

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 40 “Dorfstraße/Hainbuchenstraße“

**Begründung zum
Satzungsbeschluss**

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlass/Planungsziele/Planungserfordernis	3
3.	Planungsvoraussetzungen	4
3.1	Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens	4
3.2	Ver- und Entsorgung.....	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	4
3.4	Bodenverunreinigungen.....	6
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....	6
1.	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
4.	Bodendenkmalpflege	7
5.	Baudenkmalpflege	7
III.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.	Maß der baulichen Nutzung/städtebauliche Baugestaltung.....	8
3.	Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen	9
4.	Immissionsschutz.....	10
IV.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	10
2.	Auswirkungen auf den Haushalt.....	11
V.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN	11
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	11

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Dorfstraße/Hainbuchenstraße“ liegt in Nieder Neuendorf und wird einerseits durch die vorbezeichneten Straßen begrenzt; darüber hinaus südlich durch die Straße Zur Baumschule und nördlich durch die Flurstücke 232/3 und 256/5 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

2. Planungsanlass/Planungsziele/Planungserfordernis

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungsbaupotenzial der Stadt Hennigsdorf dar. Zur Bewältigung dieser übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Aufgabe wurde die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Entwicklungssatzung hat seit dem 30.11.1995 Rechtskraft. Die Entwicklungssatzung umfasst nicht nur unbebaute Flächen, auf denen eine erstmalige Entwicklung stattfindet, sondern auch solche Bereiche, in denen eine städtebauliche Neuordnung erfolgen soll.

Die Grundstücke im Bebauungsplanbereich werden unterschiedlich genutzt. Zur Dorfstraße besteht auf dem Flurstück 256/7 eine historische, städtebaulich wertvolle hofartige Bebauung mit einer Mischnutzung (Wohnen/Ladengeschäft). Das nördlich angrenzende Flurstück 230 wird ausschließlich zum Wohnen genutzt. Auf dem sich daran anschließenden Flurstück 231 besteht ein leerstehendes, eingeschossiges Gebäude, in dem früher ein Ladengeschäft untergebracht war. Dieses Gebäude befindet sich in sehr schlechtem baulichen Zustand. Darüber hinaus werden auf dem Flurstück 231 verschiedene Erholungsnutzungen ausgeübt.

Zur Straße Zur Baumschule ist derzeit auf dem Flurstück 256/4 ein freistehendes Wohngebäude vorhanden.

Insbesondere auf dem sehr großen Flurstück 231 besteht städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Dieses Flurstück, das von der Dorfstraße bis zur Hainbuchenstraße reicht, soll in seinem östlichen Abschnitt den städtebaulichen Abschluss des Ortskerns von Nieder Neuendorf bilden. Hier soll eine ortskernverträgliche Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen bzw. Ladengeschäften angesiedelt werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist darüber hinaus, durch bestandsorientierte Festsetzungen auf dem östlichen Teil des Flurstückes 256/7 die dort bestehende wertvolle städtebauliche Situation im unmittelbaren Ortskernbereich von Nieder Neuendorf zu sichern; gleichzeitig soll ein gewisser baulicher Erweiterungsspielraum bestehen.

Im westlichen Teil des Plangebietes soll der bestehende Einfamilienhausansatz aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Aus den v.g. Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Hennigsdorf darüber hinaus der Planungsverpflichtung aus § 166 Abs. 1 BauGB nach.

Das Gestaltkonzept zum Bebauungsplan ist auf Seite 5 abgebildet.

3. Planungsvoraussetzungen

3.1 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird überwiegend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Regenwässern wurden im Rahmen eines Gutachtens für den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf die vorliegenden geologischen und hydrologischen Unterlagen ausgewertet und die Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone (Mindestflurabstände) ermittelt, die unter Hochwasserbedingungen und bei hoher Wasserspende für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

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

3.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Bereich handelt, sind sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung, den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung sowie die Strom- und Fernwärmeversorgung.

Für die Abwasserbeseitigung der auf dem westlichen Teil des Flurstücks 231 geplanten Wohnbebauung ist die Verlegung einer Anschlussleitung erforderlich. Dies soll im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens in der Weise erfolgen, dass der Anschluss zum bestehenden Abwasserkanal in der Straße Zur Baumschule errichtet wird.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

3.4 Bodenverunreinigungen

Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg ist der Planbereich ein kampfmittelbelastetes Gebiet. Hieraus resultiert die Rechtsfolge, dass im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich sind.

Erkenntnisse über weitergehende Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 11.04.2002 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 40 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind, da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innerentwicklung dient.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wird der östliche Teil des Planbereiches als gemischte Baufläche und der westliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Es kann somit festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

3. UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden. Maßgebend hierfür ist zunächst eine Klärung, ob die Schwellenwerte der Ziffern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) erreicht bzw. überschritten werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht den bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 des Baugesetzbuches umfasst, sind im konkreten Fall die Schwellenwerte nach Ziffer 18.8 zu berücksichtigen. Hiernach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, sofern die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt 20.000 qm oder mehr beträgt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 können insgesamt 2.800 qm Grundfläche realisiert werden. Der v.g. Schwellenwert wird nicht erreicht.

4. Bodendenkmalpflege

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich das Bodendenkmal "Mittelalterlicher-frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf". Dieses Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die zuständige Denkmalfachbehörde hat bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals in Aussicht gestellt, sofern sichergestellt wird, dass

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf die §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes die denkmalzerstörenden Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert und
2. der Vorhabenträger in dem Bereich, wo denkmalzerstörende Arbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

5. Baudenkmalpflege

Südöstlich des Plangebietes liegt das eingetragene Einzeldenkmal "Dorfstraße, Dorfkirche". Hieraus resultiert u.a. auch ein Umgebungsschutz. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Umgebungsbereich besteht eine Abstimmungspflicht mit den Denkmalschutzbehörden.

III. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Ist-Situation, den städtebaulichen Zielen und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der westliche Teil des Bebauungsplanbereiches als Allgemeines Wohngebiet und der östliche Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzungen mit ihren Flächen- und Erschließungsansprüchen in die konkrete städtebauliche Situation nicht integrierbar und für das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen nicht zweckdienlich sind.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der benötigten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit der vorhandenen und geplanten Baustruktur im Bereich der historischen Ortsmitte von Nieder Neuendorf vereinbar. Vergnügungsstätten sind im o.g. Bereich generell nicht zulässig, da Vergnügungsstätten in unmittelbarer räumlicher Nähe zur denkmalgeschützten Kirche sowohl funktional als auch gestalterisch nicht einzuordnen sind. Es bestehen keine städtebaurechtlichen Bedenken gegen den Ausschluss von Vergnügungsstätten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Mischgebiete geplant sind, in denen die Errichtung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 2 steht in einer räumlich-funktionalen Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 40 (ca. 450 m Entfernung).

2. Maß der baulichen Nutzung/städtebauliche Baugestaltung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am heutigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl schöpfen den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus.

Die unmittelbaren und mittelbaren Festsetzungen zur Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 2 orientieren sich an der heutigen Situation (überwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss). Auch bei etwaigen Neubebauungen soll diese Bebauungsstruktur beibehalten werden. Da nach der neuen Brandenburgischen Bauordnung nutzbare Dachgeschosse grundsätzlich Vollgeschosse sind, werden zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels einerseits zwei Vollgeschosse festgesetzt; durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 wird jedoch geregelt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden muss und dass bestimmte Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen. Im Mischgebiet MI 2 werden aufgrund der historischen Bebauung (größere Geschosshöhen, steile Dächer) gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet höhere Trauf- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Bei den Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen wird auf das Höhensystem DHHN 92 Bezug genommen. Hierdurch ist eine eindeutige Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren möglich. Zur Beurteilung und Einordnung des ermöglichten baulichen Ausgestaltungsspielraumes sind in den umlaufenden Verkehrsflächen Geländehöhenpunkte im Höhensystem DHHN 92 dargestellt. Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt weitgehend auf einem gleichen Höhenniveau.

Im Mischgebiet MI 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Planungsziel ist hier die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Sicherstellung dieses städtebaulichen Ziels wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse festgelegt, dass das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden muss und dass bestimmte Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit, zu den Firstrichtungen im Mischgebiet MI 1, zu den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen durch Dachaufbauten innerhalb bestimmter Dimensionen sind sowohl städtebaurechtlicher als

auch in untergeordnetem Maße bauordnungsrechtlicher Natur. Ermächtigungsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Teil ist § 81 der Brandenburgischen Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Im Mischgebiet MI 1 ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 aufgrund der Grundstücksgröße für die Durchführung des geplanten Bauvorhabens ausreichend. Die Anwendung der 50 %-Überschreitungsregelung für die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen und Einrichtungen ist aufgrund der relativ niedrigen festgesetzten GRZ nicht ausreichend. Insofern wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 geregelt, dass derartige Anlagen und Einrichtungen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 überschreiten dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch dieses Gesamtversiegelungsmaß sich am unteren Rand für entsprechende Mischgebiete bewegt.

3. Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Gebäude einerseits straßenorientiert zur Straße Zur Baumschule und zur Hainbuchenstraße errichtet werden. Auf dem Flurstück 231 ist darüber hinaus eine sogenannte Hinterlandbebauung möglich. Auf diesem Flurstück bestehen heute bereits dementsprechend Wochenendhausnutzungen. Die Erschließung erfolgt grundstücksbezogen zur Hainbuchenstraße. Eigentumsrechtliche Restriktionen, die eine bauplanungsrechtliche Regelung der grundstücksbezogenen Erschließung erforderlich machen, bestehen nicht. Es handelt sich bereits heute um ein Grundstück (Teilfläche des Flurstücks 231); die Eigentümer haben im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eine dementsprechende Hinterlandbebauung ange-regt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 trifft der Bebauungsplan relativ detaillierte Festsetzungen zur Gebäudeanordnung. Auf dem Flurstück 256/7 ist zur Umsetzung des planerischen Ziels (Erhalt einer städtebaulich wertvollen, hofartigen Bebauung) zur Straße Zur Baumschule eine Baulinie festgesetzt. Darüber hinaus folgt die Festsetzung der Baugrenzen auf diesem Flurstück dem Gebäudebestand; unter Ermöglichung eines gewissen baulichen Erweiterungsspielraumes für die bestehende Bebauung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Freihaltung der Hofsituation zur Dorfstraße sichergestellt.

Die Neubebauung auf dem Flurstück 231 soll eine gegliederte städtebauliche Grundstruktur erhalten. Hierzu werden einerseits bestimmte Vor- und Rücksprünge bei den überbaubaren Grundstücksflächen im Verhältnis zur Dorfstraße festgelegt. Dem städtebaulichen Ziel dient auch die Festsetzung von Firstrichtungen in diesem Bereich.

Schließlich wird für die zur Dorfstraße orientierte Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Verlärmung des Blockinnenbereiches zu minimieren.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 wird für bestimmte Vorgartenbereiche geregelt, dass Garagen und Gebäude als Nebenanlagen nicht zulässig sind. Dies gilt für die zu den öffentlichen Verkehrsflächen Dorfstraße, Zur Baumschule und

Hainbuchenstraße orientierten grundstücksbezogenen Vorgärten; im Bereich des Mischgebietes MI 2 gilt dies für die zur Straße Zur Baumschule orientierte Vorgartenzone nicht, weil dort aus städtebaulichen Gründen in Verlängerung der festgesetzten Baulinie durchaus ein Nebengebäude wünschenswert ist (städtebauliche Engführung im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Flurstück 224/4). In den Bereichen, wo durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden im Vorgartenbereich ausgeschlossen ist, soll sichergestellt werden, dass in einer bestimmten Dimension die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Hierdurch wird ein gegliederter Übergang zwischen der Verkehrsfläche, den Vorgartenbereichen und der Haupt- bzw. Nebenbebauung gewährleistet.

4. Immissionsschutz

Die Dorfstraße hat in Höhe des Bebauungsplanbereiches derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 KFZ/24 h. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Belastung mittelfristig auf einen Wert von bis zu 13.000 KFZ/24 h ansteigen wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Beurteilungspegel nach RLS 90 ermittelt. Sie betragen unter Annahme eines DTV-Wertes von 13.000 KFZ/24 h in 10 m Abstand von der Fahrbahnmitte der Dorfstraße – dies ist der Bereich der nächsten Bebauung - je nach Höhe des Immissionsortes zwischen 69 und 70 dB(A) tags und zwischen 62 und 63 dB(A) nachts. Die maßgeblichen Beurteilungspegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden dadurch erheblich überschritten.

Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) kommen aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauungsstruktur nicht in Betracht. Deshalb setzt der Bebauungsplan die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen fest. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Bebauungsplanbereich je nach Entfernung des Immissionsortes zur Dorfstraße sowie der geplanten Nutzung zwischen 35 und 45 dB(A) betragen muss.

IV. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Beim Bebauungsplanbereich handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet; durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden eingriffsbezogen keine neuen oder wesentlich weitergehenden Baurechte geschaffen. Dies gilt auch für die gegenüber der Entwurfsfassung der ersten öffentlichen Auslegung ausgedehnten

Bebauungsmöglichkeiten auf dem westlichen Teil des Flurstücks 231. Dort besteht heute eine Wochenendhausnutzung. Durch die nun ermöglichte Errichtung von Wohngebäuden findet zwar nutzungsrechtlich eine Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens statt; in Bezug auf das zu erwartende Eingriffsvolumen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bezeichneten Bestandteilen bzw. des Landschaftsbildes zu erwarten.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich eventuell zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft dann nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf lediglich geringfügige Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung des ergänzenden Abwasseranschlusses für die auf dem westlichen Teil des Flurstücks 231 geplante Wohnbebauung.

V. AUFSTELLUNGSVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist im Zeitraum zwischen dem 14.03.1999 und dem 20.07.2004 eingeleitet worden und wird nach derzeitigem Prognosestand bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sein. Aus diesem Grund sind nach § 244 Abs. 2 BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden. Von der Möglichkeit, die neuen Verfahrensvorschriften für solche einzelnen Verfahrensschritte anzuwenden, die erst nach dem 20.07.2004 begonnen werden, soll kein Gebrauch gemacht werden.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20. Juli 2004 sowie der ab dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV `90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 911 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I S. 210) in der zurzeit gültigen Fassung.

**Bearbeitung im Auftrag
der Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft
für Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807421**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 20. Februar 2004,
geändert: 15. März 2005