

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfstraße/Nieder Neuendorfer Kanal“

Begründung zum Satzungsbeschluß

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfstraße/Nieder Neuendorfer Kanal“

Begründung zum Satzungsbeschluß

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE.....	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis.....	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Eigentumsverhältnisse	6
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN	6
1.	Raumordnung und Landesplanung	6
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	7
III.	PLANUNGSKONZEPT	7
IV.	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	7
V.	UMSETZUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
1.	Umsetzung.....	10
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	11
VI.	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN	12

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfstraße/Nieder Neuendorfer Kanal“ umfaßt ein ca. 0,8 ha großes Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 133/14 und 133/20;
- im Osten durch die westliche Grenze der Dorfstraße;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 133/2;
- im Westen durch die ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn.

Der vorstehend beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses vom 23.09.1998 abgeändert.

Der ursprüngliche Geltungsbereich umfaßte auch die nördlich angrenzenden Flurstücke bis zum Keilerweg sowie Teile des Keilerwegs. Dem Aufstellungsbeschluß lag das städtebauliche Motiv zugrunde, auf den sehr großen Bestandsgrundstücken westlich der Dorfstraße eine bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte der Keilerweg entsprechend seiner tatsächlichen Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von allen Eigentümern der nördlich an die jetzige Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Flurstücke eine bauliche Nachverdichtung abgelehnt. Es wurde angeregt, diese Flurstücke nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 einzubeziehen, da hierfür ein städtebauliches Erfordernis nicht bestehe.

Da eine bauliche Nachverdichtung im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf tatsächlich auf den betroffenen Flurstücken nicht zwingend erforderlich ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.1999 geändert worden.

Das weitere wesentliche Ziel, nämlich die Ausweisung des Keilerwegs entsprechend seiner tatsächlichen Funktion als öffentliche Verkehrsfläche, wird in der Weise planungsrechtlich umgesetzt, in dem der Keilerweg in den räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden, sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 25 einbezogen wird.

2. Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in seinen jetzigen Grenzen werden im wesentlichen 3 städtebauliche Ziele verfolgt:

- Der vorhandene Grünzug am ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanal soll in seiner Funktion als wichtige innerörtliche Grünfläche und Ost-West-Grünverbindung dauerhaft gesichert werden.
- Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Dorfstraße, der für den Erholungsort Nieder Neuendorf von besonderer Bedeutung ist, soll ebenfalls dementsprechend dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.
- Auf den nördlich angrenzenden Flurstücken soll eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung, die über den Rahmen des nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) Zulässigen hinausgeht, ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Bestandssituation

Die Fläche am teilweise zugeschütteten, teilweise noch vorhandenen Nieder Neuendorfer Kanal stellt sich heute als relativ ungeordnete und wenig strukturierte Fläche dar. In ihr verläuft ein teilweise befestigter Weg, der von einigen Nutzern der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Erholungsgrundstücke als Zufahrt genutzt wird. Gespräche mit den Betroffenen haben ergeben, daß die Befahrbarkeit dieses Wegs für die Erreichbarkeit der Erholungsgrundstücke nicht erforderlich ist. Vielmehr besteht schon heute die Möglichkeit, über die südlich angrenzende Erschließungsstraße „Am Oberjägerweg“ die Erholungsgrundstücke zu erreichen. Die Betroffenen haben einem zukünftigen Verzicht auf die Benutzung des Weges mit Fahrzeugen zugestimmt.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz stellt heute ebenfalls einen ungeordneten Bereich dar. Er hat jedoch zur Sicherstellung eines öffentlichen Parkplatzangebots in Nieder Neuendorf eine wesentliche Bedeutung und soll deshalb zukünftig umgestaltet werden. Nach Umgestaltung werden Parkmöglichkeiten für ca. 15 Pkw´s bestehen. Diese gegenüber heute reduzierte Anzahl verursacht keine wesentliche Immissionsbelastung auf den angrenzenden Grundstücken.

Die nördlich angrenzenden Flurstücke sind derzeit ungenutzt. Sie wurden bis vor einiger Zeit als Erholungsgrundstücke genutzt. Es besteht kein geschützter Baumbestand.

Für das Flurstück 133/16 liegt eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus vor. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Dorfstraße vorhanden.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke, auf denen entsprechend der heutigen Situation eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, stehen teilweise bereits im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Für die übrigen Flurstücke finden derzeit Erwerbsverhandlungen statt.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 19.01.1999 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 der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf sieht für den Planbereich folgende Darstellungen vor:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park

In Kapitel I.1 des Erläuterungsberichts wird ausgeführt, daß der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen beschreibt und insofern Flächen und Nutzungen unter 1 ha in der Regel nicht berücksichtigt werden.

Dies ist für die Beurteilung der Frage, ob die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, von erheblicher Bedeutung. Die von einer derartigen Festsetzung betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 1200 qm. Sie fällt damit deutlich unter die vorstehend dargestellte Minimalgröße für eine FNP-Darstellung. Die Nutzung hat darüber hinaus eine dienende Funktion für die im Flächennutzungsplan dargestellte Parkanlage, die Teil eines gesamtörtlichen Grün- und Erholungssystems in Nieder Neuendorf ist.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig.

III. PLANUNGSKONZEPT

Die nachfolgenden Bebauungskonzepte zeigen für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 die relevanten Nachverdichtungspotentiale. Aus den Bebauungsvarianten wird sichtbar, daß der Verzicht auf eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf den Flurstücken 135, 137 und 139, der von den Anwohnern im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefordert wurde und durch die Herausnahme dieser Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt wird, auf die vorgegebene Bebauungsstruktur im Planbereich keine Auswirkungen hat.

Die im Wohngebiet geplante lockere Wohnbebauung erhält mit Ausnahme des Flurstücks 133/16 eine gemeinschaftliche Zufahrt im Norden.

Der öffentliche Parkplatz soll bei seiner Umgestaltung eine umfassende Begrünung, insbesondere zum nördlich angrenzenden Wohngebiet, erhalten.

Die Grünfläche soll landschaftlich umgestaltet werden. Hierzu ist insbesondere vorgesehen, den bestehenden, relativ breiten und teilweise befestigten Weg zu einem Parkweg zurückzubauen. Im westlichen Bereich soll der dort vorhandene Nieder Neuendorfer Kanal gequert werden. Hier wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine zukünftig sehr wichtige Nord-Süd-Fußgänger- und Radfahrer Verbindung tangiert. Die Verbindung besteht bereits im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28; eine dementsprechende Verkehrsflächenfestsetzung enthält auch der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 25.

IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für das Baugebiet Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten und Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet vorgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, einzelne Nutzungen – beispielsweise Anlagen für Verwaltung und Anlagen für sportliche Zwecke – auszuschließen, die nach den städtebaulichen Zielen im Baugebiet planerisch nicht gewollt und

im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme an anderer Stelle des Ortsteils Nieder Neuendorf angesiedelt werden soll.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen sicher, daß eine lockere Bebauungsstruktur entsteht.

Die relativ niedrigen Grundflächenzahlen sind bei Ansetzung des Regelmaßes des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausreichend, für die geplante rückwärtige Bebauung eine Erschließung sicherzustellen. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Erhöhung durch die textliche Festsetzung Nr. 2 vorgenommen.

Zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit der Bebauung werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 die städtebaulich relevanten Werte für die Ausdehnung der Sockelgeschosse und für die maximale Höhenentwicklung der Gebäude vorgegeben.

Die textliche Festsetzung Nr. 8, die ihre Wirkung im Zusammenhang mit der Durchführung von Bauvorhaben entfaltet, soll sicherstellen, daß die für diesen Teilbereich von Nieder Neuendorf besonders typischen Obstgehölze langfristig gesichert bzw. wieder angepflanzt werden.

Die Dorfstraße und die Spandauer Landstraße haben nach Wiedereröffnung der Straßenverbindung in Richtung Berlin - Spandau derzeit eine Verkehrsbelastung von 5.000 Kfz/24 h. Es muß jedoch von einer Steigerung dieser Verkehrsbelastung ausgegangen werden. Zukünftig wird vom zuständigen Straßenbaulastträger eine Verkehrsbelastung zwischen 6.000 und 10.000 Kfz/24 h prognostiziert.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei tatsächlichem Eintreten der Prognosebedingungen überschritten werden.

Um die maßgeblichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile über ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) verfügen. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende textliche Festsetzung.

V. UMSETZUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Umsetzung

Die Errichtung der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke.

Die Umgestaltung der Grünfläche sowie des Parkplatzes ist Teil des Maßnahmenprogramms der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf. Für die hierzu noch notwendigen Grundstückserwerbe finden derzeit Erwerbsverhandlungen statt.

Die Finanzierung der Kosten für den Grunderwerb sowie für die Gestaltung der öffentlichen Flächen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Aufwendungen sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Wesentlich Auswirkungen auf die Umwelt sind als Folge der Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß auf den Flurstücken 133/16 und 133/17 bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht, so daß die Veränderungen auf diesen Flurstücken in die Eingriffsbilanzierung nicht einzustellen sind.

Die Umgestaltung des Parkplatzes ist sowohl rechtlich als auch tatsächlich nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Dies liegt darin begründet, daß die Fläche bereits dementsprechend genutzt wird, so daß hier keine Eingriffe entstehen und der Bebauungsplan somit eine bestandsorientierte Festsetzung trifft. Die im Rahmen der Umgestaltung vorgesehene Baum- und Strauchbepflanzung führt vielmehr zu einer Verbesserung bezüglich der Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz.

Eingriffe

Eingriffe werden durch Bebauung und Versiegelung auf den Flurstücken 133/18, 133/19 in Verbindung mit der gemeinschaftlichen Zufahrt auf dem Flurstück 133/20 verursacht. Es ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz festzustellen, da durch die Versiegelung auf Dauer bislang vegetationsbestandene Flächen verloren gehen. Die eingriffsrelevante Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung und Bebauung (ca. 100qm) rund 600 qm. Betroffen sind Gartenflächen, die im heutigen Zustand aufgrund ihrer extensiven Nutzung (Garten, Wiesenflächen) eine mittlere Bedeutung sowohl für das Schutzgut Boden als auch für den Biotop und Artenschutz haben, jedoch jederzeit auch intensiver genutzt werden können. Demgegenüber werden erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung nicht erwartet, da im bereits besiedelten Bereich nachverdichtet wird und die Flächengröße, die von Eingriff betroffen ist, relativ gering ist.

Kompensation

Durch die Umgestaltung der Grünfläche am ehemaligen Nieder Neuendorfer Kanal (ca. 3.300 qm) werden erhebliche Verbesserungen erreicht, die zur Kompensation der Eingriffe beitragen. Zum einen wird der bisher teilweise befestigte, sehr breite Fahrweg in seiner Breite deutlich reduziert (ca. 150 qm), da er zukünftig nur noch Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung steht. Darüber hinaus sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 500 qm in diesem Bereich geplant.

Weiterhin bewirkt die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke mit hochstämmigen Obstbäumen eine Aufwertung der Gartenflächen, da hiermit das Lebensraumangebot durch die Erhöhung der Strukturvielfalt gesteigert wird.

Die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen Aufwertungen für die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz (z.B. Verbesserung der Lebensraumstrukturen,

Gewährleistung einer natürlichen Bodenentwicklung) führen bei einer Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und geplanten Kompensationsmaßnahmen insgesamt zu einer Verbesserung gegenüber der Bestandssituation.

Der Vollzug der Maßnahmen wird durch die Stadt Hennigsdorf im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf gewährleistet.

VI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen führen.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991S. 58).

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/80 74 21**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Annerose-V. Seidel

Hennigsdorf, 13. Dezember 1999
geändert: 05. Oktober 2000