



Stadt Hennigsdorf

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37

**„AUGUST-CONRAD-STRASSE
ZWISCHEN BERLINER STRASSE UND FABRIKSTRASSE“**

Stand: 15. Juli 2005

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Hennigsdorf
Fachdienst Stadtplanung
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Auftragnehmer:
Planungsgruppe Elbberg
Architekten & Stadtplaner
Kruse • Schnetter & Rathje
Falkenried 74 a
20251 Hamburg
www.elbberg.de

INHALT

I. GEGENSTAND UND ZIELE DER PLANUNG	4
I.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
I.2 Planungsanlass und Planungsziele	4
I.3 Planungserfordernis	6
I.4 Bestandssituation und Planungsvoraussetzungen	7
I.4.1 Historische Entwicklung	7
I.4.2 Bau- und Nutzungsstruktur	8
I.4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse	8
I.4.4 Verkehrserschließung	10
I.4.5 Ver- und Entsorgung	11
I.4.6 Eigentumsverhältnisse	13
I.4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
I.4.8 Bodendenkmale	14
I.4.9 Kampfmittelbelastung	14
II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHLICHE ANFORDERUNGEN	15
II.1 Raumordnung und Landesplanung	15
II.2 Flächennutzungsplan	15
II.3 Landschaftsplan	15
II.4 Sanierungsgebiet Ortskern / Neuordnungskonzept	16
II.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	16
III. PLANUNGSKONZEPT	17
III.1 Städtebauliches Konzept	17
III.2 Grün- und Freiraumkonzept	19
III.3 Erschließungskonzept	20
IV. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	22
IV.1 Art der Nutzung	22
IV.1.1 Mischgebiet	22
IV.1.2 Gemeinbedarfsflächen	23
IV.1.3 Öffentliche Grünflächen	24
IV.1.4 Erschließung	25
IV.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	26
IV.2.1 Mischgebiete	26
IV.2.2 Gemeinbedarfsflächen	29
IV.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	31
IV.3.1 Mischgebiet	31
IV.3.2 Gemeinbedarfsflächen	31
IV.4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	32
IV.5 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	34
IV.6 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 BbgBO)	34
V. VER- UND ENTSORGUNG	35
VI. IMMISSIONSSCHUTZ	36
VII. ALTLASTEN	38

VIII. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	38
IX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	40
X. ABWÄGUNGSBELANGE	41
XI. FÖRMLICHES VERFAHREN	46
XII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	50
XIII. RECHTSGRUNDLAGEN, FLÄCHEN UND KOSTEN	51

I. GEGENSTAND UND ZIELE DER PLANUNG

I.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Berliner Straße und der Fabrikstraße im historischen Ortskern von Hennigsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Es liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ Hennigsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird innerhalb der Flur 8 und der Flur 6 (Stand: 02.06.1999) wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die nördliche Grenze des Flurstückes 32/4,
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 32/5 bis zum Flurstück 32/2,
durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 32/2,

im Osten

durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Fabrikstraße (Flurstück 39), beginnend von der nördlichen Begrenzung des Flurstücks 32/2 bis zur nördlichen Begrenzung des Flurstücks 48/1,

im Süden

durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 43/4 sowie die südliche und östliche Begrenzung der Flurstücke 43/3 und 54/4,

im Westen

durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße (Flurstück 46/2) auf dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 43/4 an der Berliner Straße,
durch eine über die Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße nach Westen gezogenen Linie in Verlängerung der südlichen Begrenzung des Flurstücks 43/2,
durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße,
durch eine bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße gezogene Linie in Verlängerung der südlichen Begrenzung des Flurstücks 35,
durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße (Flurstück 46/1) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 32/3.

I.2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Planungsanlass für diesen Bebauungsplan ergab sich im Wesentlichen aus dem Planungskonzept für die städtebauliche Sanierung des Ortskerns und aus dem Vorhaben des Ministeriums des Inneren zur Sicherung und zum Ausbau der Hennigsdorfer Polizeistation.

Planungsanlass: Städtebauliche Sanierung des Ortskerns

Das Plangebiet liegt mit Beschluss vom 21.10.1992 über die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Hennigsdorf“. Diese Satzung ist am 18.3.1993 genehmigt worden. Für das Sanierungsgebiet sind mit Beschluss vom 27.08.1997 städtebauliche Sanierungsziele und Maßnahmen in einem Neuordnungskonzept festgelegt worden.

Die Stadt Hennigsdorf verwirklicht die Sanierungsziele für den Ortskern kontinuierlich. Für den weiteren Fortgang der zügigen Umsetzung der Sanierungsziele war für das Plangebiet die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsanlass: Hennigsdorfer Polizeistation

Das Sanierungsziel: Sanierung Polizeigebäude hat das Land bereits einschließlich der Freiflächen 1999/2000 durchgeführt. Eine weitere Abstimmung mit dem Land ist wegen der Zielsetzung: Bau der August-Conrad-Straße mit dem Ziel der konzeptionellen Koordination des Straßenbaus mit dem Freiflächenbedarf des Polizeigrundstücks 2004 durchgeführt worden. In mehreren Gesprächen zwischen dem Land und der Stadt ist eine gemeinsame Lösung zur Trassierung der neuen Straßenverbindung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet worden.

Auch zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Straße war die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

Planungsziele: Aufstellung eines Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat daher am 02.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet zwischen der Berliner Straße und der Fabrikstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. Verknüpfung der Verkehrsinfrastruktur des Ortskerns durch Schaffung einer Straßenverbindung zwischen dem alten Ortskern und den gewerbliche und landschaftlich geprägten Bereichen östlich der Fabrikstraße,
2. Bessere Erreichbarkeit des neuen Stadtzentrums über die Fabrikstraße bei gleichzeitiger Verkehrsentlastung sowohl der Berliner Straße als auch der wohngeprägten Anliegerstraßen A.-Schweitzer-Straße, Seilerstraße und August-Burg-Straße,
3. Sicherung der Standortbedingungen für die vorhandene Polizeistation Hennigsdorf,
4. Städtebauliche Neuordnung der weitgehend brachliegenden oder nicht optimal nutzbaren Flächen in den innenliegenden Grundstücksteilen zwischen Berliner Straße und Fabrikstraße,
5. Verbesserung der Grün- und Freiraumausstattung,
6. Gestaltung Wohnumfeld,
7. Schaffung zentral und verkehrsgünstig gelegener Mischgebiete,
8. Planerische Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche als Erfordernis der Wohnentwicklung im Ortskern.

I.3 Planungserfordernis

Bebauungsplan

Bei dem Plangebiet im vorhandenen Zustand handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, der sich überwiegend durch eine gemischt genutzte straßenbegleitende zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung entlang der Berliner Straße, der A.-Schweitzer-Straße und der Fabrikstraße auszeichnet und in den innenliegenden Grundstücksteilen überwiegend Gärten und unbebaute Freiflächen aufweist.

Eine bauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebiets ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur in dem Rahmen möglich, wie diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die oben dargestellte Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor allem die angestrebte neue Straßenverbindung und die städtebauliche Neuordnung und Nutzung der innenliegenden Grundstücksteile fügen sich jedoch nicht in den Charakter der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung ein, so dass die Verwirklichung dieser Planungsziele ohne einen Bebauungsplan nicht möglich war.

Es ergab sich daher ein Erfordernis zur Planung (§ 1 BauGB), da die angestrebte städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebiets geboten ist und nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erreicht werden konnte.

Die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) waren gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des diesen Bebauungsplan begleitenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden der Zustand und die Bedeutung des Plangebiets untersucht und den geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Dies erfolgte, um abwägen zu können, ob und inwieweit Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den nicht bebauten innenliegenden Grundstücksteilen hervorgerufen werden und wie sie durch Ausgleichsmaßnahmen und eine landschaftspflegerisch angemessene Neugestaltung ausgeglichen werden können.

Die wesentlichen Ergebnisse und Maßnahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sind unter VIII „Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt und fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

I.4 Bestandssituation und Planungsvoraussetzungen

I.4.1 Historische Entwicklung

Der Dorferweiterungsprozess Hennigsdorfs Anfang des 19. Jahrhunderts entlang der Berliner Straße und der Fabrikstraße, die Verlagerung der Dorfmitte vom ursprünglichen Anger der Hauptstraße zum neuen Dorfanger in der Berliner Straße, und die zunehmende überörtliche und regionale Bedeutung des Ortes sind die städtebaulichen Bestimmungsfaktoren für die Siedlungsentwicklung des Ortskerns im Bereich des Plangebiets.

Der Anger, der das Plangebiet im Südwesten tangiert, ist durch Aufweitung der bebauten Raumkanten der Berliner Straße entstanden und mit einer doppelten Baumreihe (zwei parallele Lindenreihen) versehen gewesen. Diese Elemente prägen bis heute die städtebauliche Gestalt dieses Bereichs.

Entlang der östlichen Straßenseite der Berliner Straße wird die Bauflucht räumlich begrenzt von einer heterogenen, aus verschiedenen Bauepochen stammenden ein- bis viergeschossigen Bebauung. Die ausschließlich traufständigen Gebäude standen immer in offener Bauweise entlang der Berliner Straße. Die Nutzungen sind seit den Anfängen der Besiedlung durch Wohnen, Handwerk, Läden und kleinteiliges Gewerbe geprägt.

Das Grundstück der Polizei bestand ursprünglich aus zwei Parzellen und war straßenbegleitend mit einem eingeschossigen, traufständigen Gebäude sowie einem Nebengebäude bebaut. Im Inneren der Fläche stand freistehend eine Scheune. Diese Bau- und Nutzungsstruktur wurde Ende der 70-er Jahre des 20. Jahrhunderts mit dem Neubau eines dreigeschossigen Plattenbaues für die nahe gelegene Grenzstelle Stolpe überformt.

Das nördlich angrenzende Grundstück war bis zum Frühjahr 1999 mit einem Veranstaltungssaal aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bebaut, das zunächst als Ausflugslokal und später als Kino genutzt wurde. Nach 1989 stand das Gebäude leer und wurde im Frühjahr 1999 zur Realisierung der Ziele dieses Bebauungsplanes abgerissen.

Auch die Bebauung entlang der geschwungenen Führung der Fabrikstraße erfolgte seit dem 19. Jahrhundert ebenfalls traufständig und in offener Bauweise, wobei die Bebauung in dieser dörflichen Randlage insgesamt kleinteiliger, bescheidener und in der Regel nur ein- bis zweigeschossig ausfiel. Die Gebäude standen von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen z. T. geringfügig zurückversetzt, so dass vereinzelt Vorgartenzonen entstanden sind, die gärtnerisch gestaltet und mit Holz- oder metallischen Gitterstabzäunen eingegrenzt waren. In der baulichen Entwicklung entlang der Fabrikstraße blieben einzelne Grundstücke bis heute unbebaut.

Die Siedlungs- und Parzellenstruktur entlang der Fabrikstraße basierte auf der straßenseitigen Ansiedlung kleiner Läden und Handwerksbetriebe und wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach überformt.

Die Innenbereiche der Grundstücke waren überwiegend gärtnerisch genutzt, wo bei bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts zwischen der Berliner Straße (in Höhe der Feldstraße) und der Fabrikstraße eine nicht befestigte Wegefläche durch die Gartengrundstücke verlief und den Zugang zu den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben und zur Havel ermöglichte.

Diese Gesamtstruktur hat sich, trotz der baulichen, nutzerischen und gestalterischen Weiterentwicklung, bis heute im Wesentlichen erhalten.

I.4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich heute als gemengelagengeprägte Mischstruktur dar und ist in den Nutzungen durch Wohnen, Ladengeschäfte, Kleingewerbe, einen Baubetrieb mit Baustofflager, private Dienstleistungen und öffentliche Infrastruktur geprägt.

Als störender Einbruch in die Raumkante der Berliner Straße wirkt vor allem das straßenseitig zurückgesetzte Polizeigebäude, das hinter die gewachsene Bauflucht der Berliner Straße zurücktritt. Die Bebauung entlang der Berliner Straße und Fabrikstraße ist gekennzeichnet durch eine heterogene, aus verschiedenen Bauepochen stammende ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Die ausschließlich traufständigen Gebäude stehen in überwiegend offener bzw. halboffener Bauweise entlang der Straßenzüge.

Die bestehende städtebauliche Struktur des Plangebiets ist geprägt durch:

den unproportionierten Neubau des Polizeigebäudes,
den Gebäudeabriss des ehemaligen Kinos, das für die Verwirklichung des Bebauungsplans 1996 von der LEG erworben und im Frühjahr 1999 abgetragen wurde,
das geräumte und mit geringen Altlasten behaftete Tankstellengrundstück,
mehrere Baulücken und Nutzungsbrachen entlang der Fabrikstraße sowie
verschiedene gestaltarme Behelfsbauten.

Vor diesem Hintergrund sowie in Verbindung mit der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße und dem durch gewerbliche Nutzungen geprägtem Umfeld östlich der Fabrikstraße stellt sich das Plangebiet als insgesamt vorbelastete Gemengelage mit relativ ungeordneter städtebaulicher Struktur dar. Dabei hat sich das ursprüngliche homogene, kleinteilige und dörfliche Ortsbild in diesem Bereich des Ortskerns zu der heute vorhandene heterogenen Gestalt- und Nutzungsstruktur verändert.

I.4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse

Lage, Geologie, Böden

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großeinheit Luchland und wurde im Wesentlichen durch die Eiszeit geprägt.

Große Teile des Stadtgebiets bestehen aus Flusssanden der jüngeren Eiszeit, in die einige fruchtbarere humose Sande und Kalknester eingelagert sind. Östlich der Havel bzw. der Autobahn A 111 steigt das Gebiet zur Hochfläche des Barnim an.

Die Niedermoore westlich der Stadt wurden durch Grundwasserabsenkungen, Graben- und Kanalbaumaßnahmen sowie durch Meliorationen stark entwässert. Im Plangebiet, das in der Trinkwasserschutzzone III liegt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Für das Plangebiet weist die geologische Karte oberflächennah anstehende kiesige Talsande bei meist nicht tiefem Grundwasser aus. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt zwischen 33,0 und 34,0 m über NHN.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung entlang der Erschließungsstraßen durch einen höheren Versiegelungsgrad gekennzeichnet. In den straßenabgelegeneren inneren Teilen des Plangebiets ist der Versiegelungsgrad als gering anzusehen.

Altlasten

Das Grundstück Berliner Straße Nr. 61, Flurstück 32/4 der Flur 8, war bis Ende 1995 mit einer Tankstelle versehen und entsprechend genutzt. Die Sanierung des Grundstücks erfolgte im Jahr 1998 durch Abbau der unterirdischen Tankstellenbehälter und der Rohrleitungen sowie durch eine Sanierung des Bodens.

Laut einem Sanierungsbegleit-Gutachten der FILT GmbH vom 10.7.1998, sind dabei noch verbliebene Restkontaminationen von geringer Ausdehnung auf dem Grundstück festgestellt worden. Mit Zustimmung des Landkreises vom 25.02.1998 wurde mit Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes sowie mit der Auflage einer vierteljährlichen Grundwasserprüfung auf eine weitere Sanierung verzichtet.

Die Fläche mit den festgestellten Restkontaminationen auf dem Flurstück 32/4 der Flur 8 ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine weiteren Altlastenstandorte bekannt.

Klima, Luft

Das Plangebiet weist stadtklimatisch geringfügige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Dies steht im Zusammenhang mit den größeren versiegelten Flächen und den bis zu dreigeschossigen Baukörpern im Plangebiet. Die durch Baulücken, Brachen und größere Gartenbereiche geprägte Bebauung im Plangebiet führt hier zu vergleichsweise wenig beeinträchtigten örtlichen Klimaverhältnissen.

Landschaftsbild, Grün- und Freiraumstruktur

Im Bestand stellt sich das Plangebiet als innerörtliches, gemischt genutztes und städtische geprägtes Gebiet dar, das insgesamt einen relativ umfangreichen privaten Grün- und Freiraumanteil aufweist.

So bestehen in den Innenbereichen der bebauten Grundstücke zur Berliner Straße, größere Frei- und Gartenflächen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind oder als Freiflächen genutzt werden. Auch die privaten bebauten Grundstücke entlang der Fabrikstraße verfügen hinter einer straßenseitigen Bebauung in der Regel über weitere Nebengebäude, befestigte Hofflächen und Garagen, an die sich gärtnerisch angelegte Flächen anschließen.

Das Grundstück des Baubetriebs (Flurstück 32/5) ist durch umfangreiche befestigte Hof- und Lagerflächen gekennzeichnet. Die beräumten und brach liegenden Grundstücke sind in ihrer Oberflächenstruktur durch den vorhandenen Rohboden geprägt.

Das Grundstück Berliner Straße Nr. 59 ist in hohem Maße überbaut bzw. mit Nebenanlagen, Hofbefestigungen und Garagen versehen, so dass praktisch keine offenen Grün- oder Freiflächen vorhanden sind. Das Grundstück Berliner Straße Nr. 58 a ist vollständig überbaut.

Der Innenbereich des Polizeigrundstücks ist neben den Garagen durch umfangreiche und befestigte Hof- und Zufahrtsflächen gekennzeichnet, die in den Randbereichen durch Grünflächen begrenzt sind. Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück hinter dem Hauptgebäude eine größere Grünfläche, auf der 5 sehr große Bäume (Linden, Buchen und Robinien) vorhanden sind.

Diese Baumgruppe sowie mehrere Einzelbäume im Plangebiet sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 11.10.2003 und dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt.

Zur näheren Bestandssituation und der Beurteilung des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf das Kapitel VIII. „Naturschutz und Landschaftspflege“ verwiesen.

I.4.4 Verkehrserschließung

Die vorhandene äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die als Hauptverkehrsstraßen fungierenden Straßen der Berliner Straße und der Fabrikstraße.

Die als Landesstraße klassifizierte Berliner Straße verzeichnet nach den Berechnungsergebnissen des „Verkehrsmodells Hennigsdorf“ (Planungsbüro Richter-Richard, Aachen-Berlin, 1998) eine verkehrliche Belastung im Umfang von rund DTV 20.000 KFZ/24 Stunden, die Fabrikstraße lediglich von ca. 2000 DTV KFZ/24 Stunden. Die Fabrikstraße war zu diesem Zeitpunkt noch nicht nach Norden bis in das Gewerbegebiet Nord verlängert worden (äußere Erschließungsstraße) und im Süden noch nicht an den 1999 ausgebauten Knoten Berliner Straße / Ruppiner Straße angebunden.

Mit der Straßenöffnung nach Spandau, dem neuen Autobahnanschluss Hohenschöpping, der 2000 hergestellten „äußeren Erschließungsstraße“ im Zuge der Fabrikstraße sowie dem 2002 fertig gestellten Ausbau der Berliner Straße hat sich das Verkehrsnetz erweitert und das Verkehrsaufkommen im Sinne einer stärkeren Verteilung der Verkehrsbelastungen verändert. Hinzu kommen die durch den Ausbau der Berliner Straße gesunkenen Verkehrslärmbelastungen in Folge des erfolgten Einsatzes von Asphalt an Stelle des ursprünglich vorhandenen Natursteinpflasters in der Fahrbahn.

So kommt die Aktualisierung des o. a. „Verkehrsmodells Hennigsdorf“ (Planungsbüro Richter-Richard, Aachen-Berlin, Januar 2000) unter Einbeziehung der fertig gestellten und dem Verkehr übergebenen Fabrikstraße sowie der geplanten August-Conrad-Straße zu folgenden überschlägigen Berechnungsergebnissen: Berliner Straße: ca. 9.500 DTV KFZ/24 Std. (Ist 2002: 13.000 DTV), Fabrikstraße: ca. 11.000 DTV KFZ/24 Std. (Ist 2002: 7.100 DTV) und August-Conrad-Straße : ca. 3.500 DTV KFZ/24 Std. Die Verkehrsbelastung ist damit im Plangebiet als insgesamt hoch anzusehen.

Die Berliner Straße wurde bis 2002 einschließlich der Gehwege durch das Straßenbauamt Strausberg grundhaft erneuert, wobei die Fahrbahn auf 6,50 m verengt und in Asphalt befestigt sowie Radwege und Straßenparkplätze neu angelegt werden. Die Fabrikstraße ist 1999 mit Asphaltdecke, Geh- und Radwegen ausgebaut worden und dient der verkehrlichen Entlastung des Ortskerns.

Mit der geplanten August-Conrad-Straße wird im Plangebiet zwischen beiden Straßen eine zusätzliche Verkehrsverbindung geschaffen, die das Plangebiet und den Ortskern an das westlich gelegene Stadtzentrum und die östlichen Gewerbegebiete anbindet und die wohngeprägten Straßen des Ortskerns verkehrlich entlastet. Darüber hinaus entsteht mit der geplanten August-Conrad-Straße eine attraktive Wegeverbindung zu dem geplanten Gewerbegebiet am Havelufer sowie dem künftigen Landschaftspark und Freizeit- und Naherholungsbereich in den Havelauen.

I.4.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der erfolgten Ausbaumaßnahme der Fabrikstraße sind 1999 die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Schmutz- und Trinkwasserleitungen, der Telekommunikation, des Erdgases, und der elektrischen Energie in dieser Straße erneuert bzw. neu angelegt worden.

In der Berliner Straße sind diese Einrichtungen vorhanden und wurden im Zusammenhang mit der weiteren grundhaften Erneuerung und Gestaltung der Berliner Straße nach Notwendigkeit ebenfalls erneuert.

Insgesamt sind alle vorhandenen Gebäude und Grundstücke des Plangebiets über unterirdische Kabel, Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Einzelnen stellt sich 2005 die bestehende Ver- und Entsorgungssituation wie folgt dar:

Elektroenergie

Die elektrische Energieversorgung ist über Erdleitungen in der Berliner Straße und Fabrikstraße vorhanden.

Erdgas

Es besteht eine Erdgasversorgung des Plangebiets über Leitungen in der Berliner Straße und der Fabrikstraße.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Leitungen, die im Straßenraum der Berliner Straße und der Fabrikstraße vorhanden sind.

Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentlichen Kanäle, die sich in der Berliner Straße und der Fabrikstraße befinden.

Abfall und Duales System

Die Müllabfuhr und die Entsorgung für das Duale System erfolgt im Auftrag des Landkreises Oberhavel.

Fernwärme

Das Plangebiet ist im Westen und Nordosten zum Teil überlagert vom Geltungsbe-
reich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.11.2002.

I.4.6 Eigentumsverhältnisse

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücken der Flur 8 und 6 (Stand: 19.08.1999/18.01.2005) handelt es sich um folgende Eigentümer:

	Stand: 19.08.1999 ehemalige Flurstücksnummer	Stand: 18.01.2005 Aktuelle Flurstücksnummer
Stadt Hennigsdorf	36,	412,
	54/4,	54/4,
	39,	401,
	39,	402,
	39,	403,
	38,	408,
	38,	409,
	38,	410,
	45/2,	45/2,
	46/1,	46/1,
	46/2,	46/2,
	43/2,	43/2,
	22 (der Flur 6),	22 (der Flur 6)

Private Eigentümer	32/5,	653,
	32/5,	654,
	37,	411,
	36,	413,
	32/4,	651,
	32/4,	652,
	44,	44,
	45/1,	45/1,
	32/2,	32/2,
	34,	34,
	35,	35,
	ehemals 42,	43/4,
	Land Brandenburg	ehemals 41, 42, 43/1, 48/2, 54/3, 55/1,
43/3,		43/3,

I.4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Bindungen und Vorgaben bestehen im Plangebiet nicht.

I.4.8 Bodendenkmale

Gemäß öffentlicher Bekanntmachung des Landkreises Oberhavel vom 20. Mai 2005 ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 gelegene Flurstück 22 der Flur 6 (Straßenverkehrsfläche Berliner Straße) gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Sollte bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder – bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232 / 36940; Fax 033232 / 36941) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

I.4.9 Kampfmittelbelastung

Dem „Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg“ ist eine Kampfmittelbelastung des Plangebiets nicht bekannt.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Lage der Kampfmittel ist nicht zu verändern, der Fundort zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHLICHE ANFORDERUNGEN

II.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung - beschreibt Hennigsdorf als Teil des engeren Verflechtungsraums Brandenburg-Berlin. Hennigsdorf liegt als amtsfreie Gemeinde im Landkreis Oberhavel, der zur Planungsregion Prignitz-Oberhavel gehört.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum weist Hennigsdorf als Gemeinde mit potentielltem Siedlungsbereich aus.

Im Regionalplan I ist Hennigsdorf mit den besonderen Gemeindefunktionen Selbstversorgung, Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet. Die angestrebte städtebauliche Neuordnung der brachliegenden Flächen, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche sind zu begrüßen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin hat mit Schreiben vom 22. Juni 1999 mitgeteilt, dass sie diesen Bebauungsplan als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt.

II.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 18. November 1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf stellt das Plangebiet entlang der Berliner Straße und der Fabrikstraße als „Gemischte Baufläche“ dar. Zwischen diesen Flächen sind „Wohnbauflächen“ dargestellt. Südlich der im Flächennutzungsplan im Erläuterungsbericht erfassten August-Conrad-Straße ist die Gemeinbedarfseinrichtung der „Polizei“, nördlich die für „soziale Einrichtungen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf abgeleitet.

II.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Dezember 1999) ist das Plangebiet als städtisches Siedlungsgebiet / Mischgebiet gekennzeichnet. Der Ortskern ist durch einen nur geringen Grünanteil geprägt, die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen ist insgesamt unzureichend. Die Wohnumfeldqualität und die Ausstattung und Erreichbarkeit von ortskernbezogenen Naherholungseinrichtungen bedürfen der Verbesserung.

Mit der Realisierung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 können die o.a. Zielsetzungen des Landschaftsplans erreicht werden.

II.4 Sanierungsgebiet Ortskern / Neuordnungskonzept

Das Plangebiet liegt gemäß § 142 BauGB in dem am 21.10.1992 beschlossenen und am 18.03.1993 genehmigten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Hennigsdorf“. Die für dieses Gebiet entwickelten städtebaulichen Sanierungsziele und Maßnahmen sind in einem Neuordnungskonzept festgelegt, das am 27.08.1997 als informelle städtebauliche Rahmenplanung beschlossen worden ist.

Seine wesentlichen Zielvorgaben für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung des Plangebiets sind:

1. Bau der August-Conrad-Straße,
2. verbesserte Verkehrsbezüge zwischen Stadtzentrum, Ortskern, dem östlichen Gewerbegebiet und den Havelauen,
3. verkehrliche Entlastung der Berliner Straße,
4. Ergänzung der Blockstruktur nördlich der August-Conrad-Straße,
5. bauliche Ergänzungen im Blockinnenbereich,
6. Baulückenschließungen entlang der Berliner Straße und der Fabrikstraße,
7. Aufwertung des Bereichs als Wohnstandort,
8. Verbesserung des Wohnumfeldes und der Grün- und Freiflächenausstattung,
9. Verbesserung der Gemeinbedarfsversorgung durch soziale Einrichtungen (z.B. eine Kindertagesstätte),
10. Einbindung des Bereichs in ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz.

Diese Planungsziele des Neuordnungskonzepts bilden die Grundlage der Ziele dieses Bebauungsplans.

II.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Formalprüfung – Anwendbarkeit des UVPG in der Fassung vom 27.07.2001

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 am 02.06.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen wurde, ist gemäß § 25 UVPG für das Bauleitplanverfahren das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der geltenden Fassung vom 27.07.2001 anzuwenden.

Sachprüfung – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG

Mit Ausnahme des Punktes 18.8 beschreibt die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG nur Vorhaben im bisherigen Außenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 37 umfasst mit seinen Festsetzungen überwiegend Flächen, die Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind.

Gemäß Punkt 18.8 der o. g. Liste wird für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der maßgebliche Prüfwert für die Notwendigkeit einer Vorprüfung im Punkt 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG bestimmt.

Der für den Bebauungsplan Nr. 37 maßgebliche Prüfwert beträgt somit 20.000 m² als zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Dabei ist gemäß § 3b Abs. 3 UVPG bei Städtebauprojekte nach Nummer 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG mit Rücksicht auf den dynamischen Charakter der Siedlungsentwicklung der Bestand nicht zu berücksichtigen.

Der maßgebliche Prüfwert wird durch den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Hennigsdorf mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 6.250 m² gemäß den Berechnungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 37 nicht überschritten.

Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu prüfen.

Sachprüfung – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage zum BbgUVPG

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Hennigsdorf werden keine nach dem Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 37 getroffenen Festsetzungen zum Bau der August-Conrad-Straße werden die im Punkt 20 der Anlage zum BbgUVPG genannten Prüfwerte nicht erreicht.

Prüfergebnis

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

III. PLANUNGSKONZEPT

III.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplans entwickelt sich aus den vorgeordneten übergeordneten Planungsvorgaben und den Planungszielen, die diesem Bauleitplan zugrunde liegen.

Dabei steht ein städtebauliches Leitbild mit den Komponenten: behutsame städtebauliche Neuordnung, Verkehrsinfrastrukturverbesserung, Aufwertung als Wohnstandort und im Wohnumfeld, Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Struktur des Ortskerns sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen im Vordergrund.

Der konzeptionelle Schwerpunkt des Bebauungsplans liegt in der Schaffung einer neuen Straßenverbindung, mit deren Hilfe die eingeleitete Verkehrsentslastung des Ortskerns auf der Berliner Straße durch eine weitere Verkehrsbeziehung in West-Ost-Richtung ergänzt wird und gesamtstädtisch eine bessere Vernetzung des Straßen- und Wegenetzes mit Entlastungswirkung für den Ortskern entsteht.

Im Zusammenhang mit der Trassierung der neuen Straßenverbindung der August-Conrad-Straße kann die städtebaulich ungeordnete Struktur des Ortskerns im Bereich des Plangebiets durch eine neue, straßenbegleitende Bebauung gefasst und gegliedert werden.

So ergeben sich auf bisher wenig intensiv genutzten innerstädtischen Flächen im Inneren des Plangebiets gut ablesbare neu definierte Raumkanten und städtebaulich sinnvolle Nutzungseinheiten mit attraktiver gemischt genutzter Lagegunst.

In den straßenabgewandten Innenbereichen der Mischgebiete nördlich der August-Conrad-Straße soll im räumlichen Anschluss an die straßenseitigen zwei- bis dreigeschossigen Hauptnutzungen eine Zone für Nebenanlagen und Garagen geschaffen werden, an die vorhandenen Gartenbereiche und von Bebauung freizuhalten Flächen anschließen. Tiefgaragen sollen auf die Bereiche unter dem Hauptgebäude und die Innenhöfe begrenzt werden.

Begleitend zu dieser städtebaulichen Neuordnung soll im Bebauungsplan die städtebauliche Gestalt- und Nutzungsstruktur des Ortskerns gesichert und weiterentwickelt werden. Dies soll durch Baulückenschließungen und andere neue Baukörper entlang der August-Conrad-Straße erfolgen, die sich in Größe, Proportion, Gestalt und Nutzung in die vorhandene Ortskernstruktur einfügen. Das im Plangebiet durch Nutzungsbrachen, Baulücken und unproportionierte Baukörper beschädigte Ortsbild soll so durch neue bauliche Nutzungen wieder geschlossen und gestaltet werden.

Mit diesen baulichen Ergänzungen soll die städtebauliche Struktur des Ortskerns gestärkt werden.

Die im Innenbereich des Plangebiets nördlich der August-Conrad-Straße geplanten Grünflächen dienen der Verbesserung der Versorgung des stark unterversorgten Gebiets mit öffentlichen Grün- und Freiflächen. In Verbindung mit den neuen straßenunabhängigen Fuß- und Radwegeverbindungen wird die öffentliche Freiraumausstattung für die Bewohner und Nutzer im Plangebiet und den angrenzenden Wohnquartieren zusätzlich verbessert und die Wohnumfeldqualität des Gebiets deutlich aufgewertet.

Die ebenfalls im Innenbereich vorgesehene Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Einrichtungen liegt in einer ruhigen und grüneingebundenen Umgebung mit fußläufiger Anbindung an die angrenzenden Quartiere.

In dieser Lage bietet sie für die Einrichtung z. B. einer Kindertagesstätte gute Standortbedingungen. Eine endgültige Entscheidung über die konkrete Umsetzung einer bestimmten Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke soll nach entsprechender Bedarfsfeststellung erfolgen. Unabhängig davon soll die Fläche im Plan festgesetzt werden, um auf ihr eine entsprechende Sozialeinrichtung verwirklichen zu können.

Mit der Sicherung der Standortbedingungen der Polizeistation wird eine für die Stadt Hennigsdorf bedeutende Gemeinbedarfseinrichtung am vorhandenen Ort auf Sicht vorgehalten. Durch die künftige Belegenheit des Standortes auch an der neuen Straßenverbindung wird die zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit neu geordnet, was die Einsatzbedingungen der Polizeistation verbessert.

III.2 Grün- und Freiraumkonzept

Zur Minderung der Eingriffsfolgen ist parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag ein Grün- und Freiraumkonzept entwickelt worden und mit den entsprechenden Regelungen in das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes eingeflossen, dessen wesentlichen Regelungen und Maßnahmen unter VIII. Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt sind.

Der landschaftsplanerische Grundgedanke der Grün- und Freiraumkonzeption besteht darin, die heterogene Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers durch einen öffentlichen gehölzreichen Grünzug und eine straßenunabhängige gebietsinterne Durchwegung neu zu gliedern und die Bestandssituation in ihrer Freiraumqualität und Gestaltung deutlich zu verbessern. Die bestehende Großwohnanlage nördlich des Plangebiets, die August-Conrad-Straße und die neuen Siedlungsflächen werden durch das im Bebauungsplan vorgesehene Grün- und Freiraumkonzept harmonisch in die vorhandene Stadtstruktur integriert.

Das Grün- und Freiraumkonzept setzt sich aus folgenden Einzelkomponenten zusammen:

Straßenunabhängiges Wegesystem

Ausgehend von der Berliner Straße kann eine in einen öffentlichen Grünzug eingebundene Wegeverbindung eine bestehende Wegespur Richtung Fabrikstraße aufnehmen und sie mit einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung und einem verkehrsberuhigten Bereich in Nord- Südrichtung zwischen der Großwohnanlage im Norden und der August-Conrad-Straße im Süden verbinden. Dadurch entsteht die Voraussetzung zur Gestaltung eines hochwertigen öffentlichen Freiraumnetzes, das sich in den nördlich angrenzenden Stadtquartieren fortsetzt.

Gehölzreicher Grünzug

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist in Höhe der angrenzenden Großwohnanlage eine neue öffentliche Grünfläche als gehölzreicher Grünzug vorgesehen.

Dieser soll als extensiv gepflegte, baumbestandene Grünfläche im Sinne einer Grünverbindung entwickelt werden. Die hier zu pflanzenden Bäume sollen der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend aus Kiefern und Eichen bestehen. Eine funktionale und gestalterische Ergänzung ist durch die sich unmittelbar an den Grünzug anschließende soziale Gemeinbedarfseinrichtung möglich. Die bestehenden Defizite des Plangebiets und seines städtebaulichen Umfeldes hinsichtlich der Grün-, Spiel- und Erholungsflächen werden durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gemindert.

Pflanzkonzept

Im Plangebiet werden auf privaten und öffentlichen Flächen zahlreiche zu pflanzende und zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dies bezieht sich insbesondere auf eine konsequente Begrünung mit 26 Linden entlang der August-Conrad-Straße und durch 13 Ebereschen entlang der neuen Fuß- und Radwegverbindung bzw. des verkehrsberuhigten Bereichs in Nord - Südrichtung. In Verbindung mit den Baumpflanzungen in der naturnahen Grünfläche (7 Eichen und 8 Kiefern), den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und den zu schützenden Bäumen auf dem Polizeigrundstück ergibt sich insgesamt eine deutlich verbesserte Durchgrünung dieses Ortskernteils. Die vorhandenen Nutz- und Ziergärten mit ihrem Vegetationsbestand in den rückwärtigen Grundstücksteilen werden durch die weitgehende Freihaltung von Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

Sicherung von freizuhaltenden Grundstücksteilen

Im Inneren des Plangebiets nördlich der August-Conrad-Straße werden angrenzend an die öffentliche Grünfläche, den Fuß- und Radweg und die Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen auf den hinteren Teilen der Mischgebietsbaugrundstücke von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Dadurch sollen die in diesem Bereich vorhandenen und weitgehend unbebauten Grundstücksfreiflächen in größerem Umfang von einer Bebauung oder Versiegelung freigehalten werden, damit die auch hier vorhandenen größeren Gartenbereiche mit offener Vegetationsfläche erhalten oder neu angelegt werden. Auch eine Unterbauung dieser Flächen ist daher ausgeschlossen.

III.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept enthält als wesentliches Element die Schaffung einer neuen Straßenverbindung, der August-Conrad-Straße. Sie wird als wichtige, das Verkehrsnetz ergänzende Hauptverkehrsstraße die vielfältigen Ost-West-Verkehrsbeziehungen verbessern, z.B. für Verkehre aus dem Stadtzentrum in das Gewerbegebiet „Nord 4“ („Süd/Ost-Gelände“) oder zum Havelufer und dem geplanten Landschaftspark in den Havelauen.

In diesem Zusammenhang wird sie zu der verkehrlichen Entlastung des Ortskerns beitragen und eine Entflechtung der Verkehrsströme bewirken. Ihre verkehrskonzeptionelle Erforderlichkeit leitet sich aus dem städtischen Verkehrsentwicklungskonzept und den Sanierungszielen für den Ortskern ab.

Durch separate Abbiegespuren im künftigen Kreuzungsbereich Fabrikstraße / August-Conrad-Straße, über die Verkehrsströme aus beiden Fahrtrichtungen der Fabrikstraße in die August-Conrad-Straße geleitet werden, ergeben sich günstige Verkehrsbeziehungen für die Verkehre, die von Norden oder Süden kommend nicht mehr die Berliner Straße nutzen müssen, um über die Feldstraße zum Stadtzentrum zu gelangen.

Dies bedeutet, dass erst durch die Schaffung der August-Conrad-Straße und ihrer bequemen Befahrbarkeit aus der Fabrikstraße heraus, sich ein Verkehrsnetz ergibt, das im Ortskern durch Entlastung der Berliner Straße und annähernde Gleichverteilung von Verkehrsmengen auf die Berliner Straße und die Fabrikstraße zu einer insgesamt verträglichen Gesamtbelastung des Ortskerns führt.

Ein weiteres Merkmal des Erschließungskonzepts besteht in der Schaffung einer nord-südlich durch das Plangebiet verlaufenden Wegeverbindung, die als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Fuß- und Radweg angelegt wird und die straßenunabhängige Durchwegung des Plangebiets ermöglicht. Die Weiterführung dieser Wegeverbindung in die angrenzenden Stadträume hinein ist geplant und z. T. bereits vorhanden.

IV. Begründung einzelner Festsetzungen

Wegen der insgesamt nicht unerheblichen verkehrlichen und gemengelagengeprägten Vorbelastung des Gebiets, seiner Lage in einem Sanierungsgebiet mit weitgehendem baulichen Bestand, der geplanten Straßentrasse der August-Conrad-Straße, den neuen gebietsinternen Wegeverbindungen und der neuen öffentlichen Grünfläche ergibt sich insgesamt ein relativ komplexer Katalog an Festsetzungen und sonstigen Bindungen, die im Bebauungsplan getroffenen werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen einzelnen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

IV.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Planungsvorgaben, des städtebaulichen Konzeptes, des Grün- und Freiraumkonzeptes und des Erschließungskonzeptes werden im Plangebiet Mischgebiete, zwei Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

IV.1.1 Mischgebiet

Die größten Teilflächen des Plangebiets werden in Orientierung an die vorhandene Nutzung als Mischgebiete (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit entspricht diese Festsetzung den beabsichtigten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Struktur.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht zu der beabsichtigten Schließung der vorhandenen und neu entstehenden Ränder des Baublocks Berliner Straße / August-Conrad-Straße / Fabrikstraße im erforderlichen Maß beitragen kann. Dieser baulichen, halboffenen Fassung der in größerem Umfang offenen Raumkanten des Baublocks kommt städtebauliche eine große Bedeutung zu. Eine Tankstelle würde, bedingt durch ihre bauliche und funktionale Gestalt, hier einen störenden offenen städtebaulichen Charakter des Baublocks bewirken und muss daher als unzulässig ausgeschlossen werden.

Hinzu kommt, dass mit einer Tankstellennutzung umfangreiche Versiegelungen der Oberfläche, eine nicht unerhebliche verkehrserzeugende Wirkung, eine nicht ausreichende städtebauliche Einpassungsfähigkeit in das Nutzungsgefüge des Ortskerns mit seinem Innenstadtcharakter verbunden sind. Auch aus diesen Gründen ist der Ausschluss von Tankstellen gerechtfertigt.

Auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie als gewerbliche Nutzungen nicht mit der Gebietscharakteristik des Plangebiets vereinbar sind und die Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Störungen beeinträchtigen.

Dieser Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie Bordellbetriebe, Spielhallen, Sexshops und sonstigen Einrichtungen zur Schaustellung von Personen dient dem Erhalt der ortskerntypischen Nutzungsmischung und der Sicherung einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Wohnnutzung.

IV.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Polizei

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (Polizei) sichert, trotz verkleinerter Grundstücksgröße in Folge der neuen August-Conrad-Straße und der Rückübertragung eines Grundstücks an der Fabrikstraße, den Standort dieser Einrichtung. Zur teilweisen Kompensation dieser verkleinerten Grundstücksflächen der Polizei werden Teile der städtischen Flurstücke 43/2 und 45/2 (ehemaliges Kino) dem Polizeigrundstück zugeordnet. Dadurch entsteht eine zur Berliner Straße ausgerichtete Nutzungseinheit, auf der eine mit dem Hauptgrundstück zusammenhängende Gemeinbedarfsnutzung erfolgen kann. Die planungsrechtliche Sicherung der Polizeistation auf den für diese Nutzung festgesetzten Gemeinbedarfsflächen ist einschließlich aller weiteren Festsetzungen für diese Fläche mit den beteiligten Dienststellen des Landes Brandenburg einvernehmlich abgestimmt.

Soziale Einrichtungen

Die im nördlichen Innenbereich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche sichert an einem wohnungsnahen, geschützten und fußläufig gut erreichbaren Standort mit sehr guter Grün- und Freiraumausstattung die Möglichkeit zur Errichtung einer quartiersbezogenen sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtung, z. B. Kindertagesstätte oder einer anderen sozialen Gemeinbedarfseinrichtung.

Die Festsetzung dieser Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Einrichtungen erfolgt, da auch ohne eine endgültige Festlegung der konkreten Art der sozialen Einrichtung die planungsrechtliche Sicherung einer sozialen Gemeinbedarfseinrichtung im Plangebiet grundsätzlich erforderlich ist. Eine entsprechende Unterversorgung des Ortskerns ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der grundsätzliche Bedarf einer derartigen Gemeinbedarfseinrichtung ist insbesondere in Verbindung mit den Zielen zur Sicherung und weiteren Entwicklung des Plangebiets und der angrenzenden Ortskernbereiche als Wohnstandort mit intaktem Wohnumfeld, angemessener Grün- und Freiraumausstattung und wohnungsnaher sozialer Infrastruktur erforderlich.

Wegen der unmittelbaren räumlichen Anbindung der Gemeinbedarfsfläche an das straßenunabhängige Fuß- und Radwegsystem, an die im Norden vorhandenen Großwohnanlage sowie an eine öffentliche Grünfläche, ist ihre Lage städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Da diese Gemeinbedarfsfläche auf bisher privaten Flächen liegt, ihre örtliche Bindung auf diesen Bereich jedoch geboten ist, ist die entsprechende Festsetzung der Fläche erforderlich und gerechtfertigt. Diese Gemeinbedarfsflächen hat die Stadt bereits erworben.

Die Stadt Hennigsdorf wird im Vorfeld der Verwirklichung des Bebauungsplans den konkreten Bedarf für eine bestimmte Art der sozialen Einrichtung auf dieser Gemeinbedarfsfläche ermitteln.

IV.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die im Inneren des Plangebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als „Naturnahe Grünfläche“ ist erforderlich, um dem Bedarf des Gebiets und seines Umfeldes an öffentlichen Grünflächen und Freiräumen nach kommen zu können. Die Defizite an öffentlichen wohnungsnahen Grünräumen und einem gestalteten Wohnumfeld sind in diesem Teil des Ortskerns besonders deutlich.

Ihre Lage ist auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen begründet, da beide Nutzungen sich in ihrer Wirkung gegenseitig stärken und städtebaulich sinnvoll ergänzen. Damit ist auch die Inanspruchnahme privater Flächen zur Anlage dieser öffentlichen Grünfläche in besonderer Weise gerechtfertigt. Die Stadt hat die Fläche bereits erworben.

Der öffentliche Charakter dieser Grünfläche wird für die Bewohner des Quartiers durch die Anbindung an die Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und den blockinneren verkehrsberuhigten Bereich bzw. die Fuß- und Radwegeverbindung gewährleistet.

Zur Stärkung eines naturbetonten Gesamtcharakters und zur Aufwertung der Bodenqualität ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt mit dem Ziel einer Entwicklung eines vielfältigen Vegetationsbestandes mit standortheimischen Stieleichen und Waldkiefern in Anlehnung an die auf den Standort bezogene natürliche potenzielle Vegetation.

Die Einbindung der geplanten öffentlichen Grünflächen in ein öffentliches Wegenetz schafft insgesamt einen großzügigen öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und ermöglicht eine auf die vorhandene Bebauung bezogene sinnvolle Gliederung des Plangebietes.

IV.1.4 Erschließung

Die äußere Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge der Berliner Straße und der Fabrikstraße. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der August-Conrad-Straße entspricht allen diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Fachplanungen der Stadt Hennigsdorf (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungskonzept, Verkehrsmodell, Sanierungskonzept / Neuordnungskonzept für den Ortskern).

Mit dieser das Verkehrsnetz der Stadt ergänzenden Straßenführung entsteht eine attraktive Straßenverbindung zwischen dem Stadtzentrum, dem Ortskern, den östlich angrenzenden Gewerbegebieten und den Havelauen.

Diese Straße verbessert die Erreichbarkeit des Stadtzentrums über die 1999 fertig gestellte nördliche Verlängerung der Fabrikstraße und entlastet die Berliner Straße.

Die Straßentrasse nimmt überwiegend nördliche Teile des Grundstücks der Polizei (Flurstücke 43/3 und 43/4) in Anspruch, mit der diese Straßenführung einvernehmlich abgestimmt ist. Daher ist mit dieser Verkehrsführung zum einen die Funktionsfähigkeit des Polizeistandortes gewährleistet, zum anderen werden alle verkehrstechnischen und straßenraumgestalterischen Anforderungen erfüllt. Neben Flächen der Polizei werden Flächen der Stadt Hennigsdorf (Flurstücke 43/2 und 45/2) und in geringem Umfang private Flurstücke beansprucht. Auch hier ist eine positive Abstimmung mit den Eigentümern erfolgt.

Im städtischen Netz wird die Straße die Funktion einer Hauptsammelstraße haben. Sie erhält dafür eine 6,50 Meter breite Fahrbahn, an die sich auf der Nordseite ein mit Bäumen bestandener Parkstreifen (2,00 Meter), ein Sicherheitsstreifen (0,50 Meter) sowie ein Rad / Fußweg (2,00 Meter) anschließen. Auf der Südseite muss wegen der begrenzten Verhältnisse auf einen Parkstreifen verzichtet werden. Hier wird südlich der Fahrbahn ein Sicherheitsstreifen (0,50 Meter) sowie ein Rad / Fußweg anschließen (2,00 Meter). Da aus Gründen der Gestaltsymmetrie des Straßenraums auch im Süden straßenbegleitend Bäume gepflanzt werden sollen, sind diese zur Anpflanzung auf dem angrenzenden Pflanzstreifen der Polizeifläche und des angrenzenden Mischgebiets festgesetzt (siehe Schnitt A – A´ im Bebauungsplan).

Auch die festgesetzte verkehrsberuhigt auszubauende Verkehrsfläche mit dem nördlich anschließendem Fuß- und Radweg entspricht den verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Hennigsdorf. Die Lage dieser Fläche ergibt sich aus einem möglichst schonenden Eingriff in die Gartenbereiche der zur Fabrikstraße ausgerichteten Flurstücke und einer sinnvollen Weiterführung dieser Wegefläche nördlich des Plangebietes, wo sie an einen vorhandenen Weg anschließt. Diese Fläche ist damit Bestandteil eines straßenunabhängigen Fuß- und Radwegesystems, das im Ortskern weiter entwickelt werden soll und in einigen Bereichen bereits verwirklicht ist.

Der mit dieser Festsetzung verbundene Eingriff in ehemals private Grundstücke ist durch diese für den gesamten Ortskern städtebaulich wichtige Zielstellung gerechtfertigt, zumal mit dieser Wegeverbindung lediglich hintere, unbebaute private Grundstücksteile beansprucht werden, sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche und die festgesetzte Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Einrichtungen sparsam und sinnvoll erschlossen werden.

Auch die festgesetzte verkehrsberuhigt auszubauende Verkehrsfläche hat die Stadt erworben.

Der verkehrsberuhigte Bereich soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden und dient in erster Linie der Anfahrbarkeit der Gemeinbedarfsfläche. Der anschließende Wegeabschnitt soll ausschließlich als Fuß- und Radweg benutzt werden und für den KFZ-Verkehr gesperrt werden.

Die Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken des Plangebiets ist gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Hennigsdorf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

IV.2.1 Mischgebiete

Grundflächenzahl

Entsprechend dem Charakter des Plangebiets, seiner verkehrlichen und gemengelageprägten Vorbelastung und aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur werden für die Mischgebiete (MI) die Grundflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt. Der vorhandene Nutzungsbestand ist damit planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus sind in einem städtebaulich sinnvollen Umfang gewährleistet.

Die Begrenzung der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in den Mischgebieten um höchstens 0,15 für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgt, weil ohne diese Einschränkung ein städtebaulich nicht vertretbar hoher Versiegelungsgrad auf den Grundstücken geschaffen würde. Zu dem würde auch eine Verschlechterung der Aufnahmekapazität von Oberflächenwasser auftreten und eine für das Gebiet untypische und unbefriedigende Gestaltung entstehen.

Diese Begrenzung gilt nicht für Flächen mit wasser- und luftdurchlässiger Befestigung, da durch sie keine unverträglich starke Oberflächenversiegelungen entstehen.

Sie gilt auch nicht für Tiefgaragen, da ihre Erstellung städtebaulich wünschenswert ist und für ihre Anlage größere und zusammenhängende Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen müssen, damit sie in wirtschaftlich tragfähiger Weise errichtet werden können. Dies gilt jedoch nur, wenn die Tiefgaragen vollständig unter der Geländeoberfläche, d.h. mindestens 0,50 Meter unter der mittleren Höhe der zugehörigen Straßenverkehrsfläche, liegen und mit einer mindestens 0,50 Meter starken durchwurzelbaren Überdeckung versehen werden, soweit sie nicht zulässigerweise überbaut werden. Dadurch sollen Grundstücksfreiflächen in größerem Umfang von einer Überbauung und Versiegelung frei gehalten und größere Gartenbereiche mit offener Vegetationsfläche erhalten oder angelegt werden können.

Es gilt daher bei derartigen wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen und bei Tiefgaragen (mit den beschriebenen vorgenannten Bedingungen) das Überschreitungsspektrum von bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, was zu einer GRZ von bis zu 0,8 führt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von II bis III als Mindest- und Höchstmaß erfolgt, da dies der vorhandenen Baustruktur entspricht und dabei weitere Entwicklungsmöglichkeiten in einem städtebaulich angemessenem Umfang eingeräumt werden. Das festgesetzte Mindestmaß schließt eine eingeschossige, d.h. in der Höhe zu geringe Bebauung aus, da derartig niedrige Gebäude die erforderliche städtebauliche Gestaltung und räumliche Fassung der historischen Baufluchten nicht bewirken können.

Ergänzend zum festgesetzten Mindestmaß von zwei Vollgeschossen wird die Ausgestaltung zweiter Vollgeschosse als im Dachraum liegende Geschosse oder als Staffelgeschosse ausgeschlossen, da derartig niedrige und von ihrer Kubatur her kleine Gebäude die erforderliche städtebauliche Gestaltung und räumliche Fassung der historischen Baufluchten in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur und Gestalt nicht bewirken können.

Diese Festsetzung gilt nicht für einen abgegrenzten städtebaulichen Eckbereich an der Fabrikstraße / Ecke August-Conrad-Straße (östliche Teile der Flurstücke 37 und 38), da hier bereits ein- bzw. zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, die ihr zweites Geschoss zwar in einem Dachraum haben, dabei jedoch auf Grund ihrer hohen Drempele eine städtebauliche Wirkung erzielen, die der gewünschten und vorhandenen städtebaulichen Struktur und Gestalt entsprechen.

Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und Gestalt wird für diesen abgegrenzten städtebaulichen Eckbereich jedoch ein Mindestmaß für die Firsthöhe festgesetzt, welche dem Bestand und der beabsichtigten städtebaulichen Struktur und Gestalt entspricht.

Über die festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß hinaus ist auf den Grundstücken zur Fabrikstraße und zur August-Conrad-Straße, im Bebauungsplan als Bereiche „B“ gekennzeichnet, ein zusätzliches Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig, wenn dieses zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. In Verbindung mit den für Staffelgeschosse festgesetzten flachgeneigten Dächern bis 15° können dadurch in diesen Straßenzügen angemessenen Gebäudetypologien mit zeitgemäßer Dachgestaltung geschaffen werden.

Alternativ ist in diesen als „B“ gekennzeichneten Bereichen die Überschreitung der Höchstzahl der Vollgeschosse auch mit Dachgestaltungen in Form geneigter Dächer eingeschränkt zulässig, soweit die diese Geschosse auf maximal 2/3 der Gebäudegrundfläche eine Höhe von 2,3 Meter einnehmen und damit den Charakter eines Dachgeschosses aufweisen. Diese Regelung entspricht den traditionellen Dachformen, die in diesem Bereich vorhanden und daher städtebaulich begründet sind.

Diese Gestaltungsalternativen für zusätzliche Vollgeschosse entsprechen der hier vorhandenen heterogenen Gestaltvielfalt und sind daher städtebaulich geboten.

Staffelgeschosse werden oberhalb der festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß jedoch in der Berliner Straße, im Bebauungsplan als Bereiche „A“ gekennzeichnet, ausgeschlossen, da hier die historisch gewachsene bauliche Gestaltung der Gebäude eine Fortführung der hier überwiegend vorhandenen Dachgestaltung in Form geneigter Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 48° verlangt. Staffelgeschosse über einem dritten Vollgeschoss würden daher hier die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen und sind, wie bei dem Polizeigebäude vorhanden, als stadtgestalterisch nachteilig anzusehen.

Aus den gleichen Gründen werden Staffelgeschosse auch für die festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß in der Berliner Straße, im Bebauungsplan als Bereiche „A“ gekennzeichnet, ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baulinien und Baugrenzen erfolgt in den Mischgebieten (MI) nördlich der August-Conrad-Straße der Gestalt, dass die zulässigen Hauptnutzungen- und Gebäude im Sinne der gewachsenen bzw. städtebaulich angemessenen Baufluchten innerhalb einer 17 Meter tiefen Zone als Straßenraum begleitende Bebauung entstehen. Dabei muss entlang der städtebaulich und stadtgestalterisch wichtigen Baufluchten in der Berliner Straße und der Fabrikstraße zwingend auf den entsprechend festgesetzten Baulinien gebaut werden. Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden die vorhandenen Hauptgebäude gesichert und weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer städtebaulich und stadtgestalterisch dem Gebiet angemessenen Größenordnung gegeben.

Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Die Festsetzung einer rückwärtigen Zone in den Mischgebieten nördlich der August-Conrad-Straße, die von Bebauung frei zu halten ist, erfolgt, damit in diesen zusammenhängenden rückwärtigen Grundstücksteilen Freiflächen in größerem Umfang von Überbauung und Versiegelung frei gehalten werden können. Dadurch sollen auch die hier vorhandenen z. T. größeren Gartenbereiche mit einer offenen Vegetationsfläche erhalten oder neu angelegt werden. Tiefgaragen sind in diesen Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, daher nicht zulässig.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 36 und 32/5 der Flur 8 in die hintere Grundstückstiefe erfolgt, da hiermit eine vorhandene Wohnnutzung als Grenzbebauung gesichert wird und auch auf dem Nachbargrundstück ein Hauptgebäude angebaut werden kann.

IV.2.2 Gemeinbedarfsflächen

Polizeigrundstück

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der südlich der August-Conrad-Straße festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Polizei wird die Grundflächenzahl für diese Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,6 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht auch dem für das Mischgebiet (MI) festgesetzten Maß von 0,6 GRZ. Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus sind damit in einem städtebaulich sinnvollen Umfang gewährleistet.

Eine Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unterbleibt, weil auf dem durch den Straßenbau erheblich verkleinerten Grundstück der Polizei umfangreiche Stellplatzanlagen und Bereitstellungsflächen für Einsatzfahrzeuge untergebracht werden müssen. Da diese Flächen weitgehend nur in versiegelnder Befestigung angelegt werden können, ist eine Einschränkung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht begründet.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von II bis III als Mindest- und Höchstmaß erfolgt für den zur Berliner Straße hin orientierten Grundstücksteil, da dieses Nutzungsspektrum hier der vorhandenen Baustruktur auf dem Grundstück entspricht (dreigeschossig) und der Bestand somit gesichert ist. Das festgesetzte Mindestmaß schließt eingeschossige, d.h. zu niedrige Bebauung aus, da diese die geplante städtebauliche Gestaltung und räumliche Fassung der straßenbegleitenden Bebauung nicht bewirken kann. In den von der Berliner Straße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksteilen wird die Zahl der Vollgeschosse lediglich als Höchstmaß (bis III) festgesetzt, damit hier auch Garagen, Nebenanlagen und andere polizeiliche Funktionseinrichtungen, die in der Regel eingeschossig gebaut werden, errichtet werden können.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen erfolgt auf den Gemeinbedarfsflächen der Polizei der Gestalt, dass die zulässigen Nutzungen und Gebäude als Straßenraum begleitende Bebauung entlang der städtebaulich und stadtgestalterisch wichtigen Baufluchten und entsprechend festgesetzten Baulinien (zur Berliner Straße) und Baugrenzen (zur August-Conrad-Straße) entstehen kann. Der Bestand ist davon nicht berührt. Entlang der August-Conrad-Straße ist eine zwingende Bebauung auf einer straßenraumnahen Baulinie wegen der hier städtebaulich nicht bedeutenden Raumwirkung des neuen Straßenraums nicht erforderlich.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern das modernisierte Hauptgebäude und gewährleisten weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Im Süden der Gemeinbedarfsfläche Polizei ist durch entsprechende Festsetzung gegenüber dem südlichen Nachbargrundstück (55/2) und dem westlichen Nachbargrundstück (53) für Garagen und Nebenanlagen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zulässig. Dies ist erforderlich, damit an diesen Grenzen eine Garagenanlage mit max. 36 Meter Grenzlänge für Polizeieinsatzfahrzeuge errichtet werden kann. Diese Anlage ist für die Einsatzzwecke der Polizei erforderlich und entspricht dem Konzept zur Umgestaltung der Freiflächen des Polizeigrundstücks in Folge der Verwirklichung der August-Conrad-Straße. Darüber hinaus ist die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen städtebaulich vertretbar, da die Größe dieser Grenzbebauung auf ein mit der umgebenden Bebauung vergleichbares Maß begrenzt ist und auf den genannten Nachbargrundstücken bereits Nebenanlagen als Grenzbebauung vorhanden sind.

Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur nördlich der August-Conrad-Straße wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung liegt wegen der räumlich und funktional engen Verknüpfung dieser Fläche mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und dem Fußwegenetz sowie der vorhandenen vergleichsweise geringen Überbauungsgrades der angrenzenden Gartenteile der Baugrundstücke deutlich unter dem für das Mischgebiet (MI) festgesetzten Maß von 0,6 GRZ. In diesem Ausnutzungsrahmen von 0,4 GRZ ist eine Gemeinbedarfsnutzung realisierbar, die sich harmonisch in die offene und durch Gartenanlagen und Grünflächen geprägte Struktur mit umfangreichem Vegetationsbestand einfügt. Damit trägt diese Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit ihrer vergleichsweise begrenzten GRZ mit dazu bei, durch hohe Grün- und Freiraumanteile die öffentliche Freiraumausstattung und Wohnumfeldqualität des Plangebiets zu verbessern.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß erfolgt, da dies weitgehend der vorhandenen Baustruktur auf den umliegenden rückwärtigen Grundstücksteilen entspricht und auch eine eingeschossige Bebauung für eine derartige Sozialeinrichtung in ruhiger Blockinnenlage städtebaulich begründet ist.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt auf der Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen der Gestalt, dass die zulässigen Nutzungen und Gebäude auf der gesamten Fläche errichtet werden können. In Verbindung mit der vergleichsweise geringen GRZ von 0,4 wird damit eine Bebauung angestrebt, die als Solitär in grüngestalteter Einbindung seiner besonderen öffentlichen Bedeutung gerecht wird.

IV.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

IV.3.1 Mischgebiet

Die für die Mischgebiete festgesetzte abweichende Bauweise (a 1) mit ihren besonderen Regelungen hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände ist erforderlich, weil damit die städtebauliche Besonderheit der weitgehend vorhandenen halboffenen Bauweise mit Gebäuden, die an einer seitlichen Grenze geschlossen anbauen und an der andere einen unterschiedlich großen Abstand einhalten, gesichert und fortentwickelt werden soll. Diese Bauweise ist für den Ortskern und das Plangebiet typisch und gibt ihm sein eigenes städtebauliches Gepräge, das erhalten werden soll.

Für die durch entsprechende Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen festgesetzten Mischgebietsbereiche nördlich und südlich des Einmündungsbereichs der August-Conrad-Straße in die Fabrikstraße (östliche Teile der Flurstücke 37 und 38) gilt die festgesetzte abweichende Bauweise (a 2).

Wegen der neu entstehenden städtebaulich besonderen Ecklage und wegen des Umstands, dass diese Eckgrundstücke baulich bisher nicht so genutzt sind, wie dies die Möglichkeiten der Orientierung der Gebäude zu zwei Seiten bietet, wird für diese Bereiche die abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt.

Diese lässt vielfältigere Formen und Lösungen für die Gestaltung der Grenzabstände zu: eine Bauweise gemäß a 1, alternativ eine offene Bauweise. Diese Wahlmöglichkeit für die Bauweise ist für die beiden Eckbereiche städtebaulich vertretbar, da sie hier der vorhandenen und der zu sichernden Bauweise im Plangebiet entspricht.

IV.3.2 Gemeinbedarfsflächen

Die für die überwiegenden Teile der Gemeinbedarfsflächen festgesetzte offene Bauweise (o) entspricht der vorhandenen Bauweise auf dem betreffenden Grundstück (Polizei) bzw. ist als Bauweise für eine freistehende, von Grün- und Freiflächen umgebene Bebauung (soziale Gemeinbedarfseinrichtung), städtebaulich erforderlich.

IV.4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die in der naturnahen öffentlichen Grünfläche zur Bepflanzung insgesamt festgesetzten 15 Bäume (Stieleichen und Waldkiefern) sorgen für einen standortgerechten gestaltwirksamen Bewuchs und stärken die Funktion dieser Fläche als zentrales Freiraumelement und gehölzreichen Grünzug mit positiver Wirkung für den Naturhaushalt und die Gestaltung des Wohnumfeldes im Plangebiet.

Die südlich der August-Conrad-Straße festgesetzten Straßenbäume (17 großkronige Winterlinden) haben ihre Standorte auf den Gemeinbedarfsflächen der Polizei und einem Mischgebiet. Diese Regelung erfolgt, da die Dimensionierung der Straßentrasse der August-Conrad-Straße in Achslage und Querprofil in enger Abstimmung mit dem Träger dieser Gemeinbedarfseinrichtung erfolgte. Dabei wurden die Nutzungsanforderungen der Polizei und die Erfordernisse einer verkehrsgerechten Straßengestaltung insgesamt mit dem Ergebnis in Übereinstimmung gebracht, dass wegen der reduzierten Flächen für die Nebenanlagen der Straße (Gehwege, Radwege, Parkstreifen, Pflanzstreifen) auf der Südseite die straßenbegleitende Baumreihe auf der Gemeinbedarfsfläche gepflanzt wird (siehe auch Schnitt A - A´ August-Conrad-Straße, M 1:100 im Bebauungsplan).

Da das Polizeigrundstück über rund 2/3 der Gesamtlänge die Grundstücke entlang der Südseite der August-Conrad-Straße ausmacht, ist es städtebaulich sinnvoll, dass sich aus den auf diesem Grundstück festgesetzten Achsen und Flächen für die festgesetzten Straßenbäume eine Fortführung auch auf die östlich anschließende Mischgebietsfläche ableitet. Erst mit einer durchgehenden, über die gesamte Länge der August-Conrad-Straße sich erstreckenden Baumreihe, kann die angestrebte grünordnerische und städtebauliche Gestaltwirkung des Straßenraums erreicht werden.

Auf der Nordseite der August-Conrad-Straße sind weitere 10 Winterlinden zwischen den Parkständen zur Anpflanzung festgesetzt, die dem Straßenraum eine hochwertig gestaltete Prägung mit markanter räumlicher Wirkung zur Fassung des Straßenverkehrsraums geben.

Die Festsetzung der konkreten Pflanzstandorte für straßenbegleitende Bäume erfolgt auch deshalb, weil die gesamte August-Conrad-Straße einschließlich dieser Pflanzstandorte bereits im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung ingenieurmäßig ausgearbeitet worden ist und sich damit eine hinreichende Plangenaugigkeit der Pflanzstandorte ergibt.

Die festgesetzten Baumstandorte auf der nördlichen Seite der Straße ergeben sich in ihren Abständen (von 16,0 bis 18,0 Meter) im Wesentlichen aus den Räumen der zwischen ihnen geplanten straßenbegleitenden Längsparkstände in Verbindung mit der Lage des von Norden einmündenden verkehrsberuhigten Bereichs.

Die festgesetzten Baumstandorte südlich der Straßenverkehrsfläche der August-Conrad-Straße ergeben sich in ihren Abständen (von 8,0 bis 9,0 Meter) aus einem städtebaulich gewünschten, durch eine dichte und geschlossen gepflanzte Baumreihe räumlich begrenztem Straßenraumbild.

Damit sind die festgesetzten Baumstandorte in Abstand und räumlicher Platzierung städtebaulich begründet.

Die auf dem Polizeigrundstück und einem Mischgebiet südlich der August-Conrad-Straße liegende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzende Hecke dient der den Straßenraum begleitenden Gestaltung des Straßenzuges und schirmt in Verbindung mit den festgesetzten Bäumen die Innenbereiche des Polizeigrundstücks und des Mischgebiets ab.

Zur Wahrung der gestalterischen Wirkung dieses Pflanzstreifens als „öffentliche“ straßenbegleitende Baum- und Heckenreihe muss die Einfriedung des Polizeigrundstücks und des Mischgebiets zur August-Conrad-Straße um 0,50 Meter zurück versetzt werden. Zur Wahrung der den Straßenraum gestaltenden Wirkung der Baum- und Heckenpflanzungen soll die Einfriedigung als transparenter Maschendraht- oder Gitterzaun angelegt werden. Wegen der für polizeiliche Einsatzzwecke erforderlichen zweiten Grundstücksaus- und Einfahrt, darf diese Pflanzfläche für eine Zufahrt bis zu einer Breite von 6,0 Meter unterbrochen werden. Dies gilt auch für das Mischgebiet, da eine verkehrlich gesicherte Zufahrt nur zur August-Conrad-Straße hin angelegt werden kann.

Auch die in dem verkehrsberuhigten Bereich und dem Fuß- und Radweg festgesetzten Baumpflanzungen (13 Ebereschen) geben dieser öffentlichen Wegfläche des Plangebiets eine hochwertig gestaltete Prägung mit markanter räumlicher Wirkung zur Fassung des Wegefreiraums.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zulässigkeit einer geringfügigen Abweichung von den o. a. festgesetzten Baumstandorten für die Anlage von notwendigen Zufahrten soll derartige Abweichungen jeweils auf eine Zufahrt pro Grundstück beschränken, die bis zu max. 3,00 Meter breit ausfällt. Dabei kann von den festgesetzten Baumstandorten bis zu max. 2,00 Meter abgewichen werden.

Mit diesen vergleichsweise eng begrenzten Abweichungsregelungen bleibt die angestrebte städtebauliche und gestalterische Fassung und Gliederung des Straßenraums durch Bäume insgesamt gewahrt.

Die Festsetzung zum Anpflanzen eines standortheimischen Laubbaumes bei der Anlage von vier Stellplätzen führt auf den privaten Grundstücken zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets mit standortgerechten Bäumen. Dies gilt auch für die Festsetzung zum Anpflanzen eines standortheimischen Laubbaumes je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird. Der Verlust von Baumbestand durch die Bebauung kann damit insgesamt ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Baumbestand, einer gartentypischen Bepflanzung und den neu zu pflanzenden Bäumen, entsteht eine vielfältige Vegetationsstruktur, die den Charakter des Stadtquartiers aufwertet.

Die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässigen Tiefgaragen sind mit einer 0,50 Meter starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Dadurch können auch auf diesen Flächen die festgesetzten Anpflanzungen erfolgen und durch eine gärtnerische Bepflanzung und Gestaltung die nachteiligen Auswirkungen von Tiefgaragen (Bodenversiegelung) zum Teil kompensiert werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen begründen sich die vorgenannten Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzqualitäten (Baumart, Stammumfang, Höhe und Kronenbreite) städtebaulich damit, dass nur in Verbindung mit diesen qualitativen Pflanzanforderungen eine positive Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebiets erreicht wird.

Zusätzlich begründet die Anpflanzungsfestsetzungen von Bäumen, dass aus gestalterischen Gründen, aber auch zu Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Erreichung eines Ausgleichs innerhalb des vorbelasteten Plangebiets eine intensive Bepflanzung erforderlich ist.

Darüber hinaus sind die festgesetzten Pflanzqualitäten erforderlich, um ein ausreichendes Lichtraumprofil in den Straßenräumen zu gewährleisten.

IV.5 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, insbesondere der Baumgruppe auf dem Flurstück 43/4 (Polizei) erfolgen zum Erhalt ihrer prägnanten räumlichen Gestaltwirkung, die für das Ortsbild charakteristisch ist und weil damit in erheblichem Umfang Eingriffe in die Naturhaushaltsfaktoren vermieden und gemindert werden können.

IV.6 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 BbgBO)

In Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, die Gestaltungsanforderungen zur Dachneigung und Dachgestaltung darstellen. Sie orientieren sich dabei an der Gestaltstruktur der bestehenden Gebäude im Ortskern bzw. im Plangebiet und ermöglichen die Erhaltung und Weiterentwicklung eines vielfältigen Ortsbildes.

Diese Regelungen ergänzen die für das überwiegende Plangebiet geltenden Regelungen, da dieses im Sanierungsgebiet „Ortskern“ und teilweise in dem Geltungsbereich einer sanierungsrechtlichen Gestaltungskonzeption liegt, in denen bereits vielfältige Regelungen für die städtebauliche Gestaltung getroffen sind. Die entsprechenden Regelungen gelten so mit für die Fortdauer der Sanierungssatzung auch für alle anderen Flächen des Plangebiets und erübrigen anderweitige Regelungen.

V. Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergeben folgende Rahmenbedingungen für die künftige Planung und Realisierung der Ver- und Entsorgungsanlagen:

Elektroenergie

Die vorhandene elektrische Energieversorgung kann über neue Erdleitungen in der August-Conrad-Straße erweitert werden.

Erdgas

Eine Erdgasversorgung des Plangebiets kann über die bestehenden Leitungen in der Berliner Straße und der Fabrikstraße hinaus auch durch zu verlegende Leitungen im Straßenraum der August-Conrad-Straße gesichert werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandenen Leitungen in der Berliner Straße und der Fabrikstraße hinaus auch durch Leitungsverlegung im Straßenraum der August-Conrad-Straße ermöglicht werden.

Schmutz- und Regenwasser

Neben den vorhandenen Kanälen kann die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann auch über Kanäle in der August-Conrad-Straße vorgenommen werden.

Oberflächenwasser

Die privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verfügen über eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann daher dort, so weit möglich, versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe dem Regenwasserkanal zugeführt.

Abfall und Duales System

Die Müllabfuhr und die Entsorgung für das Duale System erfolgt im Auftrag des Landkreises Oberhavel

Fernwärme

Über die im Westen des Plangebiets (Grundstücke entlang der Berliner Straße) und Nordosten (Flurstück 32/2) vom Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.11.2002 erfassten Flächen hinaus, besteht nach den Bestimmungen dieser Satzung für das übrige Plangebiet keine Möglichkeit zur Versorgung mit Fernwärme.

VI. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Schallimmissionen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Berlinerstraße und der Fabrikstraße betroffen und weist damit eine Vorbelastung durch Lärm auf. Hinzu können Belastungen durch die August-Conrad-Straße kommen.

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Schallimmissionen aller drei Straßen untersucht wurden.

Die Berliner Straße, die Fabrikstraße und die August-Conrad-Straße sind bei dieser Ermittlung als Gemeindestraßen (innerorts) kategorisiert, da eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h besteht. Die Standardeingangsdaten für das Ermittlungsverfahren legen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/h zugrunde. Dadurch sind ausreichende Sicherheiten in der Bewertung gegeben.

Da es sich bei der August-Conrad-Straße um einen Straßenneubau handelt, ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu überprüfen, ob die entstehenden Lärmbelastungen die geltenden Immissionsgrenzwerte für vorhandene schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft einhalten.

Der Beurteilung nach der Verkehrslärmschutzverordnung werden nur die durch den neuen Verkehrsweg verursachten Schallimmissionen unterzogen. Gemäß 16. BImSchV gelten für Mischgebiete (MI) Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Laut Gutachten betragen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 62 dB(A) am Tag und 38 und 52 dB(A) in der Nacht und liegen damit unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergänzend wird zur Beurteilung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen in allen drei Straßenzügen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese nennt für ein Mischgebiet (MI) einen schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aus Verkehr aus. Bei einer im Januar 2000 prognostizierten Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße von rund 9.500 DTV/Kfz/24 Std., auf der Fabrikstraße von ca. 11.000 DTV/Kfz/24 Std. und auf der August-Conrad-Straße von rund 3.500 DTV/Kfz/24 Std. ergeben sich sowohl tags als auch nachts Überschreitungen dieser Orientierungswerte.

Diese Überschreitungen betreffen nachts am westlichen Rand des Plangebietes eine Zone von ca. 40 m von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Berliner Straße und am östlichen Rand des Plangebietes eine Zone von ca. 40 m von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Fabrikstraße (siehe Gutachten). Hier liegen die Überschreitungen zwischen 0 dB(A) ab der 40 m Linie und ca. 15 dB(A) am Straßenrand. Aufgrund der vergleichsweise geringen Schallemissionen der August-Conrad-Straße dehnen sich die Gebiete mit Orientierungswert-Überschreitungen nur auf ca. 20 m seitlich dieser Straße aus.

Bei der Beurteilung nach DIN 18005 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete in den Randbereichen der Berlinerstraße, Feldstraße und der August-Conrad-Straße tags und nachts bis zu 15 dB(A) überschritten.

Gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - sind daher besondere Maßnahmen an den Lärm zugewandten Außenbauteilen vorzunehmen.

Deshalb wird festgesetzt, dass Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen oder zumindest mit einer Lüftungsmöglichkeit dorthin auszustatten sind. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung – z.B. Schalldämmlüfter – vorzusehen.

Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) sind so auszuführen, dass das resultierende bewertete Schalldämmmaß den Aussagen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entspricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für den Bereich der südlichen Gemeinbedarfsfläche (Polizei) ist keine entsprechende Zone ermittelt, da hier besondere Schutzvorkehrungen wegen der hier nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmten Nutzungen nicht erforderlich sind.

VII. Altlasten

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen auf dem Flurstück 32/4 (ehemalige Tankstelle), sind die Böden noch mit Restkontaminationen geringfügig belastet. Für diese Kontaminationssituation ergeben sich die geringsten Aufwendungen, wenn im ehemaligen Tankstellenbereich weitgehend auf Bodeneingriffe verzichtet wird. Anderenfalls sollen, soweit eine bauliche Nutzung geplant ist, folgende Maßnahmen getroffen werden:

Soweit bauliche Vorhaben unterhalb der vorhandenen Geländeoberkante durchgeführt werden, ist eine Sanierung der im Boden festgestellten und noch vorhandenen Restkontaminationen durchzuführen und der kontaminierte Boden abfallrechtlich zu entsorgen,

Soweit bei baulichen Vorhaben unterhalb der Geländeoberfläche Grundwasserabsenkungen unterhalb des Grundwasseranschnitts erforderlich werden, ist das anfallende kontaminierte Grundwasser aufzubereiten bzw. zu entsorgen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans bei einzelnen Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist das Umweltamt des Landkreises Oberhavel umgehend davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit diesem abzustimmen.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag aufgestellt worden. In ihm wurden alle abwägungsrelevanten Tatbestände bearbeitet.

Große Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Dies sind vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke an der Berliner Straße und der Fabrikstraße in einer Tiefe von jeweils ca. 60 bis 70 Meter. Eine Bebauung ist in diesen Teilbereichen auch ohne Bauleitplanung entsprechend den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich im Bebauungsplan nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Ungeachtet dessen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, wenn die durch ihn vorbereiteten Eingriffe das derzeit schon zulässige Maß überschreiten.

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen wurde daher räumlich beschränkt auf die durch den Bebauungsplan Nr. 37 ausgelösten Eingriffsbereiche ohne Einbeziehung und Anrechnung der nach § 34 BauGB zulässig bebaubaren Flächen und ihrer damit verbundenen Eingriffe.

Die zur Übernahme geeigneten Maßnahmen aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind als Festsetzungen Bestandteile des Bebauungsplans.

Ergebnisse der Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für die ausgleichsrelevanten Schutzgüter zeigt, dass eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets durch die grünordnerischen Maßnahmen erfolgen kann. Für den Bebauungsplan Nr. 37 wurde neben notwendigen Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume ein Ausgleichsbedarf von rd. 3.640 m² ermittelt.

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 1.810 m² versiegelte Lagerfläche auf Teilflächen des Flurstücks 32/5 in eine naturnahe Grünfläche als gehölzreicher Grünzug umgewandelt.

Vollzug der Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des Plangebiets sind durch die Parallelbearbeitung von landschaftsplanerischem Fachbeitrag und Bebauungsplan bereits frühzeitig in das städtebauliche Konzept eingeflossen. Hierdurch erreicht der Bebauungsplan ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und beinhaltet eine integrierte und ausgewogene städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzeption.

Innerhalb der Grundstücksflächen wird durch die Festsetzungen zu Art und Umfang der Bepflanzungen sichergestellt, dass sich Lebensräume entwickeln können, die den Landschaftsraum bereichern. Die Anpflanzen von Bäumen und Hecken erfolgen auf öffentlichen Flächen und auf Gemeinbedarfsflächen, so dass die Durchführung dieser Bepflanzungen im Zuge der Verwirklichung dieser Vorhaben durch die Maßnahmenträger gewährleistet werden kann.

Insbesondere die Schaffung einer naturnahen Grünfläche als gehölzreicher Grünzug führt in Verbindung mit einem straßenunabhängigen Wegesystem und den umfangreichen Baumpflanzungen zu einer hochwertigen Freiraumqualität.

Die notwendigen Versiegelungen für die August-Conrad-Straße finden zum Teil auf Flächen statt, die bereits jetzt durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigt sind. Hierdurch werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden stark verringert.

Aus landschaftsplanerischer Sicht werden für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angerechnet: Die Schaffung einer naturnahen Grünfläche und eines straßenunabhängigen Wegesystems mit 28 zusätzlichen standortgerechten Baumpflanzungen (Eichen, Kiefern, Ebereschen), die Erhaltung eines hohen Anteils an altem Baumbestand, die Entsiegelung von 1.810 m² versiegelter Bodenfläche und die Pflanzung von 26 Linden im Bereich der August-Conrad-Straße.

Ein rechnerisch verbleibendes Flächendefizit von ca. 1.830 m² wird im Zusammenhang mit den umfangreichen Baumpflanzungen, der Bodensanierung auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück und dem Schutz vorhandener Gartenbereiche in einer Größenordnung von rund 2.920 m² als insgesamt kompensiert angesehen.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich mit Erreichen des geplanten Endausbauszustandes umzusetzen.

IX. Auswirkungen des Bebauungsplans

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Sicherung und Verbesserung der gewerblichen und Wohnnutzung beigetragen und der Ortskern als Wohnstandort aufgewertet. Mit der Sicherung der Grün- und Freiflächen wird die Naherholungsqualität und das Wohnumfeld des Ortskerns erhöht und verbessert. Insgesamt werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Verwirklichung des Bebauungsplans verbessert.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Planung wird die vorhandene Einrichtung der Polizeistation am Standort Hennigsdorf gesichert und mit weiteren baulichen, gestalterischen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten versehen.

Mit der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen wird die Ausstattung des Ortskerns mit derartigen Einrichtungen langfristig gesichert. Ein konkreter, zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Straßenverkehrsflächen

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird der Ortskern verkehrlich entlastet, die innerstädtischen West/Ost-Verkehrsbeziehungen verbessert und das Netz straßenunabhängiger Wegeverbindungen im Ortskern ausgebaut. Zur Verwirklichung der geplanten Straßenverkehrsflächen müssen Flächen öffentlicher Einrichtungen (Land Brandenburg, Polizeistation) sowie ehemals restitutionsbelastete und private Grundstücksflächen erworben werden. Die positive Abstimmung darüber ist mit den betroffenen Eigentümern weitgehend erfolgt. Zur Klärung von Restitutionsfragen ist in einem Verwaltungsgerichtsverfahren entschieden worden, dass Teile der restitutionsbelasteten Flächen rückzuübertragen sind.

Ordnungsmaßnahmen

Auf den von den Planungen der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der sozialen Gemeinbedarfseinrichtung betroffenen Grundstücken sind Abrisse verschiedener Nebengebäude, Garagen und Nebenanlagen erforderlich. Auf den betroffenen Grundstücksteilen ist darüber hinaus z. T. auch die Aufgabe der gärtnerischen Nutzungen erforderlich.

Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Für den überwiegenden Teil dieser Eingriffe ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, da der wesentliche Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, in dem Eingriffe in den Naturhaushalt in Folge zulässiger Vorhaben nicht ausgeglichen werden müssen.

Ausgleichserforderliche Eingriffe entstehen jedoch im Wesentlichen in Verbindung mit der neuen August-Conrad-Straße, dem verkehrsberuhigten Bereich mit anschließendem Fuß- und Radweg, der sozialen Gemeinbedarfseinrichtung und den Mischgebietsnutzungen nördlich der August-Conrad-Straße.

Insgesamt können durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans die nach § 1 a BauGB notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Dabei bewirken vor allem die grünordnerischen Festsetzungen, dass der durchgrünte Charakter des Plangebiets erhalten bleibt und die Ausstattung des Gebiets mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und einem gestaltetem Wohnumfeld erheblich verbessert wird.

X. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan Nr. 37 stellt eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung dar. Er sichert den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden insbesondere die nachfolgenden Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Neuordnungskonzept für den Ortskern,
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
Belange der Wirtschaft,
Belange des Verkehrs,

Landschaftspflegerische Belange,
Öffentliche und private Belange.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Neuordnungskonzept für den Ortskern

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen liegen die Ziele und Maßnahmen des „Sanierungsgebiets Ortskern“ und des „Neuordnungskonzepts“ zu Grunde. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans ergeben sich aus diesen Zielen im Wesentlichen folgende Belange für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets:

1. Bau der August-Conrad-Straße, verbesserte Verkehrsbezüge zwischen Stadtzentrum, Ortskern, dem östlichen Gewerbegebiet und den Havelauen,
2. verkehrliche Entlastung der Berliner Straße,
3. Baulückenschließungen entlang der Berliner Straße und der Fabrikstraße,
4. Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes,
5. Aufwertung des Bereichs als Wohnstandort,
6. Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Grün- und Freiflächenausstattung,
7. Verbesserung der Gemeinbedarfsversorgung durch soziale Einrichtungen,
8. Einbindung des Bereichs in ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden diese Ziele des städtebaulichen Sanierungskonzepts für den Ortskern für ihre Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine dem Ortskern angemessene bauliche und nutzungsbezogene Verdichtung verbunden, die eine nachhaltige Bodennutzung ermöglicht und eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung befördert.

Neben dieser Nutzungsintensivierung, die vor allem in den straßenseitigen Randbereichen des Plangebiets erfolgt, werden die vorhandenen Grün- und Freiräume weitgehend gesichert und in ihrer Qualität und Nutzbarkeit deutlich verbessert.

Damit wird der Ortskern in seiner städtebaulichen Funktion gestärkt und einer Siedlungsentwicklung nach Außen entgegengewirkt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die getroffenen Festsetzungen sichert der Bebauungsplan die Entwicklung eines zentralen Wohn- und Arbeitsumfeldes in historisch gewachsener Einbindung.

Das Wohnflächenangebot und die nutzbaren gewerblichen Flächen werden gegenüber dem Bestand durch die Festsetzung neuer Mischgebiete erhöht.

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, privaten Freiräume und die Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen verbessert sich das Wohnumfeld und die Standortqualität des Plangebiets als Arbeitsort.

Durch den Ausschluss von Gebiets untypischen Nutzungen mit erhöhten nachbarschaftlichen Störfwirkungen wird die Funktionsfähigkeit des Plangebiets als Wohngebiet und Arbeitsort erhöht und damit der Entstehung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegengewirkt.

Durch die Festsetzung halboffener Bauformen entlang der Schallquellen des Straßenverkehrs und die bauliche Schließung von Baulücken kann in Verbindung mit den empfohlenen Schallschutzmaßnahmen und der Anordnung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Straßenseite die Lärmbelastung in den Mischgebieten so weit in Grenzen gehalten werden, dass – trotz der Vorbelastung des Gebiets – keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit und die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu befürchten ist.

Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit der Sicherung der Polizeistation am vorhandenen Standort und der Neuanlage einer sozialen Gemeinbedarfseinrichtung im Plangebiet wird die Ausstattung des Ortskerns mit diesen Infrastruktureinrichtungen erheblich verbessert.

Das Grundstück der Polizeistation muss wegen der August-Conrad-Straße in seiner Größe verkleinert und in seiner Lage durch Zuordnung neuer Flächen verändert werden. Dennoch kann seine Funktionsfähigkeit mit einer zweiten Ausfahrt zur August-Conrad-Straße an einem für alle Einsatzziele verkehrsgünstigen Standort erhalten werden.

Die im nördlichen Innenbereich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche sichert an einem wohnungsnahen, geschützten und fußläufig gut erreichbaren Standort mit sehr guter Anbindung an die angrenzenden Grün- und Freiräume eine sozialen Zwecken dienenden Einrichtung. Die Festsetzung dieser Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Einrichtungen erfolgt, damit der künftigen Versorgung des Ortskerns entsprochen werden kann.

Belange der Wirtschaft

Die getroffene Festsetzung von Mischgebietsflächen entspricht der vorhandenen und der geplanten Nutzungsstruktur des Ortskerns im Bereich des Plangebiets. Diese Mischgebietsfestsetzungen bieten günstige Möglichkeiten zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets, das vor allem durch gewerbliche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist. Mit diesen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wird der Ortskern als innerstädtischer Ort für die Entwicklung der Wirtschaft und von wohnungsnahen Arbeitsplätzen gestärkt.

Belange des Verkehrs

Die äußere Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge der Berliner Straße und der Fabrikstraße. Die festgesetzte neue Straßenverkehrsfläche der August-Conrad-Straße entspricht vor allem dem gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungskonzept und dem Sanierungskonzept für den Ortskern.

Mit dieser neuen Straßenverbindung entsteht eine attraktive Hauptsammelstraße zwischen dem Stadtzentrum, dem Ortskern, den östlich angrenzenden Gewerbegebieten und den Havelauen. Damit wird die gesamtstädtische Bedeutung dieser Straße als ergänzendes Element im übergeordneten Verkehrsnetz der Stadt in besonderer Weise gerechtfertigt.

Diese Straße verbessert die Erreichbarkeit des Stadtzentrums über die nördliche Verlängerung der Fabrikstraße und entlastet sowohl die Berliner Straße als auch die durch Wohnen geprägten Anliegerstraßen des Ortskerns (A.- Schweitzer - Straße, Seilerstraße, Werkstraße 39). Auch der festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich mit dem nördlich anschließenden Fuß- und Radweg im Inneren des Plangebiets entspricht den verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Hennigsdorf.

Diese Verkehrsflächen sind mit schonenden Eingriffen in die Gartenbereiche der vorhandenen Grundstücke verbunden und knüpfen nördlich des Plangebietes an einen vorhandenen Weg an. Sie sind damit Bestandteil eines straßenunabhängigen Fuß- und Radwegesystems, das im Ortskern weiter entwickelt werden soll und in einigen Bereichen bereits verwirklicht ist.

Die Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken des Plangebiets ist gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Hennigsdorf auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei werden durch entsprechende Festsetzungen auch größere Tiefgaragenanlagen unterhalb des Geländeneiveaus ermöglicht, wodurch umfangreiche Grundstücksfreiflächen begrünt und von Bebauung frei gehalten werden können.

Den Belangen der Ausstattung mit öffentlichen Parkplätzen wird durch Parkplätze im nördlichen Straßenraum der August-Conrad-Straße Rechnung getragen.

Landschaftspflegerische Belange

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in einem parallel zum Bebauungsplan aufgestellten landschaftsplanerischer Fachbeitrag bearbeitet worden (vergl. VIII, Naturschutz und Landschaftspflege).

Die zur Übernahme geeigneten Maßnahmen aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind als Festsetzungen Bestandteile des Bebauungsplans.

Ergebnisse der Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für die ausgleichsrelevanten Schutzgüter zeigt, dass insgesamt eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets durch die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen erfolgen kann.

Vollzug der Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des Plangebiets basieren auf dem integrierten städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzept dieses Bebauungsplans, das ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung bewirkt und im Wesentlichen folgende landschaftsplanerische Konzeption beinhaltet:

Schaffung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche als gehölzreicher Grünzug im Inneren des Plangebiets,

Herstellung eines straßenunabhängigen Wegesystems als öffentliches Freiraumnetz vor allem für Fußgänger und Radfahrer,

Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets durch weitgehenden Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestands und umfangreiche Baumpflanzungen vor allem auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen,

Sicherung von rückwärtigen Grundstücksteilen als von Bebauung freizuhalten Bereiche mit dem Ziel der Erhaltung vorhandener und der Schaffung neuer Gartenbereiche mit offenen Vegetationsflächen.

Diese grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen werden für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angerechnet, wobei ein rechnerisch verbleibendes Flächendefizit von ca. 1.830 m² im Zusammenhang mit den umfangreichen Baumpflanzungen, der Bodensanierung auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück und dem Schutz vorhandener Gartenbereiche insgesamt kompensiert wird.

Öffentliche und private Belange

Die öffentlichen Belange werden durch Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfseinrichtungen (Polizeistation und Soziale Einrichtung) berücksichtigt. Den privaten Belange wird durch die Festsetzungen von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, die über den Erhalt und die Sicherung des Bestandes hinaus gehen, und durch geschützte Freiräume auf den privaten Grundstücken Rechnung getragen.

Die öffentlichen Belange der Festsetzung der verkehrsberuhigten Bereiche, des Fuß- und Radweges, der öffentlichen Grünfläche und der sozialen Gemeinbedarfseinrichtung sind in besonderer Weise begründet, obwohl damit Eingriffe in private Grundstücke verbunden sind. Diese Festsetzungen sind durch die für die städtebauliche Sicherung und Entwicklung des gesamten Ortskerns festgelegten Sanierungsziele gerechtfertigt, da nur durch die Verwirklichung dieser verkehrs-, sozial- und naherholungsinfrastrukturellen Vorhaben die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Ortskerns insgesamt gewährleistet werden kann. Ohne diese Maßnahmen muss befürchtet werden, dass die städtebauliche Sanierung des Ortskerns beeinträchtigt wird und die städtebaulichen Problembereiche im Ortskern nicht gelöst werden.

Hinzu kommt, dass mit den Wegeverbindungen im Inneren des Plangebiets lediglich hintere, unbebaute private Grundstücksteile beansprucht werden und die festgesetzte öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der sozialen Gemeinbedarfseinrichtung sparsam und sinnvoll erschlossen werden und diese Maßnahmen das Plangebiet mit positiver Wirkung auch für die angrenzenden privaten Grundstücke aufwerten.

Dem öffentlichen Belang einer geordneten städtebaulichen Struktur und der Pflege des Ortsbildes wird durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Anpflanzgeboten und gestalterischen Regelungen entsprochen. Diese Festsetzungen kommen dem privaten Belang der nachhaltigen Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksnutzung mit Entwicklungsmöglichkeiten entgegen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und der Nutzungstypik des Ortskerns und räumt darüber hinaus weitergehende Nutzungsintensivierungen in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ein.

XI. Förmliches Verfahren

1. Geltungsbereich und Ziele

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „August-Conrad-Straße“ befindet sich zwischen der Berliner Straße und der Fabrikstraße im historischen Ortskern von Hennigsdorf. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des förmlich festgesetzten und rechtskräftigen Sanierungsgebiets „Ortskern“.

Die vorrangigen Ziele des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem Planungskonzept für die städtebauliche Sanierung des Ortskerns, sie umfassen: die Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsinfrastruktur, die Sicherung der Standortbedingungen der Polizeistation Hennigsdorf, eine städtebauliche Neuordnung ungenutzter Innenbereiche, die Verbesserung der Freiraumausstattung und des Wohnumfelds sowie den Ausbau der wohnorientierten Gemeinbedarfsversorgung.

2. Verfahrensablauf

Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 am 02.06.1999 beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 11.01.2000 durchgeführt worden.

Entwurf und öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.05.2000 bis einschließlich 13.06.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.06.2000 gebeten.

Entwurfsänderung und erneute öffentliche Auslegung

Am 20.09.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürger vorgetragenen Anregungen geprüft und die Abwägungsvorschläge beschlossen. Des weiteren beschloss sie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und die ortsübliche Bekanntgabe der erneuten öffentlichen Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 lag, nach ortsüblicher Bekanntmachung, mit der Begründung vom 09.10.2000 bis einschließlich 08.11.2000 erneut öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.11.2000 gebeten. Des gleichen wurden alle Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in Kenntnis gesetzt.

Entwurfsänderung und 2. erneute öffentliche Auslegung

Am 23.03.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürger vorgetragenen Anregungen geprüft und die Abwägungsvorschläge beschlossen. Des weiteren beschloss sie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und die ortsübliche Bekanntgabe der erneuten öffentlichen Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 lag, nach ortsüblicher Bekanntmachung, mit der Begründung vom 24.03.2005 bis einschließlich 26.04.2005 ein zweites Mal erneut öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert und mit Schreiben vom 24.03.2005 um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat amdie zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürger vorgetragenen Anregungen zu der 2. erneuten

öffentlichen Auslegung des Entwurfs letztmalig am _____ geprüft und die Abwägungsvorschläge beschlossen

Des Weiteren hat sie amden Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

3. Anregungen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Entwurf und öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden von einem Bürger verschiedene Anregungen unterbreitet. Er regte an, den Geltungsbereich unter Einbeziehung des 5-geschossigen Wohnblocks nach Norden zu erweitern und dort eine Tiefgarage festzusetzen, keine Gemeinbedarfsfläche im Innenbereich festzusetzen und das Maß der Nutzung im Bereich der Fabrikstraße und der Berliner Straße zu erhöhen. Darüber hinaus wurde vom gleichem Bürger angeregt, die Ableitung des Bebauungsplans aus dem FNP herzustellen.

Diesen Anregungen wurde nach erfolgter Abwägung im Ergebnis nicht gefolgt, da die Übernahme dieser Anregungen mit den Planungszielen dieses Bebauungsplans nicht vereinbar gewesen wäre und für die Erweiterung des Geltungsbereichs kein Planungserfordernis bestand. Die Überprüfung der Ableitung aus dem FNP ergab, dass der Bebauungsplan sich tatsächlich aus dem FNP ableitet.

Das Ergebnis der TÖB- Beteiligung bestand im Wesentlichen darin, dass auf Grund der Forderungen des Amtes für Immissionsschutz Neuruppin zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet wurde. Dieses Gutachten führte gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – zu Festsetzungen für besondere Lärmschutzvorkehrungen an den lärmzugewandten Außenbauteilen von Gebäuden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gab es keine Anregung von Nachbargemeinden.

3.2 Entwurfsänderung und erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde auf Grund städtebaulich-gestalterischer Ziele zur Dachgestaltung mit dem Ergebnis geändert, dass im östlichen Teil des Geltungsbereichs die Überschreitung der Höchstzahl der Vollgeschosse in Form eines Staffelgeschosses ermöglicht wurde.

Aus den begleitend zum Bebauungsplanverfahren geführten Gesprächen mit dem Land Brandenburg über die Standortsicherung der Polizeistation sind vor allem die Anregungen für eine gesicherte Entwicklung der Polizeistation Hennigsdorf auf einem im Zuschnitt veränderten Grundstück, hervorgegangen. Diese sind im Rahmen der Entwurfsänderung aufgenommen worden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs gab es keine Anregung von beteiligten Bürgern und Nachbargemeinden.

Darüber hinaus sind von keinem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Anregungen unterbreitet worden.

3.3 Entwurfsänderung und 2. erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen von Grunderwerbsverhandlungen der Stadt Hennigsdorf mit Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben einige Bürgerinnen und Bürger angeregt, dass die Lage des verkehrsberuhigten Bereichs in den rückwärtigen Bereichen verändert werden sollte. Weitere Anregungen bezogen sich auf eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung entlang der neu geplanten August-Conrad-Straße sowie auf die Festlegung von Art und Maß der Nutzung auf einer Fläche, die ursprünglich noch dem Polizeigrundstück zugeordnet gewesen war.

Diese sind im Rahmen der Entwurfsänderung aufgenommen worden.

In den begleitend zum Bebauungsplanverfahren geführten Gesprächen mit dem Land Brandenburg über die Standortsicherung der Polizeistation sind vor allem weitere Anregungen für eine gesicherte Entwicklung der Polizeistation Hennigsdorf eingebracht worden. Sie hatten zum Ziel, die rückwärtigen Grundstücksflächen des Polizeigrundstücks hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ohne zwingendes Mindestmaß zu versehen, eine veränderte Grenzbebauung zu ermöglichen und das Grundstück im Umfang zu verkleinern. Diese sind im Rahmen der Entwurfsänderung aufgenommen worden.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der 2. erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den zwischenzeitig neu gefassten Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Definition von Vollgeschossen in Übereinstimmung gebracht.

Im Rahmen der 2. erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs gab es keine Anregung von beteiligten Bürgern und Nachbargemeinden.

Darüber hinaus sind von keinem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs unterbreitet worden.

Zusammenfassung

Sowohl den geltend gemachten Belangen der Träger öffentlicher Belange als auch den vorgebrachten Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger ist mit Ausnahme einer Anregung, die im Rahmen der Abwägung keine Berücksichtigung fand, in der Abwägung im Rahmen der Entwurfsauslegungen des Bebauungsplanverfahrens entsprochen worden. Sie sind demgemäß in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

XII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt gemäß § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB mit Ausnahme der Flurstücke 32/2, 32/4 und 32/5 im Geltungsbereich der Gestaltungskonzeption vom 03.06.1998 des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortskern".
2. Das Plangebiet liegt gemäß § 142 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern" der Stadt Hennigsdorf vom 21.10.1992.
3. Auf dem Flurstück 32/4 der Flur 8 befinden sich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Restkontaminationen einer ehemaligen Tankstelle.
4. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.11.2002.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 11.10.2003.
3. Das Flurstück 22 der Flur 6 ist gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen, Stellplatzbedarfssatzung, vom 30.04.2005.

XIII. Rechtsgrundlagen, Flächen und Kosten

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit geltenden Fassung. Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs.1 BauGB i.V.m. §244 BauGB finden auf Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 14. 03. 1999 bis zum 20. 07. 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. 07. 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. 07. 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan am 02. 06. 1999 gefasst wurde, wird dieses Planverfahren nach der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58),
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. 2003, Nr. 12, S. 210),
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15),.
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

Flächen

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Davon sind ca. 1,60 ha als Mischgebiet festgesetzt, die öffentlichen Grünflächen haben einen Umfang von rund 0,12 ha, als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind etwa 0,55 ha (Bestand: 0,13 ha, Planung: 0,42 ha) ausgewiesen, die Gemeinbedarfsflächen sind ca. 0,70 ha groß.

Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf Kosten für den Grunderwerb, die Erschließung, die Herstellung und den Unterhalt der Planstraße, des verkehrsberuhigten Bereichs, des Fuß- und Radweges, der öffentlichen Grünfläche und der sozialen Gemeinbedarfsfläche einschließlich des Hochbaus.