

**Beschlussvorlage**

**BV0043/2011**

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		10.03.2011
Hauptausschuss		16.03.2011
Stadtverordnetenversammlung		30.03.2011

**Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung**

**Betreff: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I "Ringpromenade"**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/I ergibt sich aus der Darstellung in Anlage 2. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Erörterung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Weiter ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

**Begründung:**

**I. Sachverhalt**

**1. Verfahrens- und Durchführungsstand**

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 planerischen Voraussetzungen für die Errichtung

von Geschosswohnungsbauten zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte seinerzeit in enger Abstimmung mit dem Investor.

Durch diesen wurden bis heute rd. 15 ha der beabsichtigten Geschosswohnungsbebauung erstellt. Erfolgt ist weiter die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (inkl. Fernwärme, Abwasser-, Trinkwasser- und Regenwasserleitungen). Neben den weiteren Versorgungsmedien sind in Teilbereichen einzelne Nebenanlagen (Gehwege, Stellplätze) entlang des Ahornrings und des Lindenrings noch abschließend durch den Investor herzustellen.

Die Genehmigung und Errichtung der baulichen Anlagen 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, jedoch seit Anfang 2004 nicht mehr gültig sind.

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

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/1 „Ringpromenade“ umfasst ein ca. 3 ha. großes Plangebiet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Anlage 2 ersichtlich.

## **3. Planungsanlass**

Durch den Eigentümer der noch nicht bebauten Teilflächen ist zwischenzeitlich mitgeteilt worden, dass er von der Errichtung weiterer Geschosswohnungsbauten Abstand genommen hat und er stattdessen Doppel- und Einzelhäuser mit 2 - 3 Geschossen errichten möchte. Die neue Konzeption, die insgesamt eine geringere bauliche Dichte aufweist als die bisherigen Planungen, wird Grundlage für den Bebauungsplan. Ein erster mit der Stadt Hennigsdorf abgestimmter Entwurf liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 bei.

Während die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Geschosswohnungsbauten in Blockrandbebauung 3 bis 4 Geschosse aufweisen, ist gegenüber der Geschossbebauung die Errichtung von Doppelhäusern mit 2 - 3 Geschossen entlang der vorhandenen privaten Erschließungsstraßen beabsichtigt. Vorgenannte Doppelhausbebauung soll zunächst entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen „Ahornring“ und „Lindenring“ fortgeführt werden und dann in Richtung „Ringpromenade“ in eine zweigeschossige Einzelhausbebauung (Stadtvillen) übergehen. Entlang der „Ringpromenade“ ist ausschließlich die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern (Stadtvillen) vorgesehen.

Mit der angedachten Baukonzeption erfolgt somit ein wünschenswerter Übergang zwischen der Geschosswohnungsbebauung im Norden und den südlich angrenzenden Einzelhäusern bzw. den Kleingartengrundstücken. Wie in der bislang vorgesehenen Blockrandbebauung sieht auch die neue Konzeption des Eigentümers vor, bauliche Nebenanlagen nur im Bereich der Hauptgebäude zuzulassen, um hier grüne Innenbereiche, die frei von baulichen Anlagen sind, zu sichern.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennigsdorf, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

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.

#### **4. 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).

Diese verfahrensbedingten Erleichterungen führen zu einer Reduzierung des Zeit- und Verfahrensaufwands für die Verwaltung und zu einer schnelleren Schaffung von Baurecht. Letzteres steht dabei sowohl im Interesse des Eigentümers (der noch in diesem Jahr 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.

##### **4.1. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur erfolgen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Diese werden nachfolgend dargestellt und geprüft.

###### **4.1.1. 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 bestehen direkt angrenzend neben einer Kleingartenanlage ebenfalls Einfamilienhäuser. Darüber hinaus grenzt in mittelbarer 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 Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind somit gegeben.

#### **4.1.2. 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 dabei 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 voraussichtlich über die festgesetzten zulässigen Grundflächen maximal eine Bebauung von rd. 6.000 qm zugelassen werden soll. Hierin sind nach derzeitigem Abstimmungsstand auch sämtliche baulichen Nebenanlagen enthalten

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 somit die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB vorliegen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen in engerem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu dem hier vorliegenden Planvorhaben nicht vorgesehen ist.

#### **4.1.3. 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 somit zulässig.

#### **4.1.4. 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 somit zulässig.

#### 4.2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Zusammenfassung)

Festgestellt werden kann, dass entsprechend der vostehenden Ausführungen keine Gründe vorliegen, die einer Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 entgegenstehen.

#### 5. Nächste Verfahrensschritte

Entsprechend den Besonderheiten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Öffentlichkeit wird aber im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses darauf hingewiesen, dass bei der Stadt Hennigsdorf Auskünfte bezüglich der mit der Planung verfolgten Zielstellungen eingeholt werden können.

Durch die Verwaltung erfolgt die Erstellung des Planentwurfs, der vor der Sommerpause mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt werden soll.

#### II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV 60/34/93 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2

#### III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung:  Zuschüsse (Z)  Investitionen (I)  
 Erträge (E)  Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2010	2011	2012	2013
Finanzhaushalt					
Ergebnishaushalt	F-Art	2010	2011	2012	2013

Deckung:  planmäßig  überplanmäßig  außerplanmäßig

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mehreinzahlungen | <input type="checkbox"/> Mindereinzahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehrerträge      | <input type="checkbox"/> Mindererträge      |
| <input type="checkbox"/> Mehrauszahlungen | <input type="checkbox"/> Minderauszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehraufwendungen | <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen |

#### Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan  
Anlage 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2/1  
Anlage 3: Baukonzeption

Hennigsdorf, 23.02.2011

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister