

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 5 "Seeufer - Mitte"
- 2. Änderung**

**Begründung zum
Satzungsbeschluss**

13. März 2003

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Seeufer – Mitte" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 18.11.1999 in Kraft getreten.

Für zwei kleinere Teilbereiche ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren ist die 1. Änderung am 14.02.2000 in Kraft getreten und ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Änderungsbereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betrifft die Flurstücke 52/1, 52/3, 52/6, 52/7, 53/7, 53/9, 53/11 und 53/15 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird aus der Planzeichnung der Änderung ersichtlich.

3. Planungsanlass/Änderungserfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 werden auf dem heutigen Flurstück 52/7 (damaliges Flurstück 52/4) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für fünf zweigeschossige Doppelhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von 150 qm geschaffen. Während drei der fünf Doppelhäuser einen Gebäudeabstand von 8,0 m zur Spandauer Landstraße einhalten, sind die mittleren beiden Doppelhäuser um weitere 6,5 m in Richtung Ufer versetzt. In diesem Bereich sollte zur Spandauer Landstraße eine zentrale Stellplatzanlage für alle zehn geplanten Hauseinheiten entstehen.

Zur Realisierung dieser Bebauung sollte die vorhandene Uferpromenade in dem entsprechenden Bereich um bis zu 10,0 m in Richtung Ufer verlegt werden; um den besonders sensiblen Uferbereich zu schützen, war eine Führung der Uferpromenade über eine Stegkonstruktion vorgesehen.

Die Bebauung auf dem ehemaligen Flurstück 52/4 (heutiges Flurstück 52/7) sollte als einheitliche Wohnanlage durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf realisiert werden. Nachdem die hierfür erforderliche Abwendungsvereinbarung i.S.v. § 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 BauGB nach längeren Verhandlungen nicht abgeschlossen werden konnte, hat die Stadt Hennigsdorf das betroffene Flurstück 52/7 (tw.) sowie das angrenzende Flurstück 52/6 erworben.

Diese Änderung der Eigentumsverhältnisse ist Anlass zur kritischen Hinterfragung der ursprünglichen Planungsziele. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Uferpromenade inzwischen auch die Funktion des Radfernweges Berlin - Kopenhagen wahrnimmt und aufgrund des inzwischen erheblich gestiegenen Nutzungsdruckes auf der gesamten Uferpromenade ist die Errichtung einer nur 2,0 m breiten Stegkonstruktion nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund soll nun auf dem Flurstück 52/7 auf die Verlegung der Uferpromenade teilweise verzichtet werden. Dies wiederum ist jedoch nur dann möglich, wenn die ursprüngliche Planungsvorstellung einer kompakten Bebauung zugunsten einer parzellenbezogenen Einfamilienhausbebauung mit jeweils separater Grundstückerschließung aufgegeben wird und die beiden mittleren Baufelder zur Spandauer Landstraße hin verschoben werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeufer – Mitte" erforderlich.

4. Festsetzungen der 2. Änderung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind weiterhin fünf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt; die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt jedoch nur noch im WA 3a zwei Vollgeschosse, da diese Fläche keine eigentumsrechtliche Änderung erfahren hat und insofern eine Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse einen entschädigungsrechtlich relevanten Tatbestand darstellen würde. Die Beibehaltung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit im Baugebiet WA 3a ist auch städtebaulich sinnvoll, da das entsprechende Baugrundstück - im Einmündungsbereich Spandauer Landstraße, Oberjägerweg, Dorfstraße gelegen - den südlichen Abschluss der verdichteteren Kernzone von Nieder Neuendorf markiert.

Im Baugebiet WA 3b sind zukünftig nur noch Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig; das Dachgeschoss darf im bauordnungsrechtlichen Sinne kein Vollgeschoss sein. Diese Bauform ist für den individuellen Einfamilienhausbau typisch und städtebaulich sinnvoll.

Entsprechend der Festsetzungstypologie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 werden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen parzellenbezogen festgesetzt, um in dem städtebaulich sensiblen Bereich zwischen Spandauer Landstraße und dem Havelufer die Proportionen zwischen Gebäude und angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft sicherzustellen. Auch die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudegrundfläche entsprechen dem heutigen Rechtszustand.

Die Uferpromenade verbleibt auch nach ihrer Umgestaltung im Bereich des Flurstückes 52/7 überwiegend in ihrer heutigen Lage; sie wird entsprechend der üblichen Vorgehensweise in Nieder Neuendorf (Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6) jedoch um ca. einen Meter von den Baugebieten WA 3a und WA 3b abgerückt, um einen gewissen Sozialabstand sicherzustellen. Östlich der Flurstücke 52/6, 53/7, 53/9 und 53/11 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 52/7 behält die Uferpromenade ihre durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 vorgegebene Lage; die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" wird jedoch auch hier von 2,0 m auf 3,5m erweitert.

Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" sowie dem Havelufer werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Dies gilt auch für die Grünverbindung zwischen der Spandauer Landstraße und dem Havelufer auf den Flurstücken 52/6 und 53/15.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die uferseitigen Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" festgesetzt. Darüber hinaus war als überlagernde Sekundärfestsetzung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine derartige Festsetzungstypologie ist jedoch nicht erforderlich, da die Flurstücke 52/1 und 52/3 sowie 53/7, 53/9 und 53/11 im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" liegen und hierdurch eine ausreichende landschaftsschutzrechtliche Sicherstellung des sensiblen Uferraumes gewährleistet wird. Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

In die 2. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 5 werden die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich weitgehend übernommen, wobei bei einigen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gewisse sprachliche Modifikationen erforderlich sind. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Beschränkung der zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA

3b, die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen im Baugebiet WA 3a, Festsetzungen zur Höhenlage, Festsetzungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen, Festsetzungen zum notwendigen Immissionsschutz, Festsetzungen zu den zulässigen Materialien der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" sowie Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke.

Die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sind erforderlich, um entsprechend des ursprünglichen Abwägungsergebnisses eine Vollkompensation der mit der Bebauungsplanrealisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 wird jedoch darüber hinaus das städtebauliche Ziel verfolgt, im landschaftlich besonders sensiblen Bereich zwischen der Spandauer Landstraße und dem Havelufer ein durchgrüntes Gesamterscheinungsbild sicherzustellen, und zwar unabhängig von der tatsächlichen Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen. Aus diesem Grund enthalten beide textliche Festsetzungen Regelungen dahingehend, dass vorhandene und zu erhaltende Gehölze auf die Mindestbepflanzung anzurechnen sind, sofern sie der Gehölzliste entsprechen und die festgesetzten Mindestqualitäten erreichen. Betroffen hiervon sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ca. fünf Bäume und einige Sträucher, so dass durch die städtebaulich motivierte Anrechnungsklausel die kompensatorische Funktion der Festsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 8 verwiesen, wonach durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gegenüber dem zu erwartenden Eingriffsumfang des Ursprungsplanes eine Verminderung des zu erwartenden Eingriffsumfanges eintreten wird.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Einfriedungen im Übergangsbereich der Baugrundstücke zu den festgesetzten Grünflächen.

Nicht mehr in den Änderungsplan aufgenommen wird eine textliche Festsetzung des Ursprungsplanes zur Begrünung der Außenwandflächen der Nebengebäude und Garagen auf mindestens 30 % der Fassadenlänge sowie die Begrünungsverpflichtung von Flachdächern sowie von Dächern mit einer Neigung bis maximal 15 °. Diese Festsetzungen sind einerseits zur Vollkompensation nicht erforderlich; darüber hinaus hat sich bei den inzwischen durchgeführten Bauvorhaben herausgestellt, dass diese Festsetzungen gerade im Einfamilienhausbau erhebliche Vollzugsprobleme aufwerfen.

Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der einzelnen textlichen Festsetzungen wird auf die Begründung zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 und den damaligen Abwägungsvorgang verwiesen.

5. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und damit auch im Geltungsbereich dieser 2. Änderung sind nach Auskunft des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aufgrund der besonderen topografischen Verhältnisse (Lage zur Niederung) und der in unmittelbarer Nachbarschaft bekannten Fundstellen Bodendenkmale zu erwarten. Hieraus resultieren bestimmte Rechtsfolgen für die Durchführung der zukünftigen Baumaßnahmen.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist bisher keine UVP durchgeführt worden; eine dementsprechende Pflicht bestand nicht. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt keine Erweiterung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung.

Gemäß § 3 e Abs. 2 i.V.m. § 3 e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG ist in derartigen Fällen eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, sofern die Schwellenwerte nach Anlage 1 Nr. 18/1 bis 18/8 UVPG für den ursprünglichen Gesamtplan erreicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der 1. und 2. Änderung beträgt die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt 8.385 qm. Der Schwellenwert für die Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 qm wird nicht erreicht, so dass die Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls nicht besteht.

7. Landschaftsschutz/geschützte Biotope

Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" tangiert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in einem Teilbereich. Betroffen sind die Flurstücke 52/1, 52/3, 53/7, 53/9 (tw) und 53/11 (tw). Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile haben sich gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 nicht verändert.

Insbesondere im zentralen Bereich des Flurstückes 52/7 führt die Bebauungsplanänderung aus naturschutzrechtlicher Sicht zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen rechtlichen Situation (wirksamer Bebauungsplan Nr. 5), da die Uferpromenade hier nicht mehr in den Bereich des festgesetzten Schutzgebietes verlegt wird. Eine Wegverlegung in den Bereich des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes findet hingegen weiterhin im südlichen Teil des Flurstückes 52/7 sowie auf dem Flurstück 53/7 und einer Teilfläche des Flurstückes 53/9 statt. Hierfür liegt aber bereits eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 19 i.V.m. § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vor. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass aufgrund der geringfügigen tatsächlichen Änderungen eine Neubea-trachtung der naturschutzrechtlichen Genehmigung nicht erforderlich ist.

Auf dem Flurstück 52/1 bestehen in der unmittelbaren Uferzone (Übergang Land/Wasser) Weidengebüsche und sonstige Ufergehölze. Die Weidengebüsche und sonstigen Ufergehölze sind geschützte Biotope i.S.v. § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird keine Veränderung der geschützten Biotope planungsrechtlich vorbereitet; eine Veränderung oder gar Beseitigung der geschützten Biotope ist nicht vorgesehen. Vielmehr dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in dem entsprechenden Bereich der langfristigen Sicherung der geschützten Biotope.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist gegenüber dem Ursprungsplan von keiner Erweiterung des zu erwartenden Eingriffsumfangs auszugehen; vielmehr findet insbesondere durch den teilweisen Verzicht auf die Verlegung der Uferpromenade gegen-

über dem heutigen Rechtszustand eine Verminderung des zu erwartenden Eingriffsumfanges statt.

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 5 setzt auf dem heutigen Flurstück 52/7 in Zuordnung zur Spandauer Landstraße eine zu erhaltende Baumgruppe städtebaurechtlich fest. Es handelt sich hierbei um eine dreistämmige Walnuss. Die Erhaltungsfestsetzung an dieser Stelle ist im Bebauungsplan Nr. 5 erfolgt, um die dort bisher geplante größere Stellplatzanlage ortsbildgerecht einzubinden.

Da die Anlage einer großflächigen Stellplatzanlage nun nicht mehr vorgesehen ist und aus diesem Grund die beiden mittleren Baufelder im Baugebiet WA 3b in Richtung Spandauer Landstraße verschoben werden, kann der besondere städtebaurechtliche Schutz entfallen. Hiervon unberührt bleiben selbstverständlich die aus der Baumschutzverordnung resultierenden Verhaltensregeln.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Stadt Hennigsdorf hat im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf das Baugebiet WA 3b erworben. Es ist beabsichtigt, hier vier Baugrundstücke zu bilden und diese an interessierte Bauwillige zu veräußern. Die Bebauung im Bereich des Baugebietes WA 3a erfolgt durch die Eigentümerin des Grundstückes im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung.

10. Außer-Kraft-Treten der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen für den Änderungsbereich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine berechtigten Entschädigungsforderungen i.S.v. § 42 BauGB, da von der Änderung im Wesentlichen nur Flurstücke betroffen sind, die im Eigentum der Stadt Hennigsdorf stehen. Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 3a; hier findet jedoch keine entschädigungsrelevante Veränderung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen statt.

**Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft
für Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807 421**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 13. März 2003