grundlage der Verkehrszählung von 1993 für das Jahr 2012 eine Verkehrsmenge zwischen 6.000 und 10.000 KFZ/24 h. Es wird von einem Schwerverkehrsanteil von 5 bis 8 % ausgegangen. Die Prognose berücksichtigt verkehrserzeugende, raumstrukturelle Veränderungen im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Wie unter I.4.3 dargestellt, kann davon ausgegangen werden, daß eine größere Belastungssituation auf der Dorfstraße zeitlich begrenzt sein wird. Nach Errichtung der Ortsumgehung hat die Dorfstraße lediglich Verteilungsfunktion für den Ortsteil sowie Erschließungsfunktion für die angrenzenden Nutzungen.

In dem Zeitraum, in dem die Straße die Bedeutung einer Landesstraße hat, muß von einer erhöhten Immissionsbelastung auf den angrenzenden Grundstücken ausgegangen werden. Die Stadt Hennigsdorf hat daher eine gutachterliche Immissionsprognose durchführen lassen. Ergebnis ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei tatsächlichem Eintreten der Prognosebedingungen überschritten werden.

Der Immissionsprognose wurden folgende Verkehrsdaten zugrunde gelegt:

|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) | 10.000 KFZ/Tag,                                |
| - Straßengattung                                  | Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße, |
| - maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (Tag)     | 600 KFZ/h,                                     |
| - maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (Nacht)   | 80 KFZ/h,                                      |
| - mittlerer LKW-Anteil (Tag)                      | 10 %,                                          |
| - mittlerer LKW-Anteil (Nacht)                    | 8 %,                                           |
| - Höchstgeschwindigkeit (PKW u. LKW)              | 50 km/h,                                       |
| - Höhendifferenz (Immissionsort - Quellenmitte)   | 2 m.                                           |

Unter Zugrundelegung dieser Verkehrsdaten sind an den der Dorfstraße zugeordneten Außenwänden der geplanten Gebäude folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

| Kürzeste Entfernung zwischen Straßenmitte und Immissionsort | Beurteilungspegel Tag | Beurteilungspegel Nacht |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 15 m                                                        | 67 dB(A)              | 57 dB(A)                |
| 25 m                                                        | 64 dB(A)              | 55 dB(A)                |
| 50 m                                                        | 60 dB(A)              | 51 dB(A)                |
| 75 m                                                        | 58 dB(A)              | 48 dB(A)                |

Diese Prognoseergebnisse, die auf Grundlage der nach derzeitigem Prognosestand schlechtesten Ausgangsparameter berechnet worden sind, zeigen, daß Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der notwendigen Wohnruhe zwingend notwendig werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Gebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Problembewältigung nicht geeignet. Sie würden darüber hinaus dem Ziel der Erhaltung des ortsbildprägenden Vegetationsbestandes zuwiderlaufen. Dieser Vegetationsbestand grenzt zumindest teilweise unmittelbar an die Dorfstraße an, so daß im Falle der Errichtung von aktiven Schallschutzanlagen eine Beseitigung des schützenswerten Baumbestandes notwendig wäre.

Die zur Dorfstraße orientierten Fassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sind dem Lärmpegelbereich 4 zuzuordnen, die übrigen, zur Dorfstraße orientierten Fassaden dem Lärmpegelbereich 3. Dies bedeutet, daß die Außenbauteile über ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) (Lärmpegelbereich 4) bzw. 35 dB(A) (Lärmpegelbereich 3) verfügen müssen, um die maßgeblichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist zu berücksichtigen, daß die gewählte Bebauungsstruktur beruhigte Außenräume hinter den Gebäuden entstehen läßt. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, daß auf Grund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel sogenannte „Durchwohntypen“ realisiert werden, die jeder Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite zuordnen.

Aufgrund der Vielzahl derzeit nicht abschließend feststellbarer Rahmenbedingungen sowie der mit großer Wahrscheinlichkeit nur temporären Belastungssituation sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz zur Konfliktbewältigung nicht geeignet. Die gutachterliche Immissionsprognose hat ergeben, daß die notwendigen Innenraumpegel im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen sichergestellt werden können. Durch Verzicht auf eine Bebauungsplanfestsetzung wird zudem verhindert, daß nach Errichtung der Ortsumgehung eine Änderungsnotwendigkeit in der Weise besteht, daß die Schallschutzfestsetzung wieder entfällt.

Ergänzend hierzu verfolgt die Stadt Hennigsdorf das Ziel, die notwendigen Maßnahmen zum passiven Schallschutz in städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke vertraglich zu vereinbaren. Diese Flächen stehen im Eigentum von drei juristischen Personen. In allen drei Fällen sind inzwischen Verträge mit derartigem Inhalt abgeschlossen worden.

## **VI. UMSETZUNG DER PLANUNG**

Bei der Umsetzung der Planung ist zwischen den Flächen, die in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung einbezogen sind (MI 1, MI 2, WA 4) und solchen Bereichen, die dem allgemeinen Städtebaurecht unterliegen, zu unterscheiden.

Für die zuletzt genannten Teile des Bebauungsplangebietes besteht ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen dem dortigen Eigentümer und der Stadt Hennigsdorf. Gegenstand dieses Rahmenvertrages ist, daß der Eigentümer alle Ordnungsmaßnahmen einschließlich der notwendigen Beseitigung von Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der Durchführung seines Bauvorhabens auf eigene Kosten durchführt; darüber hinaus werden die zukünftig öffentlichen Flächen kostenfrei der Stadt Hennigsdorf zur Verfügung gestellt; der Vorhabenträger übernimmt weiterhin die Errichtung der öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. trifft mit der Stadt Hennigsdorf hierzu eine Ablösevereinbarung; schließlich führt er die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch. Näheres wird in einem weiteren städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen im Entwicklungsbereich wird von der Stadt Hennigsdorf vorgenommen. Diese Maßnahmen und ihre Finanzierung sind in den Zeit-/Maßnahmenplan sowie in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt.

## VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde dem Vermeidungsgebot weitestgehend Rechnung getragen. Der erhaltenswerte Vegetationsbestand ist mit seinem Stamm- und Kronendurchmesser eingemessen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mehrfach verändert, um den Wurzel- und Kronenbereich erhaltenswürdiger Bäume zu schützen.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken und im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend kompensiert. Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus auf den Flächen vorgesehen, die zwischen dem eigentlichen Ufer und der Grenze der planfestgestellten Bundeswasserstraße liegen. Die Stadt Hennigsdorf hat hierzu mit dem Wasser- und Schiffsamt Berlin Vorabstimmungen zum Abschluß eines Nutzungsvertrages vorgenommen. Diese Vorabstimmungen lassen den Schluß zu, daß das Wasser- und Schiffsamt die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in diesem Bereich durch den Abschluß eines Nutzungsvertrages eigentumsrechtlich ermöglichen wird.

Nach Durchführung der Gesamtmaßnahmen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Die Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan hat hierzu folgendes ergeben:

- Als Ausgleich für eine zusätzliche Versiegelung von 1,70 ha Fläche werden etwa 0,2 ha Fläche offenen Bodens mit heute eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Boden zu Garten- und Grünflächen umgewandelt, so daß es auf diesen Flächen zu deutlichen Verbesserungen der Bodensituation im Vergleich zum Bestand kommt. Weiterhin werden etwa 1,9 ha im Bereich des Ufergrünzuges als naturnahe Parkanlage entwickelt, so daß in diesen Bereichen eine nahezu unbeeinflusste Bodenentwicklung und Regeneration zu erwarten ist. Diese Maßnahmen sind zusammen mit der weiteren Sicherung von etwa 2,9 ha öffentlicher Grünfläche und 2,6 ha privater Grundstücksfreiflächen, in denen sich eine normale Bodenentwicklung vollziehen kann, geeignet, den Eingriff im Gebiet auszugleichen.
- Als Ausgleich für den Verlust bzw. die Veränderung von 6,7 ha Biotopstrukturen stehen zukünftig für die Gestaltung neuer bzw. zum Teil auch Erhalt vorhandener Biotopstrukturen 7,4 ha Fläche im Plangebiet zur Verfügung. Insbesondere bei den Grundstücksfreiflächen (2,6 ha) aber auch bei den im Ufergrünzug zu entwickelnden naturnahen Grünflächen (1,9 ha) können die Flächen auf Grund der getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Gestaltung der Biotopstrukturen dahingehend entwickelt werden, daß ihr Biotopwert gegenüber den aktuellen Strukturen steigt.

- Eine Erhöhung der Strukturvielfalt auf den Grundstücksfreiflächen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie auch durch Dach- und Fassadenbegrünung bedeutet gegenüber der heute vielfach vertretenen ruderalen, aus Zierrasen hervorgegangenen Grasfluren eine Aufwertung zu einem mittleren Biotopwert. Die Festsetzungen zur Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Gehölze sichern eine hohe Qualität als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.
- Insbesondere im Bereich der naturnahen Parkanlage sind mit der schwerpunktmäßigen Entwicklung der Niederungs- und Feuchtbiotope entlang des Nieder Neuendorfer Sees deutliche Verbesserungen für den Biotop- und Artenschutz zu erwarten.
- Die übrigen öffentlichen Grünflächen (2,9 ha) dienen in der Regel der Sicherung bestehender Biotopstrukturen. Sie werden auf Grund des ausgeprägten Altbaumbestandes ebenfalls einen hohen Biotopwert erreichen.
- Die im Rahmen der Baumaßnahme notwendigen Baumfällungen müssen nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg ausgeglichen werden. Bei einem Stammumfang von 30 cm, in einer Höhe von 1,30 m, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die dem Wert des beseitigten Baumbestandes entspricht. Der Grünordnungsplan hat gezeigt, daß für die notwendigen Ausgleichspflanzungen genügend Flächenpotential zur Verfügung steht.
- Insgesamt kann durch die Entwicklung von wertvollen Biotopstrukturen im Bereich der Grünflächen sowie auf den Grundstücksfreiflächen die großflächige Veränderung der derzeit überwiegend weniger wertvollen Biotopstrukturen und der Verlust von Vegetationsflächen durch Neuversiegelung vollständig im Gebiet ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan übernimmt -nach Abwägung mit anderen Belangen- weitgehend die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes als Festsetzungen. Nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden folgende Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes:

- a) Regenwasserrückhaltung und -versickerung: Eine derartige Festsetzung (s. Seite 43 des Grünordnungsplanes) ist nicht erforderlich, da im öffentlichen Straßenraum keine zentrale Regenwasserbeseitigungsanlage zur Verfügung gestellt wird und gutachterlich nachgewiesen werden konnte, daß eine Versickerungsfähigkeit grundsätzlich möglich ist. Nach dem Entwurf einer ortsrechtlichen Vorschrift der Stadt Hennigsdorf ist darüber hinaus vorgesehen, die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser als Regelfall vorzusehen.
- b) Festsetzungen zur Gestaltung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind über das getroffene Maß nicht erforderlich, da die entsprechenden Maßnahmen beim Vollzug durch die Stadt Hennigsdorf als Maßnahmenträger sichergestellt werden. Sofern derartige Aufgaben im Wege des Erschließungsvertrages auf Dritte übertragen werden, wird die Stadt Hennigsdorf die Umsetzung vertraglich vereinbaren.
- c) Ausschluß von Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalzen: Diese Festsetzungsvorschläge sind nicht bodenrechtlicher Natur und insofern nach § 9 BauGB nicht in Bebauungsplänen festsetzbar.
- d) Die vorgeschlagene Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgärten (s. Seite 48 des Grünordnungsplanes) ist auf Grund der gewählten Bebauungs- und Erschließungsstruktur nur schwer rechtlich zu fassen. Da die Festsetzung im wesentlichen die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 betrifft, wird eine entsprechende Regelung in die vertragliche Vereinbarung mit dem dort tätigen Investor aufgenommen.
- e) Bepflanzung der grundstücksbezogenen Verkehrsflächen mit Hainbuchen: Hierfür gilt das gleiche wie unter d).

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

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf Kosten für Grunderwerb und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen in dem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der in den Entwicklungsbereich mit einbezogen worden ist. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechts durchgeführt.

Die übrigen öffentlichen Anlagen werden nach der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Hennigsdorf und dem Eigentümer der dortigen Flächen entweder von ihm selbst erstellt oder aber im Rahmen einer ergänzenden Vereinbarung abgelöst.

## **VIII. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58).

**Bearbeitung im Auftrag der  
Stadt Hennigsdorf**

**BfU Hennigsdorf GmbH  
in Zusammenarbeit mit  
Hennigsdorfer Gesellschaft für  
Stadtentwicklung mbH**

**Bearbeiter:**

BfU Hennigsdorf GmbH  
Dipl.-Ing. Ulrich Sproten  
Dipl.-Ing. Theo Wieland

Hennigsdorfer Gesellschaft für  
Stadtentwicklung mbH  
Dipl.-Ing. Jochem Lunebach  
Dagmar Jahn

**Technische Herstellung:**

Thalen Consult GmbH Berlin  
Kathrin Sleg

Hennigsdorf, 15. Juni 1997