

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung
(Stand: 08.06.1999)**

I. PLANUNGS- UND VERFAHRENSSTAND

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.06.1998 gefaßt. Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/1999. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

II. ANLAß UND ZIELE DER 1. ÄNDERUNG

Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf befindet sich derzeit der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“ in der Realisierung. Errichtet werden die Gebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4. Parallel zur Baudurchführung im 1. Bauabschnitt werden die Bauantragsunterlagen für den 2. Bauabschnitt vorbereitet. Im 2. Bauabschnitt sollen die Baugebiete WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 (teilweise) errichtet werden.

Aufbauend auf den Erfahrungen im 1. Bauabschnitt hat die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen für den 2. Bauabschnitt ergeben, daß die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 6 in sich verschoben werden sollen. Hauptanlaß ist die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Radialhäuser im WA 6, die für 6 Gebäudeeinheiten vorgesehen war. Um die Gebäudegrundrisse zu optimieren, sollen in diesem radialen Baufeld nur noch 5 Gebäude errichtet werden. Das 6. Gebäude wird dem nördlich angrenzenden Baufeld angegliedert.

Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen hat nicht eine Erhöhung der geplanten Reiheneinheiten zur Folge, sondern dient lediglich der Optimierung der Gebäudegrundrisse und Grundstückszuschnitte.

Bei der Detailausarbeitung für den 2. Bauabschnitt hat sich darüber hinaus gezeigt, daß im Ursprungsplan ein Gehrecht für die Allgemeinheit zwischen der Planstraße B und dem Flurstück 97 (ehemalige Bahntrasse) festgesetzt ist, ohne daß hier sinnvollerweise eine Wegebeziehung aufgebaut werden kann. Dieses Gehrecht für die Allgemeinheit, daß in axialer Verlängerung einer Wegeführung zwischen der Spandauer Landstraße und der Planstraße B festgesetzt wurde, kann zwar bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 97 ausgeübt werden. Eine Verlängerung des Weges über das Flurstück 97 zum Oberjägerweg ist jedoch nicht sinnvoll, da dort im erheblichen Umfang in die den ehemaligen Bahndamm begleitenden Vegetationsbestände eingegriffen würde und auch die Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht geklärt werden können.

Aus diesem Grund soll die Fußwegbeziehung nun über einen öffentlichen Wohnweg und die sich daran anschließende Grünfläche zum Oberjägerweg geführt werden.

III. DURCHFÜHRUNG DER 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann eine Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind in einer Zusammenschau aller Festsetzungen eines Bebauungsplans zu ermitteln. Entscheidend ist die Frage, ob die Änderung des Bebauungsplans das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild verändert und damit zum Verlust des planerischen Grundgedankens führt. Dies kann im vorliegenden Fall eindeutig verneint werden, da durch die 1. Änderung die Bebauungsstruktur nicht geändert wird.

Auch im vereinfachten Verfahren ist den betroffenen Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Betroffener im Sinne dieser Regelung ist lediglich der Investor, die Firma KLA-BA Immobilien GmbH. Diese hat die 1. Änderung angeregt und den Änderungsfestsetzungen schriftlich zugestimmt. Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
Werkstraße
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/80 74 21**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Uta Töbelmann