

# **Stadt Hennigsdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 27 „Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf“**

### **Begründung zum Satzungsbeschluß**

# Inhalt

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>4</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Planungsanlaß und Planungserfordernis.....	4
3. Planungsvoraussetzungen.....	5
3.1 Historische Entwicklung .....	5
3.2 Bau- und Freiflächenstruktur.....	5
3.3 Verkehrserschließung.....	6
3.4 Bodenverhältnisse .....	6
3.4.1 Bodenverunreinigungen.....	6
3.4.2 Grundwasser .....	6
3.4.3 Versickerungsfähigkeit des Bodens.....	6
3.5 Ver- und Entsorgung.....	7
3.5.1 Trinkwasser .....	7
3.5.2 Abwasser .....	7
3.5.3 Löschwasser .....	7
3.5.4 Energieversorgung .....	7
3.6. Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>II. PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>8</b>
1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
2. Kommunale Planungsvorgaben .....	8
3. Landschaftsschutz.....	9
<b>III. PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
<b>IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
1. Flächen für den Gemeinbedarf .....	13
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3. Verkehrsflächen .....	13
4. Erhaltung von Bäumen.....	14
5. Minimierung der Versiegelung .....	14
6. Anpflanzung von Bäumen/Mindestbepflanzung .....	14
7. Fassadenbegrünung .....	14
<b>V. UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>

---

**VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....15**

1. Auswirkungen auf die Umwelt..... 15

2. Auswirkungen auf den Haushalt ..... 18

**VII. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE..... 19**

**VIII. RECHTSGRUNDLAGEN.....20**

## I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf“ umfaßt ein ca. 1,20 ha großes Gebiet in der Gemarkung Hennigsdorf (Flur 10).

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle „Am Roseneck“,
- im Osten durch die östliche Grenze der Straßenparzelle „Lindenstraße“,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 289 und 287,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 369/2.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 286 (tw.), 287 (tw.), 289, 306, 307, 334 (tw.). Der räumliche Geltungsbereich wurde mit Aufstellungsbeschluß vom 05.06.1996 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Planungsanlaß und Planungserfordernis

Die Grundschule Nieder Neuendorf wurde 1936 erbaut und 1991 durch umfangreiche Maßnahmen saniert. Dennoch macht die Tatsache, daß Klassenräume in den Kellerräumen liegen, Fachräume fehlen und der Schulsport in der Eingangshalle stattfindet, eine Erweiterung der Schule und den Neubau einer Sporthalle erforderlich.

Für den Ortsteil Nieder Neuendorf wurde zur Bewältigung der übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgaben die Durchführung einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Satzung hat seit dem 30.11.1995 Rechtskraft.

Das Schulgrundstück, das Flurstück 306, liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich.

Im Zuge der baulichen Entwicklung Nieder Neuendorfs im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und der damit einhergehenden Erhöhung der Schülerzahlen wird in Zukunft die maximale Anzahl von 180 Schülern aus dem Einzugsgebiet Nieder Neuendorf gedeckt werden. Die Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf hat demnach eine herausragende Bedeutung für die Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur.

Die Verkehrsflächen werden als Anliegerstraßen gesichert und bekommen einen verkehrsberuhigenden Charakter.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen beabsichtigt die Stadt Hennigsdorf, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für das Siedlungsgebiet um die Schule sicherzustellen.

Die Erweiterung der Grundschule und die Errichtung einer zusätzlichen Sporthalle widerspricht dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Zur Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan stellt die Integration der Neubauten in den städtebaulichen Kontext des umgebenden Wohngebietes sicher. Konflikte, die durch das sich verändernde Siedlungsbild, die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsbeziehungen zur Turnhalle und die erhöhte Verkehrsgefährdung von Schülern auf den Zuwegen zur Schule im Wohngebiet entstehen, werden gelöst.

### **3. Planungsvoraussetzungen**

#### **3.1 Historische Entwicklung**

Noch in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts waren Hennigsdorf und Nieder Neuendorf etwa gleich groß. Mit der beginnenden Industrialisierung konzentrierte sich die Entwicklung auf Hennigsdorf; hier entstanden städtische Strukturen, während sich in Nieder Neuendorf die Struktur des Fischerdorfes mit dem Anger als Mittelpunkt erhielt.

Mit der Erweiterung der Dorfangerbebauung im 20. Jahrhundert und der Entstehung einer villenartigen Bebauung zwischen Havel und Spandauer Landstraße im Jahre 1914, wurde in den dreißiger Jahren die Fläche um den heutigen Schulstandort parzelliert und besiedelt. Der Siedlungsbereich an der Schule stellt das größte strukturierte, zusammenhängende Wohngebiet in Nieder Neuendorf dar. Mit der Entwicklung dieses Siedlungsbereiches wurde 1936 das heute noch bestehende Gebäude der Grundschule errichtet.

#### **3.2 Bau- und Freiflächenstruktur**

Das L-förmige Gebäude der Grundschule Nieder Neuendorf umfaßt den südwestlichen Bereich des Schulgrundstückes (Flurstück 306). Im Westen, parallel zur „Lindenstraße“ und im Norden parallel zur Straße „Am Roseneck“ wird das Schulgrundstück durch zwei doppelte Lindenreihen umgrenzt. Etwa in der Mitte des Schulgrundstückes wurde in jüngerer Zeit ein Spielplatz mit Spielgeräten angelegt. Der offene Boden ist entsprechend seiner heutigen Nutzung verdichtet. Der Bereich unter den Linden wird als Laufbahn und zum Weitsprung genutzt.

Das die Schule umgebende Siedlungsgebiet erhält sein Erscheinungsbild durch eine gleichmäßige Grundstücksparzellierung und eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Schulgrundstückes erfolgt über die Straßen „Zur Baumschule“, „Lindenstraße“ und „Am Roseneck“. Der Eingang zum Schulgrundstück liegt heute an der Straße „Zur Baumschule“.

Der durchschnittliche Fahrbahnquerschnitt der öffentlich genutzten Verkehrsparzellen beträgt bei der Straße „Zur Baumschule“ etwa 10,50 m, bei der „Lindenstraße“ etwa 7,50 m und „Am Roseneck“ etwa 7,00 m. Die „Lindenstraße“ und „Am Roseneck“ sind unbefestigt, ihre Oberfläche ist jedoch in Folge der dauernden Beanspruchung als Anliegerstraße verdichtet. Die Straße „Zur Baumschule“ ist mit einer Teerdecke befestigt, um die Andienung der Schule mit dem Schulbus zu gewährleisten.

### 3.4 Bodenverhältnisse

#### 3.4.1 Bodenverunreinigungen

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

#### 3.4.2 Grundwasser

Der Mindestflurabstand des Grundwassers beträgt auf dem Schulgrundstück zwischen 0,5 und 1,0 m. Lediglich im zum Teil bebauten südwestlichen Teil des Grundstückes wird ein Mindestflurabstand von 1,0 m bis 1,5 m ermittelt. Im Rahmen eines Baugrundgutachten wurden am 24.10.1996 ein realer Grundwasserstand ab 2,5 m festgestellt.

#### 3.4.3 Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das auf dem Schulgrundstück anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf dem Grundstück versickert. Die zukünftige Versickerungsfähigkeit von Regenwasser wurde im Rahmen eines Gutachtens für das Schulgrundstück überprüft. Als Ergebnis wurde dabei festgestellt, daß im Bereich des Erweiterungsbaues und der neuen Sporthalle der enggestufte Sand als gut wasserdurchlässig einzustufen ist. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen  $1 \times 10^{-4}$  und  $8,3 \times 10^{-5}$  m/s. Demnach ist, unter der Voraussetzung der baulichen Entwicklung nach dem vorhandenen Bebauungskonzept, selbst unter schlechten Bedingungen eine Versickerungsfähigkeit von Regenwasser gegeben.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Trinkwasser**

Seit dem Jahr 1986 wird der Ortsteil Nieder Neuendorf zentral mit Trinkwasser versorgt. Im Verlauf der Straßen Zur Baumschule, Lindenstraße und Am Roseneck befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 PE, die die Versorgung des umliegenden Siedlungsgebietes und der Grundschule gewährleistet.

#### **3.5.2 Abwasser**

Im Planbereich befindet sich derzeit kein öffentliches Abwassernetz. Die Entsorgung erfolgt über Sammelgruben. Im Zuge der Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgt eine Anbindung der Schule an das Abwassernetz im Sommer 1998.

#### **3.5.3 Löschwasser**

In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt Oranienburg, Abteilung vorbeugender Brandschutz, beträgt der Löschwasserbedarf der Grundschule 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden.

Die OWA GmbH stellt in ganz Nieder Neuendorf einen mittleren Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die notwendige Erlebigkeit von zwei Hydranten und einem Löschwasserbrunnen in unmittelbarer Nähe zum Schulgrundstück ist sichergestellt.

#### **3.5.4 Energieversorgung**

Der Planbereich ist an das Energieversorgungsnetz der MEVAG angeschlossen.

Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.1997 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet der Fernwärmeverrangung der Stadt Hennigsdorf.

### 3.6. Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Hennigsdorf befinden sich die Flurstücke 306 (Schulgrundstück), 307 („Lindenstraße“), und 334 („Am Roseneck“) und das Flurstück 286 („Zur Baumschule“).

Die Flurstücke 287 und 289 befinden sich im Privatbesitz, werden heute jedoch öffentlich genutzt und sind nach Einigungsvertrag gesicherte Verkehrsflächen.

## II. PLANUNGSVORGABEN

### 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 26.11.1996 wurden der Stadt Hennigsdorf die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung betrachtet dabei den Bebauungsplan Nr. 27 zur Erweiterung der Grundschule Nieder Neuendorf als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 2. Kommunale Planungsvorgaben

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennigsdorf (Stand 1996) stellt für das Plangebiet die Nutzung „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ und der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht den Voraussetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplan nach § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt lediglich das Schulgrundstück, Flurstück 306, im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf gemäß § 165 BauGB. Die umgebenden Straßenparzellen sowie die Flurstücke 289 und 287 liegen außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig.

Das Strukturkonzept definiert Entwicklungsleitbilder für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Es wurde als informelle Rahmenplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht eine Beibehaltung des Grundschulstandortes an heutiger Stelle vor.

### 3. Landschaftsschutz

Für das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ läuft derzeit das Beteiligungsverfahren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine Flurstücke betroffen.

### III. PLANUNGSKONZEPT

Um eine qualitativ hochwertige Erweiterung der Grundschule und Neuerrichtung der Turnhalle zu gewährleisten, lobte die Stadt Hennigsdorf im Januar 1996 einen Realisierungswettbewerb aus. Der siegreiche Wettbewerbsbeitrag wurde von der Stadtverordnetenversammlung zur Überarbeitung empfohlen.

In enger Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten wurde die Vorplanung erarbeitet, die Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Der Bebauungsplanentwurf folgt der Intention, die in der Vorplanung gefundene Baukörperkonfiguration festzusetzen.

Dabei erfolgt die Erweiterung der bestehenden Grundschule durch einen parallel zur Straße „Zur Baumschule“ gelegenen Neubau, der sämtliche Klassenräume, Fachräume und eine Bibliothek aufnehmen soll. Der Erweiterungsbau erhält ein begrüntes Flachdach. Der Eingang zum Schulgrundstück ist von der Lindenstraße aus vorgesehen.

Die Turnhalle ist im Norden des Schulgrundstückes geplant. Neben der Durchführung des Schulportes bieten sich für unterschiedliche Gruppen Möglichkeiten nicht nur zur sportlichen Freizeitgestaltung. Aus der rein lokalen Bedeutung der Turnhalle für Nieder Neuendorf ist nicht mit einer übermäßigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Öffentliche Stellplätze werden in den geplanten Straßenräumen untergebracht.

Die für die Turnhalle notwendigen 5 Stellplätze werden am nördlichen Zugang planungsrechtlich festgesetzt. In intensiven Überlegungen zur Stellplatzgestaltung wurde eingehend auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht genommen.

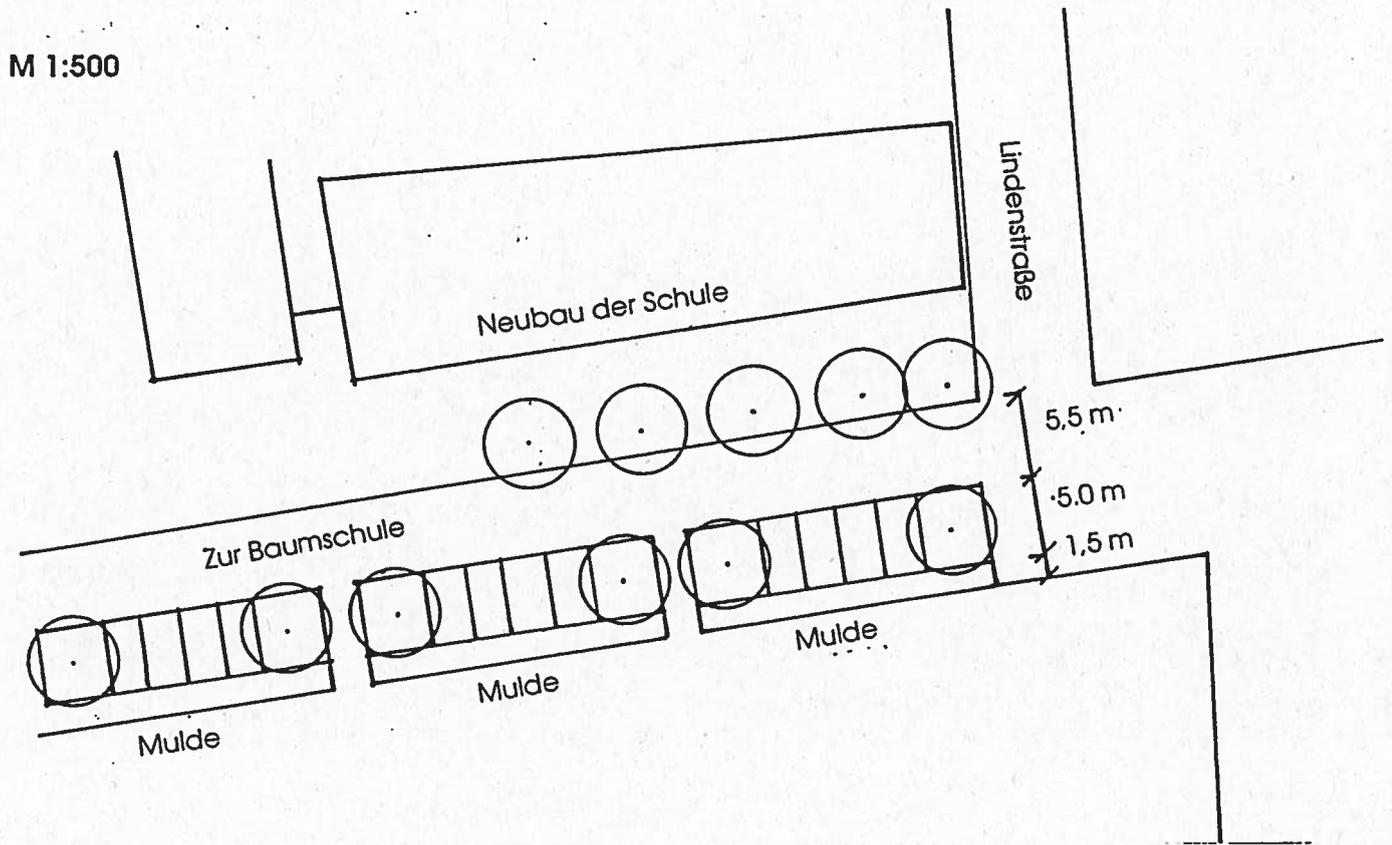
Zwischen den Neubauten, dem alten Grundschulgebäude und den Baumreihen entlang der „Lindenstraße“ wird der Schulhof gebildet.

Die notwendigen Stellplätze für die Schulerweiterung und die Hausmeisterwohnung sind außerhalb des Flurstückes 306 (Schulgrundstück) im öffentlichen Straßenraum der Straße „Zur Baumschule“, auf dem Flurstück 289 und auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teil des Flurstückes 287 angeordnet.

Die Planungen sehen vor, die Breite von etwa 10,50 m der Straße „Zur Baumschule“, südlich des Schulgrundstückes dazu zu nutzen, um etwa 12 Stellplätze anzuordnen.

Die Mischverkehrsfläche soll eine Breite von 5,50 m erhalten. Die Stellplatzreihe wird durch Baumscheiben aufgelockert, die in die das Oberflächenwasser aufnehmenden Mulden integriert werden (Abbildung 1).

Abbildung 1: Schemaskizze der Straßenplanung „Zur Baumschule“



Die Straße „Am Roseneck“ soll eine Mischverkehrsfläche von etwa 4,50 m Breite erhalten, an die sich nördlich ein befestigter Seitenstreifen und südlich eine Mulde von etwa 1,75 m angliedern.

Auch für den Aufbau der Lindenstraße ist eine Mischverkehrsfläche von etwa 4,50 m Breite vorgesehen, die von einer Mulde und einem Mehrzweckstreifen, der auch dem öffentlichen Parken dienen kann, eingefasst wird.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die das Schulgrundstück umgebenden Straßen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen.

Im Rahmen der Vorplanung konnte der Standort der Turnhalle optimiert werden. Im Ergebnis wurde das Turnhallengebäude um 2 m nach Süden verschoben und somit auf die Lindenreihe Rücksicht genommen.

Der von der Stadt Hennigsdorf ausgelobte Realisierungswettbewerb hat mit dem ersten Preis eine optimale städtebauliche Lösung für die Erweiterung der Grundschule gefunden. Durch die Trennung der geforderten Baumassen in eine auf den nördlichen Grundstückstell geplante Turnhalle und einen Schulerweiterungsbau parallel zur Straße „Zur Baumschule“ wird nicht nur ein optimal nutzbarer Schulhof gebildet, sondern auch eine städtebaulich positive Verzahnung der neuen Gebäude mit der Nachbarbebauung erreicht. Da eine doppelhüftige Anordnung der Klassenräume aus funktionalen Gründen nicht möglich ist (Abbildung 2), ist ein Eingriff in den Lindenbestand nicht zu vermeiden.

Während jedoch der Grünordnungsplan davon ausgeht, daß insgesamt 6 erhaltenswerte Linden für den Bau der Schulerweiterung zu fällen sind, konnte im Entwurfsprozess die Minimierung des Eingangsbereiches vor der Schule erreicht werden. Auf diese Weise wird eine der zur Disposition stehenden Linden erhalten und im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt. Das Fällen von 5 Linden ist jedoch aufgrund der dargestellten Ziele erforderlich.

Durch die geplante Errichtung einer unbefestigten Grünfläche (Mulde) entlang der Lindenstraße werden die Lebensbedingungen der bestehenden Bäume verbessert. Zur Kompensation und zur gestalterischen Aufwertung des Schulgrundstückes zum Straßenraum „Zur Baumschule“ werden drei Linden an der süd-westlichen Grenze des Schulgrundstückes gepflanzt.

Die Stadt Hennigsdorf hat zwischen den miteinander konkurrierenden Belangen den Belangen zur Machbarkeit des Bebauungskonzeptes den Vorrang eingeräumt.



#### **IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **1. Flächen für den Gemeinbedarf**

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan das Flurstück 306 (Schulgrundstück) als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Sporthalle“ fest. Aufgrund der engen funktionalen Verbindung zwischen der Grundschule und der Sporthalle wird auf eine Nutzungstrennung der Gemeinbedarfsfläche verzichtet.

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

Die bereits sehr genaue vorliegende Vorplanung der Grundschulerweiterung und der Turnhalle macht ein detailgenaues Festsetzungssystem zum zulässigen Maß baulicher Nutzungen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Diese detailgenauen Festsetzungen stellen auf den weitgehenden Erhalt des Baumbestandes ab. Sie dienen somit der Eingriffsvermeidung und sichern einen geringen Versiegelungsgrad.

Ergebnis zahlreicher Abstimmungen mit allen Planungsbeteiligten ist eine baukörperähnliche Festsetzungstypologie mit Regelungen der zulässigen Grundfläche (GR). Zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit der neuen Bebauung des Schulgrundstückes wird für jede Baufläche eine maximale Gebäudehöhe in m über HN festgesetzt.

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.

##### **3. Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den auch heute schon öffentlich genutzten Straßenparzellen. Die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zielt auf eine dauernde Sicherstellung der Straßen lediglich als Anliegerstraßen für das umliegende Baugebiet in Verbindung mit einer umfassenden Schulwegsicherung ab. In den Straßenraum integriert werden öffentliche Stellplätze.

#### 4. Erhaltung von Bäumen

Planungsziel ist die Erhaltung des prägenden Baumbestandes auf dem Flurstück 306, zu dem insbesondere die das Grundstück auf zwei Seiten einfassende doppelte Lindenreihe zählt. Durch die Festsetzung erfährt der Baumbestand neben dem Schutz durch die Baumschutzverordnung auch eine planungsrechtliche Sicherung.

Der Bebauungsplan geht bei dieser Festsetzung über die Vorschläge des Grünordnungsplanes hinaus und setzt eine erhaltenswerte Linde zusätzlich im neuen Eingangsbereich des Schulgrundstückes an der Lindenstraße fest.

#### 5. Minimierung der Versiegelung

Um die Versiegelung des Stellplatzes aufgrund seiner besonders zu berücksichtigten Lage unter der Lindenreihe zu minimieren, regelt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die zulässige Befestigung des Stellplatzes und seiner Zufahrt.

#### 6. Anpflanzung von Bäumen/Mindestbepflanzung

Zur Kompensation der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von 3 Einzelbäumen mit Standortbindung und die Pflanzung von mindestens 12 weiteren Bäumen auf dem Schulgrundstück fest. Er folgt auch hier einem Vorschlag des Grünordnungsplanes.

Die 3 Baumpflanzungen an der südlichen Grenze des Schulgrundstückes sind in besonderer Weise dazu geeignet, dem Grundstück eine Fassung zu geben. Ihre Standorte werden demnach städtebaulich festgesetzt.

Um eine Versiegelung der unmittelbaren Pflanzstandort zu vermeiden, werden die Festsetzungen zu Baumpflanzungen um eine festgesetzte Pflanzfläche von mindestens 6 qm ergänzt. Damit folgt der Bebauungsplan den Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde.

#### 7. Fassadenbegrünung

Zur besseren Eingliederung der Gebäude in das landschaftliche Umfeld trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung. Damit folgt er dem Vorschlag des Grünordnungsplanes, nach dem die Fassadenbegrünung die Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild ausgleichen soll. Die Übernahme der Festsetzung in den Bebauungsplan wurde bislang irrtümlicher Weise versäumt, entsprach aber zu jeder Zeit dem planerischen Willen der Stadt Hennigsdorf.

## V. UMSETZUNG DER PLANUNG

Wie bereits dargelegt, befinden sich die Flächen weitestgehend im Eigentum der Stadt. Die noch nicht im Eigentum der Stadt stehenden Flurstücke 286 und 289 werden von der Stadt erworben.

## VI. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde dem Vermeidungsgebot des Naturschutzrechtes weitgehend Rechnung getragen. Durch Verrücken des Standortes der Turnhalle konnte erreicht werden, daß in den Kronenbereich des prägenden Altbaumbestandes der zu erhaltenen Linden nicht eingriffen werden muß. Aus den dargelegten Gründen ist die Fällung von 5 Linden jedoch erforderlich (siehe Punkt III. Planungskonzept)

Darüber hinaus wurden die Zugänge und Zufahrten zum Grundstück so gelegt, daß eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche weitgehend ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen des Vollzugs der Maßnahme findet darüber hinaus eine deutliche Verbesserung der Standort- und Lebensbedingungen dieses Baumbestandes statt. Hierzu werden einerseits die Bodenverdichtungen unter den Linden, die durch die Nutzung als Laufbahn und zum Wertsprung entstanden sind, aufgelockert.

Weiterhin ist vorgesehen, im Rahmen der Umgestaltung der Lindenstraße und der Straße am Roseneck einen unbefestigten Grünstreifen in unmittelbarer Zuordnung zu den Baumstandorten anzulegen.

Weitergehende kompensatorische Maßnahmen sind die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die neu festgesetzte Fassadenbegrünung sowie das Pflanzgebot für 15 Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche. Im Rahmen der Umgestaltung der Straßen „Zur Baumschule“, „Am Roseneck“ sowie der „Lindenstraße“ werden darüber hinaus in einem Abstand von durchschnittlich 12 m einseitig Winter-Linden (*tilia cordata* „Grennspeire“) gepflanzt. Der Grünordnungsplan schlägt an dieser Stelle die Festsetzung von 12 Bäumen vor, um den Ersatz für die nach Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützten Bäume von insgesamt 27 Bäumen sicherzustellen. Eine genaue Aussage zur Anzahl der zu pflanzenden Straßenbäume im Bebauungsplan ist jedoch im Bebauungsplan nicht möglich, da sie eine genaue Detailplanung der Straßenumgestaltung voraussetzt. Hierzu sind noch umfangreiche Abstimmungen mit den Leitungsträgern und die Einarbeitung der Bestandssituation erforderlich. Sollte es aus technischen Gründen nicht möglich sein, alle der 12 Straßenbäume in den öffentlichen Straßen des Geltungsbereiches unterzubringen, wird der Nachweis für den Standort der Ersatzpflanzung in Nieder Neuendorf im Rahmen der Fällanträge erbracht.

Die Gegenüberstellung der Eingriffsfolgen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurde aufgrund der fachbehördlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 07.03.1997 inhaltlich überarbeitet.

Während der Grünordnungsplan bis dahin von einem Defizit von 800 m<sup>2</sup> Versiegelung von offenem Boden bzw. Rasen ausgegangen ist, wird in Anlehnung an die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange der Ersatzbedarf erhöht. Berücksichtigt wird nun zusätzlich der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Anlage einer ca. 800 m<sup>2</sup> großen Tennenfläche auf oberflächennah stark verdichtetem und trittbelastetem Rasen, die Kompensationsmaßnahmen in einem Verhältnis von 1 : 2 (entsprechend 400 m<sup>2</sup>) erforderlich macht. Somit erhöht sich der Ersatzbedarf für das Schutzgut Boden auf insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>.

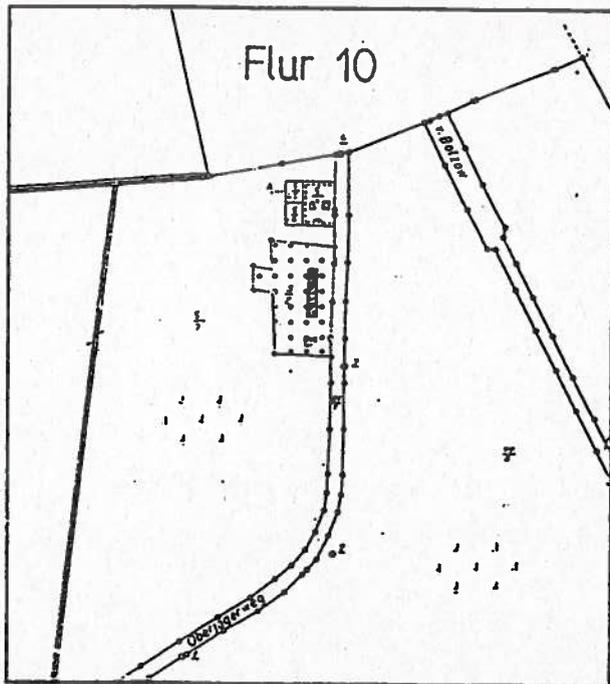
Der Grünordnungsplan schlägt zur Vollkompensation eine Ersatzmaßnahme vor, die eine deutliche Aufwertung des Bodens zur Folge hat. Hierzu werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Es ist vorgesehen, den Ersatzbedarf für das Schutzgut Boden auf einem ehemaligen vom Ministerium für Staatssicherheit genutzten Gelände am Oberjägerweg in Nieder Neuendorf zu realisieren. Die sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf befindliche Fläche umfaßt das Flurstück 5/2 der Flur 10 (siehe Abbildungen 3 und 4) und wurde einzig zu dem Zweck erworben, Kompensationserfordernisse aus Bauleitplänen abzudecken.

Abbildung 3: Lage des zur Kompensation vorgesehenen Geländes



Abbildung 4: Flurstück 5/2 der Flur 10



Im Rahmen der gesamten Umgestaltungsmaßnahme werden auf einer Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> Gebäude, Aufschüttungen und Versiegelungen beseitigt, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen und Pflegemaßnahmen der Vegetationsbestände durchgeführt. Die auf dem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.2.1997 ausreichend, um insgesamt 15.800 m<sup>2</sup> Versiegelung von vorbelasteten Böden (Acker, offener Boden, intensiv genutzte Böden) im Rahmen von Bauvorhaben zu kompensieren.

Entsprechend dem geänderten Grünordnungsplan werden hiervon 1.200 m<sup>2</sup> als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 angerechnet. Die Maßnahme stellt eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktion dar und ist ausreichend, den Ersatzbedarf für die Versiegelung von anthropogen stark vorgenutzten Flächen auf dem Schulgelände der Grundschule Nieder-Neuendorf abzudecken.

Der Bebauungsplan übernimmt nach Abwägung mit anderen Belangen die wesentlichsten Festsetzungsvorschläge. Nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes

- zur Oberflächenversickerung;
- zum Ausschluß von Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalzen sowie zur Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit;
- zur Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum.

- a) Es wurde gutachterlich nachgewiesen, daß eine Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich möglich ist. Nach den Planungen der Stadt Hennigsdorf steht eine Regenwasserkanalisation nicht zur Verfügung. Die Stadt beabsichtigt, eine ortsrechtliche Vorschrift zu erlassen, die die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser als Regelfall vorsieht. Eine zusätzliche Festsetzung zur Versickerung ist aus diesem Grunde nicht notwendig.
- b) Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes zu Ausschluß von Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalzen sowie die Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit sind nicht bodenrechtlicher Natur und insofern nach § 9 BauGB nicht in Bebauungsplänen festsetzbar.
- c) Nach dem Grünordnungsplan ist für die Fällung von nach §1 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geschützten Bäumen eine Ersatzpflanzung von 27 Bäumen vorgesehen. Neben der Pflanzung von 15 Bäumen auf dem Schulgrundstück sollen weitere 12 Bäume im öffentlichen Straßenraum gesetzt werden. Um diese 12 Bäume planerisch zu sichern, schlägt der Grünordnungsplan in seiner überarbeiteten Fassung die Festsetzung der Anzahl der Bäume vor.

Um jedoch eine genaue Aussage über die Anzahl der zu pflanzenden Straßebäume treffen zu können, ist eine detailgenaue Planung der Straßenumgestaltung erforderlich, in die umfangreiche Abstimmungen mit den Leitungsträgern und die Berücksichtigung der Bestandssituation einfließen müssen. Da diese Abstimmungen noch nicht stattgefunden haben, ist nicht auszuschließen, daß aus technischen Gründen nur 10 oder 11 Bäume in den öffentlichen Straßen des Geltungsbereiches gepflanzt werden können. In diesem Fall wird im Rahmen des Fällantrages der Nachweis von Pflanzstandorten in Nieder Neuendorf erbracht. In Abstimmung mit dem Freiflächenkonzept ist auch eine Anpflanzung auf dem Schulgelände denkbar. Bei einer Festsetzung müßte jedoch ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Darüber hinaus ist die Stadt Hennigsdorf Maßnahmeträger der Straßenumgestaltung und stellt insofern die entsprechenden Maßnahmen beim Vollzug sicher. Aus den vorstehend genannten Gründen sind demnach über das getroffene Maß hinaus weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen und der Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

## 2. Auswirkungen auf den Haushalt

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

- die Planung und Errichtung des Schulgebäudes und der Sporthalle,
- die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Finanzierung der Planung und Errichtung des Schulgebäudes und der Turnhalle erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Aufwendungen sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt.

Die durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen anfallenden Kosten werden nach den Regelungen des Straßenausbaubeitragsrechts umgelegt. Hierbei ist aufgrund

des Anliegerstatus der Schule ein wesentlicher Beitrag von der Stadt Hennigsdorf zu leisten.

## **VII. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind von einigen Trägern öffentlicher Belange sowie von einem Bürger Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat hierüber in der Sitzung am 04.06.1997 beschlossen. Aus diesem Beschluß resultieren Festsetzungsänderungen hinsichtlich der Fassadenbegrünung und der Sicherung der Pflanzfläche für Baumstandorte. Belange Dritter wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

## VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58).

**Bearbeitung im Auftrag der  
Stadt Hennigsdorf**

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

**Bearbeiter:**

**Christian Bitter  
Dagmar Jahn**

**Hennigsdorf, 21. Mai 1997**