

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 42 "Gebiet südlich des Keiler-
weges und westlich der Dorfstraße"**

**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	5
3.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.4	Bodenverunreinigungen	5
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
III.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.	Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen.....	7
4.	Immissionsschutz	8
IV.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	8
2.	Auswirkungen auf den Haushalt	9
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet südlich des Keilerweges und westlich der Dorfstraße“ liegt in Nieder Neuendorf und wird einerseits durch die vorbezeichneten Straßen begrenzt; darüber hinaus grenzen südlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 und westlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 mit einer Größe von ca. 0,75 ha umfasst folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf: 135, 136, 137, 139, 141 und 143/1.

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, auf denen eine städtebauliche Nachverdichtung möglich ist.

Die Grundstücke im Bebauungsplanbereich sind bis auf eine Ausnahme mit Einfamilienhäusern bebaut; der Planbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Gebäude verfügen nach der seit dem 01.09.2003 geltenden Brandenburgischen Bauordnung über zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Die Baugrundstücke sind überwiegend groß bis sehr groß. Die an die Dorfstraße angrenzenden Grundstücke haben eine Flächengröße zwischen 1.322 qm und 2.553 qm; die an den Keilerweg angrenzenden Grundstücke sind 683 qm bzw. 804 qm groß. Dies bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen durchaus eine zusätzliche Bebauung (Nachverdichtung) auf dem größeren Teil der Baugrundstücke möglich wäre.

In den bisherigen Gesprächen zur Eigentümer- und Betroffenenbeteiligung im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben sich die Eigentümer der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 jedoch insgesamt gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen. Da die Grundstücke wohnbaulich genutzt werden, sind sie im Rahmen der förmlichen Festlegung der Entwicklungsmaßnahme mit einer Ausnahme nicht dem vollen Entwicklungsrecht unterworfen worden, sondern wurden als Anpassungsgebiet ausgewiesen. Eine Anpassungsmaßnahme kann hierbei die Nachverdichtung übergroßer Grundstücke sein.

Die Stadt Hennigsdorf verfolgt in den festgesetzten Anpassungsgebieten weitgehend das Ziel, die Nachverdichtung nur bei einer grundsätzlichen Verwirklichungsbereitschaft der betroffenen Eigentümerschaft umzusetzen.

Da eine Nachverdichtung im Bebauungsplanbereich grundsätzlich abgelehnt wird, werden durch den Bebauungsplan keine neuen Baurechte geschaffen. Die Bebauungsplanfestsetzungen orientieren sich am Zulässigkeitsmaß, das bereits heute auf der Grundlage des § 34 BauGB besteht.

Die vorhandene Bebauungsstruktur hält von der Dorfstraße einen Abstand von mindestens 27 m ein. Die entsprechenden Flächen sind gärtnerisch angelegt. Vor dem Hintergrund, dass eine Nachverdichtung von den Eigentümern nicht gewünscht wird, soll auf allen, zur Dorfstraße orientierten Grundstücken diese Gartenzone auch zukünftig weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Dies bedeutet, dass bei einer möglichen Neubebauung die Gebäude entsprechend ihrer heutigen Stellung auf den Grundstücken errichtet werden müssen. Die insgesamt 80 m entlang der Dorfstraße verlaufende, zusammenhängende Vorgartenzone führt zur städtebaulichen Gliederung im Verlauf der Bebauungsabfolge entlang der Dorfstraße.

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich besteht nach § 166 Abs. 1 BauGB eine grundsätzliche Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies gilt auch für Anpassungsgebiete. Zwar bestehen mit § 170 BauGB Sonderregelungen für Anpassungsgebiete, nach denen die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ergänzend zu den Vorschriften für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen anzuwenden sind. § 170 normiert jedoch einen Vorrang für die entwicklungsrechtlichen Regelungen. Mit Ausnahme der kommunalen Grunderwerbspflicht einschließlich der erleichterten Enteignungsmöglichkeiten sowie der Regelungen zur Veräußerung der erworbenen Grundstücke sind alle sonstigen entwicklungsrechtlichen Vorschriften auch in Anpassungsgebieten anzuwenden. Dies betrifft z.B. die Planungsverpflichtung der Gemeinde aus § 166 Abs. 1 BauGB.

Aus den v.g. Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus eine eindeutige Grundlage für die Ausgleichsbetragserhebung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die betroffenen Grundstücke geschaffen. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend den bisher geäußerten Wünschen der betroffenen Eigentümerschaft keine Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch den Bebauungsplan vorgenommen wird. Der Bebauungsplan führt dementsprechend zu keiner Veränderung der Grundlagen für die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

3. Planungsvoraussetzungen

3.1 Grundwasser-/Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Re-

genwässern 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 Gasversorgung.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

3.4 Bodenverunreinigungen

Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Oberhavel ist ein Altlastenverdacht im Plangebiet nicht ersichtlich.

Allerdings liegt nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg der Bebauungsplanbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies bedeutet, dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist, die zu gegebener Zeit vom jeweiligen Veranlasser einzuholen ist.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 19.11.2003 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. 42 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es kann somit festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 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. 42 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 beträgt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 können insgesamt 870 qm Grundfläche realisiert werden. Der v.g. Schwellenwert wird nicht erreicht.

Es liegt auch kein kumulierendes Vorhaben i.S.v. § 3 b Abs. 2 Satz 1 UVPG vor. Nördlich angrenzend findet zwar derzeit das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 41 statt; bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,8 ha können jedoch hier nur ca. 2.500 qm Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

III. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Situation und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für den gesamten Bebauungsplanbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzung und ihre Flächenansprüche in die konkrete städtebauliche Situation nicht integrierbar und für das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen nicht zweckdienlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 orientieren sich an der heutigen Situation der eingeschossigen Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen. Auch bei etwaigen Neubebauungen soll diese Bebauungsstruktur nicht verändert werden. Da nach der neuen Brandenburgischen Bauordnung nutzbare Dachgeschosse grundsätzlich Vollgeschosse sind, werden zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels einerseits zwei Vollgeschosse festgesetzt; durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird jedoch geregelt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden muss und dass bestimmte Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

3. Anordnung der Gebäude und sonstigen Anlagen

Wie unter Gliederungspunkt I.2 dargestellt, soll durch den Bebauungsplan dauerhaft die umfangreiche Vorgartenzone zur Dorfstraße auf den Flurstücken 135, 137 und 139 erhalten bleiben. Dementsprechend halten die überbaubaren Grundstücksflächen auf diesen Flurstücken einen Mindestabstand von 23 m zur Dorfstraße.

Dem städtebaulichen Ziel, der Beibehaltung einer weitgehend gärtnerisch genutzten Vorgartenzone zur Dorfstraße dient auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen nach textlicher Festsetzung Nr. 4. Die Zulässigkeit der v.g. baulichen Anlagen wird auch in einem 3 m-Bereich - gemessen von der Grenze des Keilerweges - ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch im Straßenraum des Keilerweges die städtebaulich gewünschte Abfolge Straßenraum, Vorgarten, Gebäudezone erhalten bleibt bzw. längerfristig wieder hergestellt wird. Auf dem Flurstück 141 besteht heute eine Garage, die unmittelbar an den Keilerweg angrenzt. Diese bauliche Anlage genießt selbst-

verständlich Bestandsschutz; ein zu gegebener Zeit zu errichtender Ersatzbau muss jedoch den durch die textliche Festsetzung Nr. 4 vorgegebenen Abstand einhalten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch nach der Garagenverordnung des Landes Brandenburg Garagen heute nicht mehr unmittelbar angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind.

4. Immissionsschutz

Die Dorfstraße hat in Höhe des Bebauungsplanbereiches derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 10.100 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 30 m Abstand von der Fahrbahnmitte der Dorfstraße – dies ist der Bereich der vorhandenen Bebauung - je nach Höhe des Immissionsortes zwischen 63 und 65 dB(A) tags und zwischen 55 und 57 dB(A) nachts. Die maßgeblichen Beurteilungspegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 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 zwischen 35 und 40 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 keine neuen oder weitergehenden Baurechte geschaffen.

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. 42.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf keine Kosten.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58)

jeweils 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, 15. April 2004