

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 5 "Seeufer - Mitte"
- 3. Änderung**

Begründung zum Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Seeufer – Mitte" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 18.11.1999 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 5 sind inzwischen zwei Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die 1. Änderung ist am 14.02.2000 in Kraft getreten; die 2. Änderung ist seit dem 03.08.2003 rechtswirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betrifft den zentralen Bereich dieses Bebauungsplanes beiderseits der öffentlichen Grünfläche am ehemaligen "Nieder Neuendorfer Kanal". Der Änderungsbereich umfasst neben verschiedenen öffentlichen und privaten Grünflächen die Baugebiete WA 2 und WR 2 vollständig sowie Teilflächen der Baugebiete WA 3 und WR 3. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird aus der Planzeichnung der Änderung ersichtlich.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 wird in den Baugebieten WA 2 und WR 2 sowie auf Teilflächen der Baugebiete WA 3 und WR 3 (Flurstücke 47/2 und 48/6 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf) eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Beurteilung der Frage, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist die Bauordnung in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung maßgeblich. Darüber hinaus wird die maximale Gebäudehöhe für diese Gebäude mit 8 m über einer definierten Höhenlage festgesetzt. Für die südlich angrenzenden, im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegenden Grundstücke werden zwei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt; auch hier beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8 m über einem definierten Geländeniveau.

Hintergrund dieser Festsetzungstypologie war folgende städtebauliche Zielsetzung für den entsprechenden Bereich: Unter Aufgreifung der Baustruktur eines bestehenden villenartigen zweigeschossigen Gebäudes in kubischer Form auf den Flurstücken 48/5 und 48/6 sollte die ergänzende Neubebauung diesen Strukturansatz fortentwickeln und räumlich ausweiten. Auf den südlich angrenzenden Baugrundstücken sollte ebenfalls eine derartige Bebauungsstruktur realisiert werden, ohne dass hier die zwingende Zweigeschossigkeit als Planungsziel vorgegeben worden ist. In den Baugebieten WA 2 und WR 3 sollten die kubischen Gebäude zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine einheitliche Bauflucht und damit einen einheitlichen markanten städtebaulichen Abschluss bilden.

Der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 5 im Änderungsbereich hat bisher lediglich auf den Flurstücken 988 und 989 zu einer dementsprechenden Bebauung geführt. Insbesondere in den Baugebieten WA 2 und WR 3 konnten bisher von den dortigen Eigen-

tümern keine Investoren oder Einzelbauherren gefunden werden, die das Planungsziel einer zwingend zweigeschossigen Bauweise realisieren wollen.

Aus diesem Grund haben die Eigentümer den Antrag gestellt, den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass eine klassische Einfamilienhausbebauung (ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) zulässig ist.

Dieser Antrag war der Anlass, sich mit den Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich noch einmal grundsätzlich zu befassen. Ergebnis ist, dass es städtebaulich durchaus verträglich ist, in den Baugebieten WR 2, WR 3, WA 2 und WA 3 beiderseits des Grünzuges des ehemaligen "Nieder Neuendorfer Kanals" **auch** eine klassische Einfamilienhausbebauung in den vorgegebenen überbaubaren Grundstücksbereichen zu errichten. Insofern soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Bebauungsspielraum nicht geändert, sondern erweitert werden. Neben der bisher zulässigen zweigeschossigen kubischen Bebauung soll auch die klassische Einfamilienhausbebauung zulässig sein.

Weitere Änderungen sind in der Weise vorgesehen, dass im Baugebiet WR 2 und WA 2 zwei von insgesamt drei festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereichen einige Meter in nördliche Richtung verschoben werden. Hierdurch wird insbesondere die Grundstücksnutzung aufgrund der Besonnungsverhältnisse verbessert. Die Verschiebung dieser beiden überbaubaren Grundstücksbereiche ist städtebaulich möglich, da bei Verzicht auf eine einheitliche Bebauungstypologie kein Erfordernis mehr besteht, eine einheitliche Bauflucht zur öffentlichen Grünfläche auszubilden. Der straßenseitige überbaubare Grundstücksbereich im Baugebiet WA 2 wird hingegen nicht verschoben, da ansonsten eine Beeinträchtigung von zwei erhaltenswerten Bäumen erfolgen würde.

Geringfügige Änderungen (jeweils im Meterbereich) sind auch bezüglich der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 51/4 und 990 vorgesehen.

4. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes). Aus diesem Grund kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Prüfung, ob durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst wird, war nicht nur auf den Änderungsbereich selbst, sondern auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 abzustellen. Dies liegt darin begründet, dass im Rahmen der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine UVP durchgeführt worden ist. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO mit insgesamt ca. 8.500 qm ermöglicht wird. Die einschlägigen Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVP-Gesetz werden jedoch auch bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht erreicht.

5. Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden im Änderungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan folgende Veränderungen vorgenommen:

- Verzicht auf die zwingende zweigeschossige Bauweise in den Baugebieten WR 2 und WA 2 sowie auf Teilflächen der Baugebiete WR 3 und WA 3; hier sind nun wie im übrigen Änderungsbereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Gleichzeitig ist für den zukünftigen Vollzug des Bebauungsplanes im Änderungsbereich der Vollgeschossbegriff der ab dem 01.09.2003 geltenden Fassung der Brandenburgischen Bauordnung maßgebend.
- Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels, dass neben einer zweigeschossigen Bauweise in kubischer Form auch eine klassische Einfamilienhausbebauung zulässig wird, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 7 differenzierte Höhenfestsetzungen vorgenommen. Sofern ein zweigeschossiges Gebäude in kubischer Form errichtet wird, verbleibt es bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8 m über dem heutigen Geländeniveau. Wird eine klassische Einfamilienhausbebauung errichtet, ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden; für diese Variante werden einerseits maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für diese Fallkonstellation auf ca. 9 m über dem heutigen Geländeniveau festgesetzt. Darüber hinaus kann zur Errichtung von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) die festgesetzte maximale Traufhöhe innerhalb definierter Dimensionen durch Dachaufbauten überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit sind in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen durch Dachaufbauten innerhalb bestimmter Dimensionen sowohl städtebaurechtlicher als auch in untergeordnetem Maße bauordnungsrechtlicher Natur. Ermächtigungsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Teil ist § 81 der Brandenburgischen Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Während der Ursprungsplan seine Festsetzungen auf das Höhensystem HN bezieht, erfolgen die nun vorgenommenen Höhenfestsetzungen im inzwischen verbindlichen System DHHN 92.

- Entsprechend der dargestellten städtebaulichen Zielsetzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WR 2 und WA 2 teilweise verändert worden; eine geringfügige Verschiebung einzelner überbaubarer Grundstücksflächen hat darüber hinaus auf Anregung der betroffenen Eigentümerschaft in den

Baugebieten WR 3 und WA 3 stattgefunden.

- Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die uferseitigen Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" festgesetzt. Darüber hinaus war als überlagernde Sekundärfestsetzung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine derartige Festsetzungstypologie ist jedoch nicht erforderlich, da die entsprechenden Flächen größtenteils im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" liegen und hierdurch eine ausreichende landschaftsschutzrechtliche Sicherung des sensiblen Uferraumes gewährleistet wird. Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen nun als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt.

In die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes weitgehend übernommen, wobei bei einigen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gewisse sprachliche Modifikationen erforderlich sind. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wurde der geänderten Verkehrsbelastung sowie der erhöhten Prognosebelastung angepasst.

Gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 obliegen dem Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden bestimmte Bepflanzungsverpflichtungen. Diese Bepflanzungsverpflichtungen können auf dem jeweiligen Baugrundstück realisiert werden, das auch die angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" umfassen kann.

Nicht mehr in den Änderungsplan aufgenommen wird eine textliche Festsetzung des Ursprungsplanes zur Begrünung der Außenwandflächen der Nebengebäude und Garagen auf mindestens 30 % der Fassadenlänge, die Begrünungsverpflichtung von Flachdächern sowie von Dächern mit einer Neigung bis maximal 15 ° und die Festsetzung zur Befestigungsart von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten. Diese Festsetzungen sind einerseits zur Vollkompensation nicht erforderlich; darüber hinaus hat sich bei den inzwischen durchgeführten Bauvorhaben gezeigt, dass diese Festsetzungen gerade im Einfamilienhausbau erhebliche Vollzugsprobleme aufwerfen.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 5 waren darüber hinaus vier Bäume mit einer städtebaurechtlichen Erhaltungsbindung belegt. Diese städtebaurechtliche Erhaltungsbindung ist nicht mehr erforderlich, da die Stadt Hennigsdorf inzwischen eine Baumschutzsatzung erlassen hat, die dem Ziel in gleicher Weise dient.

Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der einzelnen textlichen Festsetzungen, bei denen keine inhaltliche Änderung vorgenommen worden ist, wird auf die Begründung zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 und den im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erfolgten Abwägungsvorgang verwiesen.

6. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und damit auch im Geltungsbereich dieser 3. Änderung sind nach bisheriger Auskunft des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aufgrund der besonderen topografischen Verhältnisse (Lage zur Niederung) und den in unmittelbarer Nachbarschaft bekannten Fundstellen Bodendenkmale zu erwarten. Hieraus resultieren bestimmte Rechtsfolgen für die Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen.

7. Landschaftsschutz/geschützte Biotope

Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" tangiert die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ändern sich die Nutzungszuweisungen für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Teilflächen des Bebauungsplanes nicht (Grünfläche bzw. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg").

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt worden, dass sich das LSG "Nauen-Brieselang-Krämer" derzeit im Änderungsverfahren befindet. Hinsichtlich der Grenzziehung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben sich durch dieses Änderungsverfahren nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde jedoch keine Veränderungen.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist gegenüber dem Ursprungsplan von keiner Erweiterung des zu erwartenden Eingriffsumfangs auszugehen. Es werden keine zusätzlichen oder weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen; die zulässige Grundfläche wird nicht verändert. Aus diesem Grund ist eine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind beim bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Erkenntnisse zutage getreten, die aus tatsächlichen Gründen in Bezug auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Neubewertung erforderlich machen.

9. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine berechtigten Entschädigungsforderungen i.S.v. § 42 BauGB, da die zulässige Nutzung von Grundstücken weder aufgehoben, noch in wertermittlungsrelevanter Weise verändert wird und die Veränderungen im Wesentlichen auf Anträgen der betroffenen Eigentümer beruhen.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft
für Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807 421**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 18. März 2005