

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliches Seeufer"
- 1. Änderung**

Begründung zum Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliches Seeufer" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 01.05.1998 in Kraft getreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Baugebiete MI 1 und MI 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Nach der ursprünglichen städtebaulichen Entwicklungskonzeption, die dem Bebauungsplan Nr. 4 zugrunde lag, sollte auch auf der Ostseite des Dorfanagers Nieder Neuendorf ein gemischt genutztes Quartier entstehen. Neben Wohnungen sollten auch solche gewerblichen Nutzungen und hier insbesondere Ladengeschäfte und sonstige Dienstleistungen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Nr. 4 die Mischgebiete MI 1 und MI 2 östlich des Dorfanagers festgesetzt.

Im Rahmen des bisherigen Vollzugs des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich jedoch fast ausschließlich Wohngebäude entstanden. Im Baugebiet MI 2 besteht außer Wohnnutzungen lediglich eine Zahnarztpraxis. Die Zahnarztpraxis ist jedoch auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Baugebiet MI 1 sind derzeit ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Auf dem letzten unbebauten Grundstück in den festgesetzten Mischgebieten soll nun ein Vorhaben realisiert werden, das ebenfalls ausschließlich dem Wohnen dient.

Der städtebauliche Vollzug entgegen den ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen östlich des Dorfanagers hat eine wesentliche Ursache im sich dramatisch ändernden Marktverhalten in den letzten 10 Jahren. Ladengeschäfte und sonstige Dienstleistungseinrichtungen als die Kernbestandteile städtebaulich sinnvoller gewerblicher Nutzungen im Ortskernbereich von Nieder Neuendorf haben sich nur westlich der Dorfstraße angesiedelt (Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf und angrenzende Baugrundstücke). Da in diesem Bereich städtebaulich geeignete weitere Grundstücke für ergänzenden gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, entspricht der Verzicht der Ansiedlung derartiger Nutzungen im Ostbereich des Dorfanagers inzwischen der städtebaulichen Gesamtplanung für Nieder Neuendorf. Zur planungsrechtlichen Umsetzung ist es erforderlich, die festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 in die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Ein weiteres Änderungserfordernis des rechtskräftigen Bebauungsplanes resultiert aus der geplanten Bebauung auf dem Baugrundstück Dorfstraße 11. Nach der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption sollten dort vier Gebäuderiegel entstehen; dementsprechend wurden baukörperbezogene Bebauungsplanfestsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Im Wesentlichen aus eigentums-

rechtlichen Gründen kann diese städtebauliche Konzeption nicht umgesetzt werden. Hierzu wäre die Einräumung einer Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer des nördlich an das Grundstück Dorfstraße 11 angrenzenden Grundstückes erforderlich. Die Eintragung einer derartigen Grunddienstbarkeit ist jedoch trotz umfangreicher Versuche nicht möglich gewesen. Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Detailplanungen herausgestellt, dass die bisherigen Planungen auch städtebaulich nicht optimal sind. Denn hierdurch würde eine sehr dichte Bebauung auf dem Grundstück Dorfstraße 11 entstehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Anzahl der Gebäude auf drei reduziert werden; ein Gebäuderiegel soll in die Grundstücksmittle verschoben werden.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hennigsdorf ist nicht erforderlich, da die Größe des Änderungsbereiches unterhalb des relevanten Schwellenwertes liegt. Auch nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt.

Die Änderungsabsicht wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin angezeigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 29.08.2005 mitgeteilt, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung besteht.

4. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes).

Bei der Prüfung, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst wird, war nicht nur auf den Änderungsbereich selbst, sondern auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 abzustellen. Dies liegt darin begründet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine UVP durchgeführt worden ist. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 13.950 qm ermöglicht wird. Die einschlägigen Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVP-Gesetz werden deshalb auch bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht erreicht.

5. Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden im Änderungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan folgende Veränderungen vorgenommen:

- Die bisher festgesetzten Mischgebiete erhalten die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet. Das Mischgebiet MI 1 wird zum Allgemeinen Wohngebiet WA 5; das Mischgebiet MI 2 zum Allgemeinen Wohngebiet WA 6.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 findet eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück Dorfstraße 11 statt. Darüber hinaus werden bis auf eine Ausnahme die im bisherigen Bebauungsplan für dieses Baugrundstück festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Die auf dem Baugrundstück bisher festgesetzte Tiefgaragenfläche entfällt. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen werden teilweise geändert, wobei jedoch in Bezug auf das Baugrundstück Dorfstraße 11 insgesamt eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche vorgenommen wird.
- Die festgesetzte Höhenlage wird im Baugebiet WA 5 um 0,10 m erhöht.
- Der bisherige Bebauungsplan Nr. 4 enthielt keine Festsetzungen zum Immissionsschutz; im Rahmen der Bebauungsaufstellung war lediglich gutachterlich der Nachweis erbracht worden, dass die einschlägigen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden können. Die konkrete Umsetzung sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Entsprechend der inzwischen geänderten grundsätzlichen Vorgehensweise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die an die L 172 angrenzen, werden die erforderlichen passiven Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnruhe nun durch textliche Festsetzung in den Änderungsbereich aufgenommen.

Die Dorfstraße hat in Höhe des Bebauungsplanbereiches derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 KFZ/24 h. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die 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. Die maßgeblichen Beurteilungspegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden 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.

In die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten WA 5 und WA 6 gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert werden. Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist deshalb die Brandenburgische Bauordnung in der am 01.05.1998 geltenden Fassung anzuwenden.

6. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich das Bodendenkmal "mittelalterlicher/historischer Ortskern Nieder Neuendorf". Dieses Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Einwirkungen auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist aufgrund der Reduzierung der zulässigen Gesamtgrundfläche gegenüber dem Ursprungsplan von einer Verringerung des zu erwartenden Eingriffsumfangs auszugehen. Aus diesem Grund ist keine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Darüber hinaus sind beim bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Erkenntnisse zu Tage getreten, die aus tatsächlichen Gründen in Bezug auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Neubewertung erforderlich machen.

8. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine berechtigten Entschädigungsforderungen i.S.v. § 42 BauGB.

**Bearbeitung im Auftrag
der Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 16.01.2006