

**Stadt Hennigsdorf
Bebauungsplan Nr. 5 „Seeufer – Mitte“
Begründung zur 1. vereinfachten Änderung
Stand (21.09.1999)**

I. Planungs- und Verfahrensstand

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 5 „Seeufer – Mitte“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.01.99 gefaßt. Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8/1999. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

II. Anlaß und Ziele der 1. Änderung - Teil 1

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für die sehr tiefen Grundstücke zwischen Dorfstraße und dem Uferbereich Baumöglichkeiten für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden fest. Die Erschließung dieser rückwärtigen Wohngebäude erfolgt jedoch nicht durch eine neue öffentliche Verkehrsfläche, sondern grundstücksbezogen auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Die Festsetzung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit stellt ein Angebot an die betroffenen Grundstückseigentümer dar, ihre sehr großen Baugrundstücke umfassender als bisher zu nutzen. Die Nachverdichtung ist jedoch städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Da in den verschiedenen Beteiligungsschritten bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 von den betroffenen Eigentümern keine Bedenken zur geplanten Nachverdichtung vorgebracht worden sind, enthält der als Satzung beschlossene und inzwischen wirksame Bebauungsplan dementsprechende Festsetzungen.

Mit dem Satzungsbeschluß wurde von dem Eigentümer des Flurstücks 38/6 der Flur 10 vorgebracht, daß eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit nicht seinen Wünschen entspricht. Als Grund wurde benannt, daß durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit der Wert des Baugrundstücks steigt und deshalb der am Ende der Entwicklungsmaßnahme zu zahlende Ausgleichsbetrag steigen würde. Obwohl dem betroffenen Grundstückseigentümer mehrfach Möglichkeiten zur diesbezüglichen Problembewältigung dargestellt wurden, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Da, wie oben dargestellt, kein zwingendes städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Nachverdichtung auf dem Flurstück 38/6 besteht, wird der

Bebauungsplan entsprechend der Antragstellung geändert. Die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 38/6 entfällt durch den Teil 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.

II. Anlaß und Ziele der 1. Änderung – Teil 2

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen zwischen der Dorfstraße/Spandauer Landstraße und dem Uferbereich in regelmäßigen Abständen. Hierdurch sollen die lineare Bebauungsstruktur des Ortsteils Nieder Neuendorf gegliedert und vielfältige Anbindungen der einzelnen Quartiere westlich der Dorfstraße/Spandauer Landstraße an den Uferbereich der Havel sichergestellt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung enthält der Bebauungsplan Nr. 5 vier Ost-West-Grünzäsuren. Dies sind von Nord nach Süd die Grünzäsur am ehemaligen Wachturm, die Zäsur zwischen den Baugebieten WA 3 und WA 4, die Zäsur zwischen den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie die Zäsur an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Während die Grünverbindung am ehemaligen Wachturm bereits besteht, handelt es sich bei den übrigen drei Grünverbindungen um Planungen, die im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden sollen.

Wie in der Satzungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 5 dargestellt, ist bei der Festsetzung dieser Grünverbindungen auf die Nutzbarkeit sowie Bebaubarkeit der betroffenen sowie benachbarten Grundstücke im Besonderen Rücksicht genommen worden. Bei der geplanten Grünverbindung auf dem Flurstück 56/2 in einer Breite zwischen 14 und 17 m sollte dieser Planungsgrundsatz in dergestalt umgesetzt werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsmöglichkeit für ein eingeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus auf dem Flurstück 56/2 einige Meter in das nördlich angrenzende Flurstück 56/1 hineinragt. Dies war sachgerecht, da die Eigentümer des Flurstücks 56/1 die nach Nordosten orientierten Teile des Flurstücks 56/2 auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages als Gartenland nutzen und insofern eine Grundstücksneuordnung im Bereich der Flurstücke 56/1 und 56/2 zu einem sinnvollen städtebaulichen Ergebnis geführt hätte.

Obwohl die Eigentümer des Flurstücks 56/1 zu dieser Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 5 keine Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, sind sie nun zu einer einvernehmlichen Grundstücksneuordnung nicht bereit.

Im Vorfeld der Anwendung des entwicklungsrechtlichen Zwangsinstrumentariums war deshalb von der Verwaltung zu prüfen, ob die städtebaulichen Ziele für den entsprechenden Bereich ggf. durch eine geringfügige Änderung des Bebauungsplans anderweitig umgesetzt werden können.

Ergebnis dieser Prüfungen ist, daß durch eine Reduzierung der Ausdehnung der geplanten Ost-West-Grünzäsur um ca. 3 m eine Lösung herbeigeführt werden kann, die sowohl dem öffentlichen Belang der Herstellung einer nutz-

baren Grünverbindung als auch dem privaten Belang des Verzichtes der Grundstücksneuordnung gerecht wird.

Durch den Teil 2 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 wird dementsprechend festgesetzt, daß die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage um ca. 3 m verkleinert wird, gleichzeitig die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 56/2 dergestalt verändert wird, daß sie nun nicht mehr in das Flurstück 56/1 hineinragt.

III. Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann eine Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind in einer Zusammenschau aller Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermitteln. Entscheidend ist die Frage, ob die Änderung des Bebauungsplans das bisher der Planung zugrunde liegende Leitbild verändert und damit zum Verlust des planerischen Grundgedankens führt. Dies kann im vorliegenden Fall eindeutig verneint werden, da durch die Teile 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplans sowohl die Bebauungsgrundstruktur nicht verändert wird, als auch das wichtige Ziel der Schaffung von Ost-West-Grünverbindungen in regelmäßigen Abständen nicht aufgegeben wird.

Auch im vereinfachten Verfahren ist den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Betroffen im Sinne dieser Regelung ist für den Teil 1 der 1. Änderung lediglich der betroffene Grundstückseigentümer. Diesem wurde die beabsichtigte Änderung vorgestellt; ihm wurde Gelegenheit gegeben sich zur beabsichtigten Änderung zu äußern. Die betroffenen Eigentümer haben der Änderung zugestimmt.

Betroffen im Sinne der oben dargestellten Regelung sind für den Teil 2 der 1. Änderung die Antragsteller im vermögensrechtlichen Verfahren über das Flurstück 56/2, die Eigentümer der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sowie das Bundesvermögensamt Potsdam. Da das Grundstück als Erholungsgrundstück verpachtet ist, ist auch der Pächter als Betroffener zu beteiligen.

Den vorgenannten Personen sowie dem Träger öffentlicher Belange wurde die beabsichtigte Änderung vorgestellt. Ihnen wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur beabsichtigten Änderung zu äußern. Die Antragsteller im vermögensrechtlichen Verfahren sowie der betroffene Nutzer haben der Änderung zugestimmt; die übrigen Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange hat sich nicht zur beabsichtigten Änderung geäußert.

Es kann somit festgestellt werden, daß von den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange den beabsichtigten Änderungen entweder zugestimmt wird oder diese sich in ihren Belangen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt sehen.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

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

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Uta Töbelmann