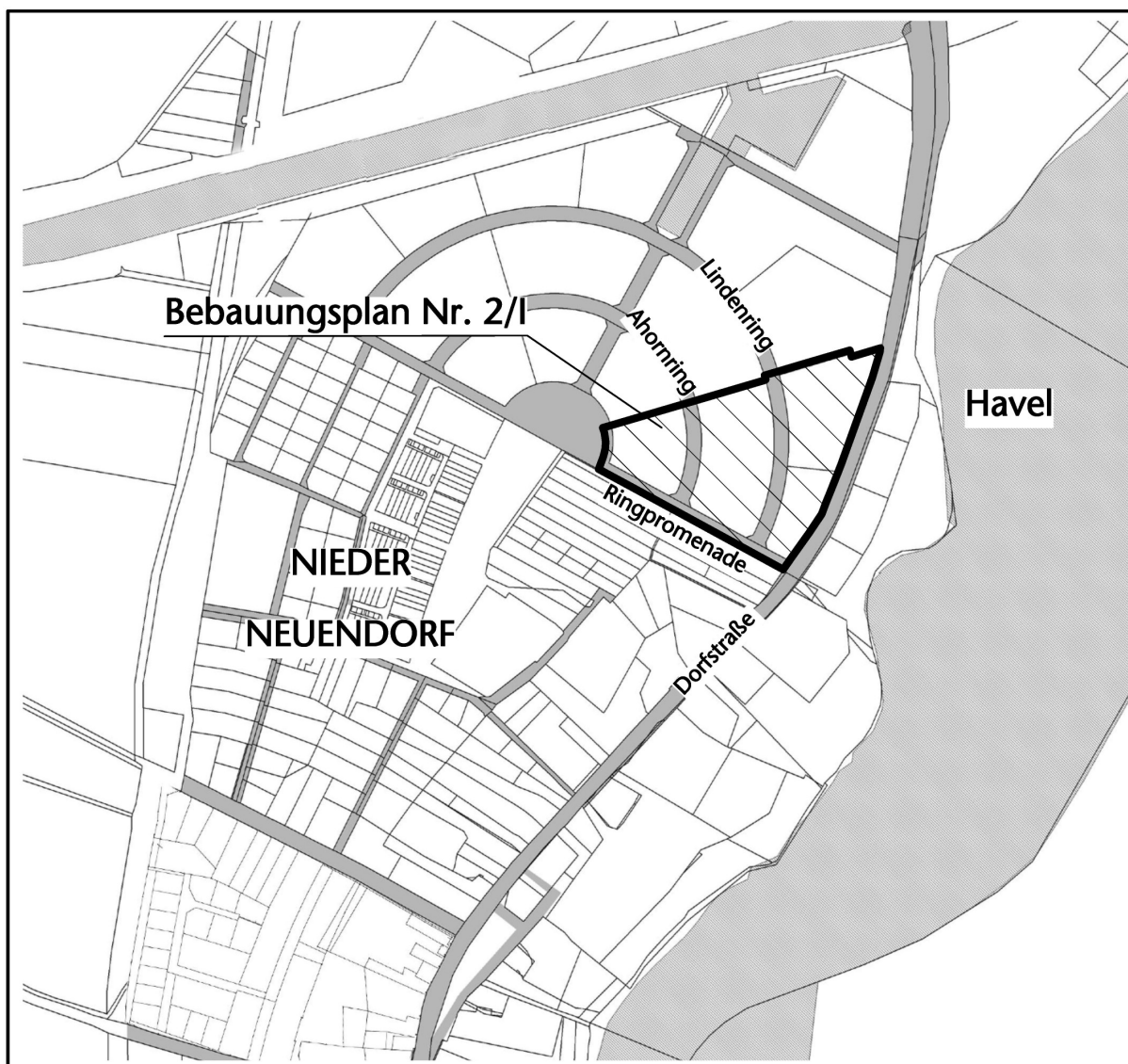


Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“



Begründung zum Bebauungsplan
Stand 21.09.2011

Inhaltsverzeichnis

A. Entwurfsbegründung.....	3
A.1. Planungsgegenstand und Planungsziele	3
A.1.1. Verfahrensstand	3
A.1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I	3
A.1.3. Planungsanlass	3
A.2. Wahl des Planverfahrens.....	4
A.2.1. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.....	4
A.2.1.1. Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 13a Abs.1 Satz 1 BauGB)...	4
A.2.1.2. Begrenzung der zulässigen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)	5
A.2.1.3. Zulässigkeit für Vorhaben mit UVP-Pflicht (§ 13a Abs. 1 Satz 4)	5
A.2.1.4. Beeinträchtigung von Schutzgütern (§ 13a Abs.1 Satz 5 BauGB).....	5
A.2.2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Zusammenfassung).....	6
A.3. Planungsvoraussetzungen.....	6
A.3.1. Eigentumsverhältnisse.....	6
A.3.2. Nutzungsstruktur.....	6
A.3.3. Kampfmittel / Altlasten / Baugrund	7
A.3.4. Verkehrserschließung	8
A.3.5. Technische Infrastruktur	8
A.3.5.1. Trinkwasser / Abwasser / Oberflächenwasser	8
A.3.5.2. Wärmeversorgung	9
A.3.5.3. Strom- und Telekommunikation	9
A.3.6. Abfallentsorgung	9
A.3.7. Immissionsschutz	10
A.4. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	12
A.4.1. Raumordnung und Landesplanung	12
A.4.2. Flächennutzungsplan.....	12
A.4.3. Grünordnung	12
A.5. Planungs- und Erschließungskonzept.....	12
A.5.1. Planungskonzept	12
A.5.2. Erschließungskonzept.....	13
A.6. Prüfung der Umweltbelange	13
A.6.1. Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	13
A.6.1.1. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.....	13
A.6.1.2. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.....	14
A.6.1.3. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB.....	15
A.6.1.4. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d-h BauGB	15
A.7. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
A.7.1. Art der baulichen Nutzung	15
A.7.2. Maß der baulichen Nutzung	15
A.7.2.1. Baugebiet WA 1	15
A.7.2.2. Baugebiet WA 2	16
A.7.2.3. Baugebiet WA 3	16
A.7.2.4. Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6	17
A.7.3. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	17
A.7.4. Verkehr und Erschließung / Geh- Fahr- und Leitungsrechte	18
A.7.5. Festsetzungen zum Schallschutz.....	18

A.7.6.	Grünordnerische Festsetzungen	19
A.7.7.	Sonstige Festsetzungen.....	19
A.7.8.	Festsetzungen auf der Grundlage landesrechtlicher Vorschriften	19
A.7.9.	Hinweise	20
A.7.10.	Flächenbilanz.....	20
B.	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
B.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21
B.2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	21
B.3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	21
B.4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
C.	Anlage	23
C.1.	Pflanzliste	23

A. Entwurfsbegründung

A.1. Planungsgegenstand und Planungsziele

A.1.1. Verfahrensstand

Mit Beschluss BV 60/34/93 vom 26.05.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 „MTW-Gelände“ in Hennigsdorf – Nieder Neuendorf gefasst. Ziel des Bebauungsplanes war es insbesondere, auf einer Fläche von rd. 18 ha, die zuvor vorwiegend durch Industrieanlagen geprägt war, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte seinerzeit in enger Abstimmung mit dem Investor. Gleichzeitig wurde mit Diesem ein Erschließungsvertrag geschlossen, nachdem sich der Investor unter anderem zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen verpflichtet hat.

Durch den Eigentümer wurden bis heute rd. 15 ha der beabsichtigten Geschosswohnungsbauung erstellt. Für diesen Bereich wurden die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen abschließend verlegt. Im Planbereich sind die Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Nebenanlagen im „Ahornring“ und im „Lindenring“) bereits hergestellt. In den vorgenannten Straßen sowie der „Ringpromenade“ wurden auch die Abwasser-, Trinkwasser und Regenwasserleitungen verlegt. Noch nicht abgeschlossen ist die Verlegung der Leitungen zur Fernwärmeversorgung sowie Elektro- und Telekommunikationsleitungen. Die vollständige Herstellung der Erschließungsanlagen und Versorgungsleitungen hat abschließend durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

Die Genehmigung und Errichtung der Wohngebäude erfolgte seinerzeit auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (vorzeitige Planreife), also nach Durchführung der planungsrechtlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Für die Teilflächen (rd. 3 ha), auf denen bislang noch keine Bebauung erfolgt ist, lagen ebenfalls (auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB) Baugenehmigungen vor, die seit 1995 mehrmals verlängert worden sind, jedoch seit Anfang 2004 keine Gültigkeit mehr besitzen.

Da vorgenannte Baugenehmigungen bereits vorlagen, ist eine Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss nicht mehr erfolgt.

A.1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ umfasst ein ca. 3 ha. großes Plangebiet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die privaten Anliegerstraßen;
- im Osten durch die „Dorfstraße“ (Landesstraße L 172) und
- im Süden und Westen durch die „Ringpromenade“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

A.1.3. Planungsanlass

Durch den Eigentümer der noch nicht bebauten Teilflächen bzw. durch das mit der Verwertung der Grundstücke betraute Bankinstitut ist mitgeteilt worden, dass von der Errichtung weiterer Geschosswohnungsbauten Abstand genommen wird und stattdessen Doppel- und Einzelhäuser mit 2 - 3 Geschossen errichtet werden sollen. Die neue Konzeption, die insgesamt eine geringere bauliche Dichte aufweist als die bisherigen Planungen, wird Grundlage für den Bebauungsplan.

Für die Umsetzung der neuen Baukonzeption ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt in Oranienburg aufgrund der baulichen Vorprägung der Grundstücke bzw. der Umgebung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.2. Wahl des Planverfahrens

Mit dem § 13a des BauGB hat der Gesetzgeber eine Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne in Innenstadtlagen über ein beschleunigtes Verfahren aufzustellen. Folgende Besonderheiten liegen beim beschleunigten Verfahren vor:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Erörterung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann zeitlich begrenzt werden (§ 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) kann verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Vorgenannte verfahrensbedingte Erleichterungen führen zu einer Reduzierung des Zeit- und Verfahrensaufwands und zu einer schnelleren Schaffung von Baurecht. Letzteres steht dabei sowohl im Interesse des Eigentümers (der schnellstmöglich mit der Vermarktung und ggf. Bebauung beginnen möchte) als auch im Interesse der Stadt Hennigsdorf, da durch die Bebauung die markante Baulücke an der Landesstraße geschlossen wird. Gleichzeitig kann die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens aufgrund der im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens erfolgten umfangreichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung seitens der Verwaltung befürwortet werden, da wesentliche Fragestellungen bereits im früheren Beteiligungsverfahren behandelt worden sind.

A.2.1. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. Diese werden nachfolgend geprüft.

A.2.1.1. Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 13a Abs.1 Satz 1 BauGB)

Die Überplanung unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches nach § 13a BauGB kann auch für Flächen erfolgen, die als sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“ klassifiziert werden, wie es bei der vorliegenden Fläche der Fall ist. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Größe der zu überplanenden Fläche im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist.

Die Einhaltung dieser Voraussetzung kann im vorliegenden Fall bestätigt werden. Während die Plangebietsfläche selbst nur eine Größe von 3 ha aufweist, schließen im Norden und Westen des Plangebietes Flächen von insgesamt 15 ha mit errichteten Geschosswohnungsbauten an. Im Osten (nur durch die „Dorfstraße“ getrennt) besteht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 auf einer Fläche von 9,5 ha ebenfalls Baurecht, welches allerdings noch nicht in Anspruch genommen worden ist. Im Süden des Baufeldes stehen direkt angrenzend neben einer Kleingartenanlage ebenfalls Einfamilienhäuser. Darüber hinaus grenzt in unmittelbarer Entfernung der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nieder Neuendorf“ an. Hier erfolgte in den vergangenen Jahren auf einer Gesamtfläche von 63 ha in umfassender Weise eine bauliche Entwicklung von Nieder Neuendorf.

Damit sind die jetzt nach § 13a BauGB zu beplanenden Flächen für den Siedlungskörper Nieder Neuendorf insgesamt und auch bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper als nur von untergeordnetem Gewicht einzustufen. Die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind somit gegeben.

A.2.1.2. Begrenzung der zulässigen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Die Überplanung einer unbebauten Fläche nach § 13a BauGB kann nur dann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 qm nicht überschreitet. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen.

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleiben diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass hier über die festgesetzten Grundflächenzahlen maximal eine Bebauung von rd. 5.000 qm zugelassen werden soll.

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen kann somit konstatiert werden, dass die vorgegebene maximale zulässige Grundfläche von 20.000 qm weit unterschritten werden wird und auch in diesem Punkt die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB vorliegen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen in engerem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem hier vorliegenden Planvorhaben nicht erfolgt bzw. vorgesehen ist.

A.2.1.3. Zulässigkeit für Vorhaben mit UVP-Pflicht (§ 13a Abs. 1 Satz 4)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist nicht zulässig, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (BbgUVPG) unterliegt.

Die Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, ergeben sich aus den Listen der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Anlage zu § 2 Abs.1 BbgUVPG.

Da mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern begründet werden soll, ist festzustellen, dass es sich hierbei nicht um Vorhaben handelt, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bzw. dem BbgUVPG unterliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB ist diesbezüglich somit zulässig.

A.2.1.4. Beeinträchtigung von Schutzgütern (§ 13a Abs.1 Satz 5 BauGB)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist ebenfalls nicht zulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Bei vorgenannten Schutzgütern handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete).

Eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen hat ergeben, dass sich in der Gemarkung Hennigsdorf keine Vogelschutzgebiete befinden. Vorhanden ist aber in einer Entfernung von ca. 1.100 m westlich zum Plangebiet das FFH-Schutzgebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet und der Tatsache, dass sich zwischen den Grenzen des Schutzgebietes und den Grenzen des Plangebietes die bereits errichteten Geschosswohnungsbauten befinden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den geplanten Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes entstehen könnten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB ist diesbezüglich somit zulässig.

A.2.2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Zusammenfassung)

Festgestellt werden kann, dass entsprechend der vorstehenden Ausführungen keine Gründe vorliegen, die einer Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I entgegenstehen.

A.3. Planungsvoraussetzungen

A.3.1. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I umfasst die Flurstücke 242, 832 tw, 838 tw, 840, 841, 844 tw, 846, 850 tw, 852 tw, 861 tw, 1220 bis 1230 (ehemals 845), 1231 bis 1253 (ehemals 851), 1254 bis 1264 (ehemals 472) sowie 1265 bis 1271 (ehemals 862) der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf.

Für die Flurstücke bestehen zum Stand 07/2011 folgende Eigentumsverhältnisse:

- Stadt Hennigsdorf: Flurstücke 242, 832, 838, 840, 846 und 852 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf
- Privateigentümer: 841, 844, 850, 861, 1220 bis 1230 (ehemals 845), 1231 bis 1253 (ehemals 851), 1254 bis 1264 (ehemals 472) sowie 1265 bis 1271 (ehemals 862) der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf

Maßgeblich betroffen von der Planung ist der Eigentümer der Flurstücke 841 und 1220 bis 1271; die Planungen dieses Eigentümers sind aber gleichzeitig Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Festsetzungen sind mit der Bebauungskonzeption des Eigentümers abgestimmt.

Die Flurstücke weiterer Privateigentümer sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, weil die erforderlichen (bereits jetzt im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die entsprechenden Flurstücke verlaufen. Durch die Planung werden jedoch keine anderen Regelungen getroffen als sie bereits jetzt planungsrechtlich ausgewiesen sind.

A.3.2. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit durch folgende Nutzungen geprägt:

- Öffentliche Verkehrsfläche mit den Straßen „Ringpromenade“, „Ahornring“ und „Lindenring“. Die „Ringpromenade“ ist mit Fahrbahn und Nebenanlagen vollständig hergestellt, bei den Straßen „Ahornring“ und „Lindenring“ müssen die Nebenanlagen durch den Eigentümer und Veranlasser der Planung noch abschließend hergestellt werden.
- Zwischen den Straßen „Ringpromenade“, „Ahornring“ und „Lindenring“ und nördlich des Lindenrings bestehen private Erschließungsflächen, die im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger belegt sind.
- Die jetzt als Bauflächen ausgewiesenen Flächen sind durch Rasenbewuchs (regelmäßig geschnitten) sowie durch vereinzelte Bäume gekennzeichnet. Die Flächen waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 als Bauflächen ausgewiesen und wurden entsprechend für eine Bebauung vorbereitet.

A.3.3. Kampfmittel / Altlasten / Baugrund

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt mit der bekannten Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vom 10.07.1995 (AZ P/02.33-BB3873) gegenwärtig keine aktuelle Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vor. Es ist aber davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Beräumung der ursprünglich auf dem Plangebiet bestandenen Industrieanlagen, der Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der bauvorbereitenden Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechende Untersuchungen vorgenommen worden sind.

Für die Umsetzung der jetzt vorgesehenen Bebauung ist die Vorlage einer neuen Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Altlasten

Die als Wohnbauflächen im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche „Cossebaude, Dorfstraße 12“ registriert bzw. Bestandteil der im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel erfassten Altlastenverdachtsfläche „Hennigsdorfer Fahrzeug-, Maschinen- und Stahlbau GmbH“.

Trotz erfolgter Beräumungsarbeiten im Zusammenhang mit der ursprünglichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind durch den Eigentümer erneute Altlastenuntersuchungen^{1,2} vorgenommen worden.

Hierbei sind insbesondere im Bereich der Flurstücke 1254 bis 1271 neben erhöhten MKW-Gehalten (Mineralölkohlenwasserstoffe) des Grundwassers leicht erhöhte PAK-Konzentrationen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und an einer Stelle eine Bleibelastung festgestellt worden.

Zwischen der unteren Bodenschutzbehörde und dem Entwickler der Baugrundstücke hat daher am 12.08.2011 ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich des Umgangs mit den festgestellten Bodenverunreinigungen stattgefunden. Im Rahmen dieser Beratung wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Auf den Flurstücken 1220 bis 1253 besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf, weil im Rahmen der Bauvorbereitung eine flächenmäßige Auffüllung bis 20 cm unter Straßenniveau (ca. 1,00 m) erfolgt.
- Generell erfolgt auf den Flurstücken 1220 bis 1271 ein Bodenaustausch im Bereich der Baufenster mit dem Ziel der Baugrundverbesserung (Auffüllung).
- Für die Flurstücke 1254 bis 1271 erfolgt ein zusätzlicher Bodenaustausch im Bereich der Parzellen 41 bis 46 (Flurstücke 1262, 1263, 1265 bis 1269) bei PAK-Gehalten > 13 mg/kg TS. Der Austausch wird bis um Ende der Auffüllung mit einem Durchmesser von 2 m um die entsprechenden Bohrpunkte vorgenommen

Empfohlen wird seitens der Bodenschutzbehörde weiter, diese bauvorbereitenden Maßnahmen, die gleichzeitig der Beseitigung und Sicherung der Altlastenverdachtsfläche dienen, noch vor Einreichung von Bauanträgen zu realisieren.

Aufgrund der in der Beratung abgestimmten Maßnahmen wird seitens der Bodenschutzbehörde kein weiterer Bedarf für ergänzende Untersuchungen gesehen. Die Sicherstellung der Einhaltung der oben benannten Abstimmungen erfolgt letztlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹ ERM GmbH, Berlin: Orientierende Altlastenerkundung Grundstücke L, M und N Dorfstraße, Hennigsdorf; Mai 2011

² ERM GmbH, Berlin: Altlastenerkundung und geotechnische Untersuchung auf 16 Einzelgrundstücken auf der Parzelle L Dorfstraße, Hennigsdorf; Mai 2011

Baugrund

Durch den Entwickler der Baugrundstücke wurden 2 Baugrundgutachten^{3, 4} vorgelegt, die einen Grundwasserpegel in Tiefen von 1,40 m bis 2,20 und eine Durchlässigkeit (nach HAZEN) der vorgefundenen Böden von $k_f = 5,0 \times 10^{-5}$ bis $3,5 \times 10^{-4}$ m/s feststellen.

Die vorgefundenen Verhältnisse sind somit für eine flächenhafte Versickerung bzw. Versickerung über Mulden des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers geeignet.

A.3.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits hergestellten Straßen „Ringpromenade“, „Ahornring“ und „Lindenring“. Die „Ringpromenade“ ist mit Fahrbahn und Nebenanlagen vollständig hergestellt. Bei den Straßen „Ahornring“ und „Lindenring“ müssen die Nebenanlagen durch den Eigentümer und Veranlasser der Planung zu dessen Lasten noch abschließend hergestellt werden. Diesbezüglich wird zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Satzungsbeschluss noch ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zwischen den Straßen „Ringpromenade“ und „Ahornring“, „Ahornring“ und „Lindenring“ sowie nördlich des „Lindenrings“ bestehen private Erschließungsanlagen, die gegenwärtig zur Erschließung der nördlich angrenzenden Gebäude Ringpromenade 11, 11a und 11b, Ahornring 11, 11a, 11b und 11c sowie Lindenring 13, 13a, 13b und 13c erforderlich sind. Vorbenannte Straßen werden künftig auch der teilweisen Erschließung der Flurstücke 845, 851 sowie 472 dienen. Für sämtliche privaten Erschließungsflächen waren bislang im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt; die bislang bestehenden Festsetzungen werden auch in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Über die „Ringpromenade“ ist das Baugebiet an die Dorfstraße (Landesstraße L 172) angebunden.

Das Plangebiet ist weiter durch die auf der „Dorfstraße“ verlaufende Buslinie 136 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Über die Buslinie 136 bestehen im Halbstunden- bzw. Stundentakt direkte Verbindung zum S- und Regionalbahnhof Hennigsdorf sowie zum S- und Fernbahnhof Berlin-Spandau. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit des Schülerverkehrs wird das Baugebiet gegenwärtig zusätzlich einmal frühmorgendlich durch die Linie 136 angefahren, die Haltestelle befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches im „Ahornring“.

A.3.5. Technische Infrastruktur

A.3.5.1. Trinkwasser / Abwasser / Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist festzustellen, dass sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Erschließungsflächen Trinkwasserversorgungsleitungen bestehen. Entsprechend den vorliegenden Bestandsunterlagen ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserleitungen im Bereich der privaten Erschließungsanlagen teilweise außerhalb der mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen liegen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Überbauung dieser Leitungen mit Gebäuden ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren sollte hier aber entsprechende grundbuchliche Sicherung mit den künftigen Grundstückseigentümern vereinbart werden.

Bezüglich der Abwasserentsorgung kann konstatiert werden, dass auch hier in allen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen entsprechende Leitungen bestehen.

Hinsichtlich der Entsorgung des in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserkanäle ist entsprechend der im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange er-

³ GECO GmbH Berlin: Geotechnischer Untersuchungsbefund Nr. 110304-48, Mai 2011

⁴ Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Jürgen Markau, Falkensee: Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Nr. 134/2011/B, Juni 2011

gangenen Stellungnahme der unteren Wasserbehörde festzustellen, dass die hier vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser, das Hafenbecken und den Havelkanal ausgelaufen sind. Die entsprechende Neubeantragung ist mit Schreiben der Stadt Hennigsdorf vom 14.09.2011 erfolgt. Mit Schreiben vom 10.10.2011 hat die untere Wasserbehörde erklärt, dass dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt wird.

Eine zusätzliche Einleitung von auf den Baugrundstücken anfallendem Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal erfolgt nicht, da dort anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden soll und entsprechend der bestehenden Bodenverhältnisse auch kann.

A.3.5.2. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des gesamten bereits vorhandenen Baugebietes erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Hennigsdorf. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ist festzustellen, dass Fernwärmeleitungen bislang nur im Bereich der privaten Erschließungsflächen verlegt worden sind. Eine Verlegung von Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist bislang nicht erfolgt. Die vorhandenen angrenzenden Hauptversorgungsleitungen weisen aber eine ausreichende Dimensionierung auf, über die die gesamte Fernwärmeversorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Ebenso wie bei den Trinkwasserversorgungsleitungen ist entsprechend den vorliegenden Bestandsunterlagen davon auszugehen, dass auch hier Fernwärmeleitungen teilweise außerhalb der mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen verlegt worden sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Überbauung dieser Leitungen mit Gebäuden ausgeschlossen, im weiteren Verfahren sollte hier aber eine entsprechende grundbuchliche Sicherung mit den künftigen Grundstückseigentümern vereinbart werden.

Die Aufwendungen für die Herstellung der noch erforderlichen Fernwärmeleitungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Diesbezüglich ist zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Hennigsdorf ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

A.3.5.3. Strom- und Telekommunikation

Leitungen zur Stromversorgung bestehen gegenwärtig in der „Ringpromenade“, entlang des Lindenrings sowie entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen. Insofern ist in Teilbereichen eine Ergänzung des Netzes erforderlich. Diesbezügliche ggf. entstehende Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Telekommunikationsleitungen befinden sich innerhalb der „Ringpromenade“ sowie entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen. Im „Ahorning“ sowie im „Lindenring“ ist eine Ergänzung des bestehenden Netzes erforderlich. Diesbezüglich ggf. entstehende Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

A.3.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann im Plangebiet im Regelfall über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen erfolgen. Diese sind für eine Befahrung mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Vorige Aussage trifft **nicht** für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche nördlich des Lindenrings zu. Diese ist als Sackgasse bzw. als eine für PKW ausgelegte Umfahrung angelegt und weist nicht die für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) erforderlichen Wenderadien auf. Für die südlich der vorgenannten Fläche geplanten 6 Grundstücke muss die Abfallentsorgung daher auf der Grundlage des § 18 Abs. 4 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel erfolgen.

Demzufolge sind an den Abfuhrtagen die Entsorgungsbehältnisse der betroffenen Grundstücke am Lindenring bereit zu stellen. Geeignete Flächen hierfür stehen beispielsweise südlich der als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzten Fläche oder direkt am Lindenring zur Verfügung.

Über die Festsetzungen einer Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Abfall“, wird eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelcontainern gesichert. Entsprechende Standorte bestehen innerhalb der dicht mit Geschosswohnungsbauten bebauten Flächen gegenwärtig nicht. Der erforderliche Standort ist dabei so gewählt, dass sowohl ein Mindestabstand von 20 m zu nächsten Bebauung als auch eine Entleerung und Anfahrt der Container über die Ringpromenade sichergestellt ist.

A.3.7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallbelastungen ein, die insbesondere durch den KFZ-Verkehr auf der an den Planbereich angrenzenden „Dorfstraße“ verursacht werden. Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung⁵ in Auftrag gegeben, in dem die Auswirkungen der „Dorfstraße“ bzw. der „Ringpromenade“ auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches untersucht wurden.

Dem Gutachten liegen dabei folgende schalltechnische Ausgangsdaten zu Grunde:

- Hinsichtlich der im Gutachten berücksichtigten Verkehrsbelastungen wurden die Ergebnisse der Verkehrszählung der Stadt Hennigsdorf aus dem Frühjahr 2010 verwendet. Dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden Verkehrsbelastungen (DTV) von 13.654 Kfz/24 Std. (bei einem LKW-Anteil von 3,9%) auf der Dorfstraße sowie 2.081 Kfz/24 Std. (bei einem LKW-Anteil von 0,9 %) auf der „Ringpromenade“ (gemessen am Knotenpunkt „Ringpromenade“ / „Dorfstraße“).
- Für den Bereich der „Ringpromenade“ wird unterstellt, dass die am Knotenpunkt gezählten ca. 2.100 Kfz sich im Weiteren auf den „Lindenring“ und den „Ahornring“ mit je 700 Kfz aufteilen, so dass in der Berechnung für den Abschnitt 1 („Dorfstraße“ bis „Lindenring“) rd. 2.100 Kfz, für den Abschnitt 2 („Lindenring“ bis „Ahornring“) rd. 1.400 Kfz und den Abschnitt 3 (weiterer Verlauf der „Ringpromenade“ ab „Ahornring“) 700 Kfz in Ansatz gebracht werden.
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit $v = 50$ km/h auf der „Dorfstraße“ bzw. 30 km/h auf der „Ringpromenade“
- Fahrbahnbelag: Asphalt
- Da durch den Eigentümer schon eine konkrete Bebauungskonzeption vorgelegt wurde, die Grundlage für den Bebauungsplan ist, wurden als Immissionsorte die konzeptionierte Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder angenommen.
- Als Immissionsnachweishöhen wurde h-6 m gewählt.
- Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002), der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ (Oktober 1999), der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) sowie der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987)
- Als Gebietseinstufung wurde ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ zugeordnet. Hierfür gelten als Orientierungswert 55 dB(A) am Tage (6-22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr)

Die Schallausbreitungsberechnungen wurden mit dem PV-Programm „IMMI“ der FA Wölfel-Messsysteme durchgeführt.

⁵ Akustik Office: Schalltechnische Untersuchung –Lärmimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 2/I Ringpromenade vom 09.05.2011

Entsprechend der auf den vorgenannten Grundlagen erfolgten Berechnungen ergeben sich für die Immissionsorte folgende Ergebnisse:

Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Lindenring“:

In den zwischen der „Dorfstraße“ und dem „Lindenring“ liegenden Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 liegen die Tag-Beurteilungspegel im Bereich von 55 dB(A) bis maximal 63 dB(A). Die Nacht-Beurteilungspegel liegen im Bereich zwischen 46 dB(A) bis maximal 54 dB(A). Zu konstatieren ist daher, dass die schalltechnischen Orientierungswerte somit teilweise deutlich überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche ist festzustellen, dass 5 Baugrundstücke in diesem Bereich im Lärmpegelbereich IV liegen, die übrigen Baugrundstücke im Lärmpegelbereich III.

Vorgenannte Lärmpegelbereiche sind maßgeblich für die Bestimmung des erforderlichen Umfangs an passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Festlegung der Schallschutzklasse von Fenstern) in schutzwürdigen Räumen.

Hinsichtlich der möglichen Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster).

Diesbezüglich ist zunächst einmal festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen für den betroffenen Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert sind. Grund hierfür ist die städtebauliche Vorprägung der nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbauung, die durch offene Außenbereiche gekennzeichnet ist, welche direkt in die „Dorfstraße“ „übergehen“. Dieses Bild soll prinzipiell auch in dem hier vorliegenden Bebauungsplan erhalten bleiben, was bei der Errichtung einer Schallschutzwand nicht möglich wäre.

Dem zu Folge soll die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Diesbezüglich schlägt das Gutachten den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 in jedem Fall für die Grundstücke vor, die im Lärmpegelbereich IV liegen. Fenster in Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III liegen, sind darüber hinaus mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alle vorgenannten Maßnahmen sind in schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorzunehmen.

Sowohl vor dem Hintergrund, dass jetzt dem Lärmpegelbereich III zuzuordnende Grundstücke teilweise nur knapp einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich IV entgehen als auch im Hinblick darauf, dass ein Anstieg der Verkehrsbelastungen auf der Dorfstraße nicht ausgeschlossen werden kann, wird unter Berücksichtigung des Vorsorgeaspektes für den gesamten Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Lindenring“ die Erforderlichkeit zum Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

Bereich zwischen „Lindenring“ und „Ahornring“

Für den Bereich zwischen „Lindenring“ und „Ahornring“ sind entlang des „Lindenrings“ und der „Ringpromenade“ in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 vereinzelt geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 0,4 dB (Tag) und bis zu 2,3 dB (Nachts) festzustellen. Die maximalen Werte betragen 55,4 dB(A) (Tag) und 47,3 dB(A) (Nachts).

Entsprechend den daraus resultierenden Lärmpegelbereichen ist für diesen Bereich der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Da aufgrund der geltenden Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen bereits seit längerer Zeit alle marktüblichen Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen, wird der erforderliche passive Schallschutz in diesem Bereich automatisch erreicht, ohne dass ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

A.4. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

A.4.1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 09.08.2011 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die grundsätzlich mit den Planung verfolgten Zielstellungen mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit Schreiben vom 25.07.2011 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes 2/I mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft bestätigt.

A.4.2. Flächennutzungsplan

Der am 18.11.1999 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Die geplanten Festsetzungen der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechen somit einer Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

A.4.3. Grünordnung

Aussagen zu bestehen Schutzgebieten sowie zum landschaftspflegerischen Begleitplan sind in den Abschnitten A.6.1.2 und A.6.1.1 enthalten.

A.5. Planungs- und Erschließungskonzept

A.5.1. Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ wird das Ziel verfolgt, die geänderte Bebauungskonzeption des Eigentümers planungsrechtlich zu ermöglichen. Während durch den Eigentümer ursprünglich die Errichtung von Geschosswohnungsbauten analog der auf den Nachbargrundstücken errichteten Gebäuden vorgesehen war, ist nunmehr die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit 2-3 Geschossen beabsichtigt. Die neue Konzeption, die insgesamt eine geringere bauliche Dichte aufweist als die bisherigen Planungen, wird Grundlage für den Bebauungsplan.

Während die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Geschosswohnungsbauten in Blockrandbebauung 3 bis 4 Geschosse aufweisen, ist gegenüber der Geschossbebauung die Errichtung von Doppelhäusern mit 3 Geschossen entlang der vorhandenen privaten Erschließungsflächen beabsichtigt. Vorgenannte dreigeschossige Doppelhausbebauung soll zunächst entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen „Ahornring“ und „Lindenring“ fortgeführt und dann auf eine zweigeschossige Doppelhausbebauung reduziert werden, um dann in Richtung „Ringpromenade“ in eine zweigeschossige Einzelhausbebauung (Stadtvillen) überzugehen. Entlang der „Ringpromenade“ ist ausschließlich die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern (Stadtvillen) vorgesehen.

Mit der angedachten Bebauungskonzeption erfolgt somit ein wünschenswerter Übergang zwischen der Geschosswohnungsbauung im Norden und den südlich angrenzenden Einzelhäusern bzw. den Kleingartengrundstücken. Wie in der bislang vorgesehenen Blockrandbebauung sieht auch die neue Konzeption vor, Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen, um hier grüne Innenbereiche, die frei von Nebengebäuden sind, zu sichern.

A.5.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die öffentlichen Verkehrsflächen „Ringpromenade“, „Ahornring“ sowie „Lindenring“. Diese sind im Bestand bereits im Wesentlichen hergestellt, im Bereich des „Ahornrings“ und des „Lindenrings“ sind allerdings noch die Nebenanlagen (Stellplatzflächen sowie Gehwege) abschließend anzulegen.

Im Bereich der „Ringpromenade“ sind vorgenannte Nebenanlagen bereits hergestellt; hier ist allerdings aufgrund der geänderten Bebauungskonzeption ein Umbau erforderlich, um die Zufahrten zu den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Aufwendungen für die Herstellung bzw. den Umbau der Nebenanlagen inklusive der Pflanzung von Straßenbäumen werden durch den Eigentümer getragen, diesbezüglich wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan noch ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke gegenüber der vorhandenen Geschosswohnungsbebauung erfolgt über bereits im Endausbau hergestellten Erschließungswege, die sich in Privatbesitz befinden. Eigentümer der Erschließungswege sind bzw. werden sowohl die Eigentümer der in den vorhandenen Geschosswohnungsbauten befindlichen Wohnungen als auch die künftigen Eigentümer der Doppelhausgrundstücke. Auf den Erschließungsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. den betroffenen Versorgungsträgern festgesetzt. Mit der Festsetzung werden dabei die Regelungen aus dem bestehenden Bebauungsplan aufgenommen, also die Festsetzungen, die zu dem Zeitpunkt bekannt und maßgeblich waren, als die gegenwärtigen Eigentümer die Wohnungen erworben haben. Mit den Festsetzungen werden somit in letzter Konsequenz nur die bereits bestehenden Verhältnisse und Rahmenbedingungen in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Errichtung von erforderlichen Stellplätzen ist zunächst grundsätzlich vorgesehen, dass diese auf den Grundstücken innerhalb der Baufelder herzustellen sind. Die ergänzende Ausweisung von Flächen zur Errichtung von privaten Stellplätzen ist u.a. in der vorhandenen Eigentumsstruktur begründet. Entsprechende Flächen stehen in gleichem Eigentum wie die Baufelder. Darüber hinaus sind alle so gekennzeichneten Stellflächen bereits hergestellt. Der Eigentümer prüft derzeit noch Varianten, die Flächen an die Mieter / Eigentümer der Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten zu vermieten bzw. zu veräußern.

A.6. Prüfung der Umweltbelange

Obwohl gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, sind dennoch die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch, dass nach § 13a Abs. 3 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ggf. zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

A.6.1. Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

A.6.1.1. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind geprägt durch versiegelte Erschließungsflächen sowie durch Rasen mit vereinzeltem Baumbestand. Die durch Vegetation geprägten Flächen wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig mehrmals im Jahr gemäht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden, die durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden.

Für die auf den Bauflächen noch vorhandenen Bäume sind für die Bereiche, die durch Baugrenzen definiert wurden, bereits Fällgenehmigungen erteilt, die zum Teil schon umgesetzt worden sind. Als Ausgleich für die Fällungen wurde als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 17 Bäumen festgesetzt, die jedoch nicht durch die Pflanzung von Bäumen sondern durch die Zahlung eines Ausgleichsbetrages erfolgte.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die Planung insofern zu erwarten, dass im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand eine Versiegelung von Flächen erfolgen wird. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Versiegelung bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 möglich gewesen wäre und die jetzt vorgesehene Bebauung sowohl in Höhe als auch Dichte hinter die ursprünglich geplante Bebauung zurücktritt.

Im Hinblick auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ist an dieser Stelle auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zu verweisen, der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erarbeitet worden ist. Dieser führt aus, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 vormals als Industrieflächen genutzt worden sind und weist in der Bestandsbewertung insbesondere Industrieflächen und Flächen mit gestörter Vegetation aus.

Als planerische Ziele werden neben dem Erhalt von verdichteten Baumstrukturen und dem Schutz der Ufervegetation insbesondere auch auf die beabsichtigte starke Durchgrünung des Baugebietes benannt.

In der Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen ist der landschaftspflegerische Begleitplan zu dem Ergebnis gekommen, dass mit der Beseitigung der alten Industrieflächen und der Umwandlung in durchgrüntes Wohngebiet eine erhebliche ökologische Wertsteigerung verbunden ist, die seinerzeit auch zum Ausgleich von Eingriffen im Technologiepark Hennigsdorf Süd herangezogen werden konnte.

Berücksichtigt man, dass für die Flächen im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes bislang Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 5.800 qm ausgewiesen waren und alleine für Tiefgaragen (ohne weitere Wege in den Blockinnenbereichen) zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von rd. 4.600 qm möglich gewesen sind, so ist bei den jetzt ausgewiesenen Bauflächen von rd. 5.000 qm zuzüglich der Flächen für Nebenanlagen von rd. 4.800 qm davon auszugehen, dass im Vergleich zu den vorigen Festsetzungen keine Verschlechterung der Eingriffsbilanz erfolgt, sondern eine Verbesserung.

Das Ziel der starken Durchgrünung des Baugebietes wird auch in dem hier vorliegenden Bebauungsplan konsequent weiterverfolgt: Bauliche Nebenanlagen als Gebäude sowie Stellplätze sind im Regelfall nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, außerhalb der Baugrenzen ist nur die Errichtung von Zuwegungen und Terrassen bis maximal 20 qm je Baugrundstück möglich. Weiter ist über die textlichen Festsetzungen 13 und 14 die Pflanzung von mindestens 100 Bäumen sowie mindestens 1.250 Sträuchern sichergestellt.

A.6.1.2. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen zur möglichen Beeinträchtigung von Schutzgebieten hat Folgendes ergeben:

- Vogelschutzgebiete werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- In ca. 1.100 m Entfernung westlich zum Plangebiet befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet und der Tatsache, dass sich zwischen den Grenzen des Schutzgebietes und den Grenzen des Plangebietes die bereits errichteten Geschosswohnungsbauten befinden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den geplanten Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes entstehen könnten.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung somit nicht zu erwarten.

A.6.1.3. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die Bewohner der angrenzenden Geschosswohnungsbauten ist zu konstatieren, dass durch die im Vergleich zu der ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbauung geringere Dichte des Baugebietes und die insgesamt niedrigere Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind. Mit der geringeren Dichte einher geht die Reduzierung der Anzahl der Bewohner und damit auch eine Reduzierung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Ziel- und Quellverkehre.

Potentielle gesundheitliche Beeinträchtigungen der Bewohner der planungsgegenständlichen Flächen durch die Verkehrsbelastungen der östlich an den Plangebiet angrenzenden Dorfstraße (L 172) wurden in einem schallschutztechnischen Gutachten untersucht. Auf die Ergebnisse wurde mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert.

A.6.1.4. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d-h BauGB

Die unter den Buchstaben d-h benannten Belange werden durch die Planung nicht berührt bzw. werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen Nutzung von Energie insofern berücksichtigt, als dass sich das Plangebiet innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf befindet. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass die Stadtwerke Hennigsdorf die Fernwärme zu mehr als 50% über Anlagen der Kraftwärmekoppelung, über ein Biomasseheizkraftwerk sowie über die Nutzung von Biogas herstellen, so dass sowohl ein effektiver Umgang mit Energie als auch die Nutzung erneuerbarer Energieformen gewährleistet ist.

A.7. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.7.1. Art der baulichen Nutzung

Analog der bislang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehenden Festsetzungen wurden die jetzt im Plangebiet definierten Baugebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. (textliche Festsetzung Nr. 1).

A.7.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde die durch den Investor beabsichtigte Baukonzeption berücksichtigt.

A.7.2.1. Baugebiet WA 1

Innerhalb des Baugebiets WA 1 ist entsprechend der Konzeption des Investors nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper- und Grundstücksgrößen wurde die zulässige Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, dass die Gebäude 2 Vollgeschosse aufweisen müssen. Über Festlegungen zur maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 4), der maximalen Gebäudehöhe (textliche Festsetzung Nr. 5) sowie der minimalen Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 6) wird die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeschlossen und die Errichtung von 2 realen Vollgeschossen sichergestellt.

Mit den in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 formulierten Möglichkeiten, die vorgegebene maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußboden bzw. der Gebäudehöhe um bis zu 0,40 m im Bereich y1-y2-y3-y4-y1 zu überschreiten, wird die erhöhte Straßenlage in diesem Bereich berücksichtigt und dem Grundstückseigentümer so die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mindestens 0,25 über der Straßenoberkante zu errichten. Die gesonderte Festsetzung der minimalen Traufhöhe in diesem Bereich in der textlichen Festsetzung Nr. 6 erfolgt in Analogie zu den vorigen Ausführungen.

A.7.2.2. Baugebiet WA 2

Innerhalb des Baugebiets WA 2 ist entsprechend der Konzeption des Investors nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper- und Grundstücksgrößen wurde die zulässige Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, dass die Gebäude 2 Vollgeschosse aufweisen müssen. Über Festlegungen zur maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 4), der maximalen Gebäudehöhe (textliche Festsetzung Nr. 5) sowie der minimalen Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 6) wird die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeschlossen und die Errichtung von 2 realen Vollgeschossen sichergestellt.

A.7.2.3. Baugebiet WA 3

Innerhalb des Baugebiets WA 3 ist entsprechend der Konzeption des Investors nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper- und Grundstücksgrößen wurde die zulässige Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, dass die Gebäude 3 Vollgeschosse aufweisen müssen. Das 3. Vollgeschoss ist dabei als Staffelgeschoss zu errichten. Hierbei darf die Grundfläche des 3. Vollgeschosses nicht mehr als 3/4 der Grundfläche des Gebäudes betragen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Über Festlegungen zur maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 4), der maximalen Gebäudehöhe (textliche Festsetzung Nr. 5) sowie der minimalen Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 6) wird die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeschlossen und die Errichtung von 3 realen Vollgeschossen (unter Berücksichtigung der Staffelgeschossregelungen) sichergestellt.

A.7.2.4. Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6

Innerhalb der Baugebiete WA 4 bis WA 6 ist entsprechend der Konzeption des Investors nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper und Grundstücksgrößen wurde die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 (WA 4), 0,25 (WA 5) sowie 0,2 (WA 6) festgesetzt. Diese können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,55 (WA 4), 0,50 (WA 5) bzw. 0,40 (WA 6) überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Aufgrund des übergroßen Grundstückszuschnitts der mit den Buchstaben x1-x2-x3-x4-x5-x1 gekennzeichneten Fläche wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgelegt, die für vorgenannte Fläche die zulässige Grundflächenzahl auf 0,1 reduziert wird. Analog darf für diese Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen etc. nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 erfolgen.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, dass die Gebäude 3 Vollgeschosse aufweisen müssen. Das 3. Vollgeschoss ist dabei auf Grundstücken, für die gemäß Planzeichnung eine traufständige Bauweise festgesetzt ist, als Staffelgeschoss zu errichten. Hierbei darf die Grundfläche des 3. Vollgeschosses nicht mehr als 3/4 der Grundfläche des Gebäudes betragen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Über Festlegungen zur maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 4), der maximalen Gebäudehöhe (textliche Festsetzung Nr. 5) sowie der minimalen Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 6) wird die Umsetzung der gewünschten Gebäudehöhen sichergestellt.

Mit den in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 formulierten Möglichkeiten, die vorgegebene maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußboden bzw. der Gebäudehöhe um bis zu 0,40 m im Bereich y5-y6-y7-y8-y5 zu überschreiten, wird die erhöhte Straßenlage vor den entsprechenden Grundstücken berücksichtigt und den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mindestens 0,25 über der Straßenoberkante zu errichten. Die gesonderte Festsetzung der minimalen Traufhöhe in diesem Bereich in der textlichen Festsetzung Nr. 6 erfolgt in Analogie zu den vorigen Ausführungen.

Die Differenzierung der Gebäudeausrichtung innerhalb der Baufelder erfolgt, um in Korrespondenz zur bereits bestehenden Geschosswohnungsbebauung eine Gliederung der Straßenfront sicherzustellen. Der so erzielte Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden ist auch in der Gliederung der Geschosswohnungsbebauung wieder zu finden.

A.7.3. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die angrenzende Geschosswohnungsbebauung ist geprägt durch eine „Blockrandbebauung“ und „Blockinnenbereiche“, die frei von Garagen, Carports und anderen Gebäuden sind und insbesondere durch die Begrünung geprägt werden. Diese Grundstruktur soll auch für die jetzt zur Bebauung anstehenden Bauflächen maßgeblich sein.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BbgBauO handelt) wird daher festgelegt, dass diese grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig sind. (textliche Festsetzung 8a).

Außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn es sich hierbei nicht um Gebäude im Sinne des § 2 Abs.2 BbgBauO handelt. Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Terrassen möglich, sofern deren Größe 20 qm je Baugrundstück nicht überschreitet (textliche Festsetzung 8b).

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude sowie von Garagen, Carports und Stellplätzen auf die Baufelder begrenzt, lediglich nicht in der Höhe wirkende Nebenanlagen wie Zufahrten, Zuwegungen sowie Terrassen können

auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Damit wird die Struktur aufgenommen, die gegenwärtig auch die angrenzende Bestandsbebauung prägt.

Ausnahmen von dieser Grundregelung betreffen die mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnete Fläche. Hier wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und des gewünschten Abstands des Hauptbaukörpers von der Grundstücksgrenze ausnahmsweise die Zulässigkeit der zuvor benannten Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 8c). Vorgenannte Ausnahmeregelung führt aber nicht zu einer Störung der gewünschten Grundstruktur innerhalb des Baugebiets.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf gesondert ausgewiesenen Flächen ist in den vorhandenen Bestandsanlagen sowie den Eigentumsstrukturen begründet (siehe Abschnitt A.5.2). Ergänzend wird über die textliche Festsetzung Nr. 9 klargestellt, dass auf den ausgewiesenen Flächen nur Stellplätze und keine Carports und Garagen entstehen dürfen.

A.7.4. Verkehr und Erschließung / Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, die bereits im Trennsystem hergestellt bzw. vorgesehen sind, erfolgt wie bislang ohne besondere Zweckbestimmung. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen resultieren aus den vorhandenen und schon in Nutzung befindlichen Verkehrsanlagen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Breite und der Art der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (textliche Festsetzung Nr. 10) resultieren zum Einen ebenfalls aus den in der Örtlichkeit bereits hergestellten Erschließungsanlagen sowie zum Anderen aus den bereits im gegenwärtig bestehenden Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen sowie den Eigentumsstrukturen (siehe hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt A.5.2).

Mit dem neu festgesetzten Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht begrenzt für Fahrradfahrer) (textliche Festsetzung Nr. 11) wird darüber hinaus die Wegeanbindung zur Dorfstraße planungsrechtlich gesichert. Zwar bestehen in diesem Bereich gegenwärtig bereits Wegeverbindungen, diese sind bislang aber planungsrechtlich nicht gesichert und könnten durch die Eigentümer der betroffenen Flächen jederzeit wieder rückgebaut werden.

A.7.5. Festsetzungen zum Schallschutz

In dem durch das Büro Akustik-Office erstellten Gutachten⁶ wird dargelegt, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen in der „Dorfstraße“ innerhalb der Baugebiete WA1 bis WA 3 sowie WA 6 im Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Lindenring“ zum Teil eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte werden für den vorgenannten Bereich als passive Schallschutzmaßnahmen Festsetzungen im Hinblick auf die einzuhaltenden Luftschalldämmmaße für Außenbauteile einschließlich Türen und Fenster in Aufenthaltsräumen getroffen. Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV, die daraus resultierenden Anforderungen für Fenster entsprechenden Fenstern der Schallschutzklasse 3.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in diesem Bereich über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen müssen.

Sowohl im Hinblick darauf, dass jetzt dem Lärmpegelbereich III zuzuordnende Grundstücke teilweise nur knapp einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich IV entgehen als auch im Hinblick darauf, dass ein Anstieg der Verkehrsbelastungen auf der Dorfstraße nicht ausgeschlossen werden kann, wird unter Berücksichtigung des Vorsorgeaspektes für den gesamten Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Lindenring“ die Erforderlichkeit zum Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 über die Vorgabe der einzuhaltenden Luftschalldämmmaße festgesetzt.

⁶ Akustik Office: Schalltechnische Untersuchung –Lärmimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 2/I Ringpromenade vom 09.05.2011

A.7.6. Grünordnerische Festsetzungen

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 wird das konzeptionelle Ziel eines Wohngebietes mit durchgrünten Innenbereichen planungsrecht umgesetzt.

So sind aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 13 je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum mit definierter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend den durch den Investor benannten voraussichtlichen Grundstücksgrößen führt dies dazu, dass im gesamten Plangebiet mindestens 100 Bäume und im Regelfall 2 Bäume je Baugrundstück zu pflanzen sind.

Die weitere Durchgrünung des Baugebietes wird über die textliche Festsetzung Nr. 14 sichergestellt, nach der ein Anteil von 10% der nicht überbaubaren und nicht mit Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen mit Sträuchern in der Form dauerhaft zu bepflanzen sind, dass je qm Fläche ein Strauch zu pflanzen ist. Unter Berücksichtigung der benannten Grundstücksgrößen und den festgesetzten maximalen Versiegelungsgraden sind somit rd. 1.250 Sträucher innerhalb des Baugebietes zu pflanzen.

Auf die Aufnahme von Pflanzlisten als textliche Festsetzung wird verzichtet, vielmehr erfolgt im Rahmen der Hinweise unter Punkt 1 die Empfehlung, dass bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 die Verwendung der im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes benannten Baum- und Straucharten verwendet werden.

A.7.7. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes wurde ein im Bestand bereits bestehendes Transformatorhäuschen als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde weiter eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt. Diese soll als Aufstellfläche für Wertstoffsammelcontainer (Glas) dienen, die bislang in dem angrenzenden Wohngebiet (Geschosswohnungsbauten) noch nicht vorhanden ist. Der Standort an der Ringpromenade ist dabei so gewählt, dass zum Einen zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 20 m gewahrt bleibt und zum Anderen auch die Leerung der Wertstoffsammelbehälter problemlos über die angrenzende Ringpromenade erfolgen kann.

A.7.8. Festsetzungen auf der Grundlage landesrechtlicher Vorschriften

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 81 Abs.1 BbgBO werden im Bebauungsplan Vorgaben für die Einfriedung von Grundstücken zu den öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten) sowie bezüglich der Gestaltung der Gebäude (Farben, Dachneigungen und Dacheindeckungen) gemacht.

Ziel der Festsetzungen zu den Einfriedungen (örtliche Bauvorschrift Nr. 1) ist es, zwischen den Erschließungsflächen und den privaten Grundstücken einen „transparenten“ Übergang zu schaffen und so das Entstehen von Trichterwirkungen durch hohe und geschlossene Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen zu vermeiden.

Mit den Vorgaben hinsichtlich der Dachneigungen (örtliche Bauvorschriften Nr. 2 und 3) werden die Regelungen aus dem bestehenden Bebauungsplan aufgenommen, die Grundlage für die vorhandene Geschossbebauung waren und Dachneigungen von 30-45 Grad vorsahen. Entsprechende Dachneigungen sind auch für die Gebäude vorgeschrieben, die direkt an die vorhandene Bebauung angrenzen. Für die Grundstücke, die in räumlicher Nähe zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlagen liegen, wird die Dachneigung auf 20-25 Grad begrenzt. Hierdurch wird auch dem planerischen Ziel Rechnung getragen, ausgehend von der Bestandsbebauung (mit 3-4 Vollgeschossen) über 3 Vollgeschosse bis hin zu 2 Vollgeschossen eine höhenmäßige Abstufung in Richtung der Kleingartenanlagen zu erreichen.

Über die Vorgaben zu Dacheindeckungen (örtliche Bauvorschrift Nr. 4) soll für die neuen Bauflächen insgesamt eine einheitliche optische Wirkung sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Farben (örtliche Bauvorschrift Nr. 5).

A.7.9. Hinweise

Für die Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste empfohlen. (Hinweis 1)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher und sonstiger Anlagen – Stellplatzbedarfssatzung (Hinweis Nr. 2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Fernwärmesatzung der Stadt Hennigsdorf. (Hinweis 3)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf. (Hinweis Nr. 4)

Die Untergliederung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern spiegelt nur die im Bestand vorhandene Untergliederung wieder. (Hinweis Nr. 5)

Innerhalb der Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wurde eine Belastung mit umweltbelastenden Stoffen festgestellt. (Hinweis Nr. 6)

A.7.10. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet: | 23.697 qm |
| ▪ Öffentliche Verkehrsflächen | 6.258 qm |
| ▪ Gesamtfläche | 29.955 qm |

B. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Entsprechend § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 02/2011 vom 30.04.2011 wurde gleichzeitig die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darüber informiert, dass sie sich in der Zeit vom 02.05.2011 bis zum 13.05.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zu Planung äußern kann.

Über die öffentliche Bekanntmachung wurde ab dem 31.03.2011 im Internetauftritt der Stadt Hennigsdorf auf die Möglichkeiten der Information und Äußerung zur Planung hingewiesen. Weiter wurde die Öffentlichkeit auch über die lokalen Printmedien informiert.

Da Teile der Eigentümer der an das Plangebiet angrenzenden Geschosswohnungsbauten nicht in Hennigsdorf ansässig sind, wurden mit Schreiben vom 31.03.2011 die Hausverwaltungen der betroffenen Gebäude über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses und die Möglichkeiten zur Information und zur Äußerung gesondert mit der Bitte informiert, ggf. die Wohnungseigentümer entsprechend über die beabsichtige Planung in Kenntnis zu setzen.

Bis zum 13.05.2011 wurde das Angebot zur Information vielfach wahrgenommen, Äußerungen zur Planung sind bis zum 13.05.2011 jedoch nicht eingegangen. Mit Datum vom 15.05.2011 ist lediglich eine Äußerung eingegangen, die sich inhaltlich mit der Führung der Buslinie 136 durch das angrenzende Wohngebiet „Havelpromenade“ beschäftigt und somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

B.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Entsprechend § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

B.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 06.08.2011 sowie im Internetauftritt der Stadt Hennigsdorf in der Zeit vom 15.08.2011 bis einschließlich zum 16.09.2011 erfolgt.

Bei der Bekanntmachung wurde auf die vorliegenden umweltrelevanten Gutachten sowie deren wesentliche Inhalte hingewiesen.

Die Möglichkeit der Einsicht in die ausgelegten Unterlagen wurde von insgesamt 8 Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen, von denen 4 in der Folge eine Stellungnahme abgegeben haben.

Hinsichtlich der Inhalte der Stellungnahmen ist zu konstatieren, dass diese (Straßenreinigungsgebühren, Führung Buslinie 136) sich nicht auf planungsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes bezogen haben und somit in der Abwägung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen waren.

B.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen ihrer Beteiligung mit Schreiben vom 04.07.2011 der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie bei ausgewählten Trägern darüber hinaus die vorliegenden Gutachten zur Altlastenuntersuchung bzw. zum Immissionsschutz übersandt worden. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.08.2011 gegeben.

Im Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen vorgebracht worden, deren Behandlung im Rahmen der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf in der Sitzung am 02.11.2011 vorgelegt werden sollen.

Änderungen einzelner Festsetzungen sind aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgenommen worden. Erfolgt ist jedoch die Aufnahme des Hinweises Nr. 6 bezüglich der festgestellten Bodenverunreinigungen in die Planzeichnung sowie eine inhaltliche Ergänzung der Begründung zu den Aspekten Baugrund, Altlasten und Oberflächenentwässerung bzw. eine Streichung zu Aspekten des ÖPNVs.

Bearbeitung:

Stadt Hennigsdorf

Bearbeiter

Daniel Stenger

C. Anlage

C.1. Pflanzliste

Laubbäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus mahaleb
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus laevis
Ulmus minor

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Wald-Kiefer
Zitter-Pappel
Weichsel -Kirsche
Traubenkirsche
Trauben Eiche
Stiel-Eiche
Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

Obstbäume

Malus domestica Kultur-Apfel
Malus sylvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus cerasus Sauer-Kirsch
Prunus domestica Kultur-Pflaume
Pyrus communis Kultur-Birne
Sorbus torminalis Elsbeere

Sträucher

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Genista tinctoria
Hippophae rhamnoides
Ilex aquifolium
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubinosa
Rubus caesius
Salix caprea
Salix cinerea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Eingrifflicher Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Färberginster
Sanddorn
Stechpalme
Wald-Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Kratzbeere
Sal-Weide
Grau-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball