

BV-0370/1998

Anlage 2

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 5 „Seeufer Mitte“

Begründung zum Satzungsbeschluß

(Stand: 16. November 1998)

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlaß und Planungsziele	4
3.	Planungserfordernis	5
4.	Planungsvoraussetzungen	6
4.1	Historische Entwicklung	6
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalschutz	6
4.3	Verkehrerschließung	7
4.4	Bodenverhältnisse	8
4.4.1	Bodenverunreinigungen	8
4.4.2	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens	8
4.5	Ver- und Entsorgung	8
4.5.1	Trinkwasser	8
4.5.2	Abwasser	8
4.5.3	Energieversorgung	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	9
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN	10
1.	Raumordnung und Landesplanung	10
2.	Flächennutzungsplan (Entwurf)	10
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	11
4.	Strukturkonzept	11
5.	Landschaftsschutz/geschützte Biotope	12
6.	Anforderungen des Grünordnungsplanes	13
7.	Anforderungen der Bodendenkmalpflege	14
III.	PLANUNGSKONZEPT	15
1.	Bebauungsentwurf	15
2.	Erschließung	16
3.	Grün- und Freiflächen	17

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
1. Art der baulichen Nutzung	20
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaub. Grundstücksflächen, Bauweise	21
3. Verkehrsflächen	22
4. Grünflächen	22
5. Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen	23
6. Festsetzungen zu Einfriedungen.....	24
V. IMMISSIONSSCHUTZ.....	24
VI. UMSETZUNG DER PLANUNG	26
VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
1. Auswirkungen auf die Umwelt	26
2. Auswirkungen auf den Haushalt.....	29
3. Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen	29
VIII. ERGEBNIS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
IX. RECHTSGRUNDLAGEN	31

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 "Seeufer Mitte" umfaßt ein ca. 8,3 ha großes Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 30 und 31;
- im Osten durch die Grenze der planfestgestellten Bundeswasserstraße;
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 66/1, 66/5 und 66/6;
- im Westen durch die Straßenparzellen der Spandauer Landstraße und der Dorfstraße.

Der beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses vom 30.01.1991 abgeändert.

Der Bebauungsplan Nr. 5 umfaßt jetzt auch den nördlichen Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6. Wesentlicher Grund für die Ausdehnung des Geltungsbereiches ist die unterschiedliche Problemdichte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Der nördliche Teil dieses Plans entspricht in seinen Planungsanforderungen und Lösungswegen denen des Bebauungsplanes Nr. 5, während im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ein deutlich umfangreicheres Problemgeflecht zu lösen ist. Um die Bearbeitung des nördlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 6 zügig vorantreiben zu können, ist eine Integration in den Bebauungsplan Nr. 5 sachgerecht.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 5 "Seeufer Mitte" umfaßt einen an den Dorfbau angrenzenden bebauten Bereich in z.T. mehrgeschossiger Bauweise, der den Anger abrundet und in aufgelockere Bauweisen überführt. Südlich des Nieder Neuendorfer Kanals befinden sich Gebiete mit differenzierter Bau- und Nutzungsstruktur. Wohnhäuser, Sommerwohn- und Wochenendhäuser sowie Gartenparzellen, die zum Teil flurstücksübergreifend angelegt wurden, wechseln sich ab.

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 Satzung hat seit dem 30. November 1995 Rechtskraft.

Die topographischen Rahmenbedingungen Nieder Neuendorfs gestatten die Entwicklung eines besonderen Wohnstandortes, der nicht nur seine Qualitäten 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 Entwicklung 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. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch der niedriggeschossige Mietwohnungsbau vorgesehen.

Der Uferbereich in Nieder Neuendorf ist seit dem Wegfall der Mauer im Jahr 1990 insgesamt für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch entsprechende Widmungsakte erfolgte im Jahr 1990 die Freigabe des ehemaligen Kolonnenweges als öffentlicher Geh- und Radweg. Die Flächen zwischen diesem Geh- und Radweg und der Wasserlinie wurden als öffentliche Grünfläche für die Allgemeinheit zugänglich gemacht. Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf ist die Umgestaltung dieser heute eher noch ungeordneten Uferzone als Landschaftspark (Uferpark). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 soll dementsprechend der öffentliche Charakter der entsprechenden Flächen dauerhaft festgeschrieben werden.

Wichtiges 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 Sicherung 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 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich zwischen Spandauer Landstraße/Dorfstraße und dem Seeuferbereich ist teilweise als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB zu qualifizieren. Nach dem Maßstabskatalog des § 34 BauGB besteht damit auf einigen Baugrundstücken eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit für eine lockere Einfamilienhausbebauung. Unabhängig von dieser baurechtlichen Einstufung bedarf die umfassendere Neubebauung des mittleren Uferbereiches durch eine über das Maß des § 34 BauGB hinausgehende Baudichte und die Bebauung in zweiter Reihe, die Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung sowie die Sicherung der freiräumlichen Ziele einer qualifizierten planungsrechtlichen Grundlage.

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.

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 für die Bevölkerung wurde eingeschränkt.

In der nachfolgenden Zeit wurden eine Vielzahl von Kleingärten und Wochenendhäusern errichtet, wobei aufgrund der besonderen Lage des Ortsteiles im Grenzgebiet eine planerische Konzeption nicht bestand. 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. 5 sichtbar.

Der gesamte Uferbereich im Ortsteil Nieder Neuendorf wurde bis zum 09.11.1989 für Grenzsicherungsanlagen in Anspruch genommen. Nach der Demontage der Grenzsicherungsanlagen folgte ab Sommer 1990 eine öffentliche Nutzung des Uferstreifens als Uferwanderweg und öffentliche Grünfläche. Dementsprechende Widmungsbeschlüsse wurden durch die hierfür zuständige Stadtverordnetenversammlung am 01.03.1990 und am 19.06.1990 gefaßt. Die Widmung erfolgte nach den Vorschriften der zu diesem Zeitpunkt als Landesrecht weiter geltenden Straßenverkehrsordnung der DDR vom 22.08.1974.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalchutz

Der Planbereich ist hinsichtlich seiner bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in den Angerrandbereich sowie südlich des Nieder Neuendorfer Kanals in einen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich und einen differenzierten Baustrukturbereich zu untergliedern.

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. Verschiedentlich wurden auf den Grundstücken auch Einzelgebäude erbaut.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt, das Wohnhaus Dorfstraße Nr. 25 als Einzeldenkmal in das Denkmalverzeichnis aufzunehmen. Der Bebauungsplan stützt mit seinen erhaltensbezogenen Festsetzungen diese Zielrichtung.

Der Wohnsiedlungsbereich südlich des ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanals wird durch freistehende Einfamilienhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken dominiert. Auf den größeren zusammenhängenden Grundstücksteilen haben sich gärtnerische Nutzungen und Freizeitwohnen etabliert.

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug Spandauer Landstraße/Dorfstraße. Der Straßenzug wird überwiegend durch beidseitigen alleearartigen Baumbestand gesäumt, der teilweise neu angepflanzt wurde. Der frühere Fahrbahnquerschnitt der Dorfstraße zwischen 7,50 m und 8,00 m wurde inzwischen weitgehend auf eine Dimension von 6,50 m reduziert. Gleichzeitig wurden die Nebenanlagen erheblich ausgebaut, um den Fußgängern und Radfahrern ein sicheres Benutzen der Dorfstraße zu ermöglichen.

Der überwiegende Teil der Spandauer Landstraße ist 1996 im Zuge der Baumaßnahmen für die Wiedereröffnung der Verkehrsverbindung nach Berlin-Spandau ausgebaut worden. Der Fahrbahnquerschnitt beträgt 5,50 m - beiderseits grenzt ein 0,30 m breiter befestigter Seitenrand zur Gewährleistung des Bus-Bus-Begegnungsverkehres an -; darüber hinaus wurde auf der östlichen Seite ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg angelegt.

Der nördliche Teil der Spandauer Landstraße ist Teil eines Einbahnstraßenringes und nur in nördliche Richtung zu befahren. Auch in diesem Abschnitt wurden inzwischen einseitig Nebenanlagen errichtet.

Der Ausbaustand an der Dorfstraße und der Spandauer Landstraße entspricht dem einer Sammelstraße. Diese soll nur temporär die Landesstraßenfunktion auf der Relation Hennigsdorf - Berlin-Spandau übernehmen.

Der zuständige Straßenbaulastträger betreibt bereits die Planung der Ortsumgehung Nieder Neuendorf. 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. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchungen für die neue Trasse sind bereits abgeschlossen.

4.4 Bodenverhältnisse

4.4.1 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Nutzungen und Vornutzungen im Bebauungsplangebiet ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

4.4.2 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 Wasserspense 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 5×10^{-5} m/s ist für das Plangebiet selbst unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trinkwasser

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

4.5.2 Abwasser

Im Verlauf des Straßenzuges Dorfstraße/Spandauer Landstraße ist 1996 eine Abwasserleitung verlegt worden. Hierdurch ist der gesamte Planbereich an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Hennigsdorf angeschlossen.

4.5.3 Energieversorgung

Der Planbereich ist an das Energieversorgungsnetz der MEVAG angeschlossen. Abstimmungen mit der MEVAG haben ergeben, daß im Zuge der geplanten baulichen Verdichtung eine Trafostation im mittleren Abschnitt der Spandauer Landstraße erforderlich wird. Eine dementsprechende Flächenfestsetzung ist jedoch nicht notwendig, da diese Trafostation in städtebaulich geeigneterer Weise auf der westlichen Seite der Spandauer Landstraße untergebracht werden kann.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 ist durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern und Verfügungsberechtigten gekennzeichnet. Diese Struktur wird durch Miet- und Pachtverhältnisse - v.a. der Verpachtung von Grundstücken oder Grundstücksteilen zur Erholungsnutzung - überlagert. In mehreren Fällen erfolgt die Erholungsnutzung flurstücksübergreifend.

Die Eigentumsverhältnisse im Uferbereich stellen sich wie folgt dar: Bis auf wenige Ausnahmen sind bei allen Flurstücken, die von der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ganz oder teilweise betroffen sind, folgende Eigentümer in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen: Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat des Kreises Oranienburg. Bei einigen Flurstücken ist als Eigentümer eingetragen: Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Stadt Hennigsdorf. Die Flurstücke 30, 31, 44, 45, 46, 53/7, 53/9 und 53/11 stehen entweder im Eigentum der Stadt Hennigsdorf oder die eigentumsrechtliche Zuordnung auf die Stadt ist inzwischen erfolgt, der Grundbuchvollzug jedoch noch nicht vorgenommen worden.

Bezüglich der vermögensrechtlichen Zuordnung für die übrigen Flurstücke im Uferbereich bestehen konkurrierende Zuordnungsansprüche zwischen der Stadt Hennigsdorf und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die OFD Cottbus. Der Bund leitet seinen Anspruch auf Zuordnung der Grundstücke aus der ehemaligen militärischen Nutzung ab. Die Stadt Hennigsdorf leitet ihren Zuordnungsanspruch als kommunales Verwaltungsvermögen aus der zulässigerweise ausgeübten öffentlichen Nutzung seit 1990 ab. Beide Parteien stehen seit einiger Zeit in Verhandlungen zur Klärung der vermögensrechtlichen Zuordnung. Hierbei ist inzwischen der Verhandlungsstand erreicht, daß im Rahmen einer Zuordnungsvereinbarung eine Lösung in der Gestalt erfolgen soll, daß die Stadt Hennigsdorf einer Zuordnung auf den Bund zustimmt, gleichzeitig der Bund sich jedoch verpflichtet, die Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und in Anwendung von § 3 des Mauergrundstücksgesetzes zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert an die Stadt Hennigsdorf zu veräußern.

Für einen großen Teil der Flurstücke im Uferbereich, für die der Bebauungsplan eine öffentliche Zweckbestimmung festsetzt, bestehen oder bestanden vermögensrechtliche Ansprüche. Über die Ansprüche ist teilweise bereits entschieden worden. Die Ansprüche sind vom zuständigen Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bisher generell abgelehnt worden. Die Überführung der anspruchsbelasteten Flurstücke bzw. Flurstücksteile in Volkseigentum erfolgten entweder durch Enteignung auf der Grundlage des Gesetzes zur Verteidigung der DDR bzw. des Gesetzes über den Auf-

bau der Städte in der DDR und der Hauptstadt, Berlin. Enteignungen auf der Grundlage dieser Gesetze fallen nicht in den Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes, da diese Rechtsvorschriften ausdrücklich Entschädigungen vorsahen.

Teilweise sind die Flurstücke bzw. Flurstücksteile im Uferbereich durch den staatlichen Verwalter zur Vermeidung einer Enteignung veräußert worden. Auch in diesen Fällen ist eine Restitution ausgeschlossen. Das Amt zur Regelung öffentlicher Vermögensfragen stützt sich hierbei auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, nach dem diese Fälle nicht anders zu beurteilen sind als solche, bei denen eine Enteignung durchgeführt worden ist.

Aus den vorstehenden Darstellungen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Zuordnungsproblematik sowie zur Behandlung der vermögensrechtlichen Ansprüche im Uferbereich wird deutlich, daß Festsetzungen zu Grün- und Verkehrsflächen im Uferbereich keine Flächen betreffen, die im Privateigentum stehen bzw. für die eine Rückgabe nach dem Vermögensgesetz erwartet werden kann.

Für die in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzäsuren werden demgegenüber Flächen in Anspruch genommen, die heute nicht im Eigentum der Stadt Hennigsdorf stehen.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 26.04.1996 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin im Rahmen der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

2. Flächennutzungsplan (Entwurf)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf befindet sich zur Zeit im Erarbeitungs- und Aufstellungsverfahren. Der Entwurfsstand zur öffentlichen Auslegung sieht für das Plangebiet folgende Ausweisungen vor:

- Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung entlang der für die unmittelbar an den Straßenzug Dorfstraße/Spandauer Landstraße angrenzenden Flächen,

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park für den Uferbereich sowie den bestehenden Grünzug am Nieder Neuendorfer Kanal,
- mehrere Grünverbindungen zwischen der Uferzone und dem Straßenzug Dorfstraße/Spandauer Landstraße.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechen dem Entwurfsstand des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in der bis Ende 1997 geltenden Fassung, daß nach dem Stand der Planungsarbeiten für den aufzustellenden Flächennutzungsplan davon ausgegangen werden kann, daß der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die Regelungen des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB gelten für diesen Bebauungsplan nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB (neue Fassung) fort.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeufer Mitte" liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30. November 1995 rechtskräftig. Der Teilbereich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 bis zum Nieder Neuendorfer Kanal sowie der gesamte Bereich südlich der Flurstücke 52/1, 52/3 und 52/4 sind als förmlich festgelegte Anpassungsgebiete gem. § 170 BauGB ausgewiesen. Der dazwischenliegende Teilbereich ist dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen.

4. Strukturkonzept

Das Strukturkonzept definiert das Entwicklungsleitbild für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Als teilträumliches Leitbild für den zur Betrachtung stehenden Bereich werden "wahrnehmbarer Dichtesprung", "Transparenz" und "Grünvernetzung" formuliert.

Der funktional und ortsgestalterisch besonders wichtige Uferbereich soll zur Spandauer Landstraße/Dorfstraße durch Bebauung nicht abgeriegelt, sondern mit dem Straßenbereich durch Grünzäsuren verbunden werden. Zwischen den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindungen liegen die Baufelder. Zur Gewährleistung von Transparenz sollen zwischen der Spandauer Landstraße/Dorfstraße und dem Seeufer ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

In einer Zone von rund 30 - 35 m Tiefe entlang der Spandauer Landstraße sieht das Strukturkonzept eine Einzelhausbebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Ergibt sich eine weitere rund 30 - 35 m umfassende Baufeldtiefe, sieht das Strukturkonzept eine rückwärtige Baureihe mit lockerer eingeschossiger Einzelhausbebauung vor. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechen den Vorgaben des Strukturkonzeptes.

5. Landschaftsschutz/geschützte Biotope

Für das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ ist das Festlegungsverfahren inzwischen abgeschlossen worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist davon der gesamte Uferstreifen in unterschiedlicher Breite berührt. Die genaue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die ganz bzw. teilweise in das Landschaftsschutzgebiet einbezogenen Flurstücke werden aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die vom Landschaftsschutz erfaßten Flächen des Bebauungsplans sind fast vollständig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesen Bereichen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Allerdings wird der vorhandene ehemalige Grenzwachtturm als Zeugnis der Geschichte im Bebauungsplan mit einer bestandserhaltenden Festsetzung versehen.

Die vorgesehene Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sowie Parkanlage steht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen. Eine Abstimmung mit dem Landesumweltamt 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 Grünflächen sind jedoch Genehmigungen und gegebenenfalls auch Befreiungen erforderlich. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurden entsprechende Anträge bereits gestellt und positiv beschieden.

Im Bereich der Flurstücke 51/3, 52/3, 58/3, 59/3 und 60/3 ragt das geplante Landschaftsschutzgebiet in Bereiche hinein, die als private Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden sollen. Die entsprechenden Flurstücksteile werden auch heute dementsprechend genutzt, so daß durch den Bebauungsplan keine bodenrechtliche Veränderung eintritt.

Im Bereich der Flurstücke 52/1, 52/3, 52/4, 53/7, 53/9 und 53/11 ist eine Verlegung der Uferpromenade in Richtung Ufer zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden soll die Uferpromenade in diesem Bereich über eine Stegkonstruktion geführt werden. Diese Maßnahme berührt das zukünftige Landschaftsschutzgebiet und bedarf somit einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Nach Antragstellung durch die Stadt Hennigsdorf wurde die Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde am 12. Juni 1997 erteilt.

Das Landschaftsschutzgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 grenzt an die Uferzone der Havel an, wobei teilweise 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 Weidengebüsche und sonstigen Ufergehölze berühren auf mehreren Flurstücken den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Gehölze sind geschützte Biotope i.S.v. § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

Die Weidengebüsche und sonstigen Ufergehölze begrenzen wasserseitig heute ein von Nord nach Süd durch den gesamten Geltungsbereich verlaufenden Ufergrünzug. Diese Realsituation soll durch die Planung nicht geändert werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für die entsprechenden Bereiche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ fest. Der Bebauungsplan schreibt somit nutzungsbezogen einen 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 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes 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.

Als Ergebnis der fachbehördlichen Stellungnahme des Landesumweltamtes zum Grünordnungsplan wurde dieser überarbeitet. Folgende fachbezogene Planungsanforderungen werden nun formuliert:

- Hauptmerkmal des Gebietes ist der ausgeprägte Ufergrünzug an der Havel, der eine übergeordnete Verbindung darstellt. Er bindet im Süden heute bereits den Spandauer Forst und das Landschaftsschutzgebiet Papenberge an. Nach Norden wird der Grünzug übergangslos in den Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 4 verlängert, weiter nördlich bedarf die Grünverbindung allerdings noch einer Fortsetzung über den vorläufigen Endpunkt am Havelkanal hinaus in Richtung Kernstadt Hennigsdorf. Die Freihaltung des Havelufers hat bei der Entwicklung des Erholungsangebotes in Hennigsdorf eine besonders hohe Bedeutung. Zusätzlich ist es im Uferbereich aber auch notwendig, die Funktion des Biotop- und Artenschutzes zu stärken. Die Potentiale, die sich im Bereich des Grenzstreifens in den letzten Jahren entwickelt haben, dürfen durch den wachsenden Erholungsdruck nicht wieder beseitigt werden. Die Schaffung eines abwechslungsreichen Grünzuges mit Angeboten für die intensive Erholungsnutzung und naturnahen Erlebnisräumen kann deshalb nicht auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben.

- Der Ufergrünzug soll weitgehend als naturnahe Grünfläche entwickelt werden. Die nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten Biotope müssen vor Beeinträchtigungen bewahrt werden. Die naturnahen Parkanlagen zeichnen sich dadurch aus, daß die Grünflächengestaltung stärker der Maßgabe einer natürlichen Vegetationszonierung folgt. Dies bedeutet beispielsweise die landseitige Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren und extensiven Feuchtwiesen. Der bereits existierende Weiden-/Erlensaum ist weiter zu entwickeln, es sollten jedoch auch Durchblicke dauerhaft freigehalten und einzelne Bäume zu hochstämmigen Bäumen entwickelt werden. Die Entwicklung der Feuchtlebensräume an der Havel bilden den wichtigsten Schwerpunkt im Bereich Biotop- und Artenschutz.
- Als weiterer wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Konzepts sind verschiedene Grünflächen vorgesehen, die in Ost-West-Richtung zum Ufergrünzug verlaufen, das geplante Baugebiet auflockern und Anbindungen an die Spandauer Landstraße herstellen. Die bereits vorhandene Grünfläche am Alten Kanal mit den prägenden Pappelreihen und dem ehemaligen Grenzkontrollturm sollte nicht verändert werden. Diese als Parkanlage gekennzeichnete Fläche markiert wie bisher den Bereich einer intensiver genutzten Freifläche. Insgesamt ist das Grünflächensystem bei vollständiger Realisierung geeignet, eine interne Gliederung des Baugebietes zu schaffen, die Grünflächenversorgung der Anwohner sowie angrenzender Gebiete sicherzustellen, für den Biotop- und Artenschutz wichtige Strukturen zu erhalten und zu entwickeln sowie eine über das Gebiet hinausreichende Funktion in der Biotopvernetzung zu erreichen.
- Der Fuß- und Radweg sollte zum sensiblen Uferrand einen größtmöglichen Abstand halten, wodurch größere störungsfreie Zonen, z. B. als Brutgebiet für seltene Vogelarten oder als Lebensräume für wassergebundene Insekten, gesichert werden.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Baugrundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden.
- In den Baugebieten sollen die bereits vorhandenen Qualitäten in der Grünstruktur durch den weitgehenden Erhalt von Großbäumen und neuen Gehölzanzpflanzungen gestärkt werden. Hierzu sollten mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus soll der standortgerechte Baumbestand im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen im Plangebiet erhöht werden.

7. Anforderungen der Bodendenkmalpflege

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

III. PLANUNGSKONZEPT

Im Planungskonzept erfolgt die räumliche Konkretisierung der unter I.2 dargestellten Planungsziele unter Berücksichtigung der unter II. beschriebenen Planungsvorgaben und fachbezogenen Anforderungen. Im Grundsatz folgt das Planungskonzept dem teilräumlichen Entwicklungsleitbild des Strukturkonzeptes. Wesentliche Modifikationen werden nicht vorgenommen. Abweichend von den Aussagen des Strukturkonzeptes wurde jedoch die Geschossigkeit der ersten Baureihe im Verlauf der Spandauer Landstraße von Z = 2 auf Z = 1 teilweise zurückgenommen, um einen wahrnehmbaren Dichtesprung nach Süden zu gewährleisten.

1. Bebauungsentwurf

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungsentwurf sieht die Untergliederung des Planbereiches in unterschiedliche Raumsegmente vor. Die Unterscheidung der Segmente erfolgt über baustrukturelle Merkmale, die Abgrenzung der Segmente zueinander erfolgt über Grünzäsuren. Diese Grünzäsuren verbinden das zentrale, übergeordnete, freiraumplanerische Element der öffentlich zugänglichen Grünzone entlang des Ufers mit den westlich der Spandauer Landstraße/Dorfstraße liegenden Raumstrukturen. Zu unterscheiden sind drei Baustrukturbereiche:

Angerrand

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 angrenzend wird die hofartige Bebauungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt. Südlich anschließende Grundstücke bis zum Nieder Neuendorfer Kanal werden in einer doppelreihigen Baustruktur entwickelt. Zur Dorfstraße prägen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit eingestreuten - bestehenden - eingeschossigen Gebäuden den Straßenraum. Es ist ein städtebauliches Ziel, diese kleinräumigen Maßstabssprünge zu erhalten. Die Hinterlandbebauung ist eingeschossig, möglich ist je nach Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern oder von Doppelhäusern. Einen Sonderfall bilden die zur Grünzone am ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanal geplanten Zweigeschossler, die stadträumlich markant die Grünfläche markieren.

Übergangszone

Die zwischen dem Nieder Neuendorfer Kanal und der Grünzäsur nördlich der vorhandenen Einfamilienhäuser (Flurstück 53/1) entwickelte Baustruktur ist als punktförmige Bebauung, die frei auf dem Grundstück angeordnet wird, charakterisiert. Neben dem offenen Erscheinungsbild dieses städtebaulichen "Kompositionsprinzips" eröffnet sich damit vor allem die Möglichkeit, vorhandene Baum- und Vegetationsbestände weitgehend erhalten zu können.

Die Gebäude sind zweigeschossig und orientieren sich in ihrer Bauweise, Kubatur und Höhenentwicklung an dem auf dem Flurstück 48/5 vorhandenen Wohngebäude. Diesem Gebäude kann - ungeachtet des baulichen Zustandes - eine gewisse Gestaltprägnanz für das Umfeld zugesprochen werden.

Einfamilienhausbereich

Das städtebauliche Konzept für den Bereich südlich der Übergangszone ist gekennzeichnet durch eine behutsame, einreihige, straßenbegleitende Bestandsergänzung im nördlichen Teilstück. Soweit die vorhandene Grundstückstiefe weitere Hinterlandbebauung vertretbar und städtebaulich sinnvoll erscheinen läßt, wird ein städtebauliches Modul entwickelt, das von einer Doppelhausbebauung zur Spandauer Landstraße und einem freistehenden Einfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksteil ausgeht. Der gesamte Baustrukturbereich soll eingeschossig ausgebildet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist zum einen die Ordnung der Bebauungsmöglichkeiten in den Bereichen, die heute schon nach § 34 des Baugesetzbuches bebaubar sind. Darüber hinaus sollen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen sowie im Bereich des Baugebietes WA 5 eine gegenüber dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB erweiterte Vorderlandbebauungen ermöglicht werden. Durch den Bebauungsplan wird jedoch auch das Ziel verfolgt, die Uferzone von jeglicher neuer Bebauung freizuhalten. Uferzone in diesem Sinne ist zum einen der heute schon öffentliche Uferbereich bis zur Uferpromenade und darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden privaten Gartenbereiche. Dieses Ziel soll in der Weise umgesetzt werden, daß ein mindestens 50 m breiten Streifen von zusätzlicher Bebauung freigehalten wird. Da es sich jedoch um ein bestandsgebundenes Gebiet handelt, kann dieses Ziel nicht grundsätzlich umgesetzt werden. So beträgt der Abstand Bebauung - Uferlinie bei drei vorhandenen rückwärtigen Gebäuden weniger als 50 m. Diese Bebauung ist jedoch nicht so prägend, daß sie das Vorbild für weitere Baumöglichkeiten in gleicher Weise ist.

Der Ausgleich der unterschiedlichen Belange (hier Freihaltung der Uferzone; dort Anspruch des Grundstücksbesitzers auf möglichst ufernahe Bebauung) wird in analoger Anwendung des Brandenburger Naturschutzgesetzes in der Weise gelöst, daß die durch den Bebauungsplan ermöglichte erstmalige Bebauung der rückwärtigen Bereiche grundsätzlich einen Abstand von mindestens 50 m zum Ufer einhält. Dieser Abstand kann auf allen für eine derartige Bebauung geeigneten Baugrundstücken eingehalten werden.

2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße und die Spandauer Landstraße. Weitergehende öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant. Die notwendigen privaten Stellplätze können grundsätzlich auf den Baugrundstücken realisiert werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vom Straßenverkehrsamt des Landkreises angeregt worden, auf eine direkte Erschließung der Baugrundstücke von der Spandauer Landstraße aus zu verzichten. Eine anderweitige Grundstückserschließung ist jedoch aus folgenden Gründen nicht sinnvoll. Einerseits besteht bereits die Mehrzahl der Anbindungen, so daß eine anbaufreie Straße auch mittelfristig kaum erreicht werden kann. Grundsätzlich sind innerhalb geschlossener Ortsdurchfahrten direkte Grundstückszufahrten auch zu klassifizierten Straßen straßenrechtlich möglich.

Im konkreten Fall ist darüber hinaus zu berücksichtigen, daß die Spandauer Landstraße nur temporär die Verkehrsverbindung nach Berlin-Spandau darstellen wird. Dies wird schon allein daraus sichtbar, daß der Ausbauquerschnitt nur mit 5,50 m gewählt wurde und insofern dem einer städtischen Erschließungsstraße entspricht. Zudem ist im nördlichen Abschnitt der Spandauer Landstraße lediglich eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, aus der ebenfalls der Übergangscharakter der Landesstraßenfunktion ersichtlich wird. Schließlich ist zu bemerken, daß aus städtebaulichen Erwägungen ein Verzicht auf eine direkte Anschließung der Grundstücke an die Spandauer Landstraße nicht sinnvoll ist. Das Wesen von städtischen Erschließungsstraßen wird u. a. gerade dadurch gekennzeichnet, daß diese der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen. Die vorhandene Bebauung sowie die Lage des Gebietes zwischen der klassifizierten Straße und der Uferzone stehen ebenfalls einer rückwärtigen Erschließung entgegen:

3. Grün- und Freiflächen

Wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist die planungsrechtliche Festschreibung des öffentlich zugänglichen und nutzbaren Uferbereiches sowie seine Vernetzung mit den westlich angrenzenden Baugebieten. Der Ufergrünzug im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist Teil eines durchgehenden Grünzugs zwischen Berlin-Spandau und dem Stadtgebiet von Hennigsdorf. Er findet derzeit noch seine nördliche Grenze am Havelkanal. Der Grünzug umfaßt in Nieder Neuendorf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6.

Aufgabe und Funktion dieses Ufergrünzuges ist zum einen die Sicherstellung der siedlungsnahen Freiraumversorgung für die Bewohner des Ortsteils Nieder Neuendorf. Hier wird im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf die Einwohnerzahl von derzeit ca. 2.250 auf eine Zahl von ca. 6.000 im Jahr 2007 ansteigen.

Der Ufergrünzug hat darüber hinaus aber auch wesentliche Bedeutung für die Freiraumversorgung der Gesamtstadt Hennigsdorf und durch seine Verbindung mit der Uferzone im Berliner Stadtbezirk Spandau eine überörtliche Funktion. Diese gesamtstädtische und überörtliche Bedeutung soll zukünftig durch eine Verlängerung bis in den Ortskernbereich von Hennigsdorf verstärkt werden. Eine dementsprechende Darstellung enthält der derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan.

Die Dimensionierung des Ufergrünzuges in Ost-West-Richtung beträgt überwiegend zwischen 20 und 30 m, in einzelnen Abschnitten werden Ausdehnungen bis zu 45 m erreicht. Grundsätzlich soll die Dimensionierung gegenüber dem heutigen Istzustand nicht verändert werden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist untersucht worden, ob eine Erweiterung oder Reduzierung der Ost-West-Ausdehnung sinnvoll bzw. notwendig ist. Denkbar wäre z.B. eine jeweils einheitliche Dimensionierung der gesamten Uferzone. Gegen eine derartige Änderung sprechen jedoch die folgenden Gründe: So würde eine Erweiterung der öffentlichen Uferzone auf das derzeitige Maximalmaß von ca. 45 m dazu führen, daß bei einer Vielzahl von Grundstücken in privat genutzte Bereiche eingegriffen werden müßte. Gegen eine Orientierung einer einheitlichen Ausdehnung auf

das derzeitige Minimalmaß von ca. 20 m ist anzuführen, daß hierzu eine Verlegung des Geh- und Radweges (ehemaliger Kolonnenweg) an mehreren Stellen in mit Ufergehölzen und Weidengebüschen bestandene Bereiche notwendig wäre. Ein derartiger Eingriff in wertvolle Ufergehölze ist nicht zu rechtfertigen und läuft darüber hinaus dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ sowie dem Erhalt der gemäß § 32 des Brandenburger Naturschutzgesetzes geschützten Uferbiotope zuwider.

Für eine weitgehende Beibehaltung des derzeitigen Wegeverlaufes spricht auch, daß dieser Weg bei einer Verlegung in Richtung Uferlinie zumindest teilweise in den feuchteren, unmittelbaren Uferzonen verlaufen würde. Zum einen zeichnen sich diese Bereiche durch eine besondere ökologische Wertigkeit aus; darüber hinaus wäre eine Neuanlage des Weges dort mit erheblichen Gründungsproblemen verbunden. Dies gilt insbesondere auch in den Teilen des Ufergrünzuges, die heute eine überdurchschnittliche Ost-West-Ausdehnung haben. Hier bestehen besonders tief dimensionierte feuchte Bereiche mit geschützten Ufergehölzen.

Schließlich sprechen auch Aspekte des Landschaftsbildes für eine nicht immer einheitliche Ost-West-Ausdehnung des Grünzuges. Unterschiedliche Dimensionierungen ermöglichen die Anlage von Wiesenflächen als Offenbereiche im Verhältnis zu engeren räumlichen Situationen. Hierdurch wird die Vielfältigkeit des Landschaftsraumes und damit auch seine besondere Erholungsfunktion gewährleistet.

Die vorgenannten städtebaulichen Gründe sind maßgebend dafür, daß der Verlauf des Geh- und Radweges weitgehend beibehalten werden soll. Im Zuge der Neuanlage des Weges ist lediglich vorgesehen, diesen geringfügig von den bestehenden Einfriedungen der privat genutzten Grundstücksflächen abzusetzen, um einen Sozial- und Schutzabstand zu gewährleisten. Der Wegeverlauf mit seinem begleitenden Schutzstreifen stellt auch in Zukunft die westliche Begrenzung der öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen dar.

Wie auf Seiten 9 und 10 dieser Begründung dargestellt, werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen private Belange nicht beeinträchtigt, da die entsprechenden Flächen bereits heute der privaten Verfügungsgewalt entzogen sind und eine vermögensrechtliche Restitution ausgeschlossen werden kann.

Die Planungsuntersuchungen haben allerdings ergeben, daß eine städtebauliche Notwendigkeit zur Verlegung des Geh- und Radweges im Bereich der Flurstücke 52/1, 52/3, 52/4, 53/7, 53/9 und 53/11 besteht. Hier wird der Wegeverlauf in Richtung Uferlinie verschoben. Ansonsten wäre eine Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücksflächen weitgehend ausgeschlossen. Um den Eingriff in den ökologisch wertvollen Feuchtbereich zu minimieren, wird der Weg nach seiner Verlegung über eine flache Stegkonstruktion geführt.

Die Vernetzung des Ufergrünzuges mit den verschiedenen Baugebieten in Nieder Neuendorf sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 insgesamt vier Ost-West-Grünzüge sicherstellen. Neben dem bestehenden Grünzug am ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanal sollen drei neue Grünzäsuren angelegt werden.

Für die Lage der Grünzäsuren sind folgende Kriterien ausschlaggebend: Sie sollen in etwa gleichen Entfernungsabständen angeordnet werden, um die Bebauungs-

abfolge entlang der Spandauer Landstraße zu untergliedern. Um die Beziehung zum Wasser auch optisch zu gewährleisten, eignen sich die Schmalstellen im Bereich der Einbuchtungen für die Anlage der Grünverbindungen im Besonderen. Die südlichste Grünzäsur steht in Verbindung mit einer geplanten kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtung. Sie soll auf einem Grundstück angelegt werden, das heute im Eigentum der Kirche steht. Für ihre Lage ist neben den vorgenannten Gründen auch ausschlaggebend, daß ein größeres Wohnungsbauvorhaben unmittelbar westlich angrenzend auf solchen Grundstücken durchgeführt wird, die bis zur Veräußerung im Eigentum des selben Eigentümers standen.

Zwischen dem öffentlichen Uferpark und den Baugebieten sieht der Bebauungsplan die Sicherung bzw. Neuanlage privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten vor. Diese Flächen werden heute überwiegend dementsprechend genutzt. Städtebauliche Zielvorstellung ist die Sicherstellung eines landschaftsgerechten Überganges zwischen der Uferzone und den Baugebieten. Die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten soll sicherstellen, daß die heute dort befindlichen Hausgartenflächen dauerhaft erhalten bleiben. Eine Bebauung mit Haupt- oder Nebengebäuden, die Anlage von Stellplätzen und ähnliche Nutzungen sollen nicht zulässig sein.

Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung ist zu untersuchen, ob eine Integration der entsprechenden Flächen in die angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten mit gleichzeitigem Ausschluß von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 der Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung oder aber die letztendlich getroffene Festsetzungsvariante einer privaten Grünfläche besser geeignet ist. Wenn auch mit beiden Festsetzungsalternativen letztendlich das gleiche planerische Ziel erreicht werden kann, so ist im konkreten Fall doch der positiven Zielformulierung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten der Vorrang einzuräumen, da sie die städtebauliche Zielvorstellung eindeutiger in den Vordergrund stellt.

Für die betroffenen Grundstücke sind keine indirekten Nachteile dergestalt zu erwarten, daß auf den übrigen Flächen die bauliche Ausnutzbarkeit eingeschränkt wird. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen wird die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit vom Maßstab der Baugrundstücksfläche abgekoppelt. Auch die Überschreitungsregelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 4) sind so berechnet worden, daß unter Zugrundelegung der jeweiligen anzunehmenden Baugrundstücksfläche in ausreichendem Umfang die Errichtung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen möglich ist. Die Abgrenzung der privaten Grünflächen von den Baugebieten erfolgt in der Weise, daß entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen in den verschiedenen Baugebieten eine einreihige (WA 4, Teile von WA 5) bzw. doppelte Bebauung (übrige Baugebiete) möglich ist. Da die Abgrenzung zwischen den öffentlichen und privaten Grünflächen nicht nach einem bestimmten Grenzmaß, sondern nach den tatsächlichen Gegebenheiten (siehe oben) erfolgt, ist die Ost-West-Ausdehnung der privaten Grünfläche als Zwischenzone zwischen den nach weitgehend einheitlichen Kriterien abgegrenzten Baugebieten und der öffentlichen Grünfläche im Ergebnis unterschiedlich breit ausgestaltet.

Bezogen auf das Festsetzungssystem der öffentlichen und privaten Grünflächen und den vorstehend dargestellten Abgrenzungskriterien stellt der Bereich des Flurstücks 52/4 einen Sonderfall dar. An dieser schmalsten Stelle wird auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche verzichtet, um die Bebaubarkeit des Flurstücks zu ermöglichen.

Um den Zweck der privaten Grünflächen zumindest teilweise auch auf diesem Flurstück zu gewährleisten, wird als östliche Begrenzung der Baugrundstücksfläche eine besondere Pflanzfestsetzung getroffen (textliche Festsetzung Nr. 12).

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete fest: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf. Für die Hinterlandbebauung, die bis auf vier vorhandene Gebäude erst durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird, sind grundsätzlich reine Wohngebiete ausgewiesen. Im wesentlichen aufgrund der fehlenden öffentlichen Erschließung sollen dort ausschließlich Wohngebäude zulässig sein. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 schließt dementsprechend die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet aus.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 werden Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten und Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, einzelne Nutzungen - beispielsweise Anlagen für Verwaltung oder Anlagen für sportliche Zwecke - auszuschließen, die nach den städtebaulichen Zielen in den Baugebieten planerisch nicht gewollt und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme an anderer Stelle des Ortsteils Nieder Neuendorf angesiedelt werden sollen.

Auf dem südlichsten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Kirche plant dort ein kleines Mehrzweckgebäude.

In Abgrenzung zu dem im Angerbereich realisierbaren, kleinteiligen Geschößwohnungsbau wird südlich des Nieder Neuendorfer Kanals eine räumlich-visuell wahrnehmbare Auflockerung des Siedlungsbildes angestrebt. Darüber hinaus sollen Einfamilienhaus- und einfamilienhausähnliche Strukturen mit maximal 3 Wohnungen je Gebäude realisiert werden. Der Bau von kleinteiligen Apartmenthäusern mit einer höheren Anzahl von Wohnungen soll nicht möglich sein, da durch die dann notwendigen Stellplätze eine unverträgliche Versiegelung dieses sehr sensiblen Ortsbereiches erfolgende würde. Dieser besondere städtebauliche Grund ist die Rechtfertigung für die textliche Festsetzung Nr. 3. Diese Festsetzung ist jedoch nur in den Baugebieten WA 3 und WR 3 erforderlich, weil in den südlich angrenzenden Baugebieten aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bauweise eine ausreichende anderweitige Sicherung besteht.

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. Neben der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Eigentümern und Investitionsinteressierten geführt. Damit werden grundstücksbezogene Entwicklungsinteressen hinreichend genau bestimmt. Ergebnis ist eine baukörperähnliche Festsetzungstypologie (erweiterte Baukörperfestsetzungen) mit Regelungen der zulässigen Grundfläche (GR) als Höchstmaß in qm und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im Baugebiet WA 1 wird für vier ortsbildprägende Gebäude eine bestandsorientierte Eingeschossigkeit festgesetzt, während für die dort geplante Neubebauung zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die vorhandenen Gebäude sollen erhalten bleiben, was auch den Vorstellungen der jeweiligen Eigentümer entspricht. Zu berücksichtigen ist auch, daß ein Gebäude als Denkmalverdachtsobjekt einzustufen ist. Hier ist von der zuständigen Denkmalschutzbehörde eine Eintragung in die Denkmalliste geplant.

Für die den Grünzug am Nieder Neuendorfer Kanal nördlich und südlich begrenzenden Baugrundstücke wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Der hierfür maßgebliche städtebauliche Grund ist die Sicherstellung einer stadträumlich wahrnehmbaren Bebauung.

Zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit der neuen Bebauung setzt der Bebauungsplan für die mehrgeschossige Bebauung Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe fest. Im Bereich des Angers können bei maximaler Gebäudehöhe von 10,5 m zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoß errichtet werden. Im Bereich des ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanals wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,0 m begrenzt. Planungsziel ist hier die zweigeschossige Bebauung ohne Schrägdach.

Die Beschränkung der maximalen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf eine Höhe von 80 cm über der festgesetzten Höhenlage der Baugebiete soll im wesentlichen die Maßstäblichkeit der Gebäude sichern. Maßstäblichkeit in diesem Sinne bedeutet, daß die Bebauung entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erlebbar wird. Ein ansonsten zulässiges Hinausragen der Kellergeschosse bis zu 1,40 m würde dazu führen, daß die Bebauung optisch mit einem zusätzlichen Geschoß erscheint.

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Regelungen zur Überschreitung der Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung sowie durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. In den Baugebieten war zu untersuchen, ob die Regelüberschreitung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung um 50 % in den jeweils konkreten Fällen ausreichend ist. Da für die Hauptanlagen in den Baugebieten relativ niedrige Grundflächen (GR) festgesetzt werden, die in der Regel einer (fiktiven) grundstücksbezogenen GRZ von ca. 0,2 entsprechen (Streuung 0,15 bis 0,3), kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, daß eine größere als die Regelüberschreitung notwendig ist. Diesbezüglich wird differenziert zwischen den dichterem

Baustrukturen des Angerbereiches, für die eine Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,55 festgesetzt wurde und den übrigen Bereichen, für die eine Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,4 ausreichend ist.

Der Bebauungsplan begrenzt die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen. Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfsprozesses gefundene Baukörperkonfiguration wird damit festgesetzt. Um einen Spielraum für die Ausgestaltung konkreter Architekturen zu erhalten, werden keine exakten Baukörper festgesetzt, sondern es werden erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgenommen. Aufgrund dieses Festsetzungssystems sind Festsetzungen über die zulässige Bauweise nicht erforderlich.

3. Verkehrsflächen

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Spandauer Landstraße ist deckungsgleich mit der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie der Spandauer Landstraße. Im Bereich der Dorfstraße werden Flurstücke in den Bebauungsplan integriert, die zwar heute bereits für Verkehrsanlagen genutzt werden, jedoch mit der Straßenparzelle noch nicht verbunden sind.

Die Untersuchungen zum zukünftigen Straßenquerschnitt der Spandauer Landstraße und der Dorfstraße haben ergeben, daß im Bereich der Flurstücke 32, 34/2, 38/6, 39/6, 41/6 und 43/6 eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen zwischen 0,25 m und 1,00 m erforderlich ist. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende Festsetzung.

Der Bebauungsplan setzt den bestehenden Uferweg in seiner geringfügig veränderten Lage als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest. Bei der Neuanlage des Weges ist vorgesehen, die vorhandene bituminöse Befestigung durch eine wassergebundene Schotterdecke zu ersetzen. Im Bereich der Flurstücke 52/1, 52/3, 53/1, 53/2 und 53/3 soll der Uferweg über eine Stegkonstruktion geführt werden, um den dort bestehenden sensiblen Uferbereich weitestgehend zu schützen (vgl. Seite 12).

4. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Zu unterscheiden sind öffentliche Parkanlagen und naturnahe Parkanlagen sowie private Gärten. Der Bebauungsplan übernimmt bezüglich der Unterteilung der öffentlichen Grünflächen einen Vorschlag des begleitenden Grünordnungsplanes. Zur Verdeutlichung der ökologischen Orientierung der naturnahen Parkanlage, in der nach Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen, wird eine dementsprechende überlagernde Flächenfestsetzung getroffen.

Innerhalb der Grünfläche am ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanal besteht heute noch ein früherer Grenzkontrollturm. Dieser soll erhalten bleiben und einer musealen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb einen gebäudebezo-

genen überbaubaren Bereich fest. Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt die zulässige Nutzung als zweckgebundene bauliche Anlage für kulturelle Zwecke -Museum-.

Zwischen den Baugebieten und der öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten fest. Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung jeglicher Bebauung und Versiegelung in diesem Übergangsbereich (siehe Seite 19). In zwei Fällen überdeckt die Festsetzung vorhandene bauliche Anlagen. Diese werden jedoch nicht dauerhaft bewohnt, sondern dienen dem Freizeitwohnen. Es ist planerisches Ziel des Bebauungsplanes, diesen baulichen Anlagen keinen über den Bestandsschutz hinausgehenden Entwicklungsspielraum einzuräumen.

5. Erhaltung von Bäumen und Pflanzfestsetzungen

Planungsziel ist die Erhaltung des geschützten Baumbestandes. Durch die erweiterte Baukörperfestsetzung kann dieses Ziel schon auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt 17 Bäume als zu erhaltene Einzelbäume fest. Es handelt sich um besonders ortsbildprägende Bäume, die neben dem Schutz durch die Baumschutzverordnung auch eine planungsrechtliche Sicherung erhalten. Bestimmende Merkmale, die die Festsetzung begründen, sind neben Art, Stammumfang und Kronendurchmesser auch Höhe, Alter und Standortprägung der Gehölze. Aufgrund ihres Alters haben die Bäume außerdem eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Festsetzung zum Erhalt soll somit zu einer nachhaltigen Sicherung des Landschaftsbildes sowie der Lebensqualität beitragen. Die vorgenannten Kriterien sind auch maßgebend für die Reduzierung der mit einem planungsrechtlichen Schutz belegten Bäume gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung.

Der Bebauungsplan setzt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 differenzierte Regelungen zu notwendigen Anpflanzungen auf den Grundstücken 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 textliche Festsetzung Nr. 11 definiert in den Baugebieten WR 1 und WA 1 eine andere Berechnungsgrundlage für die anzupflanzenden Bäume als in den übrigen Baugebieten. Dies führt dazu, daß in diesen Baugebieten eine höhere Anzahl an Bäumen zu pflanzen ist. Entsprechend der kompensatorischen Zielrichtung der textlichen Festsetzung Nr. 11 reagiert der Bebauungsplan damit auf die in diesen Baugebieten erhöhten Bebauungs- und sonstigen Versiegelungsmöglichkeiten.

Im Bereich der Flurstücke 52/3 und 52/4 setzt der Bebauungsplan aufgrund des dort sehr schmalen Bereiches für die Übergangszone keine private Grünfläche fest. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung für eine Abgrenzungspflanzung hier erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 12). Der Entwurf des Bebauungsplanes sah für die festgesetzte Fläche eine reine Weidenbepflanzung vor. Da es sich bei Weiden um sehr schnell- und dichtwachsende Gehölze handelt, wurde in Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen die Bepflanzungsfestsetzung in der Weise geändert, daß dort ein breiteres Artenspektrum zur Verfügung steht. Der eigentliche städ-

tebauliche Zweck der Festsetzung, die Sicherstellung einer Abgrenzungspflanzung zwischen öffentlichem und privatem Bereich, wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

6. Festsetzungen zu Einfriedungen

Der Bebauungsplan übernimmt als örtliche Bauvorschrift nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Grünflächen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll sichergestellt werden, daß die Abgrenzung der Grundstücke zu den öffentlichen Grünflächen nur mit lebenden oder transparenten Elementen erfolgt.

V. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Dorfstraße und die Spandauer Landstraße haben nach Wiedereröffnung der Straßenverbindung in Richtung Berlin-Spandau derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 5.000 KFZ/24 h. Es muß jedoch von einer Steigerung dieser Verkehrsbelastung ausgegangen werden, da sich die historischen Verkehrsbeziehungen zwischen Hennigsdorf und Berlin-Spandau zunehmend wieder entwickeln. Aufgrund der vielen Unwägbarkeiten kann die Zunahme jedoch nur mit größeren Risiken prognostiziert werden. Das Brandenburgische Straßenbauamt Strausberg prognostiziert 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.

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

In dem Zeitraum, in dem sie die Bedeutung einer Landesstraße haben, 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 Gemeinde-
verbindungsstraße, |
| - 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 straßenseitig orientierten Außenwänden der geplanten Gebäude folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Kürzeste Entfernung zwischen Straßenmitte und Immissionsort	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
10 m	69 dB(A)	59 dB(A)
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.

Um die maßgeblichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile überwiegend über ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) verfügen. Lediglich bei einigen Gebäuden ist ein Maß von 45 dB(A) notwendig. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende textliche Festsetzung.

Der Bebauungsplan setzt zwingend eine offene Bebauungsstruktur fest. Hierbei sind regelmäßig nicht nur die unmittelbar zum Emmissionsort gelegene Fassadenseite der Immissionseinwirkung ausgesetzt, sondern auch die seitlichen Fassadenseiten. Zudem treten Immissionsbelastungen durch Reflektierung der Schallwellen auf. Aus diesem Grund gilt die textliche Festsetzung Nr. 8 nicht nur für die unmittelbar der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten, sondern auch für die jeweils seitlichen Fassaden. Eine Schallschutzfestsetzung für die rückwärtigen Außenbauteile ist hingegen nicht erforderlich, da hier keine erhöhten Schallimmissionen auftreten können.

VI. UMSETZUNG DER PLANUNG

Bei der Umsetzung der Planung ist zwischen Anpassungsgebieten und solchen Bereichen, die dem vollen Entwicklungsrecht unterliegen, zu unterscheiden. Als Anpassungsgebiet ausgewiesen sind die Baugebiete WR 1, WA 1, WR 2, WA 2, WA 4 (tw.) und WA 5 (tw.).

In den Anpassungsgebieten erfolgt die Planungsrealisierung durch die jeweiligen Eigentümer. Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein. Sofern für den Vollzug das zur Verfügung stehende Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist, wird die Stadt in Abstimmung mit den Eigentümern dieses zum Einsatz bringen.

Mit den Eigentümern von Grundstücken im Entwicklungsbereich sind bereits in einigen Fällen Gespräche zur Abwendung des kommunalen Durchgangserwerbs geführt worden. Die Stadt strebt den Abschluß von Abwendungsvereinbarungen an. Im Bereich WA 3 ist aber in jedem Fall eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse notwendig. Für die Anlage der Grünzäsuren sind Grundstücksteile durch die Stadt zu erwerben.

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen (Umgestaltung des Ufergrünzuges, Anlage der Grünzäsuren, Verlegung und Umgestaltung der Uferpromenade, Umgestaltung der Dorfstraße) erfolgt im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde dem Vermeidungsgebot weitestgehend Rechnung getragen. Der erhaltenswerte Baumbestand ist eingemessen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mehrfach verändert, um bestehende Bäume zu schützen. Hierdurch konnte erreicht werden, daß bei vollständiger Realisierung der festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten nur fünf erhaltenswerte Bäume gefällt werden müssen.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf den Grundstücken weitestgehend kompensiert (textliche Festsetzungen Nr. 10 bis Nr. 16). Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Zu diesem Zweck werden Vorschläge des Grünordnungsplanes - nach Abwägung mit anderen Belangen - als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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:

<u>Biotopstrukturen im Plangebiet</u>	<u>Fläche in ha</u>	<u>Biotopwert</u>
BESTAND		
Intensivgrasland	0,59	gering
Intensiv genutzte Freifläche (Camping)	0,14	gering
Gartenbrache	0,86	mittel
Ufernahe Vegetationsflächen	1,79	mittel
gärtnerisch genutzte Flächen	3,85	mittel
<u>Gesamtfläche</u>	<u>7,23</u>	
PLANUNG		
Grundstücksfreiflächen, Privatgärten	3,15	mittel
Parkanlagen	0,80	mittel bis hoch
naturnahe Parkanlagen	2,21	hoch
<u>Gesamtfläche</u>	<u>6,16</u>	

(Hinweis: Die Differenzen zur Gesamtgröße des Geltungsbereiches sind überbaute Bereiche).

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung der Biotopstrukturen wird unter anderem ersichtlich, daß bei vollständiger Realisierung der Planung gegenüber heute nur ca. 1 ha. Fläche mit Biotopstrukturen verlorengelht.

Die nachfolgende Tabelle gibt schutzgutbezogen einen zusammenfassenden Überblick über die Eingriffe und deren Kompensation. Die abschließende Bilanzierung zeigt, daß der Gesamteingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Schutzgut	Eingriff	Minderung	Ausgleich	Bilanz
Boden	zusätzliche Versiegelung	Sicherung eines hohen Grundstücks-freiflächenanteils, wasser- und luft-durchlässige Befestigung der Stell-plätze und der Bodenbeläge auf den Baugrundstücken, Wieder-herstellung der Bodendurch-lässigkeit auf verdichteten und entsiegelten Flächen	Entsiegelung von Flächen; Extensivierung der Bodennutzung durch Nutzungsaufgabe (Camping), besondere Aufwertung der Boden-funktion in naturnahen Abschnitten	ausge-glichen
Grundwasser	Versiegelung und Bebauung von Flächen, die der Niederschlags-wasserversickerung dienen	Konzeption zur vollständigen Rück-haltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet	-	ausge-glichen
Klima	geringfügige Verände-rung der klimatischen Situation	Sicherung hoher Vegetationsanteile im Baugebiet, Anlage eines Ufer-grünzuges, Pflanzung von Großgrün	-	ausge-glichen
Biotop- und Artenschutz	Verlust von Biotopstruk-turen mit überwiegend geringem bis mittlerem Biotopwert	Weitestgehender Erhalt der vor-handenen Gehölzbestände, Si-cherung hoher Vegetationsteile im Baugebiet, Verwendung standort-gerechter und gebietstypischer Gehölze	Anlage von Grünflächen und Gär-ten, Schaffung von wertvollen Biotopstrukturen in Grünflächen mit naturnahem Charakter, Ent-wicklung einer naturnahen Uferzo-ne, Weidenpflanzung	ausge-glichen
Landschaftsbild	Veränderung des Land-schaftsbildes durch Bebauung, Verlust offener, wildgewachse-ner Strukturen	vielfältige Grüngliederung des Baugebietes, Schaffung eines 15 bis 50 m breiten Grünzuges im Uferbereich des Nieder Neuendorfer Sees mit natur-nahen Abschnit-ten, Neugestaltung des Land-schaftsbildes	-	ausge-glichen
Erholung	Neubedarf an öffentli-chen Grünflächen	Schaffung von öffentlichen Grün-flächen im Baugebiet, Angebots-verbesserung durch attraktive Gestal-tung der Grünfläche im Uferbereich, Verbindung der an-grenzenden Bereiche durch Schaf-fung weiterer Grünzäsuren	-	ausge-glichen

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthielt eine andere Bemessungsgrundlage zur Berechnung der notwendigen Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den textli-chen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11. Die Entwurfsfassungen der textlichen Festset-zungen Nr. 10 und Nr. 11 orientierten sich am Maßstab des tatsächlichen Eingriff; die dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Festsetzungen orientieren sich demge-genüber am Maßstab der jeweiligen Baugrundstücksfläche. Die Änderung der Be-rechnungsgrundlage führt sowohl bei der textlichen Festsetzung Nr. 10 als auch bei der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu keiner wesentlichen Änderung der rechnerisch notwendigen Baum- und Strauchpflanzungen.

Es ist jedoch zu prüfen, ob die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 gegenüber der Fassung der öffentlichen Auslegung zu einer stärkeren Belastung der teilweise oder weitgehend bebauten Grundstücke führt, bei denen der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte schafft. Betroffen sind acht Grundstücke in den Baugebieten WA 1, WA 4 und WA 5. Eine nochmalige genaue Bestandsauf-

nahme durch den beauftragten Grünordnungsplaner hat ergeben, daß auf diesen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl anrechnungsfähige Bäume und Sträucher vorhanden sind, so daß bei Erhaltung dieser Bäume Neuanpflanzungen nicht erforderlich sind. Aus diesem Grund führt die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 auch für die weitgehend bebauten Grundstücke zu keiner Verschlechterung gegenüber den bisherigen Fassungen. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

Nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird die Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der grundsätzliche Nachweis der dezentralen Verickerungsfähigkeit erbracht worden ist, werden keine technischen Anlagen zur Oberflächenentwässerung bereitgestellt.

Der Grünordnungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungsvorschläge für Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen. Eine Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich, da die entsprechenden Maßnahmen beim Vollzug durch die Stadt Hennigsdorf als Maßnahmenträger sichergestellt werden.

Der Grünordnungsplan enthält darüber hinaus einige Festsetzungsvorschläge, die nicht bodenrechtlicher Natur sind und insofern nicht in den Bebauungsplan übernommen werden können.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

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

- für den Grunderwerb der Grünverbindungen,
- für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen,
- für die Umgestaltung des Geh- und Radweges,
- ggf. für die Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs im Entwicklungsbereich,
- ggf. für Ordnungsmaßnahmen sowie für soziale Maßnahmen.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Aufwendungen sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird sich die Zahl der Einwohner im Ortsteil Nieder Neuendorf innerhalb der nächsten 10 Jahre auf ca. 6.000 Einwohner erhöhen. Aus diesem Grund müssen die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen im Ortsteil durch Erweiterung bestehender bzw. durch Schaffung neuer Anlagen bereitgestellt werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umgestaltung und Ausbau der Grundschule mit Errichtung einer Schulturnhalle sowie von Freisportanlagen;
- die Errichtung von mindestens einer, je nach Zusammensetzung der zuziehenden Bevölkerung gegebenenfalls auch von zwei Kindertagesstätten.

Diese Wohnfolgeeinrichtungen sind in das Maßnahmenprogramm der Entwicklungsmaßnahme eingestellt. Sie werden zeitgleich mit der Realisierung der Wohnungsbauvorhaben erstellt.

VIII. ERGEBNIS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von vier Bürgern bzw. Bürgergruppen Stellungnahmen vorgebracht. Diese enthielten teilweise Anregungen und Bedenken. Aus den hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen resultiert zum einen eine geringfügige Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12 über das zulässige Artenspektrum bei der Abgrenzungspflanzung auf dem Flurstück 52/4. Weitergehende Anregungen und Bedenken betreffen insbesondere die Bebauungsstruktur sowie die öffentliche Uferzone. Die hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden nur noch wenige Anregungen und Bedenken vorgebracht. Auch diese beziehen sich wesentlich auf die Ausgestaltung der Uferzone, auf die Grünordnung sowie Erschließungsfragen.

Die hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen führen nur insoweit zu einer Ergänzung des Bebauungsplanes, daß eine überlagernde Flächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

IX. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 133);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994 (GVBl. BB I S. 126, ber. S. 404);

jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH**

Werkstraße
16761 Hennigsdorf
Tel. 807 421
Fax 807 420

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 16. November 1998