

# **Stadt Hennigsdorf**

**Bebauungsplan Nr. 6 „Papenberge – südlicher Uferbereich  
(Bereich zwischen Spandauer Landstraße und Havelufer)“**

**Begründung**

## Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE .....	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Planerfordernis .....	4
3.	Planungsvoraussetzungen .....	6
3.1	Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
3.2	Verkehrerschließung .....	7
3.3	Bodenverhältnisse .....	7
3.3.1	Bodenverunreinigungen/Ablagerungen .....	7
3.3.2	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung .....	8
3.4.1	Trinkwasser .....	8
3.4.2	Abwasser .....	8
3.4.3	Energieversorgung/Wärmeversorgung .....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	8
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN .....	9
1.	Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.	Flächennutzungsplan .....	9
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	9
4.	Landschaftsschutz/geschützte Biotope .....	9
5.	Anforderungen des Grünordnungsplanes .....	10
6.	UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung .....	11
7.	Bodendenkmalpflege .....	13
III.	PLANUNGSKONZEPT .....	13
1.	Bebauungsentwurf .....	13
2.	Erschließung .....	14
3.	Grünordnung .....	15
4.	Städtebauliche Bilanz .....	15
4.1	Flächenbilanz .....	15
4.2	Wohneinheiten in Allgemeinen Wohngebieten .....	16

---

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES.....	16
1. Art der baulichen Nutzung.....	16
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen.....	16
3. Verkehrsflächen/Fußwegesystem.....	17
4. Grünflächen.....	18
5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen .....	18
6. Festsetzungen zu Einfriedungen .....	19
V. IMMISSIONSSCHUTZ.....	19
VI. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	20
VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	20
2. Auswirkungen auf den Haushalt .....	22
VIII. RECHTSGRUNDLAGEN.....	22

---

## I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 30.01.1991 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasste zum Aufstellungsbeschluss den Bereich zwischen Ufer und Spandauer Landstraße bzw. Dorfstraße von dem ehemaligen Kasernengelände im Süden (heutige Flurstücke 95/7 und 95/8) bis zur Weggabelung Spandauer Landstraße/Oberjägerweg (Flurstück 51/4). Der ursprüngliche Geltungsbereich wird aus der Abbildung 1 ersichtlich.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1996 wurde der Geltungsbereich geändert. Hierbei wurden die Flurstücke des nördlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 6 dem Bebauungsplan Nr. 5 zugeordnet. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 18.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und ist inzwischen in Kraft getreten.

Nach der Änderung wird der Geltungsbereich heute wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 67/1, 67/5 und 67/6 der Flur 10;
- im Osten durch die Bundeswasserstraße Havel;
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 und 94 der Flur 10;
- im Westen durch die Spandauer Landstraße.

### 2. Planungsanlass, Planungsziele, Planerfordernis

Östlich der Spandauer Landstraße und zwischen den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 5 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 gelegen, ist das Plangebiet gekennzeichnet durch den Uferstreifen der Havel sowie vier Wochenendhausgebiete, die sich zwischen der Spandauer Landstraße und dem Havelufer erstrecken. Jedes dieser vier Gebiete ist einzeln erschlossen, eine funktionale Verbindung untereinander besteht nicht. Einen fünften, separaten Bereich bilden zwei Wohngebäude auf den Flurstücken 82/4 und 83/4.

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungsbaupotential der Stadt Hennigsdorf dar. Zur Bewältigung dieser übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgabe wurde die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Entwicklungssatzung hat seit dem 30. November 1995 Rechtskraft.

Entsprechend den ursprünglichen Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 eine vollständige Umwandlung der Wochenendhausgebiete in Wohngebiete erfolgen. Dieses Ziel wurde im weiteren Planungsprozess modifiziert. Vertiefte städtebauliche Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Integration der Wochenendhausgebiete möglich und städtebaulich sinnvoll ist. Dementsprechend hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.05.1996 die modifizierte Zielbestimmung, zusammenhängende Wochenendhausgebiete mit weitgehend geklärten Eigentumsverhältnissen nicht in Wohngebiete umzuwandeln, zustimmend zur Kenntnis genommen. Die modifizierten Planungsziele lauten wie folgt:

Abbildung 1  
**Ursprünglicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6**

- Die „Müllersiedlung“, die „Seilersiedlung“ und die Siedlung „Waldfrieden“ sollen als Wochenendhaussiedlungen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Lediglich die „Schulzesiedlung“ soll zu einem Wohngebiet umgewidmet werden, da es sich hier um keine in sich geschlossene Siedlung handelt und zudem ein besonderes Auseinanderfallen zwischen Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen besteht.
- Die nördlich der „Seilersiedlung“ gelegene Freifläche (Flurstück 85/6 -tw.-) soll als Wohngebiet neu entwickelt werden.
- Der Uferbereich wird für den öffentlichen Allgemeingebrauch planungsrechtlich gesichert.
- Zwischen dem Ufergrünzug und der Spandauer Landstraße werden Wege, Blickbeziehungen und Grünverbindungen geschaffen bzw. dauerhaft gesichert.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Planungsvoraussetzungen**

#### **3.1 Bau- und Nutzungsstruktur/Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in den Bereich der Wochenendhausgebiete, in den Bereich der bestehenden Wohngebäude und in den Uferbereich zu unterteilen.

Insgesamt bestehen im Geltungsbereich vier Wochenendhausgebiete, die wie folgt beschrieben werden können:

##### „Schulzesiedlung“

Auf den Flurstücken der „Schulzesiedlung“ befinden sich sechs Wochenendhäuser. Die Wochenendparzellen stimmen dabei zum Großteil nicht mit den Flurstücken überein. Nördlich des Erschließungsweges ist ein Teil der Nutzung brachgefallen. Ein zusammenhängendes Siedlungsbild ist nicht erkennbar.

##### „Müllersiedlung“

Entlang von zwei Erschließungswegen bestehen insgesamt 23 ideell geteilte Parzellen, die überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut sind. Die Parzellen haben eine Größe von etwa 320 bis 640 qm. Vier Wochenendhäuser werden dauerhaft zum Wohnen genutzt.

##### „Seilersiedlung“

Auf den ideell geteilten Parzellen der „Seilersiedlung“ stehen 12 Wochenendhäuser. Auf einigen Parzellen sind Wohnwagen abgestellt, weitere sind mit Geräteschuppen bestanden. Die Parzellen haben eine Größe von 300 bis 520 qm.

##### Siedlung „Waldfrieden“

Die acht Parzellen der Siedlung Waldfrieden werden heute baulich durch Geräteschuppen genutzt und dienen teilweise als Stellplatz für Campingwagen. Zur Wiederherstellung eines intakten Siedlungsbildes ist eine Bebauung und städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll.

Den mittleren Bereich des Plangebietes prägen zwei eingeschossige Gebäude, die dauerhaft als Wohngebäude genutzt werden.

Auf dem nördlich der „Seilersiedlung“ liegenden Teil des Flurstückes 85/6 befindet sich ein eingeschossiges Wochenendhaus. Der Eigentümer beabsichtigt eine Umnutzung zu einem Wohngebäude. Da die Arbeiten jedoch ohne erforderliche Genehmigungen begonnen wurden, verfügte die Bauaufsichtsbehörde die Baueinstellung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu untersuchen, inwieweit eine Integration des Gebäudes städtebaulich möglich ist und ob Konflikte mit anderen Belangen bestehen.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Uferzone wird seit 1990 als öffentliche Grün- und Erholungszone genutzt. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf auf der Grundlage der zum Beschlusszeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften gefasst.

## **3.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Spandauer Landstraße.

Die Spandauer Landstraße als Landesstraße wurde im Rahmen der Öffnung der Verkehrsverbindung Hennigsdorf - Berlin-Spandau für den Individualverkehr umgestaltet. Neben der Erweiterung der Fahrbahn wurden auf der östlichen Seite Nebenanlagen (Grünstreifen, Gehweg) erstellt.

Die innere Erschließung der Wochenendhaussiedlungen wird über vorhandene private Gemeinschaftserschließungsanlagen ausreichend sichergestellt. Ein öffentliches Erschließungsfordernis besteht hier nicht.

## **3.3 Bodenverhältnisse**

### **3.3.1 Bodenverunreinigungen/Ablagerungen**

Aufgrund der Nutzungen und Vornutzungen im Bebauungsplangebiet ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Allerdings besteht nach Angabe des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes die pauschale Einschätzung einer eventuellen Kampfmittelbelastung. Im Rahmen des Bebauungsplanvollzugs sind deshalb die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der zukünftigen Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf vorliegende geologische und hydrologische Unterlagen ausgewertet.

Anhand der Grundwasserstandsdaten neu errichteter und einer bestehenden Grundwasserstelle wurde die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstände) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hoher Wasserspende für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

Aus den ermittelten Mindestflurabständen im Plangebiet (0,5 - 1,0 m) und den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von  $5 \times 10^{-5}$  m/s ist für das Plangebiet auch unter schlechtesten Bedingungen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Trinkwasser**

Seit dem Jahr 1986 wird der Ortsteil Nieder Neuendorf zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Spandauer Landstraße besteht zur Versorgung des Plangebietes eine Trinkwasserleitung.

#### **3.4.2 Abwasser**

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Spandauer Landstraße wurde eine Abwasserleitung verlegt. Diese stellt für das Plangebiet die äußere Erschließung dar.

Die innere Abwassererschließung erfolgt über Hausanschlussleitungen.

#### **3.4.3 Energieversorgung/Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Die Errichtung einer Trafostation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist nicht notwendig.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme besteht in der Spandauer Landstraße eine ausreichend dimensionierte Gasleitung der EMB, Erdgas Mark Brandenburg GmbH.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zeichnet sich durch eine kleinteilige Struktur der Eigentumsverhältnisse aus. Für einige Grundstücke wurden vermögensrechtliche Ansprüche erhoben. Die Eigentumsverhältnisse sind dementsprechend zum Teil noch ungeklärt. Im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadt Hennigsdorf das Flurstück 84/4 erworben, um dort eine zentrale öffentliche Grünverbindung zwischen Ufer und Spandauer Landstraße zu schaffen.

Die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Uferbereich sind noch nicht abschließend geklärt. Teilweise wurden Restitutionsansprüche angemeldet, teilweise Rückerwerbsansprüche nach dem Mauergrundstücksgesetz. Für den überwiegenden Anteil der Grundstücke im Bereich der Uferzone ist derzeit der Landkreis Oberhavel Verfügungsberechtigter.



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

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 13.08.1998 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 6 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

### **2. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbauflächen;
- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“;
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ entlang des Havelufers sowie als Grünverbindung zwischen dem Havelufer und der Spandauer Landstraße.

Es kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sind.

### **3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30. November 1995 rechtskräftig. Die Flurstücke 82/1, 82/3, 82/4, 83/1, 83/3, 83/4, 84/1, 84/3 und 84/4 sind als förmlich festgelegte Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB ausgewiesen. Alle übrigen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen.

### **4. Landschaftsschutz/geschützte Biotop**

Für das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ ist die entsprechende Schutzbereichsverordnung seit dem 20.02.1998 in Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist davon der gesamte Uferstreifen berührt. Folgende Flurstücke sind betroffen: 67/1, 70/1, 72/1, 73, 74/1, 77/1, 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1, 85/3 und 94 (teilweise: 20 m breiter Streifen parallel zur Flurstücksgrenze der Havel).

Die geschützten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 6 sind weitgehend als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesen Bereichen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Auf den Flurstücken 81/1 und 94 der Flur 10 ragt entsprechend ihrem heutigen Verlauf die Uferpromenade in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet hinein; dementsprechend setzt der Bebauungsplan hier eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage steht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen. Zur Umgestaltung der Grünflächen sind jedoch Genehmigungen und gegebenenfalls auch Befreiungen erforderlich. Im Bereich des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 wurden entsprechende Anträge bereits gestellt und positiv beschieden.

Auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg auf den Flurstücken 81/1 und 94 führt zu keiner Änderung gegenüber der heutigen Bodennutzung.

Auf den Flurstücken 81/1 und 94 ragt das Landschaftsschutzgebiet in Bereiche hinein, die als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die entsprechenden Flurstücksteile werden auch heute dementsprechend genutzt, so dass durch den Bebauungsplan keine bodenrechtliche Veränderung eintritt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass zwischen dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 kein lösungsnotwendiger Normkonflikt besteht und der Bebauungsplan die Vorgaben und Zielsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den entsprechenden Bereich umsetzt. Der Bebauungsplan übernimmt die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzt an die Uferzone der Havel, 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 den Ufergrünzug. Diese Realsituation soll durch die Planung nicht geändert werden. Mit dem Bebauungsplan wird keine Nutzungsänderung vorbereitet, die eine Veränderung oder sogar Beseitigung der geschützten Biotope zur Folge hat. Vielmehr dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der langfristige Sicherung geschützter Biotope.

Die geschützten Biotope werden durch Aufzählung der betroffenen Flurstücke nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 10: 67/1, 72/1, 73, 74/1, 80/1, 81/1 und 82/1.

## **5. Anforderungen des Grünordnungsplanes**

Die Stadt Hennigsdorf hat als Fachbeitrag zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan erarbeiten lassen, um die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können.

---

Der Grünordnungsplan formuliert folgende fachbezogene Planungsanforderungen:

- Deutliche Aufwertung der Grünfläche entlang des Havelufers nördlich der Ost-West-Grünverbindung auf dem Flurstück 84/4 durch Ergänzungspflanzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer naturnahen Zonierung mit Röhrichtgürtel, Weidensaum, extensiven Feuchtwiesen und feuchten Hochstaudenfluren. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen Bereiche stärkeren Nutzungsdruckes auf ein Minimum beschränkt und nur südlich der Grünverbindung zwischen Spandauer Landstraße und Havelufer angelegt werden.
- Gliederung der Baufelder bzw. der Wochenendhausgebiete durch flächige Grünzäsuren und Baumreihen, die in Ost-West-Richtung von der Spandauer Landstraße bis zur Uferpromenade reichen;
- Prägendste, der von Ost nach West verlaufenden Grünverbindungen ist die vorhandene Allee auf dem Flurstück 84/4. Sie soll in eine öffentliche Grünfläche integriert und mit Winterlinden in Richtung des Ufers fortgesetzt werden.
- Gewährleistung eines hohen Grünanteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Mindestanpflanzung auf den Baugrundstücken.
- Pflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Planstraße A. Als Baumart ist die Winterlinde (*tilia cordata* „greenspire“) vorgesehen.
- Bepflanzung der Erschließungsstraße der „Schulzesiedlung“ mit der schwedischen Mehlbeere (*sorbus intermedia*);
- vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.

## **6. UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden. Maßgeblich hierfür ist zunächst die Frage, ob die Schwellenwerte der Ziffern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) erreicht bzw. überschritten werden. Maßgeblich sind im konkreten Fall die Schwellenwerte nach Ziffer 18.7. Hiernach besteht eine UVP-Pflicht, sofern die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt 100.000 qm oder mehr beträgt; die Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder die festgesetzte Grundfläche mindestens 20.000 qm und bis zu 100.000 qm beträgt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 können insgesamt ca. 9.400 qm Grundfläche realisiert werden. Hieraus wird deutlich, dass weder der Schwellenwert für die UVP-Pflicht, noch der Schwellenwert für die Vorprüfung des Einzelfalls erreicht bzw. überschritten werden.

Es liegt auch kein kumulierendes Vorhaben i.S.v. § 3 b Abs. 2 Satz 1 UVPG vor. In räumlicher Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 6 werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die mit diesem Bebauungsplan zu einem kumulierenden Vorhaben i.S.d. vorgeannten Vorschrift führen können.

Schließlich besteht auch keine UVP-Pflicht aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 2 Satz 1 BauGB, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Abbildung 2  
**Gestaltungskonzept**

## 7. Bodendenkmalpflege

Nach Angabe der zuständigen Fachbehörde für Bodendenkmalpflege sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aufgrund der besonderen topografischen Verhältnisse (Lage zur Havel) Bodendenkmale zu erwarten. Die Behörde weist ausdrücklich auf die Rechtsfolgen des brandenburgischen Denkmalschutzes für den Fall hin, dass bei Bauarbeiten oder sonstigen Maßnahmen Sicherungen notwendig werden. Dies gilt für alle erdbewegenden Maßnahmen, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben die untere Denkmalschutzbehörde und die zuständige Fachbehörde für die Bodendenkmalpflege erneut zu beteiligen sind.

## III. PLANUNGSKONZEPT (siehe auch Abbildung Seite 12)

### 1. Bebauungsentwurf

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltkonzept nimmt die Gliederung des Planbereiches in unterschiedliche Raumsegmente auf. Die Differenzierung der Segmente erfolgt über die unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur. Horizontal verlaufende Grünzäsuren verbinden das prägende, landschaftsplanerische Element des Uferstreifens mit der westlich liegenden Spandauer Landstraße. Zu unterscheiden sind die Bereiche, die zu Wohngebieten umgewidmet werden sollen und die Bereiche der Wochenendhaussiedlungen, die als solche erhalten bleiben.

#### Wohngebiete

Den neu zu errichtenden Wohngebieten gemeinsam ist die Entwicklung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Lediglich im Bereich der „Schulzesiedlung“ ist zur Markierung der Siedlungskante des Wohngebietes die Bebauung von vier Reihenhauseinheiten geplant. Durch die Bebauung entlang der Spandauer Landstraße soll insgesamt eine prägnante Siedlungskante herausgebildet werden. Zum Bereich des Nieder Neuendorfer Sees hin sind lediglich Einzelhäuser vorgesehen.

Im Wohngebiet, nördlich der „Seilersiedlung“ soll auf beiden Seiten einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße eine neue eingeschossige Wohnbebauung entstehen. Zur städtebaulichen Fassung des Wohngebietes sind zur Spandauer Landstraße hin auch Doppelhäuser zulässig. Der Bereich mündet in eine platzartige Baustruktur, in die eine Wendeanlage integriert ist. Das auf dem Flurstück 85/6 stehende, bisher widerrechtlich im Hinblick auf eine Wohnnutzung umgebaute Gebäude, wird in das städtebauliche Konzept integriert. Dies ist sinnvoll, da ein ausreichender Abstand des Gebäudes zur Uferkante besteht und darüber hinaus weitere Konflikte mit anderen Nutzungen nicht bestehen. Nach derzeitigem Planungsstand soll in diesem Gebäude eine der Versorgung des Gebietes dienende Gaststätte angesiedelt werden.

---

### Wochenendhaussiedlungen

Die heutige Struktur der Wochenendhaussiedlungen mit einer Aneinanderreihung der Wochenendhäuser entlang von privaten Gemeinschafterschließungen soll auch in Zukunft beibehalten werden. Die heutige städtebauliche Situation der „Seilersiedlung“ und der Siedlung „Waldfrieden“ macht eine Nachverdichtung möglich.

Der Wohnnutzung in vier Gebäuden der „Müllersiedlung“ soll keine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsperspektive eingeräumt werden. Weiterhin soll einer schleichen den Umwandlung von Wochenendhäusern in dauerhaft genutzte Wohngebäude vorgebeugt werden. Hierzu sind begrenzende Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundfläche notwendig.

## **2. Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Spandauer Landstraße. Zur Erschließung der neuen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sowie WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 soll einerseits die bestehende Erschließungsstraße der Schulzesiedlung umgestaltet sowie eine neue Erschließungsstraße errichtet werden. Beide Straßen erhalten an ihrem Ende eine Wendeanlage, die für Entsorgungsfahrzeuge als Bemessungsfahrzeug ausgelegt sind.

Die Anbindung der Planstraße A an die Landesstraße (Spandauer Landstraße) wurde mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Strausberg abgestimmt.

Die v.g. Wohngebietserschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und ausgewiesen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenquerschnitte ermöglichen die Anlage begleitender Muldenzonen, in die auch die erforderlichen Straßenbäume gepflanzt werden sollen.

Zur Gewährleistung der Durchwegbarkeit des Bebauungsplanbereiches von der Spandauer Landstraße zur Uferzone besteht neben der Wegeverbindung durch die öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 84/4 eine Verbindung zwischen der Wendeanlage der Erschließungsstraße „Schulzesiedlung“ und dem Ufer.

Innerhalb der Wochenendhausgebiete hat sich die Form der privaten Gemeinschafterschließungsanlagen bewährt und soll im Weiteren beibehalten werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist geprüft worden, inwieweit die privaten Gemeinschafterschließungsanlagen der Wochenendhausgebiete einer bauplanungsrechtlichen Sicherung bedürfen. Dies kann verneint werden. Beim Wochenendhausgebiet SO 1 handelt es sich jeweils um eine ungeteilte Eigentümergemeinschaft mit jeweils separatem Erschließungsweg. Beim nördlichen Teil des Wochenendhausgebietes SO 2 (Seilersiedlung) besteht ebenfalls die eigentumsrechtliche Situation eines ungeteilten Grundstücks. Beim südlichen Teil des Wochenendhausgebietes SO 2 (Siedlung Waldfrieden) ist zwar eine Realteilung vorgenommen worden; hier sind jedoch entsprechende Dienstbarkeiten bereits bestellt.

An der Planstraße A ist ein öffentlicher Parkplatz geplant, der zusammen mit zwei Parkplätzen in Höhe der Buswendesleife und an der Einmündung des Verbindungsweges auf die Spandauer Landstraße das Defizit an öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Spandauer Landstraße ausgleichen soll und darüber hinaus für die Wohngebiete WA 6 bis WA 9 erforderlich ist.

### 3. Grünordnung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltkonzept stellt öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dar. Hauptmerkmal des Gebietes ist der ausgeprägte Ufergrünzug an der Havel. Der Ufergrünzug soll anlehnend an die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 5 auch hier als öffentliche Grünfläche dem heutigen Bestand entsprechend weiterentwickelt werden.

Der Ufergrünzug im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist in ein gesamtstädtisches Grün- und Freifächensystem eingebunden und im Flächennutzungsplan dementsprechend dargestellt. Ziel der Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht nur eine rein lokale Grünflächenversorgung für die Bewohner der angrenzenden Quartiere, sondern auch die Sicherstellung von Flächen für die gesamtstädtischen Erholungsbedürfnisse. Gerade diese gesamtstädtische Nutzungszuweisung dokumentiert den besonderen städtebaulichen Stellenwert der öffentlichen Grünflächen und des durchgehenden Geh- und Radweges entlang des Havelufers und begründet das öffentliche Interesse an der Beibehaltung des heutigen Realzustandes durch die beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

Westlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend setzt der Bebauungsplan eine private Gartenzone fest, die eine Bebauung ausschließt und das grüne Erscheinungsbild des Uferbereiches verbreitert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen die Bauverbotszone nach § 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz sicher.

Das Planungskonzept setzt auch das grünordnerische Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung von Ost-West-Grünverbindungen zwischen Spandauer Landstraße und dem Ufer fest. Hierzu wird das im Eigentum der Stadt Hennigsdorf stehende Flurstück 84/4 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Planstraße A und die Erschließungsstraße „Schulzesiedlung“ erhalten eine einseitige Baumbepflanzung in straßenbegleitenden Entwässerungsmulden. In Verlängerung der Planstraße A wird in Zuordnung zum ortsbildprägenden Baumbestand die private Grünfläche in den zur Bebauung bestimmten Bereich hineingezogen, wodurch eine weitere Ost-West-Zäsur sichergestellt wird.

### 4. Städtebauliche Bilanz

#### 4.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 6,7 ha
Baugebiete insgesamt	ca. 4,4 ha
• hiervon Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,0 ha
• hiervon Wochenendhausgebiete	ca. 2,4 ha
Grünflächen	ca. 1,9 ha
• hiervon öffentliche Parkanlage	ca. 1,1 ha
• hiervon private Gärten	ca. 0,8 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha

## 4.2 Wohneinheiten in Allgemeinen Wohngebieten

Je nach tatsächlicher Bebauungsdichte und Bebauungsform können zwischen 32 und 36 Hauseinheiten (= Wohneinheiten) errichtet werden.

# IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete fest: Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Wochenendhausgebiet.

Die Bereiche, in denen die heute bestehende Nutzung in eine Wohngebietsnutzung umgewandelt werden soll, werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Einschränkung der zusätzlichen Nutzungen des § 4 BauNVO vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, städtebaulich unverträgliche Nutzungen auszuschließen, die u.a. aufgrund ihrer benötigten überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur in Einklang zu bringen sind.

Entsprechend § 10 Abs. 2 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für das Sondergebiet festgesetzt. Aufgrund der Integration der Wochenendhausgebiete in die Ortslage von Nieder Neuendorf sollen in den Wochenendhausgebieten weitere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechende Einrichtungen und Anlagen stehen bereits zur Verfügung oder sind nach den städtebaulichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme in absehbarer Zeit in der Umgebung geplant.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen

Der Bebauungsplan setzt für alle Wohn- und Wochenendhausgebiete fest, dass Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden können. Eine dementsprechende Bebauungsstruktur besteht grundsätzlich in Papenberge im Bereich zwischen der Spandauer Landstraße und dem Havelufer bzw. ist planungsrechtlich vorbereitet. Die Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung dieser Bebauungsstruktur ist das städtebauliche Ziel für den entsprechenden Bereich und trägt auch der besonderen Lagegunst Rechnung. Die oben bezeichneten Ausnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 südlich des Bebauungsplangebietes und Bebauung unmittelbar südlich des Grenzturmes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5) entfalten keine städtebauliche Prägung für das Plangebiet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 ist ein städtebaulicher Solitär, der insbesondere auch durch seine Vornutzung geprägt wird. Die geplante zweigeschossige Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 markiert die Übergangszone zur dichteren Bebauung im Bereich der Ortsmitte von Nieder Neuendorf.

In den unmittelbar an die Spandauer Landstraße angrenzenden Wohngebieten WA 1, WA6 und WA 8 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig; in den jeweils rückwärtigen Baugebieten WA 2, WA 4, WA 7 und WA 9 können lediglich Einzelhäuser errichtet werden. Diese unter-



schiedlich Bebauungsdichte ist eine sinnvolle städtebauliche Zonierung von der Spandauer Landstraße zum Havelufer. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet WA 3, in dem die offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt wird. Hier soll von Norden aus gesehen der vorläufige Abschluss der zukünftig bebauten Ortslage durch die Errichtung einer prägnanten Gebäudekante (vier Reiheneinheiten) städtebaulich gekennzeichnet werden.

Für die Wochenendhausgebiete wurde das Festsetzungssystem der Flächenausweisung gewählt. Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist keine weitere Bestimmung zur Anordnung der Wochenendhäuser erforderlich. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen jedoch sicher, dass die vorhandenen Erschließungswege auf Dauer nicht bebaut werden können.

Um einer schleichenden Umwandlung der Wochenendhäuser in dauerhaft genutzte Wohngebäude vorzubeugen, wird eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf 60 qm festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 300 qm entspricht dies einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Diese GRZ stellt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze des zulässigen Maßes der Nutzung in Wochenendhausgebieten dar. Das Maß orientiert sich dabei an den bereits bestehenden Wochenendhäusern. Lediglich in drei Fällen werden die festgesetzten 60 qm überschritten. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

Neben den Wochenendhäusern bestehen in den Sondergebieten Nebenanlagen, wie Geräteschuppen oder Carports. Diese Flächennutzung ist grundsätzlich sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grunde wird die Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit 60 qm festgesetzt.

### **3. Verkehrsflächen/Fußwegesystem**

Die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie der Spandauer Landstraße. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Spandauer Landstraße ist nicht erforderlich.

Zur Erschließung der Baugebiete WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Die vorgehaltene Breite der Verkehrsfläche von 7,5 m ermöglicht die Realisierung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche mit einer einseitigen Versickerungsmulde, in der auch die aus grünordnerischer Sicht sinnvolle Baumreihe gepflanzt werden soll.

Entsprechend einer Anregung in der ersten öffentlichen Auslegung soll auch die Erschließungsstraße „Schulzesiedlung“ dauerhaft eine öffentliche Verkehrsfläche sein. Sowohl für die Planstraße A als auch für die Erschließungsstraße „Schulzesiedlung“ ist die Anlage einer Wendeanlage notwendig. Die Dimensionierung der jeweiligen Wendeanlage ist so auszugestalten, dass das dreiachsige Müllfahrzeug dort wenden kann.

Der Bebauungsplan setzt den bestehenden Uferweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest. Der Uferweg ist eine seit 1990 gewidmete, öffentliche Verkehrsfläche. Gegenüber seiner heutigen Lage wird er um ca. 1 m von den angrenzenden Einfriedungen abgerückt um einen gewissen Schutz- und Sozialabstand zu gewährleisten. Bei der Neuanlage des Weges ist vorgesehen, die vorhandene bituminöse Befestigung durch eine wassergebundene Schotterdecke zu ersetzen. Im Bereich der Flurstücke 80/ 1, 74/4 bzw. 74/3 ist eine Verlegung der Uferpromenade in Richtung Ufer zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes erforderlich. Der Umfang der Verlegung beträgt zwischen 1,5 und 10,0 m. Der Weg verläuft heute in diesem Bereich teilweise über das Flurstück 80/2,

das zur „Müllersiedlung“ gehört. Seine Lage führt dazu, dass eine der ideell geteilten Parzellen faktisch kaum nutzbar ist. Die geringfügige Verlegung des Weges, die das Landschaftsschutzgebiet nicht tangiert, ist bei Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen insofern sinnvoll, als die Nutzbarkeit der Parzelle ermöglicht wird, ohne den Charakter der Grünzone wesentlich zu verändern.

#### **4. Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ zu unterscheiden.

Entgegen der Planfassung der ersten öffentlichen Auslegung unterscheidet der Bebauungsplan die öffentlichen Grünflächen nicht mehr in „Parkanlagen“ und „Naturnahe Parkanlagen“. Aufgrund der Sensibilität und Wertigkeit des gesamten Landschaftsraumes ist fast die gesamte Fläche östlich des uferbegleitenden Geh- und Radweges als Landschaftsschutzgebiet förmlich festgesetzt. Weiterhin befinden sich dort eine Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope (Weidengebüsch und sonstige Ufergehölze). Entsprechend dieser Sensibilität und Wertigkeit sollen im Rahmen der Umgestaltung des Ufergrünzuges keine Aktivitätsbereiche stärkeren Nutzungsdruckes dort geschaffen werden. Da dieses Ziel für die gesamte Uferzone des Bebauungsplanes Nr. 6 gilt und aufgrund der überlagernder Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen ist eine Zonierung der Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Zwischen den Baugebieten und der öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ fest. Es handelt sich hier um eine Übergangszone zwischen dem landschaftsgeschützten Uferbereich und den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Wochenendhausgebieten. Ziel dieser Festsetzung ist die Wahrung und Weiterentwicklung einer vielfältig strukturierten Gartenzone sowie die Vermeidung von Bebauung und Versiegelung in diesem Übergangsbereich. An einer Stelle überdeckt die Festsetzung eine vorhandene bauliche Anlage. Die Anlage wurde als Toilettenhaus für den Bereich der „Seilersiedlung“ errichtet. Mit der städtebaulichen Umgestaltung der „Seilersiedlung“ und dem Anschluss der Wochenendhäuser an das Abwassernetz ist eine solche Toilettenanlage nicht mehr notwendig.

#### **5. Erhaltung von Bäumen, Pflanzfestsetzungen**

Planungsziel ist die weitgehende Erhaltung des geschützten Baumbestandes. Diesem Ziel wird u.a. durch die Anordnung einiger überbaubarer Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen. Innerhalb der Wochenendhausgebiete ist durch die geringe Grundfläche der Gebäude ein Reagieren auf den Baumbestand innerhalb der Baugrenzen möglich.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 differenzierte Regelungen für die notwendigen Anpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken fest. Hierdurch wird erreicht, dass ein mit der Bebauung verbundener Eingriff teilweise direkt auf dem Baugrundstück kompensiert werden kann. Die Festsetzungen stellen die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sicher. Die Verwendung dieser Gehölze trägt zu einer Weiterentwicklung des für Nieder Neuendorf typischen Ortsbildes bei.

Da mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 insbesondere eine kompensatorische Zielrichtung verfolgt wird, gilt diese Festsetzung nicht für die Wochenendhausgebiete und das Allgemeine Wohngebiet WA 5. Dies liegt darin begründet, dass in diesen Bereichen überwiegend durch den Bebauungsplan lediglich eine Bestandsfestschreibung der zulässigen Baurechte erfolgt und nur in geringem Umfang zusätzliche Baurechte durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

## **6. Festsetzungen zu Einfriedungen**

Der Bebauungsplan übernimmt als örtliche Bauvorschrift nach § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung Festsetzungen zu 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 transparente Elementen erfolgt. Die Gestaltung der Einfriedung im Übergangsbereich der privaten Hausgärten zur Uferzone soll auch einen Beitrag zur landschaftsgerechten Zonierung leisten.

Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung des Flurstückes 83/4 zum Flurstück 84/4. Die an dieser Stelle bestehende Einfriedungsmauer soll weiterhin Bestand haben.

## **V. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bis zur Errichtung der geplanten Ortsumgehung besteht aufgrund der Verkehrsstärke eine erhöhte Immissionsbelastung auf den angrenzenden Grundstücken. Aufgrund einer Belastungsprognose sind Maßnahmen zum Immissionsschutz in einem Abstand von 50 m zwischen dem Immissionsort und der tatsächlichen Straßenmitte der Spandauer Landstraße erforderlich. In diesem immissionsbelasteten Bereich müssen die Außenbauteile über ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) bis 40 dB(A) verfügen. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der teilweise vorhandenen Bebauung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Wällen bzw. Wänden zum Immissionsschutz aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet.

Die erhöhten passiven Schallschutzanforderungen gelten nur für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und nur, wenn diese zur Spandauer Landstraße orientiert sind. Sofern ausnahmsweise in den zu schaffenden Wohngebäuden die Möglichkeit zur Orientierung von Schlafräumen zum immissionsabgewandten Bereich nicht gegeben ist oder bei Orientierung zum immissionsbelasteten Bereich die Möglichkeit zur Querlüftung nicht besteht, müssen schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

## **VI. UMSETZUNG DER PLANUNG**

Bei der Umsetzung der Planung ist zwischen Anpassungsgebieten und solchen Bereichen, die dem vollen Entwicklungsrecht unterliegen, zu unterscheiden.

Im Anpassungsgebiet (Flurstücke 82/1, 82/3, 82/4, 83/1, 83/3, 83/4, 84/1, 84/3 und 84/4) erfolgt die Planungsrealisierung durch die jeweiligen Eigentümer. Bodenordnerische Maßnahmen sind dazu nicht erforderlich. Mit den Eigentümern von Grundstücken im Entwicklungsbereich sind bereits erste Gespräche zur Abwendung des kommunalen Durchgangserwerbes geführt worden. Die Stadt strebt den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen an. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse notwendig. Neben der Umgestaltung des Grünzuges sowie der Verlegung und Umlegung der Uferpromenade erfolgt auch die Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen als öffentliche Maßnahme im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme.

Die wesentlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätte/Grundschule, Grün- und Spielflächen) sind bereits fertig gestellt.

## **VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde dem Vermeidungsgebot des Naturschutzrechtes weitgehend Rechnung getragen. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde mit Stamm- und Kronendurchmesser eingemessen.

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind lediglich im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 und WA 6 bis WA 9 sowie im Bereich der Siedlung „Waldfrieden“ als Eingriffe im Sinne des § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zu werten.

Hierauf bezogen hat die Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen Folgendes ergeben.

- Als Ausgleich für die zusätzliche Neuversiegelung einer Fläche von 7.900 qm, die eine mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenentwicklung hat, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen getroffen:
  - Aufwertung der Bodenfunktion durch naturnahe Gestaltung des Uferbereiches auf einer Fläche von 4.300 qm,
  - Aufwertung der Bodenfunktion auf trittbelasteten Flächen durch Anlage von Pflanzflächen auf 1.900 qm,

- 
- ergänzende Gehölzpflanzungen auf 1.550 qm,
  - Reduzierung von Wegen, die zukünftig nicht mehr durch KFZ genutzt werden auf einer Fläche von 520 qm.
  - Der Verlust von Biotopstrukturen mit einer Gesamtfläche von 7.680 qm mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie die Fällung von etwa 10 Bäumen werden durch folgende Maßnahmen vollständig ausgeglichen:
    - Schaffung einer naturnahen Parkanlage mit natürlicher Vegetationszonierung auf 4.300 qm,
    - Gehölzpflanzungen im Uferbereich und entlang der Lindenallee auf 1.550 qm,
    - Mindestbepflanzung der Grundstücke mit ca. 70 Bäumen,
    - Entwicklung einer privaten Grünfläche mit einer Mindestbepflanzung der Grundstücke auf 3.600 qm,
    - Pflanzung von ca. 55 Bäumen im nördlichen Plangebiet im Straßenraum und auf Stellplätzen sowie als Ergänzung der bestehenden Allee auf dem Flurstück 84/4.
  - Als Ausgleich für die Veränderung des Ortsbildes durch Versiegelung und durch die Errichtung von Gebäuden sowie für den Verlust von Vegetationsstrukturen werden folgende Maßnahmen getroffen:
    - Ergänzung der bestehenden Allee auf dem Flurstück 84/4,
    - Gebietsdurchgrünung durch Mindestbepflanzung,
    - Schaffung von Grünflächen,
    - Schaffung einer bis zu 90 m breiten Grünzone zwischen Bebauung und Ufer,
    - intensive Begrünung der Straßenräume.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die Maßnahmen auf den Baugrundstücken und im weiteren Geltungsbereich mehr als kompensiert. Dementsprechend können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aufwertungen vorbereitet werden, die über das Kompensationserfordernis der Planungen hinausgehen. Dies betrifft, bezogen auf das Schutzgut Boden eine Fläche von ca. 550 qm und bezogen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz eine Fläche von ca. 1.700 qm.

Nach Durchführung der Gesamtmaßnahmen ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Der Grünordnungsplan nennt neben den Festsetzungsvorschlägen weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Hinweise, die die einzelnen Festsetzungsvorschläge konkretisieren. Die Kompensation der Eingriffe ist bereits über die Festsetzungen gewährleistet. Die Empfehlungen sind daher nicht zum Ausgleich der Beeinträchtigungen notwendig, sondern beziehen sich lediglich auf den Vollzug der Festsetzungen.

Der Bebauungsplan übernimmt bei Abwägung mit anderen Belangen einen der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes nicht. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung einer Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Stadt Hennigsdorf Maßnahmeträger der Straßenumgestaltung und stellt insofern die entsprechenden Maßnahmen beim Vollzug sicher. Über das getroffene Maß hinaus sind weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

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

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

- den Grunderwerb und die Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen,
- den Grunderwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der Basis der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechtes umgesetzt.

## **VIII. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58);
- Brandenburgische Bauordnung vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg. I S. 126, 404)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**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, 20 September 2002