

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage
südlich der Bahnhofstraße in Nieder
Neuendorf“**

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand:

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

August 2022

Auftraggeberin:

Stadt Hennigsdorf
FB Stadtentwicklung,
FD Stadtplanung,
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf
Telefon: 03302-877136

Koordination:

Frau Simon
E-Mail: psimon@hennigsdorf.de

Auftragnehmer:

Plan und Praxis
Ingenieurbüro für Stadt-und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Telefon: 030/6165348-10
E-Mail: INFO@PLANUNDPRAXIS.DE

Bearbeitung:

Holger Pietschmann
Henning Rohwedder

Landschaftsplanung / Umweltbericht:

Bearbeitung:

Martina Faller

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION	4
A.1	Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens	4
A.2	Rechtsgrundlagen	5
A.3	Planungsgrundlagen	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Lage / städtebauliche Verflechtung	6
A.4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	8
4.2	Regionalplanung	8
4.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
4.3.1	Flächennutzungsplan	9
4.3.2	Landschaftsplan	10
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hennigsdorf (INSEK)	11
4.5	Spielplatzbedarfsplanung	11
4.6	Lärmaktionsplan	11
4.7	Angrenzende Bebauungspläne	12
A.5	Situationsanalyse	12
5.1	Bau- und Nutzungs- und Landschaftsstruktur	12
5.2	Verkehr	12
5.4	Eigentumsverhältnisse	12
5.5	Altlasten / Kampfmittel	12
A.6	Planung / Konzept	13
6.1	Konzeptionelle Vorüberlegungen	13
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN	14
B.1	Intention der Planung	14
B.2	Begründung der Festsetzungen	14
TEIL C	Umweltbericht	16
TEIL D	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	19
TEIL E	VERFAHREN	19

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

A.1 Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens

Die Stadt Hennigsdorf ist bestrebt, die sportlichen Aktivitäten und die aktive Freizeitgestaltung der Bevölkerung, insbesondere von Kindern und Jugendlichen im Stadtgebiet zu fördern. Entsprechend dem politischen Willen soll in Nieder Neuendorf eine Freizeitanlage für Jugendliche errichtet werden. In diesem Zusammenhang hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf am 04.05.2021 mit der BV0038/2021 sowie den Änderungsbeschlüssen AN0038/20021/01 und AN0038/20021/03 in öffentlicher Sitzung

- den Standort 3 – Fläche südlich der Sportanlage Nieder Neuendorf - für die Errichtung einer Freizeitanlage beschlossen sowie
- die Verwaltung beauftragt, spätestens zur Sitzungsfolge der Stadtverordnetenversammlung am 07.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Standort 3 „Fläche südlich der Sportanlage Nieder Neuendorf“ zur Entwicklung einer Jugendfreizeitanlage vorzulegen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass der endgültigen Ausgestaltung der Freizeitanlage ein Jugendbeteiligungsprozess vorgeschaltet wird. Die endgültige Gestaltung der Fläche soll auf dem Ergebnis dieses Prozesses basieren. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ (BV0106/2021), den Änderungsantrag zur BV0106/2021 – Prüfauftrag zusätzliche Erholungsgrundstücke (AN/BV0106/2021/02) und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ (BV0107/2021) gefasst. Hier liegt auch ein Änderungsantrag zur BV0107/2021 vor - AN/BV0107/2021/02 – mit einem Prüfauftrag für zusätzliche Erholungsgrundstücke.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Freizeitanlage mit der Festsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diesen Eingriff sowie die Prüfung und ggf. Festsetzung von Erholungsgrundstücken im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 48, wenn nicht die gesamten Flächen des Planungsgebietes für die Jugendfreizeitanlage mit den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Errichtung der Jugendfreizeitanlage sowie der Erholungsgärten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die vorgesehene Fläche liegt heute im Außenbereich i.S.v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. In die vorliegende Entwurfsfassung sind Ergebnisse aus der Schülerbeteiligung an der Biber-Grundschule Hennigsdorf am 31. Mai 2022 und der Vor-Ort-Zukunftswerkstatt für Kinder und Jugendliche in Nieder Neuendorf am 04. Juni 2022 geflossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 08. November 2021 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt, aber Anschluss an das Siedlungsgebiet von Nieder Neuendorf hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt: Die Ziele Z 5.2 und Z 6.2 LEP HR stehen der Planungsabsicht daher nicht entgegen. Konflikte mit anderen raumordnerischen Vorgaben sind ebenfalls nicht erkennbar. Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Das Plangebiet ist einer von vier geprüften Standorten zur Errichtung einer BMX-/Skateranlage:

1. Fläche nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade
2. Fläche nördlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf
3. Fläche südlich der Sportanlage Nieder Neuendorf
4. "Dreiecksfläche" zwischen Oberjägerweg und Spandauer Landstraße.

Aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung eignen sich die Standorte 1 und 3 für die Errichtung einer BXM-/Skateranlage.

A.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/2018 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/2020 [Nr. 28]).

A.3 Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die ehemalige Trasse des osthavelländischen Eisenbahn (Flurstück 1278 der Flur 10), im Süden durch eine Wegeparzelle (Flurstück 389 der Flur 10) und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstücke 386 und 387 der Flur 10) und die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung (rote Strichlinie) des Plangebietes



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff 04.01.2021

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 betrifft das Flurstück 388 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 7.800 m².

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen.

3.2 Lage / städtebauliche Verflechtung

Die Stadt Hennigsdorf befindet sich im Norden von Brandenburg und grenzt an die nordwestliche Stadtgrenze von Berlin. Die Stadt liegt im Landkreis Oberhavel und ist ein Mittelzentrum mit circa 26.515 Einwohnern (Stand 31.12.2021, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Hennigsdorf besteht aus einer Kernstadt und den Stadtteilen: I Hennigsdorf Nord, II Hennigsdorf West, III Hennigsdorf Zentrum, IV Hennigsdorf Süd, V Nieder Neuendorf, VI Stolpe-Süd/Neubrück, VII Gewerbegebiet Nord und VIII Gewerbegebiet Süd.

Der Stadtteil V Nieder Neuendorf wird im Norden durch den Havelkanal vom Ortsteil Hennigsdorf getrennt. Im

Osten grenzt der Stadtteil an die aufgeweitete Havel, der Nieder Neuendorfer See. Im Süden und im Westen ist Nieder Neuendorf von Wald und Feldern umgeben. Prägend für Nieder Neuendorf sind freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und die städtebaulich markanten Geschosswohnungsbauten im Norden des Ortes. Diese öffnen sich nördlich zu einer Hafenanlage. Eine Landzunge im Nordosten des Ortes wird als Badestelle genutzt. Entlang der Uferkante der Nieder Neuendorfer See verläuft ein Fuß- und Radweg, die Uferpromenade.

Nieder Neuendorf ist heute aufgrund der Lage zwischen Wasser und Wald ein beliebter Naherholungs- und Wohnstandort. Ursprünglich entstand der Stadtteil als Anger- und Platzdorf.

Abb. 2: Lage des Plangebiets (rote Strichlinie) in Nieder Neuendorf



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff 04.01.2021

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Nieder Neuendorf, südlich der Bahnhofstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Sportplatz mit Laufbahn. Westlich des Plangebiets verläuft eine ehemalige Bahntrasse, die an eine Einfamilienhauswohnsiedlung angrenzt. In Richtung Süden und Westen erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Naherholungsgebiet.

Die Bahnhofstraße geht von der Dorfstraße ab, die nach Norden zum Ortszentrum von Hennigsdorf mit einer Brückenverbindung über den Havelkanal und nach Süden als L172 nach Berlin-Spandau führt. Die Bahnhofstraße endet mit dem Plangebiet und verläuft weiter als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Am Abzweig zum Sportplatz befinden sich sieben PKW-Stellplätze. Entlang der Dorfstraße in Nieder Neuendorf, in circa 350 m Entfernung zum Plangebiet, gibt es einen Discounter, einen Getränkemarkt, verschiedene gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleister. Die Entfernung vom Plangebiet zum Ortszentrum von Hennigsdorf (Messpunkt S-Bahnhof Hennigsdorf) beträgt circa 3,2 km Luftlinie.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die „Biber-Grundschule“ (circa 200 m Entfernung) und die Kita „Biberburg“ (circa 450 m Entfernung). Weitere Betreuungs- und Schuleinrichtungen sind in den übrigen Stadtteilen von Hennigsdorf vorhanden.

A.4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg enthält Festlegungen zu den Grundsätzen der Raumordnung zur Region, wirtschaftlichen Entwicklung, Zentralen Orten, Kulturlandschaft, Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung, sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation.

Zentrale Orte sind im Sinne von § 3 Abs. 1 LEPro 2007 Gemeinden, die Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich sind. Hierzu gehören Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Gemeinden die, entsprechend § 3 Abs. 2 LEPro 2007, zu Zentralen Orten bestimmt werden, sind aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche und der funktionalen Ausstattung in der Lage, übergemeindliche Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig zu erfüllen.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und Landesrechts. Der LEP HR vom 29. April 2019 ist am 1. Juli 2019 im Land Berlin und im Land Brandenburg als Verordnung in Kraft getreten. Entsprechend des LEP HR ist die Stadt Hennigsdorf als Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum festgelegt (Anlage zum LEP HR, Z 3.6 (1)). Dies definiert jene Bereiche in Brandenburg, die aus Berlin über Schienenverbindungen mit einer Fahrtzeit von bis zu 60 Minuten zu erreichen sind und soll die Entwicklung jener Räume stärken.

4.2 Regionalplanung

Für die Regionalplanung in der Stadt Hennigsdorf im Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Es gibt keinen wirksamen Regionalplan. Bestandskräftige Regionalpläne sind die sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) und „Rohstoffsicherung“ (2012).

Im sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird Hennigsdorf als grundfunktionaler Schwerpunkt

festgelegt. Damit sichert die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel den entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR).

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ trifft Aussagen zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Für die Stadt Hennigsdorf erfolgt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisung.

4.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wurde durch die Stadtverordneten im Juli 1999 beschlossen. Im Oktober 1999 wurde dieser vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt. Die fünf Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen nicht das Plangebiet. Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitanlage im westlichen Teilbereich des Plangebiets ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt, weshalb zur Aufstellung des Bebauungsplans die parallele Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Das Plangebiet grenzt an eine Fläche an, die als Landschaftsschutzgebiet dargestellt wird, sowie an eine Fläche, die als in Aussicht gestellte überörtliche Verkehrsstraße dargestellt wird.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 (rote Strichlinie)



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage Nieder Neuendorf südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ beschlossen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“.

4.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf wurde 1999 parallel zum Flächennutzungsplan erstellt. Der Landschaftsplan enthält folgende Aussagen aus den Darstellungen der Detailpläne zur Planfläche:

- Im Plan Geologie/Boden wird die Planfläche als Potential Sand, z.T. Geschiebemergel dargestellt.
- Im Plan Grundwasser wird die Tiefe des Grundwassers innerhalb der Planfläche mit < 2 m angegeben.
- Im Plan Klima, Lufthygiene, Lärm wird die Planfläche als Teil einer bedeutsamen Kaltluftproduktionsfläche dargestellt.
- Im Plan Biotopentypen wird die Planfläche als Acker dargestellt.
- Im Plan Landschaftsbild wird die Planfläche als Teil der siedlungsgeprägten Landschaft dargestellt.
- Im Plan Schutzgebiete/wertvolle Biotope werden auf der Planfläche bzw. angrenzend Alleen und Baumreihen, die nach § 31 BbgNatSchG geschützt sind oder Straßenbaumpflanzungen dargestellt.
- Im Situationsplan wird die Planfläche als Acker/Ackerbrache dargestellt.
- Im Plan Konfliktanalyse wird für die Planfläche sonstige städtebauliche Planungen dargestellt.
- Das Leitbild Landschaft sieht für die Planfläche die Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Fläche als gegliederte Offenlandschaft vor.
- Im Landschaftsplan wird die Planfläche als ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt Fläche dargestellt.

Aus dem Landschaftsplan lassen sich für die Planfläche folgende Aussagen ableiten:

- Insbesondere in den Sommermonaten ist das Luchland als Kaltluftentstehungsgebiet nicht nur für Hennigsdorf, sondern auch für den Berliner Norden und Nordwesten von erheblicher Bedeutung. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die positive Wirkung kühler Luftmassen nicht durch massiv bebaute Riegel unterbrochen wird (vergl. S. 53).
- Dem weiteren Absinken des Grundwasserbestandes sollte entgegengewirkt werden, u.a. durch eine minimale Versiegelung, die Entwicklung von wasserspeichernden Vegetationsdecken, der Regenwasserversickerung und der Errichtung von Stauen (vergl. S. 56).
- Sport- und Freizeitanlagen wirken sich aufgrund der Lärmbelastung besonders störend neben oder in Wohngebieten aus. Es sollte auf die Einhaltung von Grenzwerten geachtet werden (vergl. S. 58-62).
- Alleen und Baumreihen sind nach § 31 BbgNatSchG generell geschützt.
- Das Landschaftsbild von Nieder Neuendorf wird als mittel eingeschätzt, aufgrund der Entwicklung von einem landschaftswirtschaftlich geprägten Siedlungsbereich zu einem gehobenen Wohnstandort (vergl. S. 114).
- Die an Nieder Neuendorf angrenzenden und brachliegenden Äcker werden nur wenig von Erholungssuchenden genutzt. Sie dienen einem kurzen Spaziergang oder werden als Transitort durchquert (vergl. S. 118).
- Die Stadt Hennigsdorf ist quantitativ unterversorgt mit Spielplätzen (vergl. S. 121).
- Die Stadt Hennigsdorf ist quantitativ unterversorgt mit Sportflächen (vergl. S. 129-131).
- Die Stadt Hennigsdorf ist quantitativ ausreichend mit Kleingärten ausgestattet. Flächenausweisungen sollten nur dann erfolgen, wenn dringender Bedarf besteht und eine direkte Zuordnung zur Mietwohnung erfolgt oder Kleingartenflächen in Bauflächen umgenutzt werden (vergl. S. 136).

Der Landschaftsplan ist von 1999, seitdem wurden Sportflächen und Spielplätze auch in Nieder Neuendorf neu angelegt bzw. erweitert. Aktuelle Aussagen zu Spiel-/Sportplätzen enthält die "Spielplatzbedarfsplanung für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030" (siehe Ausführungen im Punkt 4.5 auf Seite 11 der Begründung).

Gegenwärtig wird vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Hennigsdorf eine "Entwicklungskonzeption für Klein- und Erholungsgärten" erarbeitet. Der Entwurf dieser Konzeption wird im I. Quartal 2023 vorliegen. Die Planfläche wird im Landschaftsplan 1999 als brachliegende Ackerfläche bezeichnet. Aktuell wird die Fläche als Getreideacker landwirtschaftlich genutzt.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hennigsdorf (INSEK)

Die Stadt Hennigsdorf hat im Jahr 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, das erstmals 2010/2011 und ein zweites Mal 2013-2015 fortgeschrieben wurde. Das INSEK ist als langfristiges Strategieinstrument eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Stadt. Die INSEK Fortschreibung 2013-15 sieht für Nieder Neuendorf verschiedene Einzelprojekte vor, die den Oberthemen Verkehr, Wohnen und Versorgung sowie Landschaft und Tourismus zuzuordnen sind (vergl. S. 88-89 INSEK). Folgende Handlungsbedarfe sind für das Plangebiet relevant:

- der Wohnstandort soll für Jung und Alt attraktiv ausgebaut werden,
- die stadtteilorientierten soziokulturellen Angebote sollen gesichert und weiterentwickelt werden,
- die Lebens- und Wohnqualität soll durch die Entwicklung von Maßnahmen für alle Generationen gesichert werden.

Als allgemeines Ziel für Nieder Neuendorf wurde formuliert, nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme den Ortsteil für ein attraktives Leben am Landschaftsraum weiterzuentwickeln, vorrangig u.a. durch Ergänzungen und Verbesserungen der sozialen Infrastruktur (vergl. S. 72). Die Entwicklungssatzung in Nieder Neuendorf wurde 2012 nach 17 Jahren Laufzeit aufgehoben (vergl. S. 13). Im INSEK wird außerdem angeführt, dass die Realisierung der ortsnahe Umgehung (Vorbehaltsfläche grenzt an das Plangebiet) auf lange Sicht unrealistisch ist, da der zuständige Straßenbaulastträger (Land Brandenburg) diese in ihrem bis 2023 gültigen Landesstraßenbedarfsplan nicht aufführt (vergl. S. 89). Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2014 wurde das städtische Ziel der Ortsumgehung Nieder Neuendorf aufgegeben (vergl. S. 55). Im INSEK wird im Rahmen einer SWOT-Analyse das ausbaufähige Freizeitangebot und die sanierungsbedürftige Infrastruktur für Kultur und Sport als Schwäche identifiziert (vergl. S. 66).

4.5 Spielplatzbedarfsplanung

Die „Spielplatzbedarfsplanung für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030“ liegt in der Fassung April 2021 vor und ist von der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2021 (BV0047/2021) beschlossen worden. Entsprechend Spielplatzbedarfsplanung ist im Spielbezirk V: Nieder Neuendorf ein flächenmäßiger Überschuss an öffentlicher Spielfläche für die Altersklassen 13-18 Jahre von 4.485 m² und über 18 Jahre von ca. 5.938 m² ausgewiesen (vgl. Abbildung 32: Spielbezirk V – Versorgungs- und Defizitanalyse der Spielplatzbedarfsplanung). Hier ist jedoch zu beachten, dass die Spielfelder 3 und 4 des Gemeindesportplatzes nördlich der Clara-Schabbel-Straße aufgrund der Einzugsradien für die Altersklassen 13-18 Jahr und über 18 Jahre auch anteilig dem Spielbezirk Nieder Neuendorf zugeordnet worden sind. Die Spielfelder des Gemeindesportplatzes befinden sich am südlichen Rand des Spielbezirk IV: Hennigsdorf – Süd. Entsprechend dem politischen Willen soll in zentraler Lage im Stadtteil Nieder Neuendorf eine Freizeitanlage für Jugendliche errichtet werden.

4.6 Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung 1. bis 3. Stufe liegt vor. Diese sind in den Jahren 2008, 2013 und 2018 beschlossen worden. Anlass war die 2002 in Kraft tretende EU-Umgebungs-lärmrichtlinie (2002/49/EG), die mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in nationales Recht überführt wurde. In der 2. und 3. Stufe der Lärmaktionsplanung mussten die regionalen, nationalen und grenzüberschreitenden Hauptverkehrsstraßen mit

mehr als 3 Mio Kfz/Jahr betrachtet werden. In Hennigsdorf konnten 5 Belastungsachsen für den Straßenverkehr identifiziert werden, für welche Maßnahmen zum Schutz von Lärmimmissionen entwickelt wurden. Das Plangebiet grenzt an keine Belastungsachse direkt an, befindet sich jedoch in räumlicher Nähe zur Belastungsachse „Dorfstraße, von Zur Baumschulweg bis Triftweg. Die festgelegten Maßnahmen zur Lärminderung haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

4.7 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt, getrennt durch die Bahnhofstraße, an den Bebauungsplan Nr. 43 „Sportanlage an der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“, der 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Ziel des Bebauungsplanes war es, die Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB als öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ weiter zu entwickeln. Auf der Fläche sind folgende Sportanlagen zulässig:

- Kleinspielfeld mit 28 x 44 m mit umlaufendem Ballfangzaun,
- 75 m-Laufbahn mit Startraum und Auslauf,
- Weitsprunganlage.

Die Sportanlage soll der Grundschule von Nieder Neuendorf als Freizeitsportanlage dienen und zusätzlich dem allgemeinen Freizeitsport zur Verfügung stehen. Ein weiterer Bebauungsplan schließt sich nicht direkt an das Plangebiet an, befindet sich jedoch in enger räumlicher Nähe. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ ist 2002 in Kraft getreten und wurde 2003, 2005 sowie 2006 rechtskräftig geändert. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung des Plangebietes sowie zur Errichtung eines Wohngebietes im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Nieder Neuendorf. Die Art der baulichen Nutzung ist größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 oder 0,4 und maximal ein oder zwei Vollgeschossen. Die zur Dorfstraße ausgerichteten Parzellen wurden als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Teilfläche, die zum Triftweg ausgerichtet ist, wurde als Sondergebiet/Wochenendhausgebiet festgesetzt.

A.5 Situationsanalyse

5.1 Bau- und Nutzungs- und Landschaftsstruktur.

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die östlichen, südlichen und westlichen Ränder sind durch Baumbestand geprägt. Am nördlichen Rand des Plangebiets sind an der Bahnhofstraße acht Bäume in einem Abstand zwischen ca. 16 bis 17 m vorhanden.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße, die nach Ende des Plangebietes als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg weiterverläuft.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin des Flurstücks 388 der Flur 10 mit einer Größe von ca. 7.800 m² ist die Stadt Hennigsdorf. Aktuell ist das Grundstück an einen Landwirt verpachtet. Das Pachtverhältnis kann zum 31.08.2022 für das nächstfolgende Jahr gekündigt werden.

5.5 Altlasten / Kampfmittel

Es sind keine Altlasten- oder Kampfmittelbelastungen bekannt.

A.6 Planung / Konzept

6.1 Konzeptionelle Vorüberlegungen

Die Stadt Hennigsdorf beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand von Nieder Neuendorf die Errichtung einer öffentlichen Jugendfreizeitanlage. Der Standort ist für Jugendliche aus dem Ortsteil Nieder Neuendorf fußläufig gut zu erreichen und liegt in räumlicher Nähe zum Sportareal nördlich der Bahnhofstraße sowie der Biber-Grundschule (ca. 200 m entfernt). Die Bereitstellung von Flächen für Erholungsgärten erfolgt ebenfalls räumlich nah zum Wohnstandort Nieder Neuendorf. Konzeptionell wird durch den überwiegenden Grüncharakter der geplanten öffentlichen Grünflächen eine verträgliche Einbindung der Fläche in den angrenzenden Landschaftsraum angestrebt. Zur räumlichen und gestalterischen Abgrenzung des Areals soll der angrenzende Baumbestand erhalten bleiben, Schutzabstände finden Berücksichtigung. Die Planung berücksichtigt eine Bündelung von Wohnfolgeeinrichtungen für Jugendliche aus dem Stadtteil Nieder Neuendorf. Entsprechend der Spielplatzbedarfsplanung liegt der Richtwert für die Entfernung und Erreichbarkeit für die Stadt Hennigsdorf für die Altersklasse 13 bis 18 Jahre bis zu 1000 m. Der Abstand der westlichen Abgrenzung der geplanten Jugendfreizeitanlage zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt ca. 50 m. Der Zugang sowohl zur Jugendfreizeitanlage als auch zu den Erholungsgärten erfolgt jeweils von der Bahnhofstraße. Das Plangebiet soll in zwei Teilbereiche unterteilt werden. Der westliche Teil (ca. 5.900 m²) ist als Grünfläche mit Freizeitangeboten für Jugendliche vorgesehen, der östliche Teil (ca. 1.900 m²) soll für Erholungsgärten genutzt werden. Zwischen den beiden Nutzungen soll als räumliche Zäsur und zur Aufwertung des Landschaftsbildes ein Grünstreifen aus Sträuchern und Bäumen gepflanzt werden. Dieser kann auch als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Bei der Gestaltung der Flächen findet der angrenzende Baumbestand einschließlich eines einzuhaltenden mindestens 5 bis 7 m breiten Grünstreifens, davon ca. 2 m als Rasen zur Bewirtschaftung (Baumpflege, Verkehrssicherheit), Berücksichtigung.

Zur Gestaltung der Grünfläche mit Freizeitangeboten ist im Mai und Juni 2022 ein Jugendbeteiligungsprozess durchgeführt worden. Am häufigsten wurden in diesem Beteiligungsprozess folgende Anlagen benannt: Skater Park, Trampolin, Klettern (Kletterwand (Bouldern)/ Klettergerüst/Reckstangen), Tischtennisplatten, Volleyballfeld, Mountain-Bike-Park (Hügel/Fahrrad/Rollerbahn) und Schaukeln. Die abschließende Gestaltung der Fläche wird nicht im Bebauungsplan. Die abschließende Gestaltung der Fläche wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern obliegt der nachgeordneten Ausführungsplanung. Das Thema Inklusion ist dabei gemäß DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1 Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ zu beachten. Diese Richtlinie besagt u.a., dass *„Spielplätze und Freiräume zum Spielen so zu gestalten sind, dass ein hoher Spielwert und Inklusion erreicht wird. Im Rahmen der Barrierefreiheit muss die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle gewährleistet sein.“* Bei der Ausführungsplanung wird darauf zu achten sein, dass nutzungsintensive Anlagen am westlichen Rand der Fläche angeordnet werden, ruhigere Zone, wie zum Beispiel Liegewiesen, sind im östlichen Bereich vorzusehen. Die schalltechnischen Auswirkungen potenzieller Nutzungen und Angebote werden im weiteren Verfahren in einer Lärmuntersuchung betrachtet.

Im westlichen Bereich sollen Gartengrundstücke parzelliert werden, die überwiegend Freizeit- und Erholungszwecken dienen. Hierbei dominiert der Grüncharakter der Gesamtanlage, Lauben einschließlich eines Freisitzes mit einer maximalen Größe von 24 m² pro Parzelle sind deutlich untergeordnet. Die maximale Größe einer Parzelle beträgt 350 m². Bei einer angenommenen Größe zwischen 150 m² bis 300 m² pro Parzelle lassen sich ca. 5 bis 10 Parzellen umsetzen. Die interne Erschließung der Parzellen erfolgt über Fusswege. Die Verpachtung der einzelnen Parzellen erfolgt durch die Stadt. Im Bebauungsplan-Entwurf werden noch ergänzende Aussagen zu PKW-Stellplätzen getroffen. Gemäß Stellplatzsatzung ist pro Parzelle 1 Stellplatz herzurichten. Die Lage und Anordnung wird im weiteren Verfahren geklärt.

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

B.1 Intention der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von öffentlichen Grünflächen zu Erholungs- und Freizeitzwecken
- Stärkung des Wohnstandortes Nieder Neuendorf für Familien
- Schaffung von Freizeitangeboten für Jugendliche
- Förderung von sportlichen Aktivitäten und aktiver Freizeitgestaltung von Jugendlichen
- Bündelung von Sport- und Freizeiteinrichtungen im Ortsteil Nieder Neuendorf
- Bereitstellung von Flächen zu Erholungszwecken und zur gärtnerischen Nutzung
- Gestaltung und Einbindung der Fläche in den angrenzenden Landschaftsraum unter Beachtung des angrenzenden Baumbestandes

B.2 Begründung der Festsetzungen

Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Erholungsgärten

Zur Sicherung von Flächen zur gärtnerischen Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten festgesetzt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen auf der östlichen Teilfläche des Plangebiets einzelne Parzellen für Erholungsgärten zur Verfügung zu stellen. Die Flächen verbleiben als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Durch die Zweckbestimmung wird geregelt, dass die Flächen ausschließlich dem Zweck der Erholung und zur gärtnerischen Nutzung (außerhalb den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes) dienen. Durch die Sicherung als öffentliche Grünfläche soll der Grüncharakter der gesamten Anlage gewahrt werden, Lauben und Geräteschuppen sind als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Mit der Festsetzung finden die Belange von Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB besondere Berücksichtigung.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten ist je Garten ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² einschließlich einem Freisitz sowie einem Geräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB regelt die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen in den Erholungsgärten. Die Lauben dienen dem vorübergehenden Aufenthalt und dürfen eine maximale Grundfläche von 24 m² einschließlich eines Freisitzes haben. Die Ausstattung und Einrichtung der Laube darf nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Zur Aufbewahrung von Gartengeräten ist zusätzlich die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Gesamtversiegelung durch Laube einschließlich Freisitz sowie Geräteschuppen kann pro Erholungsgarten maximal 34 m² betragen. Bei einer potenziellen Größe einer Parzelle von 150 m² entspricht dies einer GRZ von 0,22, bei einer Größe von 300

m² von 0,11. Die Festsetzung trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bei und sichert gleichzeitig die untergeordnete Bedeutung der baulichen Anlagen gegenüber der gärtnerischen Freiraumnutzung.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Erholungsgärten dürfen je Garten eine Größe von maximal 350 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung zur Begrenzung dient dazu, dass die Gesamtfläche (ca. 1.900 m²) der Erholungsgärten einem größeren Kreis an Nutzern zur Verfügung gestellt werden kann. Gleichzeitig wird eine gärtnerische und gestalterische Nutzungsvielfalt durch unterschiedliche Pächter zur Gestaltung des Landschaftsbildes ermöglicht.

Zweckbestimmung Jugendfreizeitanlage

Zur Sicherung von Flächen für öffentliche Spielmöglichkeiten im Freien wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitanlage festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Sicherung von Flächen für multifunktionale Jugendfreizeitangebote und eröffnet Spielmöglichkeiten wie zum Beispiel Skaten, Streetball, Ballspiele, Outdoor Fitnessanlage, Boulderkletterfels sowie Kleinspielfelder. Zu den zulässigen Anlagen zählt auch ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt, wie zum Beispiel eine Schutzhütte. Im Bebauungsplan erfolgt keine abschließende Festlegung einzelner zulässiger Nutzungen bzw. Anlagen, die Zulässigkeit regelt sich über die Zweckbestimmung. Die Bereitstellung von öffentlichen Freizeitangeboten ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, trägt zur Erhöhung der Lebensqualität für Jugendliche bei und fördert durch selbstbestimmtes Spiel eine gesunde Entwicklung derselben. Durch die Flächensicherung wird in Hennigsdorf das Angebot an 18 öffentlichen Spielplätzen (34.920 m² Bruttospielfläche, Quelle: Spielplatzbedarfsplanung für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030, April 2021, Seite 23) – drei davon in Nieder Neuendorf (Ringpromenade, Badestelle, Sportplatz Bahnhofstraße) – sowie zwei Sport-/ Bolzplätzen um einen Standort erweitert. Mit der Festsetzung finden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besondere Berücksichtigung.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitanlage ist ein Gebäude (Schutzhütte) zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² zulässig.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB regelt die zulässige Grundfläche für eine Schutzhütte zum vorübergehenden Aufenthalt für Kinder und Jugendliche. Die Schutzhütte dient dem vorübergehenden Aufenthalt und darf eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die Festsetzung trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bei.

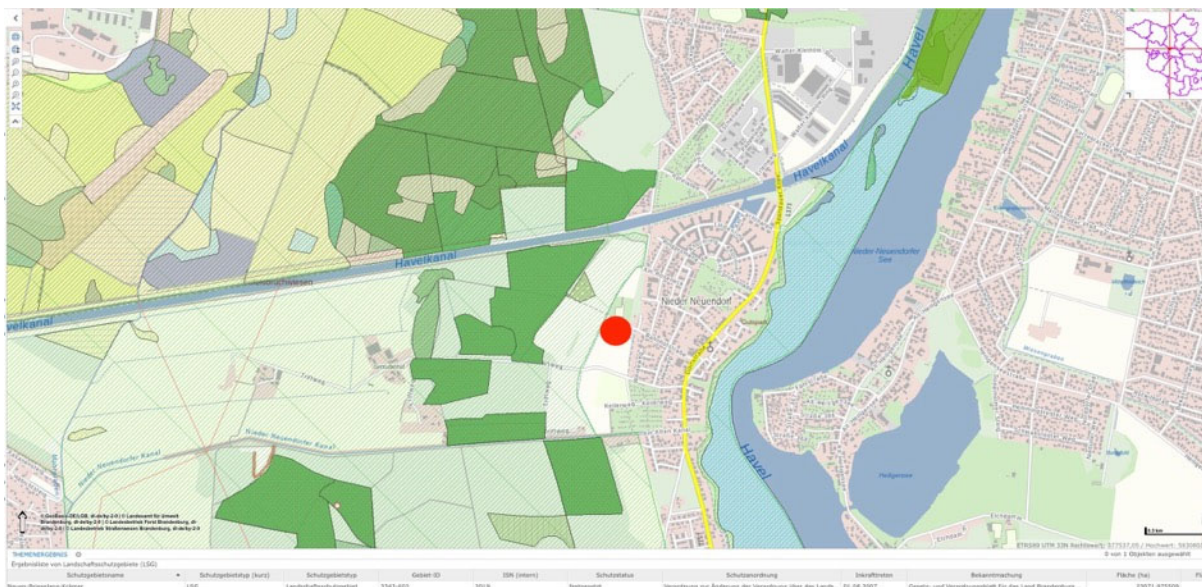
TEIL C Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Nachfolgend wird die derzeitige Bestandssituation zu Natur und Umwelt dargestellt.

Übergeordnete Einbindung - Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer.

Abb. 4: Schutzgebiete



Quelle: Geoportal Brandenburg

Bestandsbeschreibung

Der Intensivacker (Biotoptyp Nr. 09130) in einer Größe von ca. 7.800 m² liegt am Ortsrand von Nieder Neuendorf an der verlängerten Bahnhofstraße. Die Ackerfläche ist im Süden, Westen und Osten von einem Feldgehölz (Biotoptyp Nr. 071131) umgeben, welches sich überwiegend aus Erlen zusammensetzt. Die lineare Gehölzfläche wird als Feldgehölz eingetragen, da diese im Süden und Westen zwei Ackerflächen voneinander trennt. Im Westen stehen die Erlen zwar an einem trocken gefallenem Graben, dieses Teilstück der Gehölzfläche ist jedoch untergeordnet und wird daher nicht als Uferbegleitvegetation erfasst. Der im Westen des Plangebiets gelegene Graben ist überwiegend unbeschattet, trocken gefallen (Biotoptyp Nr. 0113312) und auf den Böschungen mit Brennesselflor bewachsen. Weiter südlich beschatten ein Weidengebüsch sowie ein Feldgehölz den Graben (Biotoptyp Nr. 0113322). Zwischen Graben und Ackerfläche verläuft ein schmaler Streifen mit ruderaler Staudenflur, die sich überwiegend aus Goldrute (Biotoptyp Nr. 032441) zusammensetzt.

Geschützte Biotope oder Arten der Roten Liste Deutschland bzw. Brandenburg wurden nicht festgestellt.

Im Norden grenzen ein schmaler Grünstreifen mit Scherrasen (Biotoptyp Nr. 05162) und einer Baumreihe aus Linden (Biotoptyp Nr. 0714212) sowie die verlängerte Bahnhofstraße (Biotoptyp Nr. 12653) an das Plangebiet.

Die älteren Erlen des Feldgehölzes stellen den wertbestimmenden Bestand im Plangebiet dar und umfassen u.a.

Bäume mit Höhlen und Rissen in den Stämmen, die sowohl von Brutvögeln, als auch von Fledermäusen als Quartiere, Wochenstuben und Brutplätze genutzt werden können. Die Ackerfläche selbst ist als Nahrungsraum für die Fauna zu bewerten.

Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebietszonen.

Liste der erfassten Biotoptypen:

0113312	Graben, weitgehend naturfern ohne Verbauung, unbeschattet, trocken gefallen
0113322	Graben, weitgehend naturfern ohne Verbauung, beschattet, trocken gefallen
032441	<i>Solidago canadensis</i> -Bestand auf ruderalem Standort
05162	artenarmer Scherrasen
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
071131	Feldgehölz frischer und reicher Standorte, überwiegend heimische Arten
0714212	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten, mittleres Alter
09130	intensiv genutzter Acker
12720	Aufschüttung

Abb. 5: Bestandsfotos



Getreideacker mit Erlengehölz im Hintergrund

Ruderales Staudenflur (Goldrute) am Graben



Lindenreihe mit Scherrasen

TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

TEIL E VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 07. September 2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen.

Mit Schreiben vom 14.10.2021 erfolgte durch die Stadt Hennigsdorf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.