

Stadt Hennigsdorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße" der Stadt Hennigsdorf

1 Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll der seit dem 21.06.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 im Bereich zwischen Waldmeisterstraße, Oberjägerweg und Spandauer Landstraße geändert werden. Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung von Einfamilien- und Doppelhäusern an Stelle der bislang geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung. Eine Ausweitung der baulichen Dichte erfolgt im Änderungsbereich nicht, vielmehr erfolgt in Teilbereichen eine Reduzierung der baulichen Dichte im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Neben der Veränderung der zulässigen Bebauung werden die Rahmenbedingungen für die Errichtung von öffentlichen Erschließungsanlagen zur Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke geschaffen sowie die Grundlagen für die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Waldmeisterstraße und der Spandauer Landstraße gelegt. Diese sind aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastungen auf den vorbenannten Straßen erforderlich.

2 Verfahrensablauf

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB am 08.07.2008 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Weiter wurde den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2008 die Möglichkeit gegeben, bis zum 06.07.2008 zur beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen und die Anforderungen hinsichtlich des Detaillierungsgrades und des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung zu benennen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 24.01.2009 in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich zum 02.03.2009 erfolgt. Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen ihrer Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2008 der Entwurf der Planänderung nebst Begründung, Umweltbericht und tw. Schallschutzgutachten übersandt worden. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.01.2009 gegeben.

3 Stellungnahmen /Abwägung

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bei der Bürgerversammlung am 08.07.2008 waren 17 Bürger anwesend. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen beinhalteten insbesondere folgende Themen:

- Schallschutzwand
- Ortsnahe Umgehungsstraße
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bereich der Straße „Auf der Lichtung“
- Art des Ausbaus der geplanten Straßen und verkehrsrechtliche Einstufung
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten

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

3.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die Möglichkeit der Sichtung der auslegten Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde durch insgesamt 7 Bürgerinnen und Bürgern bzw. deren Vertreter wahrgenommen. Insgesamt lagen zum Ende des Auslegungszeitraumes 3 schriftliche Stellungnahmen mit folgenden Inhalten vor:

- Die Planstraße C soll nicht an die Straße Auf der Lichtung angebunden werden, stattdessen soll eine Anbindung des Baugebietes an die Spandauer Landstraße erfolgen.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit einer Anbindung an die „Spandauer Landstraße“ in Fortführung der Planstraße B würde auf der Spandauer Landstraße (gleichzeitig Landesstraße L 172) in einem Abstand von nur 30 m zum bestehenden Kreuzungspunkt Waldmeisterstraße – L 172 ein weiterer Kreuzungspunkt entstehen, dem außerdem eine Bushaltestelle gegenüberliegt. (Erhöhtes Gefährdungspotential, Behinderungen, Unübersichtlichkeit)

Die Befürchtungen einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität im südlich an den Planbereich angrenzenden Wohngebiet durch zusätzliche Verkehre aus dem Änderungsbereich wird seitens der Stadt aufgrund der geringen Anzahl an entstehenden Wohneinheiten im Änderungsbereich nicht geteilt.

- Die Planstraßen im Änderungsbereich sollen als „Spielstraßen“ ausgewiesen werden
- Die Anregung ist mit der Festsetzung „Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ bereits grundsätzlich gefolgt. Die Entscheidung über die erforderliche verkehrliche Anordnung von Verkehrszeichen obliegt der Straßenverkehrsbehörde.
- Im Geltungsbereich der Planänderung soll ein öffentlicher Spielplatz erstellt werden.
- Eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung eines neuen Spielplatzes besteht nicht. Entsprechend der aktuellen Spielplatzbedarfsplanung (Beschluss 19.11.2008), welche nochmals aktuell durch den zuständigen Fachdienst bestätigt worden ist, besteht kein aktueller Bedarf für die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes.
- Aufgrund von Befürchtungen der Bewohner der östlich der Spandauer Landstraße gelegenen Wohnbaugrundstücke, dass durch die geplante Schallschutzwand zusätzliche Schallbelastungen auf den vorgenannten Grundstücken entstehen, werden bezüglich der Schallschutzwand folgende Anregungen vorgebracht:
 - Die den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde liegenden Verkehrsdaten sind nicht aktuell und stellen keine Worst-Case-Betrachtung dar.
 - Die den Gutachten zu Grunde liegenden Verkehrsdaten sind durch ein renommiertes Planungsbüro im Rahmen einer umfassenden Verkehrszählung im Juni 2008 ermittelt worden und somit hochaktuell.
 - Um einen Anstieg der Schallbelastungen durch Reflexionen in jedem Fall zu vermeiden, soll die Schallschutzwand um mindestens 20 m nach Westen verschoben werden und in jedem Fall in hochabsorbierender Ausführung hergestellt werden. Die Qualität der Ausführung ist im Bebauungsplan festzusetzen. Weiter wird die vorgesehene Errichtung in unterschiedlichen Ausführungsvarianten als nicht nachvollziehbar bemängelt.
 - Das vorliegende Ergänzungsgutachten, das sich mit den Auswirkungen der Schallschutzwand auf die östlich der Spandauer Landstraße gelegenen Grundstücke befasst, kommt zu dem Ergebnis, dass selbst bei einer Errichtung der Schallschutzwand in reflektierender Ausgestaltung lediglich zusätzliche Schallbelastungen von max. 0,9 db(A) entstehen. Nach dem Stand der Forschung sind Schallpegelerhöhungen von unter 1 db(A) vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und werden in der Praxis der immissionsschutzrechtlichen Bewertung durch die Immissionsschutzbe-

hörden (hier Landesumweltamt Brandenburg) unter Anwendung des „Irrelevanzkriteriums“ nicht als Veränderung einer vorhandenen Immissionsituation interpretiert.

- Die Wirksamkeit von Schallschutzeinrichtungen ist in erster Linie abhängig vom Abstand zum Verkehrsweg. Aus diesem Grund ist eine Verschiebung der Schallschutzwand weg von der Emissionsquelle fachlich nicht begründbar. Der Anregung wird nicht gefolgt.
- Der Anregung, im Bebauungsplan auch die Ausführung der Schallschutzwand festzusetzen, wird grundsätzlich gefolgt. Der Forderung, in jedem Fall eine hochabsorbierende Ausführung festzusetzen, wird nicht gefolgt, da sie durch die vorliegenden Fachgutachten nicht begründbar ist. Vielmehr wird festgesetzt, dass die Schallschutzwand entlang des Baugebietes WA 11 und WA 12 mindestens in absorbierender Ausführung herzustellen ist, entlang WA 10 auch eine reflektierende Ausführung möglich ist. Die unterschiedlichen Ausführungsarten sind (da schalltechnisch nicht relevant) städtebaulich begründet, da entlang des WA 10 die Schallschutzwand in Form einer Mauer (nur reflektierend) errichtet werden soll, die die bereits bestehenden Gestaltelemente entlang der Bauabschnitte 1 und 2 des B-Planes 26 aufnimmt, während entlang der Baugebiete WA 11 und WA 12 die Schallschutzwand als Erd- und Steingabione erstellt werden soll.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der Stellungnahmen aus der Auslegung der Planinhalte in seinen Grundzügen nicht berührt ist und auch die Belange Dritter nicht berührt werden.

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Durch das Bauordnungsamt Oranienburg sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Es wird darauf hingewiesen, dass nur für die Baugebiete WA 9 bis WA 11 die Errichtung von Tankstellen sowie von Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen ist, nicht aber im Baugebiet WA 12.
- Der Anregung wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung gefolgt, da aufgrund eines Schreibfehlers nur die Baugebiete WA 9 bis WA 11, nicht aber bis WA 12 bezeichnet worden sind. Der Ausschluss von Nutzungen gilt für alle als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen nur auf die den jeweiligen Straßen zugewandten Außenbauteile beziehen, jedoch auch negative Schalleinwirkungen an Außenseiten entstehen können, die nicht den jeweiligen Straßen zugewandt sind.
- Der Anregung wird gefolgt, in dem die Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen dahingehend erweitert werden, dass diese nunmehr für alle Außenbauteile in bestimmten definierten Bereichen Gültigkeit haben.
- Es wird angeregt, für die entlang der Planstraße C zu pflanzenden Bäume die Baumart festzulegen.
- Der Anregung wird nicht gefolgt, da zum einen in der Anlage der Begründung eine Pflanzliste als Empfehlung enthalten ist und gleichzeitig die Stadt Hennigsdorf selbst die Pflanzungen vornehmen wird.
- Es wird hingewiesen, dass die Umsetzung der Vorgaben von einheitlichen Zaunhöhen durch einen Hinweis nicht sichergestellt ist.
- Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da es sich bei der entsprechenden Festsetzung nicht um einen Hinweis, sondern um eine örtliche Bauvorschrift handelt, durch die die Umsetzung sichergestellt ist.
- Es wird gefordert, im Umweltbericht auf die Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Ortsbild einzugehen.

- Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
- Hinweise zu Belangen der Wasserbehörden und der Abfallentsorgung sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt worden bzw. werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Durch den Versorgungsträger BTB (Blockheizkraftwerks-Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin), mit dem bislang umfangreiche Abstimmungen über eine Nahwärmeversorgung des Gebietes erfolgt sind, wurde im Nachgang der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass entgegen früher getroffener Ankündigungen nunmehr aus wirtschaftlichen Gründen doch keine Nahwärmeversorgung des Bereiches mehr erfolgen soll.

Anstelle der BTB erfolgt nunmehr die wärmetechnische Versorgung des Plangebietes über eine durch die Stadtwerke Hennigsdorf betriebene und im Plangebiet zu errichtende Heizstation. Diese kann mit den bislang bestehenden Festsetzungen innerhalb des Baugebietes WA 12 errichtet werden.

Im Abstimmung mit dem Bauordnungsamt Oranienburg wird eine weitere Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der Regelungen zur Reduzierung von bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen im Bezug auf die Schallschutzwand sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen als Grenzbebauung bei Grundstücken entlang der Schallschutz getroffen worden sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt ist und auch die Belange Dritter nicht berührt werden.

4 Ergebnis der Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2009 die Abwägungsvorschläge beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

5 Satzungsbeschluss/In-Kraft-Treten

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ ist am 25.10.2009 in Kraft getreten.