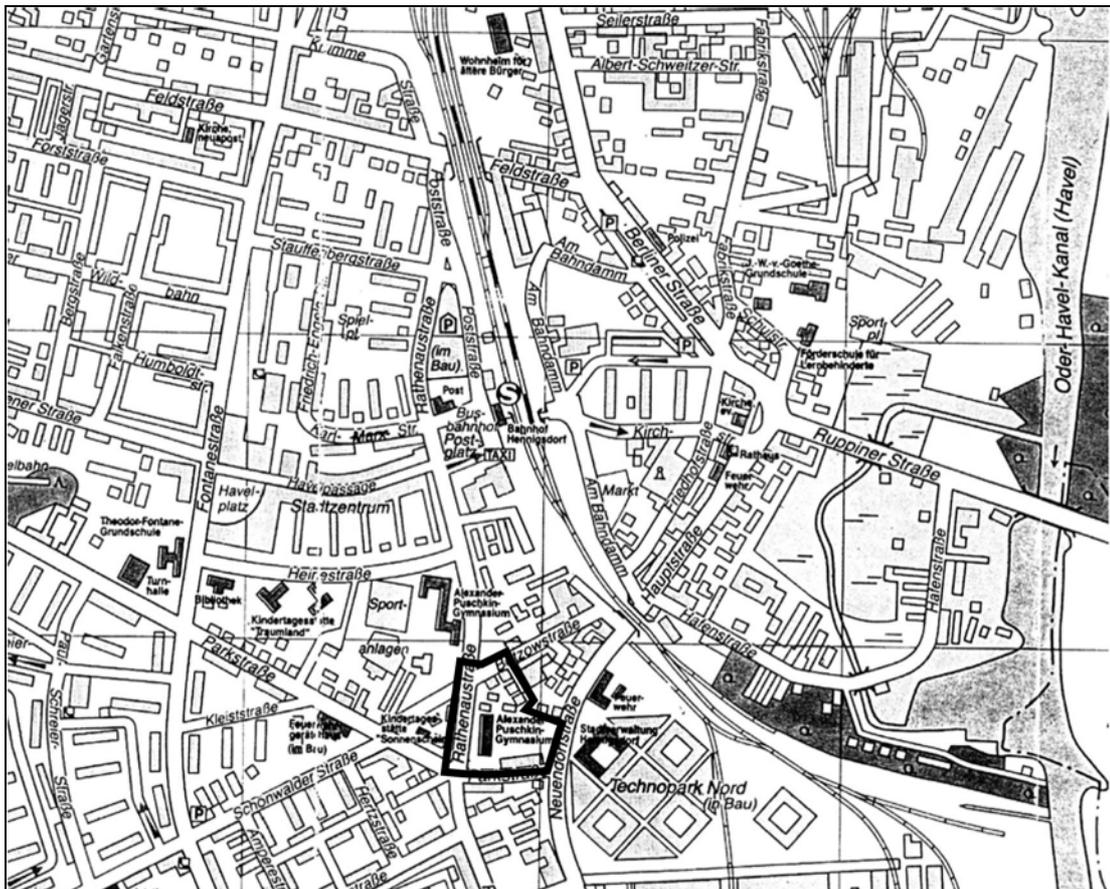


Begründung zur

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b – „Stadtbad“

für das Gebiet zwischen der Neuendorfstraße, der Parkstraße, der Rathenaustraße, der Bötzowstraße sowie der nordöstlichen Abgrenzung des Grundstücks des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums



**Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur**

**GfP**

Kottbusser Damm 79  
10967 Berlin  
Fon 030 / 695 995 50  
Fax 030 / 695 994 00  
mail @gfp-stadtplanung.de  
www.gfp-stadtplanung.de



Inhalt	Seite
<b>A. Begründung</b> .....	<b>7</b>
<b>I. Planungsgegenstand und Planungsziele</b> .....	<b>7</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	8
3. Planungserfordernis .....	8
4. Planungsvoraussetzungen .....	9
4.1 Historische Entwicklung .....	9
4.2 Bau- und Nutzungsstruktur.....	9
4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse.....	10
4.3.1 Lage, Geologie, Böden.....	10
4.3.2 Altlasten / Kampfmittel.....	11
4.3.3 Ökologie / Freiräume .....	11
4.4 Verkehrliche Grundlagen.....	12
4.5 Technische Infrastruktur .....	12
4.6 Eigentumsverhältnisse .....	12
<b>II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b> .....	<b>13</b>
1. Raumordnung und Landesplanung .....	13
2. Flächennutzungsplan .....	13
3. Bestehendes Baurecht .....	14
4. Denkmalschutz .....	15
<b>III. Planungskonzept</b> .....	<b>15</b>
1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches und Erschließungskonzept (Machbarkeitsstudie und Planungswettbewerb).....	15
<b>IV. Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>16</b>
1. Art der Nutzung .....	16
1.1 Gewerbegebiet .....	16
1.2 Fläche für Sportanlagen .....	17
1.3 Verkehrsflächen .....	17
2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	18
2.1 Gewerbegebiet .....	18
2.2 Fläche für Sportanlagen .....	19
3. Grünordnerische Festsetzungen .....	20
4. Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	21
5. Sonstige Festsetzungen .....	22
6. Nachrichtliche Übernahmen .....	23
7. Hinweise .....	23
8. Flächenbilanz .....	23
<b>V. Umweltbericht</b> .....	<b>24</b>
1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	24
2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	24
2.1 Bereich Naturschutz und Landschaftspflege .....	25
2.2 Bereich Bodenschutz .....	25
2.3 Übergeordnete Planungen .....	25
3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung.....	26
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	26
3.1.1 Situation .....	26
3.1.2 Schutzgut Mensch .....	27

3.1.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	27
3.1.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft .....	29
3.1.5	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Sach- und sonstige Kulturgüter .....	31
3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands .....	31
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	31
3.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume .....	32
3.2.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft .....	32
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	32
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	33
3.2.6	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	33
3.3	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	33
3.3.1	Eingriffsfolgen .....	34
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe .....	37
3.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz .....	38
3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	38
3.4	Planungsalternativen .....	39
3.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	39
3.4.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	39
4.	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf .....	40
5.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	40
6.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	41
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	42
<b>VI.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>43</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	43
2.	Soziale Infrastruktur .....	44
3.	Ordnungsmaßnahmen .....	44
4.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	44
5.	Auswirkungen auf die privaten Belange .....	45
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan .....	45
<b>VII.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>46</b>
1.	Abwägungsbelange .....	46
1.1	Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen .....	46
1.2	Belange von Sport, Freizeit und Erholung .....	47
1.3	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds .....	47
1.4	Belange der Denkmalpflege .....	48
1.5	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	48
1.6	Belange der Wirtschaft .....	48
1.7	Belange des Verkehrs .....	49
1.8	öffentliche und private Belange .....	50
2.	Förmliche Beteiligungsverfahren .....	50
2.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	50
2.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	51
2.3	Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	51
2.4	Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	52
3.	Verfahrensablauf .....	52
<b>VIII.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>54</b>
<b>B.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>55</b>
<b>I.</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>55</b>

<b>II.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....</b>	<b>57</b>
<b>III.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>57</b>
<b>IV.</b>	<b>Pflanzlisten .....</b>	<b>58</b>
<b>V.</b>	<b>Plan 1: Bestandssituation im Plangebiet .....</b>	<b>59</b>



## A. BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad

für das Gebiet zwischen der Neuendorfstraße, der Parkstraße, der Rathenaustraße, der Bötzwowstraße sowie der nordöstlichen Abgrenzung des Grundstücks des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasium

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

#### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

##### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ umfasst den überwiegenden Geltungsbereich des am 24.01.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“. In Teilbereichen wurden jedoch im Rahmen der 1. Änderung Veränderungen des Geltungsbereichs vorgenommen: So wurde die westliche Geltungsbereichsgrenze auf die bestehenden Flurstücksgrenzen, die gleichzeitig die Eigentumsgrenze darstellen, zurückgenommen. Im Nordosten wurde der Geltungsbereich der tatsächlichen Situation entsprechend auf die vorhandene Abgrenzung des Grundstücks Neuendorfstraße 7, die durch die vorhandenen Gebäude sowie den Zaun markiert wird, zurückgenommen. Weiterhin wurde der Geltungsbereich im Nordwesten um Teilflächen der Rathenaustraße und im Südwesten um Teilflächen der Parkstraße ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ umfasst ein ca. 1,72 ha großes Plangebiet. Es liegt am südlichen Rand des historischen Ortskerns der Stadt Hennigsdorf und wird mit Ausnahme der nordöstlichen Abgrenzung durch die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bötzwowstraße (Nordwesten), der Rathenaustraße (Westen), der Parkstraße (Süden) und der Neuendorfstraße (Osten) begrenzt, wobei ein Abschnitt der Rathenaustraße und ein Abschnitt der Bötzwowstraße sowie kleine Teilflächen der Parkstraße innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Nordosten findet das Plangebiet durch die nordöstliche Abgrenzung des Grundstücks des Alexander-Puschkin-Gymnasium bzw. die südwestlichen Grenzen der Wohngrundstücke Neuendorfstraße 7 und Bötzwowstraße 2 seine Begrenzung. Beide Wohngrundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Stadtstrukturell besitzt das Plangebiet, das das Grundstück des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums umfasst, eine zentrale Lage zwischen dem nördlich des Plangebiets gelegenen neuen Stadtzentrum um den Postplatz, der Havelpassage und dem Rathausneubau sowie den gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Technoparks der Stadt Hennigsdorf entlang der Neuendorfstraße, die sich in südöstlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließen. In einem Abstand von ca. 150 m entlang der Neuendorfstraße in nordöstlicher Richtung beginnt der historische Siedlungsbereich der Stadt Hennigsdorf mit dem alten Dorfkern, dem alten Rathaus und der Kirche mit dem angrenzenden Gemeindezentrum sowie der im östlichen Bereich noch erhaltenen historischen Bebauung. In nördlicher Richtung befindet sich in ca. 400 m Entfernung der S- und Regionalbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof der Stadt Hennigsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 32/3 (tlw.) der Flur 3 der Gemarkung Hennigsdorf sowie die Flurstücke 103/2, 104/6 (tlw.), 106, 179 (tlw.), 201 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Hennigsdorf.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den festgesetzten und am 14. Februar 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rathenaupark“ an. Die nördliche und nordöstliche Begrenzung grenzt an den Geltungsbereich des am 08. Juni 1994 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 15 „Postplatz“ der Stadt Hennigsdorf.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Am 24.01.2004 ist der Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ in Kraft getreten. Damit wurde ein Angebot an gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ war die geplante Nutzungsaufgabe des damals noch als Schulstandort genutzten Grundstücks des Alexander-Puschkin-Gymnasiums und der damit einhergehenden Notwendigkeit einer grundsätzlichen Planungszielbestimmung für diese Fläche. Gleichzeitig bestand von privater Seite Interesse am Bau eines Technologiezentrums an diesem Standort. Das Technologiezentrum sollte als Erweiterung bzw. Ergänzung der in südöstlicher Richtung des Plangebiets vorhandenen Gewerbenutzungen im Technopark der Stadt Hennigsdorf realisiert werden. Das Technologiezentrum ist jedoch nicht realisiert worden.

Nunmehr bestehen Planungen für den Neubau eines von den Stadtwerken Hennigsdorf betriebenen Stadtbads als Ersatzbau für das im Norden Hennigsdorfs gelegene bestehende, sanierungsbedürftige Stadtbad. Die Sanierung und der Umbau des bestehenden Stadtbads wurde zwar in Erwägung gezogen, da der Standort jedoch nicht erweiterungsfähig ist und aufgrund der zu erwartenden Kosten wurde von der Sanierung zugunsten der Planung eines Neubaus des Stadtbads abgesehen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat in der Sitzung am 10.11.2010 den Mitteilungsbericht (MV 0060/2010) zu den Untersuchungsergebnissen der Eignung von Standortoptionen zum möglichen Neubau eines Stadtbads zur Kenntnis genommen. Empfohlen wurde in dieser Mitteilungsvorlage der Standort „Altes Gymnasium Rathenaustraße“. Der nunmehr gewählte Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b bietet sich u.a. aufgrund seiner verkehrsgünstigen und stadtstrukturell günstigen Lage an. In das Konzept soll auch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b gelegene denkmalgeschützte ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium einbezogen werden, das jedoch auch weitergehenden Nutzungen zur Verfügung stehen soll.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b ist folglich die planungsrechtliche Sicherung des Standorts für das geplante Stadtbad sowie im Zusammenhang damit die Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ eröffneten Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b erfolgt gleichzeitig entsprechend der geplanten Nutzung eine Umbenennung des Bebauungsplans von „Technologiezentrum“ in „Stadtbad“. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ tritt mit der 1. Änderung außer Kraft.

## 3. Planungserfordernis

Die neue planerische Zielstellung für den Geltungsbereich entspricht in den für die Ansiedlung des Stadtbads vorgesehenen Teilen des Geltungsbereichs nicht den Planungszielen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“, in dem ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war. Das Stadtbad, dessen Fläche den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets einnehmen wird, soll als öffentliche Einrichtung betrieben werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt folglich aufgrund des Verhältnisses aus gewerblich genutzter und durch eine öffentliche Einrichtung genutzter Fläche im konkreten Fall nicht gewahrt. Insofern war die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Stadtbads zu schaffen. Gleichzeitig sollten die Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ (ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet) angepasst und erweitert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ war ferner erforderlich, um die aus dem Betreiben eines Schwimmbads resultierenden Lärmemissionen sowie die Verkehrsbelastungen zu klären und somit die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen mit dem Umfeld zu regeln.

## 4. Planungsvoraussetzungen

### 4.1 Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Hennigsdorf stammt aus dem Jahr 1375. Zu Beginn des 16. Jahrhunderts erhielt der Ort durch den Bau von Brücken über die Nebenarme und den schiffbaren Hauptarm der Havel eine regionale Bedeutung. Trotz der günstigen Verkehrslage wuchs die Bevölkerung bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts nur auf etwa 300 Einwohner. Mit dem Bau der Berlin – Kremmener Bahn im Jahr 1893 und des Oder-Havel-Kanals in den Jahren 1906 bis 1914 begann die industrielle Entwicklung Hennigsdorfs. Die AEG lagerte nach der Jahrhundertwende den Elektrolokomotivenbau aus Berlin aus, 1912 nahm die AEG – Tochter Hennigsdorfer Flugzeugfabrik und 1918 das Stahl- und Walzwerk Hennigsdorf die Produktion auf.

Im Rahmen der industriellen Entwicklung wurden Siedlungen für die sich stetig vergrößernde Bevölkerungszahl errichtet. Die Zahl der Einwohner stieg bis 1930 auf ca. 10.000. Nach Demontage und Enteignung nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Industriebetriebe zu den Kombinat „Stahl- und Walzwerk Wilhelm Florin“ und „Lokomotivbau-Elektrotechnische Werke Hans Beimler“ ausgebaut. Der Anstieg der Einwohnerzahl von 12.000 im Jahre 1945 auf über 20.000 führte am 19. März 1962 zur Verleihung der Stadtrechte. Der Bau der Mauer im Jahr 1961 schnitt Hennigsdorf, Nieder Neuendorf und Stolpe-Süd von Berlin ab. In den beiden volkseigenen Betrieben arbeiteten 1988 ca. 17.000 Menschen, die Einwohnerzahl Hennigsdorfs betrug ca. 27.000. Die Großbetriebe prägten das gesamte Leben der Stadt, die kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur wurde von den Betrieben organisiert. Die städtebauliche Entwicklung beschränkte sich in erster Linie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Wohnungsbau.

Nach der Öffnung der Grenzen im Jahr 1989 bekam Hennigsdorf seine natürliche Verbindung zu Berlin zurück. Die volkseigenen Betriebe wurden privatisiert, der italienische Konzern RIVA übernahm das Stahlwerk und die AEG ihre alte Produktionsstätte für den Schienenfahrzeugbau. Der Hauptsitz der AEG Bahnsysteme (heute Bombardier Transportation) wurde 1993 nach Hennigsdorf verlagert.

Unmittelbar nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten wurde in der Stadt Hennigsdorf mit planerischen Vorleistungen zur Revitalisierung von Industriebrachen mit dem Ziel der Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen begonnen. Zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Fontanestraße wurde von 1993 bis 1995 das Hennigsdorfer Stadtzentrum errichtet. In relativ kurzer Zeit entstanden neue Wohngebiete wie die Havelpromenade und die Waldrandsiedlung. Anfang des Jahres 2004 wurde das neue Rathaus eröffnet.

1993 wurden konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskerns und des Stahlwerksgeländes beschlossen, um städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu beseitigen, brachliegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen zu reaktivieren und das Sanierungsgebiet zu einem lebendigen Stadtteil zu entwickeln.

### 4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entlang der Rathenaustraße befindet sich das viergeschossige Gebäude (drei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses) des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums, das 1926 gebaut wurde und mit dem Vorgarten seit dem 02.05.1995 unter Denkmalschutz steht. Die Schulnutzung des Gebäudes wurde im Jahr 2006 aufgegeben. Entlang der Parkstraße steht darüber hinaus auf dem Grundstück eine 1953 errichtete eingeschossige Schulbaracke, die ebenfalls leer steht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ferner nördlich des Schulgebäudes mehrere Garagengebäude. Die Zufahrt zu zwei der Garagengebäude erfolgt von der Rathenaustraße aus, die übrigen drei werden von der Bötzwstraße aus erschlossen. Zwischen diesen beiden Komplexen wird eine unbefestigte Fläche an der Bötzwstraße als Parkplatz genutzt.

Insbesondere aufgrund der ehemaligen Nutzung als Schule sind wesentliche Teile des Geltungsbereichs unbebaut (Schulhof, ungenutzte Grundstücksflächen).

Insgesamt weist das Plangebiet in weiten Teilen ein ungeordnetes Stadt- und Landschaftsbild auf. Neben den erkennbaren Qualitäten des denkmalgeschützten Schulgebäudes mit Vorgarten weisen einzig die zwischenzeitlich gestalteten Straßenräume, hier insbesondere der Einmündungsbereich der Bötzowstraße in die Rathenaustraße mit einer angelegten platzartigen Aufweitung, deutliche Qualitätsmerkmale auf.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist im Süden, Westen und Nordosten durch Wohngebäude geprägt, im Osten befindet sich jenseits der Neuendorfstraße der bestehende Technologiepark „Blaues Wunder“. Nordwestlich des Plangebiets liegt eine Schule (Alexander-Puschkin-Gymnasium).

### 4.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse

#### 4.3.1 Lage, Geologie, Böden

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet befindet sich am Ufer der Havel nördlich der Stadtgrenze Berlins in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großeinheit Luchland und wurde im wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt. Die größten Flächen des Stadtgebiets bestehen aus Flusssanden der jüngsten Eiszeit, in die zwischen Hennigsdorf und Nieder Neuendorf sowie südlich des Nieder Neuendorfer Kanals einige fruchtbarere humose Sande und Kalknester eingelagert sind. Die Sanderflächen gehen im Bereich des Muhrgrabens in weite Niedermoorflächen über. Östlich der Havel steigt das Gebiet zur Hochfläche des Barnim an (östlich der Autobahn 111).

Die Niedermoore westlich der Stadt wurden durch den Bau des Neuen Grabens, dessen östlicher Teil der heutige Nieder Neuendorfer Kanal ist, durch weitere Grundwasserabsenkungen und Meliorationen sowie durch den Bau des Havel-Kanals 1952 stark entwässert. Im gesamten Plangebiet ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe, es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III B.

Für das Untersuchungsgebiet werden nach der geologischen Karte oberflächlich bzw. oberflächennah anstehende glazifluviatile Talsande der Weichsel-Kaltzeit ausgewiesen. Diese Sedimente können als tragfähiger Baugrund angesehen werden. Als natürliche Böden haben sich in Bereichen ohne direkten Grundwassereinfluss überwiegend Rostbraunerden gebildet, die heute weitgehend anthropogen verändert und im Stadtgebiet zum Großteil versiegelt sind. Der mittlere Grundwasserstand des oberen Grundwasserleiters ist oberflächennah. Der Grundwasserspiegel befindet sich zwischen 1,8 und 2,5 m unter Geländeoberkante und ist damit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Das Gelände des Plangebiets ist flach bis eben.

Das Plangebiet ist aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Bebauung und der Erschließungsflächen sowie der großen Freiflächen durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung und der vorhandenen Vorbelastungen (Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffeintrag) bedingt durch die Lage im Stadtgebiet, die Verkehrswege, die Bebauung und die Nutzung des Schulhofs weisen die Böden innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.<sup>1)</sup> Seltene Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im gesamten Geltungsbereich nicht zu finden.

Die Empfindlichkeit der Böden des Plangebiets in Bezug auf Schadstoffimmissionen hängt v. a. von der Bodenart ab und wird aufgrund des sandigen Substrats als gering eingeschätzt.

---

1) Gesellschaft für Planung / J. Stauch: Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ Hennigsdorf, Untersuchung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Januar 2002

### 4.3.2 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine konkreten Altlastenstandorte bekannt oder anzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Bereichs. Es wurden allerdings bereits mehrere Beräumungen vorgenommen, so dass für den überwiegenden Teil des Schulgrundstücks die Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde. Da jedoch eine Absuche von Teilflächen aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie aufgrund von Versiegelung und Metallzäunen nicht möglich war, konnte für diese Teilflächen eine Freigabe nicht erfolgen. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen sollte eine Baubegleitung durchgeführt werden.<sup>2)</sup>

Darüber hinaus befindet sich im Norden des Geltungsbereichs im Bereich einer Garage ein Vermutungspunkt. Von Seiten des Staatlichen Munitionsbergungsdiensts wird zur weiteren Prüfung ein erschütterungsfreier Abriss des Gebäudes bis zur Geländeoberkante und eine darauf folgende Absuche des Gefahrenbereichs vorgeschlagen.<sup>3)</sup> Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Sollten bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.<sup>4)</sup>

### 4.3.3 Ökologie / Freiräume

Das Plangebiet wird durch die Bebauung im Süden (Schulbaracke) und im Westen (Schulgebäude) sowie durch die weitgehend unbebaute Freifläche im zentralen Bereich geprägt. Entlang der das Plangebiet umgebenden Erschließungsstraßen und Grundstücksgrenzen ist ein umfangreicher, zum überwiegenden Teil älterer Baumbestand aus Linden vorhanden.

Auf einem Großteil der Freiflächen auf dem Schulgrundstück hat sich eine ruderalisierte Gras- und Staudenflur etabliert. Nur auf den stark verdichteten Bodenflächen ist zum Teil offener Boden festzustellen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Schulgrundstück vereinzelt Solitäräume, einige Hecken und Strauchgruppen. Ein schmaler Gürtel überwiegend aus Flieder wächst im Schatten der Baumreihe parallel zur Neuendorfstraße. Im Osten befindet sich weiterhin ein winklig angeordnete ca. 1,50 m hohe Hecke, südlich der Schulbaracke stehen einzelne, schwachwüchsige Solitärgehölze. Die an der Rathenaustraße gelegenen Freiflächen des Schulgrundstücks sind von Scherrasen mit stellenweise aufkommender trittresistenter Krautflur geprägt, wobei einige Trampelpfade die Rasenflächen durchqueren. Die entlang der Rathenaustraße gelegene Baumreihe aus Silber-Linden wird im Süden von einer Gruppe vorwiegend alter Kiefern ergänzt. Die Erschließungsflächen des ehemaligen Schulstandorts sind in Nähe des Hauptgebäudes überwiegend in Natursteinpflaster ausgeführt, um die Schulbaracke herum sind hingegen ausschließlich Plattenbeläge aus Beton verwendet worden.

Im Bereich der vorhandenen Garagen im Norden des Geltungsbereichs sind stellenweise verschiedene Gehölze aufgewachsen.

Im öffentlichen Straßenland variieren die Wegebeläge von Betonplatten, Betonverbundsteinpflaster bis zu Kleinstein- und Mosaikpflaster. Die Straßen sind asphaltiert, die Stellplätze im Straßenland sind mit Großsteinpflaster befestigt.

2) Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdiensts vom 12.11.2003 sowie Schreiben des Zentraldiensts der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 17.05.2004 und vom 20.08.2004

3) Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdiensts vom 04.11.2002

4) gemäß §§ 2 und 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. II S. 633) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I S.262, 266)

#### 4.4 Verkehrliche Grundlagen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die z.T. innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen Rathenaustraße, Parkstraße und Bötzowstraße, die als Erschließungsstraßen ausgebaut sind, sowie über die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Neuendorfstraße. Die Neuendorfstraße besitzt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und ist Landesstraße (L 172). Sie führt in nördlicher Richtung auf die Hauptstraße, die nach Velten führt. In südlicher Richtung führt sie auf die Spandauer Allee und gewährleistet somit die Anbindung an Berlin.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Im fußläufigen Einzugsbereich, in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet in nördlicher Richtung, befindet sich der S- und Regionalbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof der Stadt Hennigsdorf.

Vom zentralen Busbahnhof aus verkehren vier Buslinien entlang der Rathenaustraße, Parkstraße auf die Neuendorfstraße, auf der sich auch die nächstgelegene Haltestelle befindet: Linie 807 (Hennigsdorf, Bahnhof – Velten), Linie 808 (Friedrich-Wolf-Straße – Stolpe Süd), Linie 809 (Friedrich-Wolf-Straße – Berlin-Hermsdorf) und Linie 811 (Hennigsdorf, Bahnhof - Bötzow). Darüber hinaus ist das Plangebiet auch gut an die Buslinie 136 (Hennigsdorf, Bahnhof – Berlin, Am Omnibushof), die den Süden Hennigsdorfs an das Zentrum anbindet und gleichzeitig eine Verbindung Hennigsdorfs nach Berlin-Spandau herstellt, angebunden (Haltestellen Hennigsdorf Bahnhof, Kleiststraße und Voltastraße).

#### 4.5 Technische Infrastruktur

##### Strom und Telekommunikation

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Strom- und Telekommunikationsleitungen liegen in den umliegenden Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus befinden sich im Norden des Geltungsbereichs an der Bötzowstraße Leitungen unterhalb des Baugrundstücks.

Im nordöstlichen Bereich verläuft entlang der Bötzowstraße eine 110 kV – Freileitung. Diese wird entsprechend des Bestands nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb eines Schutzbereichs von insgesamt 46 m Breite ist u.a. zu beachten, dass die Anpflanzung von Gehölzen einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände von Seiten des Unternehmensträgers bedarf.

##### Gas

Gasleitungen befinden sich ebenfalls in allen umliegenden Straßenverkehrsflächen. Entlang der Rathenaustraße verläuft eine Hochdruckleitung. In der Bötzowstraße liegt eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGI 84.07, DN 150) mit Steuerkabel.

##### Wasser

Der Anschluss an die Trinkwasserkanalisation erfolgt über Leitungen in der Rathenaustraße, der Bötzowstraße und der Neuendorfstraße. Schmutz- und Regenwasserleitungen befinden sich in der Rathenaustraße, der Bötzowstraße und der Parkstraße, ein weiterer Schmutzwasserkanal liegt in der Neuendorfstraße.

#### 4.6 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt folgende Flurstücke der Fluren 3 und 5 der Gemarkung Hennigsdorf:

Flur 3 Flurstücksnummer 32/3 (tlw.),

Flur 5 Flurstücksnummern 103/2, 104/6 (tlw.), 106, 179 (tlw.), 201 (tlw.).

Das Flurstück 179 befindet sich im Eigentum der Stadtwerke. Eigentümerin der übrigen im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke ist die Stadt Hennigsdorf.

## **II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 09. Februar 2011 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen, die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen sowie verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben. Ferner werden bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur vorrangig genutzt und eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gefördert. Es wird darauf hingewiesen, dass dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt dennoch Rechnung zu tragen ist.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b entspricht nach Aussage der gemeinsamen Landesplanungsabteilung den Grundsätzen der Raumordnung. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 27. April 2011 sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 06.09.2011 erneut bestätigt.

Auch die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bestätigt mit Schreiben vom 13.05.2011 sowie vom 25.07.2011 die Vereinbarkeit der Planung mit den von ihr zu vertretenden Belangen.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf hat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 9 (S. 10) vom 18.11.1999 Rechtskraft erlangt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ wurde der Flächennutzungsplan geändert, da die damaligen Zielstellungen für das Plangebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprachen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat am 24.01.2004 Rechtskraft erlangt.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Rathenaustraße ist eine Bahnfläche dargestellt (Vorhaltefläche für den geplanten Trassenbereich eines schienengebundenen Nahverkehrsmittels angrenzend zur Rathenaustraße). Entlang der Bötzwowstraße verläuft eine Grünverbindung sowie eine oberirdische 110kV-Leitung.

Für den gesamten Geltungsbereich ist nachrichtlich eine Kennzeichnung als Trinkwasserschutzzone III im FNP enthalten. Ein Hinweis auf trinkwasserschutzrechtliche Restriktionen war im Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ bereits enthalten.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b vorgenommenen Änderungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Am 15.12.2010 wurde aus diesem Grund durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Änderung erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst bezogen auf das Bebauungsplangebiet die Änderung der Art der Nutzung im Bereich des geplanten Schwimmbads von einer gewerblichen Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird hingegen beibehalten.

### 3. Bestehendes Baurecht

Bisher galt der am 24.01.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“, in dem eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) sowie öffentliche Erschließungsflächen festgesetzt sind.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurden im Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Einschränkungen getroffen. So sollten die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 vorwiegend Gewerbebetriebe aufnehmen, die der Erforschung und Produktion von biotechnologischen und medizinischen Produkten dienen, Gewerbebetriebe für biotechnologische und medizinische Dienstleistungen, mit überwiegendem Bezug zu Biotechnologie und Medizin sowie biotechnologische und medizinische Ausbildungseinrichtungen. Andere Gewerbebetriebe waren nur zulässig, wenn sie der gewerblichen Zulassungsfähigkeit eines Mischgebiets im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO entsprachen.

Darüber hinaus waren weitere Nutzungseinschränkungen festgesetzt. So waren die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Weiterhin waren Bordellbetriebe, Spielhallen, Sexshows und sonstige Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten ausgeschlossen, um so eine Verträglichkeit mit der dem Plangebiet benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Störungen auszuschließen. Schließlich waren Einzelhandelsbetriebe innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 nicht zulässig, da der Bebauungsplan dem Ziel dient, produzierende, forschende oder ausbildungsorientierte Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium durch eine reine Baukörperfestsetzung bestimmt, in der die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert auf vier Vollgeschosse beschränkt wurde.

Für den ehemals geplanten Technologiepark wurden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gesichert. Die zulässige Grundfläche (GR) betrug 4.350 m<sup>2</sup> bei maximal drei bzw. vier Vollgeschossen. Die Höhe baulicher Anlagen durfte baufeldbezogen 10,5 m, 16,5 m bzw. 20,5 m über Gelände nicht überschreiten (Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre konnten ausnahmsweise zugelassen werden). Innerhalb der überbaubaren Fläche des ehemals geplanten Technologieparks waren Baukörper ohne Längenbeschränkung zulässig.

In beiden Gewerbegebieten war eine maximale Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die Rathenaustraße und die Bötzowstraße waren als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei wurde die Straßenbegrenzungslinie der Rathenaustraße in östlicher Richtung um ca. 8 m gegenüber dem Bestand verbreitert. Die Zu- und Abfahrten in die Baugebiete waren ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen möglich.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ enthielt ferner Festsetzungen, durch die die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft kompensiert werden sollten:

- Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Bäumen (ein Baum mit dem Stammumfang 18-20 cm pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche),
- Begrünung von mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Pflanzung von heimischen Sträuchern (pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch),
- Begrünung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen (pro 4 Stellplätze ein Baum),
- Begrünung von mindestens 250 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie 120 m Außenwandfassadenlänge im ehemals geplanten Technologiepark,
- Erhaltung von vorhandenen Baumreihen.

Zum Schutz der im Umfeld des Bebauungsplangebiets vorhandenen Wohnnutzungen erfolgte im bisher geltenden Bebauungsplan die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistung auf 60 dB(A) tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)).

#### **4. Denkmalschutz**

Das 1926 errichtete Gebäude der ehemaligen Schule steht einschließlich des dazugehörigen Vorplatzes aufgrund seiner orts- und architekturgeschichtlichen sowie seiner städtebaulichen Bedeutung seit dem 02.05.1995 unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet ist teilweise als Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen (Bodendenkmal Nr. 70002: mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern Hennigsdorf). Dies betrifft den Bereich der im Nordosten gelegenen drei Garagenkomplexe.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen ist. Ferner sind diese Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG dokumentationspflichtig. Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum zu übergeben.

### **III. Planungskonzept**

#### **1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches und Erschließungskonzept (Machbarkeitsstudie und Planungswettbewerb)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ ist die Errichtung einer Schwimmhalle als Ersatz für das im Norden Hennigsdorfs gelegene bestehende, sanierungsbedürftige Stadtbad vorgesehen. Die neue Schwimmhalle, die auf dem südlichen Grundstücksteil geplant ist, soll durch die Stadtwerke errichtet und betrieben werden. Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans ist eine Untersuchung zur Einfügung des Vorhabens auf dem Grundstück (Machbarkeitsstudie). Das darin geplante Gebäude soll ein bis zwei Geschosse besitzen und ca. 7,0 m bis 9,0 m hoch sein. Im Nordosten des Gebäudes ist an der Neuendorfstraße die Errichtung einer ca. 12,0 m hohen Wasserrutsche geplant. Vorgesehen ist eine Bruttogeschosfläche (BGF) von 3.500 – 4.000 m<sup>2</sup>. Die bestehende Schulbaracke sowie die Garagengebäude sollen abgerissen werden.

Das denkmalgeschützte ehemalige Hauptgebäude des „Alexander-Puschkin-Gymnasiums“ soll hingegen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist angedacht, im ehemaligen Schulgebäude sowohl die Unterbringung der Hauptverwaltung der Stadtwerke (Nutzungsverlagerung vom bisherigen Standort), als auch alternativ eine Ansiedlung von Büro- oder Verwaltungsnutzungen privater Unternehmen zu ermöglichen. Weiterhin ist die Unterbringung von Dienst- und Verwaltungsräumen des geplanten Schwimmbads vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Errichtung einer baulichen Verbindung zwischen Schwimmhalle und dem denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude in der Machbarkeitsstudie in Erwägung gezogen.

Die für den Betrieb der Schwimmhalle erforderlichen Stellplätze (geplant sind ca. 60 Stellplätze) sollen im Norden des Geltungsbereichs an der Bötzowstraße angeordnet werden, die Zufahrten zum Grundstück sind an der Rathenastraße sowie an der Parkstraße vorgesehen.

Die in den Randbereichen des Grundstücks vorhandenen Baumreihen sollen soweit möglich erhalten und im Norden des Geltungsbereichs ergänzt werden.

Im Sommer 2011 wurde vom Grundstückseigentümer für den Neubau der Schwimmhalle ein Planungswettbewerb durchgeführt. Im Siegerkonzept, das im Anschluss an den Wettbewerb nochmals geringfügig modifiziert wurde, fanden die o.g. Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie, die die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bildeten, weitestgehend Berücksichtigung. Es wurden jedoch geringfügige Anpassungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage des Verbindungsbaus sowie in Bezug auf die geplante Anlage eines Saunagartens mit Wasserbecken nördlich des Schwimmbadgebäudes notwendig.

Zusätzlich zu den Planungen für das Baugrundstück ist die Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen und die Erweiterung der Parkstraße geplant. Durch die Erweiterung der Parkstraße sollen Möglichkeiten geschaffen werden, die Rad- und Fußwegeerschließung zu verbessern sowie langfristig gesehen die Möglichkeit eines Ausbaus der Parkstraße im Zuge der Optimierung der Neuendorfstraße (L 172) planungsrechtlich zu sichern.

#### **IV. Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ wurde im Rahmen der 1. Änderung aufgehoben, so dass auch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ zukünftig nicht mehr anzuwenden ist.

##### **1. Art der Nutzung**

Zur Umsetzung der für den Geltungsbereich aktuell vorliegenden Planungen sind für das Plangebiet ein Gewerbegebiet, eine Fläche für Sportanlagen sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

##### **1.1 Gewerbegebiet**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungen wird gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das ehemalige Schulgebäude die Festsetzung als Gewerbegebiet beibehalten. Allerdings wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen auf die nach bisher geltendem Planungsrecht vorhandene Einschränkung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets (vorwiegende Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die der Erforschung und Produktion von biotechnologischen und medizinischen Produkten dienen, Gewerbebetrieben für biotechnologische und medizinische Dienstleistungen, mit überwiegendem Bezug zu Biotechnologie und Medizin sowie biotechnologische und medizinische Ausbildungseinrichtungen) sowie auf die Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugunsten einer größeren Nutzungsflexibilität verzichtet.

Nunmehr ist dieser Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um somit die Realisierung eines breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen.

##### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

Die nach bisher geltendem Planungsrecht festgesetzte Einschränkung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird zwar im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beibehalten, wohl aber der im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss unverträglicher Nutzungen.

Um eine Verträglichkeit mit der dem Plangebiet benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Störungen auszuschließen, sind Bordellbetriebe, Spielhallen, Sexshows und sonstige Einrichtungen zur Schaustellung von Personen im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (**textliche Festsetzung Nr. 1.1**) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**) ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Während sich die Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben nicht mit dem zentralstädtischen Charakter des Plangebiets deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrads, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials sowohl in Konflikt zur angestrebten Attraktivität des Gebiets als auch zur benachbarten Wohnnutzung (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**).

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**), da eine Ansiedlung derartiger Betriebe vorzugsweise im unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs liegenden Stadtzentrum erfolgen soll.

## 1.2 Fläche für Sportanlagen

Im Osten des Geltungsbereichs sind außer dem Stadtbad keine weiteren Nutzungen vorgesehen. Insofern ist für diesen Bereich eine dem konkreten Vorhaben entsprechende Nutzung festgesetzt. Das geplante Stadtbad dient einer öffentlichen Nutzung. Aus diesem Grund ist der für den Neubau der Schwimmhalle geplante Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentliches Schwimmbad“ festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 1.4**). Dabei zielt die Beschränkung der Zweckbestimmung auf ein öffentliches Schwimmbad jedoch nicht auf die Trägerschaft des Bads, sondern vielmehr auf seine Zugänglichkeit. Ziel ist hier die Errichtung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Schwimmbads.

Neben der festgesetzten Nutzung als Schwimmbad sind auch der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Einrichtungen wie z.B. eine Sauna, Solarium, Räume für Massagen aber auch ein Imbiss oder ein Restaurant zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.4**).

Zwar ist die Fläche für Sportanlagen kein Baugebiet i.S.d. § 1 BauNVO, hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist jedoch von den gleichen Bedürfnissen wie bei Baugebieten auszugehen, so dass diese Anlagen innerhalb der Fläche für Sportanlagen zugelassen werden sollen (**textliche Festsetzung Nr. 2.8**).

## 1.3 Verkehrsflächen

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ sind die Rathenaustraße und die Bötzowstraße als erschließende öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dabei wurde die Straßenbegrenzungslinie der Rathenaustraße in östlicher Richtung um ca. 8 m gegenüber dem Bestand verbreitert. Dies ermöglicht die Freihaltung einer Vorhaltefläche für den geplanten Trassenbereich eines schienengebundenen Nahverkehrsmittels angrenzend zur Rathenaustraße.

Diese Festsetzungen werden auch im Rahmen der 1. Änderung beibehalten. Die westliche Begrenzung der Rathenaustraße wird jedoch auf die bestehenden Flurstücksgrenzen, die gleichzeitig die Eigentumsgrenze darstellen, zurückgenommen. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich im Nordwesten um Teilflächen der Rathenaustraße und im Südwesten um Teilflächen der Parkstraße, die ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt sind, ergänzt.

Im Zuge der Optimierung der L 172 wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung<sup>5)</sup> der Ausbau des Kreuzungsbereichs Parkstraße – Neuendorfstraße empfohlen. Die Parkstraße sollte in Richtung Norden um eine Fahrspur erweitert werden. Da die damalige Untersuchung auf Grundlage von Verkehrsprognosen von 2002 erstellt wurde sowie aufgrund des aus der geplanten Ansiedlung des Stadtbads veränderten Rahmenbedingungen, wurde ein weiteres Verkehrsgutachten<sup>6)</sup> erstellt, in dessen Rahmen das aus dem Betrieb des Stadtbads resultierende Verkehrsaufkommen prognostiziert und die Verkehrsbelastung des Knotenpunkts Parkstraße / Neuendorfstraße untersucht wurde. Das Gutachten berücksichtigt ferner die aktuellen Erkenntnisse zur Hennigsdorfer Verkehrsentwicklung.<sup>7)</sup>

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens zum neuen Stadtbadstandort wird eine Erweiterung der Parkstraße um eine Fahrspur nicht erforderlich. Gleichwohl wird empfohlen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Parkstraße beizubehalten, um so die Rad- und Fußwegeerschließung verbessern zu können sowie langfristig gesehen die Möglichkeit eines Ausbaus der Parkstraße planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund ist eine im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks entlang der Parkstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 5.3**). Die Festsetzung dient dazu, der zuständigen Fachplanungsbehörde innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen, so dass auch zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an der Parkstraße zwischen den Punkten W – X und an der Neuendorfstraße zwischen den Punkten Y – Z gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke ist die Straßenbegrenzungslinie, die zeichnerisch nicht darstellbar ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB textlich festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 5.2**).

## 2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 2.1 Gewerbegebiet

Die im Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend beibehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO weiterhin durch eine reine Baukörperausweisung mittels Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung der Größe der Grundflächen sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die im Gewerbegebiet zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO entspricht der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO ist für das ehemalige Schulgebäude bestandsorientiert auf vier Vollgeschosse beschränkt.

Da innerhalb des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes auch Räumlichkeiten des geplanten Schwimmbads untergebracht werden sollen (Schwimmbadverwaltung o.ä.), ist im Konzept die Errichtung eines Verbindungsbaus zwischen Bestandsgebäude und geplantem Schwimmbad vorgesehen. Diese Planung findet in den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorge-

5) Planungsbüro Richter-Richard: Stadt Hennigsdorf – Optimierung der L 172, Dezember 2004

6) Planungsbüro Richter-Richard: Stadt Hennigsdorf – Verkehrsgutachten zum neuen Stadtbadstandort – Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Parkstraße / Neuendorfstraße, April 2011

7) Planungsbüro Richter-Richard: Stadt Hennigsdorf – Verkehrsentwicklungsplanung 2010 (Verkehrszählung), 2010 und Planungsbüro Richter-Richard: Stadt Hennigsdorf – Verkehrsentwicklungsplanung 2010 (Verkehrsmodell), 2010

nommenen Festsetzungen durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen Berücksichtigung. Da zwischen dem geplanten Schwimmbad und dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude jedoch die Zufahrt zur im Norden gelegenen Stellplatzanlage geplant ist, wird die Verbindung zwischen den Baukörpern ausschließlich im II. und III. Vollgeschoss ermöglicht. Das somit innerhalb des Gewerbegebiets ermöglichte Maß der baulichen Nutzung entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,31 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Gewerbegebiete bei 0,8 (GRZ) bzw. 2,4 (GFZ) liegen, werden folglich nicht überschritten.

Durch die reine Baukörperfestsetzung ist die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO entbehrlich. Die Stellung des zulässigen Baukörpers steht fest, die Baugrenzen entsprechen mit Ausnahme des Verbindungsbaus den Gebäudekanten des Bestands.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ ermöglicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht. Unter Berücksichtigung der geänderten Planung und des Denkmalschutzes, der neben dem Gebäude auch den Vorplatz umfasst, wird dieses Maß im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 0,6 reduziert (**textliche Festsetzung Nr. 2.7**).

## 2.2 Fläche für Sportanlagen

Im Bereich der Fläche für Sportanlagen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15-b umfangreich geändert und dem geplanten Vorhaben angepasst.

Die Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ermöglichen die Anordnung der Schwimmhalle auf dem südlichen Grundstücksteil sowie die Errichtung des Verbindungsbaus zum ehemaligen Gymnasium. Die Festsetzung eines Baufensters ermöglicht dabei eine vergleichsweise flexible Anordnung der Schwimmhalle auf dem südlichen Grundstücksteil und schränkt so die zukünftige Gestaltung nicht unnötig ein. Im Nordosten ist im Konzept im Bereich der vorhandene Baumreihe die Errichtung von Wasserrutschen vorgesehen. Die geplanten Wasserrutschen lassen sich in die vorhandenen Baumreihen integrieren und treten so optisch in den Hintergrund. Um die Errichtung dieser Wasserrutschen zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch eine anderweitige Überbauung dieses Bereichs zum Schutz der Baumreihen zu vermeiden, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass zwischen den im Nordosten des Baufensters gelegenen Punkten e, f und g eine Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Wasserrutschen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 20,0 m zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 2.2**).

Darüber hinaus ist im Konzept nördlich der geplanten Schwimmhalle die Anlage eines Saunagartens u.a. mit Wasserbecken vorgesehen. Der geplante Saunagarten ragt zwar in die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (**textliche Festsetzung Nr. 3.2 – s.u.**), mit der der Erhalt der in diesem Bereich vorhandenen Baumreihen gesichert wird, er lässt sich jedoch auch ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Baumreihen realisieren. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 innerhalb der Fläche für Sportanlagen die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten h und e bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m für die Errichtung von Wasserbecken mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**). Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungsziels der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 führen würden (z.B. Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume), sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb der Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Größe der Grundflä-

chen sowie einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist auf 3.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Das somit ermöglichte Maß der baulichen Nutzung entspricht einer GRZ von ca. 0,33. Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist für den westlichen Bereich auf 12,0 m über Geländeoberkante und für den östlichen, an der Neuendorfstraße gelegenen Bereich auf 15,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 34,0 m über NHN bestimmt, dies entspricht in etwa der Höhe der angrenzenden Straßen (**textliche Festsetzung Nr. 2.5**). Die zulässige Höhe des Verbindungsbaus wird hingegen wie im Gewerbegebiet auf drei Vollgeschosse beschränkt, wobei das erste Vollgeschoss aufgrund der geplanten Zufahrt zu den Stellplätzen als Luftgeschoss auszubilden ist.

Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann innerhalb der Fläche für Sportanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2.4**). Diese Festsetzung dient nicht dazu, die Oberkantenbestimmung grundsätzlich zu relativieren. Vielmehr dient sie dazu, die Funktionsfähigkeit der Schwimmhalle auch dann zu gewährleisten, wenn die Bauhöhe die festgesetzte Oberkante ausnutzt.

Als Bauweise ist für die Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Baukörper ohne Längenbeschränkung zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2.6**). Die Festsetzung ist erforderlich, da der geplante Baukörper des Schwimmbads länger ist als die in der offenen Bauweise zulässigen 50,0 m. Sie entspricht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“.

Aufgrund der zur Betreibung des Schwimmbads geplanten Zahl der Stellplätze – nach derzeitigen Planungsstand sind ca. 60 geplant – und deren Zufahrten ist es erforderlich, die zulässige Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO zu erweitern. Mit einer textlichen Festsetzung wird eine maximale Überschreitung der GRZ bis 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 2.8**).

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

Im Gewerbegebiet sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt: Um eine verträgliche Einbindung von Stellplätzen zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze durch Baumpflanzungen derart zu gliedern sind, dass je fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen ist (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**). Eine empfohlene Auswahl geeigneter Arten bietet die im Anhang eingefügte Pflanzliste. Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern diese mindestens die festgesetzte Pflanz-Qualität aufweisen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine Flächen entstehen, die als ungegliederte Stellplatzanlagen in Erscheinung treten.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt (Fläche C). Diese Fläche wird auch im Rahmen der 1. Änderung beibehalten: Innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**). Bei Abgang einzelner Bäume sind diese durch die gleiche Art zu ersetzen. Durch die flächige Sicherung der hochwertigen Bäume wird deutlich, dass dies nicht standortgenau zu erfolgen hat. Die langfristige Entwicklung einer anderen Aufstellung ist somit möglich.

Zur Sicherstellung einer den Geltungsbereich angemessenen Durchgrünung und Gliederung sind im Gewerbegebiet sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Strauch- und Baumpflanzungen festgesetzt. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht jedoch nicht erhöht, da durch die 1. Ände-

zung des Bebauungsplans eine Verringerung sowohl der überbaubaren als auch der bebaubaren Fläche erfolgt. Insofern sind die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans bezogen auf die einzelnen Gebiete derart angepasst worden, dass die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher in etwa gleich bleibt.

Es ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Sportanlagen pro 325 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (18-20 cm) zu pflanzen und zu erhalten ist. Ferner ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Sportanlagen mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen Sträuchern in der Art zu bepflanzen ist, dass pro 2 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird (**textliche Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4**). Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Stellplatzbäume) zu pflanzenden Bäume einzurechnen, sofern diese mindestens die festgesetzte Pflanzqualität aufweisen. Eine empfohlene Auswahl geeigneter Arten bietet die im Anhang eingefügte Pflanzliste.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet durch insgesamt mindestens 28 Bäume begrünt wird. Ferner sind ca. 1.340 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit insgesamt 670 Sträuchern zu bepflanzen. Insbesondere die Strauchpflanzungen sollen dazu dienen, die Fläche für Sportanlagen von den benachbarten Grundstücken durch intensive Bepflanzung abzusichern.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Kompensation der mit der Umsetzung der Planung verbundenen ökologischen Eingriffe und aus gestalterischen Gründen sind innerhalb der Fläche für Sportanlagen mindestens 250 m<sup>2</sup> Dachfläche (**textliche Festsetzung Nr. 3.5**) zu begrünen. Eine genaue Verortung findet nicht statt, um der architektonischen Gestaltungsfreiheit ausreichend Raum zu belassen.

#### 4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grund der benachbarten Wohnnutzung werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenso wie bereits im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten<sup>8)</sup> erstellt, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

Ziel der Planung ist, dass die Lärmemissionen des Gewerbegebiets sowie der Fläche für Sportanlagen nicht dazu führen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005, Teil 1 – Schallschutz im Städtebau an den nächstliegenden Wohnnutzungen Neuendorfstraße 7, Parkstraße 2 und 8-12, Rathenaustraße 1b – 1d und Bötzowstraße 2 überschritten werden. Dabei wird von einer Gebietseinstufung der nächstliegenden Wohnnutzungen als allgemeine Wohngebiete ausgegangen, für die die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden im Schallgutachten die maximalen Schallemissionen, die von dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Gewerbegebiet sowie der Fläche für Sportanlagen in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen ausgehen dürfen, ermittelt und den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen bebaubaren Flächen sogenannte „Emissionskontingente“ für die Tag- und Nacht-Emission zugewiesen. Das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 ist der Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung einer Teilfläche (in dB pro m<sup>2</sup>), der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird. Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP“ gebräuchlich. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde als Berechnungsverfahren eine ungehinderte Schallausbreitung angenommen, die ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt.

8) Akustik Office: Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose im Rahmen des Verfahrens 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“, 09. Mai 2011

Die Ergebnisse der Berechnungen gehen wie folgt in die Planung ein:

Zur Sicherung einer mit den umliegenden Wohnnutzungen verträglichen Entwicklung des Bebauungsplangebiets sind für das Gewerbegebiet sowie für die Fläche für Sportanlagen Emissionskontingente festgesetzt. Zwar ist die Fläche für Sportanlagen kein Baugebiet i.S.d. § 1 BauNVO, hinsichtlich der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist jedoch von den gleichen Anforderungen wie bei Baugebieten auszugehen – zumal eine Schwimmhalle auch in Gewerbegebieten zulässig wäre. Gleichzeitig sind die beiden Teilgebiete hinsichtlich der Emissionen als ein Gebiet zu betrachten, das mit der Festsetzung zweier unterschiedlicher Nutzungsarten lediglich in zwei Teilbereiche gegliedert wird.

Im Gewerbegebiet sowie der Fläche für Sportanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, von 61 dB tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 46 dB nachts (22:00 – 6:00 Uhr) weder tags noch nachts überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**). Ein Vorhaben ist dabei zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA-Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr.2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

Für die Immissionsorte (s.o.) sind im Schallgutachten die aus den Emissionskontingenten berechneten sogenannten „Immissionskontingente“ als Beurteilungspegel dokumentiert, die zur späteren Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente angewendet werden.

## 5. Sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b wird im Norden des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Gemeinschaftsstellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Die gemeinschaftlichen Stellplätze „GSt“ dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für das Gewerbegebiet sowie für die Fläche für Sportanlagen, die sich aus der Stellplatzbedarfssatzung<sup>9)</sup> für die Stadt Hennigsdorf ergibt. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Unterbringung von ca. 60 Stellplätzen geplant. Auf eine Untergliederung der Stellplatzanlage in zwei Teilflächen wurde verzichtet, da im Gewerbegebiet auch die Unterbringung von Dienst- und Verwaltungsräumen für das innerhalb der Fläche für Sportanlagen gelegene Schwimmbad vorgesehen ist. Gleichzeitig wird die Unterbringung der erforderlichen Zahl der Stellplätze im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht möglich sein. Weiterhin befinden sich sowohl die Flächen des Gewerbegebiets als auch die Flächen für Sportanlagen im Eigentum der Stadtwerke, so dass eine Untergliederung in zwei Teilflächen auch aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht erforderlich ist.

Die Zu- und Abfahrten zum Gewerbegebiet sowie zu den Flächen für Sportanlagen ist ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zwischen den Punkten a – b und c – d zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5.1**). Die sich an den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ orientierende Festsetzung dient dazu, die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss durch die Bündelung aller Zu- und Abfahrten durch Beschränkung an zwei Stellen zu gewährleisten.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“), der durch die 1. Änderung überplant wird. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ außer Kraft tritt (**textliche Festsetzung Nr. 5.4**).

9) Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen – Stellplatzbedarfssatzung – vom 24.03.2005, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 3/2005 vom 30.04.2005

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ferner in einem kampfmittelbelasteten Bereich (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**). In der Planzeichnung ist aufgrund eines Vermutungspunkts im Norden des Geltungsbereichs eine Garage als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Kapitel I.4.3.2).

Das im Plangebiet vorhandene Einzeldenkmal "Schulgebäude mit Vorgarten" wird in die Planzeichnung durch eine Kennzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil eines als Bodendenkmal (Bodendenkmal Nr. 70002, mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Hennigsdorf) verzeichneten Bereichs (**nachrichtliche Übernahme Nr. 3**).

Eine den Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich tangierende 110 kV - Freileitung ist entsprechend des Bestands nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 7. Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung<sup>10)</sup> der Stadt Hennigsdorf (**Hinweis Nr. 1**).

Ferner ist der Geltungsbereich Bestandteil der Stellplatzbedarfssatzung<sup>11)</sup> (**Hinweis Nr. 2**) und der Baumschutzsatzung<sup>12)</sup> (**Hinweis Nr. 3**).

Die DIN 45691 wird in der Stadtverwaltung Hennigsdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten (**Hinweis Nr. 4**).

## 8. Flächenbilanz<sup>13</sup>

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>3.090 m<sup>2</sup></b>	davon überbaubar:	965 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Sportanlagen</b>	<b>9.120 m<sup>2</sup></b>	davon überbaubar:	3.990 m <sup>2</sup>
		davon bebaubar gemäß GR:	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>4.950 m<sup>2</sup></b>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.160m<sup>2</sup></b>		

10) Satzung über die Fernwärmeversorgung in der Stadt Hennigsdorf (Fernwärmesatzung) vom 12.09.2007, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 5/2007 vom 13.10.2007

11) Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen – Stellplatzbedarfssatzung – vom 24.03.2005, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 3/2005 vom 30.04.2005

12) Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 10.09.2003, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 8/2003 vom 11.10.2003

13) Alle Werte gerundet.

## V. Umweltbericht<sup>14</sup>

### 1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Jahr 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ in Kraft getreten. Damit wurde ein Angebot an gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Das Technologiezentrum ist jedoch nicht realisiert worden. Aktuell bestehen Planungen für den Neubau eines von den Stadtwerken Hennigsdorf betriebenen Stadtbads als Ersatzbau für das im Norden Hennigsdorfs gelegene sanierungsbedürftige Stadtbad. Es wurden verschiedene Standortvarianten geprüft. Der empfohlene Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b wurde u.a. aufgrund seiner verkehrsgünstigen und stadtstrukturell günstigen Lage gewählt. In das Konzept soll das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b gelegene denkmalgeschützte ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium einbezogen werden, das jedoch auch weitergehenden Nutzungen zur Verfügung stehen soll.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b ist die planungsrechtliche Sicherung des Standorts für das geplante Stadtbad sowie im Zusammenhang damit die Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ eröffneten Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium. Das Stadtbad, das die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets einnehmen wird, soll als öffentliche Einrichtung betrieben werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bads zu schaffen, ist die Änderung des Plans (bisher ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt) erforderlich.

Neben den Flächen für das Stadtbad (inklusive der Stellplatzflächen) sowie der alten Schule als Gewerbegebiet werden die weiteren Festsetzungen am bisher geltenden Planungsrecht orientiert und an die neuen Erfordernisse angepasst.

Das Maß der Bebauung ist über die Festsetzung von Grundflächen (GR) plus Überschreitungsregelung festgelegt. Die bebaubare Grundstücksfläche ist dabei für den größten Teil (das geplante Stadtbadgelände) nicht verändert worden (Überschreitungsmöglichkeit innerhalb der Fläche für Sportanlagen bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht). Im Gewerbegebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht, reduziert. Die Festsetzung für das Gewerbegebiet berücksichtigt die geänderte Planung sowie den Denkmalschutz und liegt unterhalb des bisher festgesetzten Werts. Der Mündungsbereich der Parkstraße in die Neuendorfstraße soll zukünftig etwas aufgeweitet werden. Darum wird die Verkehrsfläche der Parkstraße geringfügig in das ehemalige Schulgelände hinein verbreitert.

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans. Es sind insbesondere Stellplatzbepflanzung und Mindestbepflanzung der übrigen Grundstücksflächen mit Bäumen, Strauchbepflanzungen und eine Dachbegrünung festgesetzt.

Wegen der Veränderungen im Flächenzuschnitt und der Absenkung der bebaubaren Grundstücksfläche in einem Teilgebiet wird der Umfang der möglichen Versiegelung trotz einer Vergrößerung der Verkehrsfläche abgesenkt.

### 2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Die **Umweltprüfung** ist obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

---

14) Büro Stefan Wallmann: Bebauungsplan Nr. 15-b, 1. Änderung „Stadtbad“, Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 24.05.2011 mit Aktualisierungen vom 22.09.2011

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuchs bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

## 2.1 Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage des Umweltberichts bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>15)</sup> (BNatSchG) und das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg<sup>16)</sup> (BbgNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. Seit dem 01.03.2010 ist das Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr Gegenstand der Rahmengesetzgebung, sondern der konkurrierenden Gesetzgebung und als bundesrechtliche Vollregelung mit Kernkompetenzen (z.B. zum Artenschutz) ausgestattet, soweit nicht Öffnungsklauseln andere Landesregelungen erlauben.

In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

## 2.2 Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Der Bodenschutz ist Bestandteil der Naturschutzgesetzgebung, da „Boden“ Bestandteil des Naturhaushalts ist und nach BbgNatSchG so zu erhalten ist, dass die Funktionen im Naturhaushalt erfüllt werden können.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt auf Grundlage von § 6 BbgNatSchG die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege dar. Für den Altkreis Oranienburg liegt ein Entwurf von 1997 vor (bearb. durch Dr. Szamatolski und Partner). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem inneren geschlossenen Siedlungsbereich von Hennigsdorf zugeordnet. Es werden lediglich allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung gestellt. Das Ortsbild soll gestalterisch aufgewertet und die Freiraumqualität verbessert werden.

15) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

16) Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28)

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Gemeinden dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf<sup>17)</sup> inmitten des Siedlungsgebiets von Hennigsdorf. Der Alleebaumbestand entlang der Rathenaustraße sowie entlang der Neuendorfstraße ist als erhaltenswert dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt direkt südlich einer übergeordneten Grünverbindung.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans setzt für das Untersuchungsgebiet weiterhin die Pflege und Entwicklung des landschaftsbildprägenden Baumbestands in Kombination mit dem Erhalt und der Förderung eines hohen Grünanteils (z.B. in Form struktureicher, gliedernder Abpflanzungen im Baugebiet sowie Fassaden- und Dachbegrünung) fest.

## 3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.

### 3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das BauGB sieht in § 2 Abs. 4 vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestands wird deshalb u. a. auf den Landschaftsplan<sup>18)</sup> der Stadt Hennigsdorf verwiesen. Die in den Bebauungsplan Nr. 15-b (von 2002) integrierten landschaftsplanerischen Inhalte (grünordnerischer Fachbeitrag) dienen für einige Themenbereiche ebenfalls als Grundlage.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Darstellungen des Landschaftsplans bzw. des grünordnerischen Fachbeitrags um mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ggf. ergänzt und aktualisiert.

Neue Eingriffe in Natur und Landschaft sind dort zu erwarten, wo das neue Stadtbad-Gebäude errichtet werden soll, sowie in den hierfür erforderlichen Erschließungsflächen (z.B. Stellplatzanlage, Zuwegungen) sofern die geplante Neuversiegelung über den bisherigen Festsetzungsumfang hinausgeht. Da seit der Erstellung von Landschaftsplan und grünordnerischem Fachbeitrag einige Flächenumgestaltungen auf dem vorhandenen Schulgelände erfolgt sind und sich außerdem unterschiedliche Rahmenbedingungen geändert haben, ist eine aktualisierte Darstellung erforderlich. Die Grundlagen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

#### 3.1.1 Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben dem ehemaligen Schulgrundstück des Alexander-Puschkin-Gymnasiums auch einige Flächen, die derzeit mit Garagen bebaut sind oder als unbefestigter Parkplatz genutzt werden. Auch Teilabschnitte öffentlichen Straßenlands (Rathenaustr., Bötzowstr.) mit Fahrbahn, Geh-/Radweg und Grünstreifen liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Schulstandort des Alexander-Puschkin-Gymnasiums wurde seit 1926 als Schule genutzt. Der Gebäudebestand des Schulgrundstücks setzt sich aus zwei Teilen zusammen, dem ehemaligen Hauptgebäude und einem 1953 ergänzten Erweiterungsbau („Schulbaracke“). Das Hauptgebäude weist drei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Bis auf den Ziegelstein-Sockel sind die Fassa-

17) Stadt Hennigsdorf - Landschaftsplan (1998), bearb. durch Büro S. Wallmann, Berlin

18) Stadt Hennigsdorf - Landschaftsplan (1998), bearb. durch Büro S. Wallmann, Berlin

den grau verputzt. Die eingeschossige Schulbaracke hat ein flaches Satteldach und wurde in Leichtbau-Platten-Konstruktion errichtet. Die Schule wird nicht mehr genutzt.

Nördlich des Schulhauptgebäudes befinden sich zwei Garagen-Zeilen mit Zufahrt von der Rathenaustraße. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind ebenfalls drei Garagenblöcke angeordnet, deren Sammel-Zufahrt an die Bötzowstraße reicht.

### 3.1.2 Schutzgut Mensch

Das Gelände des Geltungsbereichs ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Belastungssituationen z. B. hinsichtlich Schall gehen im näheren Umfeld gegenwärtig allenfalls von der stark befahrenen Hauptstraße (L 172 „Neuendorfstraße“) aus, die unmittelbar östlich am Plangebiet entlang führt.

Der Schulhof sowie die Schulerweiterungsflächen stehen - mit Ausnahme der Freiflächen zwischen Hauptgebäude und Rathenaustraße - seit Aufgabe des Schulbetriebs einer öffentlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Die Erreichbarkeit ist hinsichtlich der Lage innerhalb des Stadtgebiets gut.

### 3.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Biotop- und Nutzungsstrukturen

Spätestens seit Nutzungsaufgabe (um 2006) hat sich auf dem Großteil der Schulgrundstücksfreiflächen eine ruderalisierte Gras- und Staudenflur etabliert. Nur auf den stark verdichteten Bodenflächen ist zum Teil offener Boden festzustellen.

Einige Teilflächen des ehemaligen Schulhofs wurden nach Nutzungsaufgabe augenscheinlich noch regelmäßig gemäht, andere wiederum besitzen zunehmend langrasigen Charakter. V.a. im nördlichen Geltungsbereich werden einige Flächen von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. Die straßenseitigen Freiflächen des Hauptgebäudes sind von Scherrasen mit stellenweise aufkommender trittresistenter Krautflur geprägt. Einige Trampelpfade durchqueren die Rasenflächen.

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich kann als heterogen bezeichnet werden. Zum einen sind alle-artige Straßenbäume vorhanden, zum anderen auch vereinzelt Solitär-bäume, einige Hecken und Strauchgruppen auf den Freiflächen des Schulgeländes sowie spontaner Gehölzaufwuchs von Pionierarten in Nähe der Garagen.

Markant ist v.a. die Baumreihe alter Silber-Linden (*Tilia tomentosa*) zwischen dem ehemaligen Hauptgebäude und der Rathenaustraße, die an ihrem südlichen Ende von einer Gruppe vorwiegend alter Kiefern (*Pinus sylvestris*) ergänzt wird.

Auch die Baumreihe entlang der Neuendorfstraße sowie die von dieser rechtwinklig in westlicher Richtung abzweigende Baumreihe (Winter-Linden) prägen das nahe Ortsbild.

Die Kugel-Ahorne entlang der Bötzowstraße eignen sich aufgrund ihres kleinkronigen Habitus' für den Standort unterhalb der 110KV-Freileitung.

Entlang der Garagenfassaden sind stellenweise verschiedene Gehölze aufgewachsen. Zumeist handelt es sich hierbei um Wildwuchs von Eschen- und Spitz-Ahorn (*Acer negundo*, *Acer platanoides*). Der Wildwuchs ist insbesondere zwischen den Garagen an der Rathenaustraße und dem unbefestigten Parkplatz an der Bötzowstraße bereits etwas höher aufgewachsen (bis ca. 7 m). Aber auch einige Zierstraucharten (Flieder, Schneebeere) haben sich aus benachbarten Gärten in Randbereiche des Plangebiets ausgebreitet.

Ein schmaler Gürtel überwiegend aus Flieder (*Syringa vulgaris*) wächst im Schatten der Winter-Linden-Reihe parallel zur Neuendorfstraße. Eine winkelig im östlichen Freiraumbereich angeordnete ca. 1,50 m hohe Hecke ist aus Schneebeere (*Symphoricarpos alba*) aufgebaut. Südlich der Schulbaracke stehen einzelne, schwachwüchsige Solitärgehölze. In erster Linie handelt es sich bei diesen um Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spirea spec.*), Johannisbeere (*Ribes spec.*), Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*) und Hartriegel (*Cornus spec.*).

Die Erschließungsflächen des ehemaligen Schulstandorts sind in Nähe des Hauptgebäudes überwiegend in Natursteinpflaster ausgeführt, um die Schulbaracke herum sind hingegen abschließend Plattenbeläge aus Beton verwendet worden.

Im öffentlichen Straßenland variieren die Wegebeläge von Betonplatten, Betonverbundsteinpflaster bis zu Kleinstein- und Mosaikpflaster. Die Straßen sind asphaltiert, die Stellplätze im Straßenland sind mit Großsteinpflaster befestigt.

Die Bestandssituation ist in Plan 1 dargestellt.

### Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets. In östlicher Nachbarschaft befindet sich das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ (Abstand zum Plangebiet ca. 800 m)<sup>19)</sup>.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stolpe“ befindet sich in östlicher Richtung in einem Abstand von etwa 700 m. Das LSG Nauen-Brieselang-Krämer<sup>20)</sup> liegt in westlicher Richtung ca. 850 m entfernt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Muhrgraben mit Teufelsbruch“)<sup>21)</sup> hat einen Abstand von etwa 1,2 km zum Plangebiet.

Alle Schutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand vom Geltungsbereich, so dass Beeinträchtigungen aufgrund der aktuellen Planungen nicht zu erwarten sind.

### Besonderer Artenschutz

Für den Planbereich wurde für 2011 eine methodische Untersuchung<sup>22)</sup> hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten durchgeführt. Das Gelände wurde inklusive aller Gehölze und der vorhandenen Gebäude auf dauerhaft geschützte Lebensstätten abgesucht. Außerdem wurde auf das Vorkommen geschützter Arten geachtet.

Das Gebiet zeichnet sich Wesentlichen durch mehrere ältere Gebäude, kleinflächig verteilten Gehölzbestand mit Altbäumen und eine größere ruderales Wiese aus, die nach der Aufgabe des Schulbetriebs nicht mehr genutzt werden. An diesen Bereich grenzt im Norden eine Fläche an, die mit Garagen bebaut ist und aktuell als Stellplatzfläche genutzt wird.

Im Rahmen der Erhebung des Brutvogelbestandes wurden 8 Brutvogelarten sicher nachgewiesen: Ringeltaube (*Columba palumbus*, 1 BP), Mauersegler (*Apus apua*, >8 BP), Nebelkrähe (*Corvus cornix*, 1 BP), Amsel (*Turdus merula*, 1 BP), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*, 1 BP), Haussperling (*Passer domesticus*, >12 BP), Buchfink (*Fringilla coelebs*, 1 BP), Stieglitz (*Carduelis carduelis*, 1 BP).. Für den Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), und die Kohlmeise (*Parus major*) wurde eine wiederholte Nahrungssuche beobachtet. Der Girlitz (*Serinus serinus*) wird als Randsiedler vermutet, eine konkretes Brutpaar der Art konnte nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

19) Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ des Ministeriums für Umwelt, Natur und Raumordnung vom 01.12.1995 (GVBl. II/96, Nr. 15)

20) Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt, und Verbraucherschutz vom 26.06.2007 (GVBl. II/07, Nr.15)

21) Landes-Nr. 413, DE 3345-301

22) Jens Scharon: Vorkommen von geschützten Tierarten und ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der Fläche des B-Plans Nr. 15-b „Stadtbad“, 1. Änderung, der Stadt Hennigsdorf (September 2011)

Innerhalb des Gebiets wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und auch keine streng geschützte Art nachgewiesen. Mit dem Girlitz wurde jedoch eine Art der Vorwarnliste nachgewiesen. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. Zu den gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Innerhalb einer Linde an der Bötzowstraße wurde eine aktuell unbewohnte Baumhöhle festgestellt. Die Baumhöhle ist als Lebensstätte auch dann geschützt, wenn sie aktuell nicht genutzt wird. Der Baum steht innerhalb der Verkehrsfläche der Bötzowstraße. Eine Fällung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

Es wurden alle Gebäude und sonstigen geeigneten Strukturen auf Hinweise einer Nutzung als Lebensstätte abgesucht. Nur beim alten Schulgebäude bzw. seinem unmittelbaren Nahbereich konnten Nachweise für dauerhaft geschützte Lebensstätten erbracht werden.

Folgende ganzjährig geschützte Lebensstätten wurden festgestellt:

- Mauersegler: >8 Niststätten am Dach des Schulhauptgebäudes,
- Haussperlinge: >12 Niststätten ebenfalls am Dach des Schulhauptgebäudes und
- Gartenrotschwanz: 1 Niststätte an Garage unmittelbar nördlich des Schulhauptgebäudes.

Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse an Gebäuden und in Bäumen wurden nicht gefunden.

Xylobionte Käfer (z.B. die artenschutzrechtlich relevanten Eremit und Heldbock) nutzen starkes Altholz in der Zerfallsphase mit Mulmeinlagerungen als Lebensraum. Die auf dem Gelände stehenden Altbäume wurden abgesucht, es wurden aber keine Hinweise gefunden.

Das Plangebiet ist wegen fehlender geeigneter Lebensräume und Fortpflanzungsflächen als Lebensraum für Zauneidechsen ungeeignet. Entsprechend konnten trotz gezielter Nachsuche keine Nachweise erbracht werden.

Lebensräume mit extremen Standortbedingungen (extrem trocken, feucht oder nass), die einen Lebensraum für eng angepasste Arten (z. B. Gewässer für Amphibien oder Libellen) sein könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **Baumschutz**

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung<sup>23)</sup>, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm. Der Schutz gilt auch für Bäume mit geringeren Umfängen, wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt oder als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

### **3.1.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft**

#### **Boden**

Im plangebietsnahen Siedlungsgebiet Hennigsdorfs stehen unterhalb des Oberbodens vor allem glazifluviatile Tal- und Dünensande (Fein- und Mittelsande) der Weichsel-Kaltzeit an, die teilweise von Geschiebemergel unterlagert sind<sup>24)</sup>.

23) Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 10.09.2003, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 8/2003 vom 11.10.2003

24) Landschaftsplan, 1997

Infolge des hohen Grads anthropogener Überformung kommen im Untersuchungsgebiet keine natürlichen Bodentypen mehr vor.

Der Versiegelungsgrad des Plangrundstücks beträgt ca. 40 %.

Im Bestand sind insgesamt 2.165 m<sup>2</sup> durch Gebäude, ca. 1.400 m<sup>2</sup> durch öffentliche Straße und weitere ca. 3.105 m<sup>2</sup> durch öffentliche Geh- und Radwege sowie Nebenanlagen (Hof- und Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten, teilweise sickerfähig) überbaut. Auf dem überwiegenden Teil der unbefestigten Flächen muss aufgrund der ehemaligen Nutzungen (Schulhof, Aufschüttungen) von einer relativ starken Beeinträchtigung der oberflächennahen Bodenschicht im Bestand ausgegangen werden. An vielen Stellen ist der stellenweise stark verdichtete Boden infolge intensiver Nutzung vegetationsfrei.

Die Bodenfunktionen der überbauten Flächen sind mittel bis stark eingeschränkt. Nicht überbaute, aber vegetationsfreie und z.T. mäßig bis stark verdichtete Flächen erfüllen noch einen etwas größeren Teil der Bodenfunktionen (z.B. Filterfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion, Lebensraumfunktion für Tiere und Organismen).

Die Grundwasserschutzfunktion des vorhandenen Bodens wird infolge des stark sandigen Substrats in Kombination mit dem geringen Grundwasser-Flurabstands nur in geringem Maße erfüllt.

Altlasten sowie altlastverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Die Geländehöhen variieren zwischen ca. 33,00 m über NHN am nordöstlichen und ca. 34,80 m über NHN am südlichen Geltungsbereichsrand.

### **Wasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,8 bis 2,5 m unter GOK.<sup>25)</sup>

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Stolpe“. Es gelten nach Festlegung der Unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III B.

Das Grundwasser im Plangebiet ist infolge des sandigen Substratbestands und der geringen Filterschichtstärke gegen ein Eindringen von Schadstoffen nur gering bis gar nicht geschützt.

### **Klima und Luft**

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums bei einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 9,0°C bis 9,5° C und langjährigen Niederschlagsmitteln von ca. 580 mm subkontinental geprägt. Die Hauptwindrichtung ist West, im Winter Nordwest.

In den Darstellungen zum bisher geltenden Bebauungsplan wird beschrieben, dass das Plangebiet stadtklimatisch nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen aufweist, was auf die räumliche Nähe zu größeren Freiflächen und der lockeren Bebauung in der angrenzenden Nachbarschaft zurückzuführen ist. Auch der Baumbestand wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus.

Großflächige und damit bedeutende Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Gewerbebetriebe (z. B. im Technopark) emittieren keine wesentlichen Schadstoffmengen.

---

25) Bebauungsplan 15–b der Stadt Hennigsdorf, bearb. durch GfP, Gesellschaft für Planung Umwelt-Stadt-Architektur, Berlin 2002 im Auftrag der Stadtverwaltung Hennigsdorf

### 3.1.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Sach- und sonstige Kulturgüter

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets wird gegenwärtig durch das dominante, denkmalgeschützte Schulgebäude bestimmt, dem östlich eine große Freifläche vorgelagert ist. Die Freifläche ist aktuell durch ruderales Vegetation gekennzeichnet. Der Bereich ist insgesamt von älteren Baumbeständen umgeben, die entlang der Grundstücksgrenzen oder an den Straßen stehen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Schulbaracke parallel zur Parkstraße, die neben dem Schulhauptgebäude den Nahbereich prägt. Die Neuendorfstraße als Hauptverkehrsstraße wirkt in das Plangebiet hinein.

Das Erscheinungsbild in den umgebenden Straßen wird durch die Straßenbäume bzw. den Allee-Bestand und die angrenzenden Wohnhäuser geprägt. Bemerkenswert ist der Zusammenhang zwischen der Hauptfront des Schulgebäudes und der mit Altbäumen bestandenen hainartigen Grünfläche. Die nördlich an das alte Schulgebäude anschließenden Stellplatz- und Garagenflächen wirken dagegen städtebaulich ungeordnet.

Besonders wichtige orts- und landschaftsbildwirksame Elemente sind der Altbaumbestand, der den Bereich umgibt, und das alte Schulgebäude als dominanter Baukörper entlang der Ratheustraße. Besonders markante und charakteristische Einzelbäume gibt es hingegen nicht.

Das viergeschossige Schulgebäude des „Alexander-Puschkin-Gymnasiums“, das 1926 errichtet wurde, sowie sein Vorgarten stehen seit dem 02.05.1995 unter Denkmalschutz.

Im nördlichen Planungsbereich überlagert ein Teil der künftigen Fläche für Sportanlagen ein Bodendenkmal (Nr. 70002, mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Hennigsdorf), das unter Schutz steht und zu erhalten ist.<sup>26)</sup> Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Verändernde Maßnahmen sind dokumentationspflichtig und müssen archäologisch begleitet werden.

## 3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

### 3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenso wie bereits im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten<sup>27)</sup> erstellt, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet. Es werden sogenannte maximal zulässige Emissionskontingente für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen „Stadtbad“ und „Gewerbe“ festgesetzt. Deren Einhaltung garantiert, dass an den Gebäuden der angrenzenden Wohnbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts eingehalten werden. Die im Gutachten ermittelten Ergebnisse bilden die Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird es zu zusätzlichem Zielverkehr kommen, so dass der Verkehr im Umfeld zunehmen wird. Der Stellplatzbereich wird an der Bötzowstraße im Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung angelegt.

Es werden keine Liegewiesen oder andere größere Freibereiche angelegt, so dass hier keine immissionsschutzrechtliche Problematik für die schutzwürdige Wohnnutzung in der Nachbarschaft besteht. Die geplante Rutsche, die aus dem Gebäude herausragt, wird in einer geschlossenen Röhre verlaufen, so dass sie einerseits ganzjährig nutzbar ist und andererseits Nutzungsgläusche (lautes Rufen und Schreien) abfängt. Der im Konzept vorgesehene Saunagarten dürfte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

26) Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme vom 20.04.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

27) Akustik Office: Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose im Rahmen des Verfahrens 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“, 09. Mai 2011

Das Vorhaben (Errichtung eines Stadtbads) soll einer öffentlichen Nutzung dienen. Das neue Bad soll das alte Bad ersetzen. Dadurch sollen die vorhandenen sportlichen Erholungsmöglichkeiten erhalten und entwickelt werden.

### **3.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume**

Als Folge der geplanten Neuversiegelungen und der Neunutzung der künftigen Freiflächen ist mit dem Verlust verschiedener Vegetationsstrukturen (insbesondere ruderaler Gras-Stauden-Flur, sowie Hecken und Einzelsträuchern) zu rechnen. Auch einzelne Baumfällungen werden erforderlich sein. Diese Verluste werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich dauerhaft geschützter Lebensstätten für Tiere (Bäume und Gebäude) abgesucht (vgl. artenschutzrechtliche Ausführungen in Kap. V.3.1.3 und V.6). Nördlich des Schulhauptgebäudes befindet sich eine Garage, in der eine Nische von einem Gartenrotschwanz als Brutplatz genutzt wird. Diese Garage wird im Zuge der Neubebauung entfernt und das Nest damit zerstört. Im Dach des Schulhauptgebäudes nisten Mauersegler und Haussperlinge. Das Gebäude steht aber unter Denkmalschutz und bleibt erhalten.

Es kommen weitere europäische Brutvögel vor, die die Gehölze im Plangebiet als Niststandort nutzen.

Feuchte oder nasse bzw. trockene Sonderstandorte gibt es im Geltungsbereich nicht. Die vorkommenden Lebensräume (Gebäude, Rasenflächen sowie Gehölzflächen) sind verbreitet.

### **3.2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft**

#### **Boden**

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs (insbesondere Versiegelung) ist der Vergleich mit dem bisher geltenden Baurecht maßgeblich (vgl. Kap. V.3.3). Im Vergleich zum realen Bestand wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen.

#### **Wasser**

Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich durch eine erstmalige Versiegelung von Flächen das Versickerungs-Defizit erhöht. Durch die Lage innerhalb des Stadtgebiets und damit hinsichtlich der Regelungsfunktion bereits beeinträchtigten Flächen sind keine zusätzlichen erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine zusätzliche temporäre Niederschlagswasserrückhaltung wird mit Dachbegrünung erreicht.

#### **Klima und Luft**

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Der neue Gebäudekörper wird deutlich als technisch-funktionales Bauwerk zu erkennen sein. Dieses wird zwar möglicherweise zunächst als Fremdkörper wahrgenommen, da es aber einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen wird, ist die Einschätzung als störend oder beeinträchtigend eher nicht zu befürchten. Es kommen zwei wesentliche Aspekte hinzu: Der umgebende und kulissenbildende Baumbestand bleibt überwiegend erhalten und wird ggf. ergänzt. Das alte Schulgebäude bleibt erhalten und soll in die neue Nutzung integriert werden. D.h. von der Rathausstraße wird das neue Gebäude kaum zu sehen sein. Der Neubau wird insgesamt durch die bestehenden Strukturen nicht dominant in Erscheinung treten. Der derzeit städtebaulich ungeordnete Bereich mit Garagen und Stellplätzen an der Bötzowstraße wird neu geordnet und auch neu gestaltet. Bei den Gestaltungsmaßnahmen werden Baumneupflanzungen berücksichtigt.

Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zwar mit dem Schulgebäude und seinem Vorplatz ein geschütztes Denkmal. Die Planung integriert jedoch das Denkmal. Alle erforderlichen technischen Anpassungen, die wegen der Reaktivierung des Gebäudes erforderlich sind, sind mit der Denkmalschutzbehörde im Rahmen der nachgeordneten Umsetzungsplanung abzustimmen bzw. von ihr genehmigen zu lassen. Eine bauliche Verbindung zwischen dem alten Schulgebäude und dem Neubau sichert die Möglichkeit einer gemeinsamen bzw. integrierten Nutzung und damit auch eine langfristige Erhaltung des Denkmals.

### 3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### 3.3 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

#### Planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“)

Der Geltungsbereich war im bisher geltenden Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) „Technologiezentrum“ festgesetzt. Das Baugebiet war in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Als Maß der baulichen Nutzung war in beiden eingeschränkten GEE eine Grundfläche festgesetzt. Diese durfte durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.

Im bisher geltenden Bebauungsplan war ein Bereich zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Weiterhin waren Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer bestimmten Dichte durchzuführen. Gleichzeitig war insgesamt eine Fläche von 1.325 m<sup>2</sup> mit Sträuchern (als Abschirmung zu Nachbargrundstücken) zu bepflanzen. Schließlich waren Dachbegrünungen im Umfang von 250 m<sup>2</sup> und Fassadenbegrünungen im Umfang von 120 m laufende Länge festgesetzt. Alle grünordnerischen Festsetzungen sollten gleichzeitig der Kompensation von Eingriffen dienen.

#### Planungsrechtliche Veränderungen (Bebauungsplan Nr. 15-b „Stadtbad“ – 1. Änderung)

Der Geltungsbereich wurde nur geringfügig um insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Abgrenzung zwischen den beiden Teilgebieten wurde beibehalten. Die Bezugsgrößen zur Ermittlung der Versiegelung bleiben damit im Wesentlichen gleich. Der Bereich des alten Schulgebäudes ist weiterhin als Gewerbefläche festgesetzt, die andere Teilfläche als „Fläche für Sportanlagen“.

In der 1. Änderung wird für das Gewerbegebiet (Bereich alte Schule, im bisher geltenden Bebauungsplan GEE 1) unter Berücksichtigung der geänderten Planung und des Denkmalschutzes die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht reduziert (auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht).

Die Flächenaufteilung ist in der neuen Fläche für Sportanlagen anders als bisher. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche sowie die Grundfläche wird im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan deutlich verringert. Es ist aber eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen und Stellplätze möglich, die der im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit entspricht. Die bebaubare Fläche verringert sich

nur aufgrund der geringfügig verringerten Gesamtgröße des Grundstücks. Die Bauhöhe für die Neubebauung wird deutlich von 20,5 m im Maximum auf 15,0 m im Maximum herabgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche der Parkstraße wird im Mündungsbereich der Neuendorfstraße etwas verbreitert, um so die Rad- und Fußwegeerschließung verbessern zu können sowie langfristig gesehen die Möglichkeit eines Ausbaus der Parkstraße planungsrechtlich zu sichern. In diesem Bereich kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind an die neuen Planungserfordernisse angepasst worden. Auf die Fassadenbegrünung wird vollständig verzichtet, da das zukünftige Schwimmhallengebäude größere Glas- und Fensterflächen in seinen Fassaden erhalten wird. Der Bereich zum Erhalt von Bäumen wird übernommen. Die Dachbegrünung wird übernommen und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist so geregelt, dass sie im Ergebnis möglichst vergleichbare Flächen und Stückzahlen erreicht.

### 3.3.1 Eingriffsfolgen

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ermittelt werden soll deshalb zunächst, welche Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. zulässig waren. Zu prüfen ist daher einerseits, ob sich die Bebaubarkeit verändert und andererseits, ob positiv wirkende Festsetzungen verändert werden oder entfallen, was zu einer Minderkompensation führen würde. Beides ist eingriffsrelevant.

### Bebauungsumfang

Die folgende Tabelle soll einen quantitativen Vergleich zwischen bisher bestehendem und neuem Planungsrecht hinsichtlich des Bebauungsumfangs ermöglichen.

Bei der Verkehrsfläche verändert sich nur der Mündungsbereich der Parkstraße in die Neuendorfstraße, da hier aus verkehrstechnischen Gründen eine Verbreiterung des Mündungstrichters empfohlen ist. Die Verbreiterung wird in das Schulgrundstück hineingelegt. Die weitere Veränderung der Verkehrsfläche betrifft geringfügige Verschiebungen der Geltungsbereichsgrenze.

Flächennutzung	GEE1 (alt) bzw. GE (neu) in m <sup>2</sup>	GEE2 (alt) bzw. Fläche für Sportanlagen in m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen in m <sup>2</sup>	Gesamt
<b>Bisher bestehender Bebauungsplan</b>				
Gesamtfläche	3.110	9.350	4.840	17.300
GR	850	4.350		
Überschreitung gem. § 19 BauNVO	1.638	3.130		
Versiegelung gesamt	2.488	7.480	4.840	
<b>Neuer Bebauungsplan</b>				
Gesamtfläche	3.090	9.120	4.950	17.160
GR	965	3.000		
Überschreitung gem. § 19 BauNVO	889	4.296		
Versiegelung gesamt	1.854	7.296	4.950	
<b>Veränderung im Versiegelungsumfang</b>	<b>- 634</b>	<b>- 184</b>	<b>+ 110</b> <b>(bzw. + 22)<sup>28)</sup></b>	

28) Die Fläche von 110 m<sup>2</sup> ist nach geltendem Planungsrecht (GE) bereits bis zu 80 % versiegelbar, d.h. die daraus zu folgernde Veränderung im Versiegelungsumfang beträgt rechnerisch lediglich 22 m<sup>2</sup>.

Die geringfügige Vergrößerung der Verkehrsflächen im Bereich der Parkstraße bemisst sich auf ca. 110 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll hier im Gegensatz zu den verkleinernden Änderungen in GEE1 und GEE2 in einer Eingriffs-Bilanz für die im Wesentlichen betroffenen Schutzgüter Boden und Vegetation aufgeschlüsselt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die künftige Verkehrserweiterungsfläche aktuell bereits planungsrechtlich bis zu einem Umfang von 80 % versiegelt werden könnte, weil sie im bisher geltenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Künftig wäre eine Versiegelung von bis zu 110 m<sup>2</sup> zulässig, derzeit sind 88 m<sup>2</sup> zulässig. Rechnerisch ermöglichen die Festsetzungsänderungen eine Neuversiegelung von 22 m<sup>2</sup>. Es entsteht folglich ein Kompensationsbedarf von 22 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden, wobei die Fläche eine allgemeine Bodenfunktion aufweist. Für das Schutzgut Vegetation ist grundsätzlich derselbe Flächenumfang betroffen. Hinsichtlich des Biotopwertverlusts wird jedoch der aktuelle Bestand innerhalb der künftigen Verkehrserweiterungsfläche berücksichtigt. Der Bestand innerhalb der Teilfläche setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Schutzgut Vegetation Flächennutzung</b>	<b>Bestand</b>
<b>betroffenes Biotop neue Verkehrsfläche (Schutzgut Vegetation)</b>	<b>in qm</b>
Bestandsversiegelung (Beton, Pflaster)	10
offener, z.T. verdichteter Boden	10
Ruderales Gras und Stauden (Garten)	85
Zier-Hecke (v.a. Fliegender)	5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>110</b>

Für den zu ermittelnden naturschutzrechtlichen Eingriff wird eine worst-case-Annahme getroffen, d.h. die jeweils wertvollsten Biotopflächen innerhalb der Eingriffsfläche werden zur Kompensationsermittlung herangezogen. Von dem Flächenverlust sind entsprechend dieser Annahme 5 m<sup>2</sup> Zier-Hecke sowie 17 m<sup>2</sup> ruderales Gras-Staudenflur betroffen.

Auch wenn es durch die Verkehrsflächenerweiterung im Randbereich der Parkstraße zu zusätzlicher Neuversiegelung bisheriger Freiflächen kommt, reduziert die 1. Änderung des Bebauungsplans 15-b „Stadtbad“ insgesamt das Maß der künftigen Überbaubarkeit. Im Vergleich zu dem bisher geltenden Planungsrecht darf in den Teilbereichen GEE1 und GEE2 nach der Änderung des Bebauungsplans künftig weniger versiegelt werden. Die „rechnerische“ Minder-Versiegelung gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht beträgt ca. 818 m<sup>2</sup> und gleicht den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Umfang von ca. 22 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächenerweiterung vollständig aus.

Künftig nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern Bebauungspläne oder andere Satzungen diesbezüglich keine anderweitigen Festsetzungen treffen.

Die aktuelle Biotopausprägung in der künftigen Verkehrserweiterungsfläche ist derzeit geringwertig. Für die künftigen, nicht überbauten Freiflächen des Stadtbads ist mindestens eine einfache Begrünung (z.B. Scher- oder Landschaftsrasen) zu erwarten, die qualitativ wenigstens gleichwertig mit dem aktuellen Bestand zu bewerten ist. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass die künftige Begrünung der nicht überbauten Flächen – so einfach sie möglicherweise auch ausgeprägt sein wird – qualitativ wie auch quantitativ für einen vollständigen Ausgleich der mit der Verkehrsflächenerweiterung verbundenen Eingriffe genügt.

### **Baumfällungen**

Die Verkehrsflächenerweiterung hat zusätzlich zum flächigen Eingriff möglicherweise auch die Fällung von Bäumen zur Folge, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf unter Schutz stehen. Der Ersatz für die eventuell notwendigen Fällungen ist nach Baumschutzsatzung zu ermitteln.

**Fazit Flächen-Versiegelung**

Durch die Verkleinerung der Baugebiete und durch die Reduzierung der Bebaubarkeit im GE verringert sich der Versiegelungsumfang um insgesamt ca. 818 m<sup>2</sup>. Die geplante Vergrößerung der Verkehrsflächen stellt zwar einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, dieser ist jedoch aufgrund des auf der betreffenden Teilfläche bisher geltenden Planungsrechts (GE) als geringfügig einzustufen.

Ein Kompensationsbedarf lässt sich aus den Veränderungen der Bebaubarkeit für die 1. Änderung nicht ableiten, weil die im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht künftig nicht mehr überbaubaren Flächen (ca. 818 m<sup>2</sup>) mindestens einfach begrünt bzw. bepflanzt werden und folglich mindestens die gleiche Wertigkeit erreichen wie die derzeitigen Freiflächen, die im Zuge der geplanten Verkehrserweiterung erheblich beeinträchtigt werden.

Nun ist zu prüfen, ob sich durch die Minderkompensation bei den positiv für Natur und Landschaft wirkenden Grünfestsetzungen ein Bedarf ergibt, bzw. sich dieser mit dem verringerten Bebauungsumfang verrechnen lässt.

**Grünfestsetzungen**

Die Baumneupflanzungen lassen sich für den Bebauungsplan als ganzes nicht abschließend genau festlegen, da sie u. a. von der Zahl der nach Baumschutzsatzung zu pflanzenden Bäume, den Verrechnungsregelungen und von anderen Rahmenbedingungen abhängig ist. Im Folgenden soll aber ein Vergleich hinsichtlich der Grünfestsetzungen erfolgen, die sich im Detail bzw. in den Bezugsflächen unterscheiden.

Bisher geltender B-Plan:

- je 4 Stellplätze 1 Baum,
- je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum,
- 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Strauchpflanzung,
- im GEe 2 Fassadenbegrünung auf 120 m Lauflänge,
- Im GEe 2 250m<sup>2</sup> Dachbegrünung

1. Bebauungsplan-Änderung:

- je 5 Stellplätze 1 Baum,
- je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum im GE,
- je angefangener 325 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum in der Fläche für Sportanlagen,
- 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Strauchpflanzungen im GE,
- 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Strauchpflanzungen in der Fläche für Sportanlagen,
- Dachbegrünung Schwimmbadgebäude auf 250 m<sup>2</sup>

Flächennutzung	GEe1 (alt) bzw. GE (neu) in m <sup>2</sup>	GEe2 (alt) bzw. Fläche für Sportanlagen in m <sup>2</sup>
Bisher bestehender Bebauungsplan		
Gesamtfläche	3.110	9.350
nicht überbaubar	2.260	3.035
Baumpflanzung allg. ca.	12	16
Festgesetzte Baumpflanzung gesamt		28

Flächennutzung	GEE1 (alt) bzw. GE (neu) in m <sup>2</sup>	GEE2 (alt) bzw. Fläche für Sportanlagen in m <sup>2</sup>
Neuer Bebauungsplan		
Gesamtfläche	3.090	9.120
nicht überbaubar	2.120	5.140
Baumpflanzung allg. ca.	11	16
Festgesetzte Baumpflanzung gesamt		27

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen wurden so angepasst, dass die Anzahl der Neupflanzungen in etwa gleich bleibt.

Der Umfang der Strauchpflanzung (bestimmte Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) ist ebenfalls zu überprüfen, da sich die Bezugsgrößen und die anrechenbaren Anteile verändern:

- bisher bestehender Bebauungsplan (gesamt): 1.325 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung,
- neuer Bebauungsplan (GE): 2.240 m<sup>2</sup> nicht überbaubar, d.h. 560 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung,
- neuer Bebauungsplan (Fläche für Sportanlagen): 5.210 m<sup>2</sup> nicht überbaubar, 782 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung.

#### **Fazit Veränderungen bei Grünfestsetzungen**

- Anzahl und Qualität der Baumpflanzungen unverändert,
- Anzahl und Qualität der Strauchpflanzungen unverändert,
- Fassadenbegrünung entfällt,
- Umfang und Qualität der Dachbegrünung unverändert.

#### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch die Veränderungen

- einerseits Reduzierung des Versiegelungsumfangs als positiv wirkende Änderung,
- andererseits Verzicht auf Fassadenbegrünung als negativ wirkende Änderung

kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten sowie das Abschieben der Vegetationsdecke außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Ein großer Teil des Baumbestands kann erhalten werden. Dieses reduziert einerseits den Bedarf an Neupflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Andererseits bleiben Kulissengehölze erhalten, die den Neubau in das Umfeld einbinden.

Baumschutzmaßnahmen sind bei den Bäumen in der Nähe des Baufelds erforderlich, um sie während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereichs und des Stamms. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden.

Die Begrünung der neuen Stellplatzanlage mit Bäumen soll zu einer städtebaulichen Einbindung führen.

Das neue Gebäude des Stadtbads wird anteilig mit einer Dachbegrünung ausgestattet. Diese Minderungsmaßnahme trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Es verbessert außerdem das lokale Klima.

Um Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, sind basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung in Form einer textlichen Festsetzung Emissionskontingente für die beiden im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen „Gewerbe“ und „Stadtbad“ festgelegt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente werden auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

### 3.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ bewirkt keinen Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Die Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht haben keine Minderkompensation zur Folge.

### 3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Verkleinerung der Baugebiete und durch die Reduzierung der Bebaubarkeit im GE verringert sich der künftig zulässige Versiegelungsumfang im Gewerbegebiet sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen um ca. 818 m<sup>2</sup>. Die Verringerung der Bebaubarkeit stellt keinen Eingriff dar.

Lediglich im Teilbereich der Verkehrsflächenerweiterung an der Parkstraße werden gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht zusätzliche kompensationspflichtige Neuversiegelungen im Umfang von ca. 22 m<sup>2</sup> ermöglicht (vgl. Kapitel 3.3.1). Zudem ist mit der Fällung einiger Bäume zu rechnen.

Die Flächen, die gegenüber bisher geltendem Planungsrecht nach der 1. Änderung nicht mehr überbaut werden dürfen, sind nicht konkret innerhalb des Planungsgebiets zu verorten. Sie können jedoch anteilig den beiden Teilflächen „Gewerbe“ und „Stadtbad“ zugeordnet werden. Den Flächenanteilen werden für eine rein rechnerische Annahme ihres Kompensationswerts die Vorgaben der neuen textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4 zugrunde gelegt.

Bei einer Flächengröße von ca. 634 m<sup>2</sup> im Teilbereich „Gewerbe“ sind gemäß der TF Nr. 3.3 mind. 159 m<sup>2</sup> mit Sträuchern zu bepflanzen (25%). Im Teilbereich „Stadtbad“ sind gemäß TF Nr. 3.4 von ca. 184 m<sup>2</sup> zusätzlicher nicht überbaubarer Freifläche ca. 28 m<sup>2</sup> (15%) als Strauchfläche anzulegen. Auch wären in beiden Teilflächen rechnerisch gemäß Festsetzungen insgesamt fünf Bäume zu pflanzen.

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für diesen naturschutzrechtlichen Eingriff und die sich auf die Umwelt positiv auswirkenden Folgen der geänderten textlichen Festsetzungen zusammenfassend gegenübergestellt.

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Ausgleichsbedarf	Maßnahmen (in GE und Sportfläche)	
Zusätzliche Versiegelung in der Verkehrsfläche	22 qm		
Rechnerische Minderversiegelung gegenüber bisher geltendem Planungsrecht (auf dem Baugrundstück)		818 qm	
<b>Eingriff/Ausgleich Schutzgut Boden</b>			<b>ausgeglichen</b>
<b>Rechnerischer Überschuss</b>			<b>796</b>

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Ausgleichsbedarf	Maßnahmen (in GE und Sportfläche)	
<b>Schutzgut Vegetation</b>			
Verlust Hecken (Syringa)	5 qm		
Verlust ruderale Grasflur	17 qm		
Baumfällungen	auf dieser Planungsebene nicht quantifizierbar		
Anlage Strauchpflanzung		187 qm	
Anlage Rasenflächen		631 qm	
Pflanzung von Bäumen		mind. 5 Stück <sup>29)</sup>	
<b>Eingriff/ Ausgleich Schutzgut Vegetation</b>			<b>ausgeglichen</b>

### Fazit

Die Erweiterung der Verkehrsflächen an der Parkstraße ist für sich selbst betrachtet kompensationspflichtig. Für die Schutzgüter Boden und Vegetation entsteht kleinflächiger Kompensationsbedarf. Dieser Bedarf kann jedoch durch die Umsetzung der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs vollständig gedeckt werden. Die textlichen Festsetzungen reichen für die erforderliche Kompensation aus. Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von 796 qm durch einen reduzierten Versiegelungsumfang in beiden Teilbaugebieten, der kompensationsmindernd auf Eingriffsvorhaben in anderen Bebauungsplänen auswirken kann.

## 3.4 Planungsalternativen

### 3.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die festgestellten negativen Auswirkungen für die Umwelt nicht auftreten. Die Umweltbestandteile könnten sich entsprechend der Rahmenbedingungen weiterentwickeln. Zu diesen Rahmenbedingungen gehört das auf der Fläche bisher geltende Planungsrecht.

Der bisher geltende Bebauungsplan ließe eine eingeschränkte gewerbliche Bebauung zu. Da gegenwärtig kein Interesse an einer solchen Nutzung besteht, würde die Fläche voraussichtlich weiter brach liegen. Insbesondere für das denkmalgeschützte Gebäude ist aber eine fehlende Nutzung langfristig problematisch, da es ohne eine Nutzung kaum zu erhalten ist.

### 3.4.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der bisher geltende Bebauungsplan lässt eine eingeschränkte gewerbliche Bebauung zu. Jedoch hat sich seit 2002 kein neuer Vorhabenträger gefunden, der auf der Fläche eine gewerbliche Nutzung betreiben möchte.

Die Aufgabe der schulischen Nutzung wurde bereits 2004 mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiepark“ vorbereitet, der Schulbetrieb wurde 2006 aufgegeben. Die bauliche Qualität des alten Schulgebäudes hat seitdem stark nachgelassen. Zudem wurde das Schulanbot der Stadt Hennigsdorf umstrukturiert und auf anderen Standorten an den aktuellen Bedarf angepasst.

Eine Ausweisung als Mischgebiet analog zum nördlich angrenzenden Quartier steht nach Aussagen des Stadtplanungsamts Hennigsdorf nicht zur Diskussion.

29) Die genaue Ersatzermittlung gemäß Baumschutzsatzung für die Fällungen erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

### **Standortalternativen für das Stadtbad**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist von der Stadtverwaltung Hennigsdorf eine Prüfung verschiedener Standortoptionen für das neue Stadtbad innerhalb der Stadtgrenzen beauftragt bzw. durchgeführt worden. Insgesamt acht verschiedene Standorte wurden anhand eines umfassenden Kriterienkatalogs beurteilt und miteinander verglichen. Lediglich zwei Standortoptionen kamen in die engere, realistische Auswahl. Gegen den Alternativstandort „Am Bahndamm“ sprachen u.a. die eingeschränkte Straßenanbindung sowie der erforderliche Grunderwerb. Der Standort „Altes Gymnasium“ wurde in der Gesamtbetrachtung v.a. wegen seiner stadtstrukturell günstigen Lage, seines hohen Freizeit- und Erholungswerts, der guten Straßenanbindung, den erwarteten Synergieeffekten mit der bereits vorhandenen Infrastruktur sowie dem erwarteten Vitalisierungseffekt für den Stadtkern den anderen Standortoptionen vorgezogen.<sup>30)</sup>

### **4. Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf**

Es wird auf den Landschaftsplan und den Grünordnungsplan verwiesen.

Zusätzlich wurde die Bestandsdarstellung aktualisiert. Für die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde eine Untersuchung durch einen anerkannten Fachgutachter durchgeführt, die unter anderem eine avifaunistische Revierkartierung, die Feststellung dauerhaft geschützter Lebensstätten sowie streng geschützter Arten, wie z.B. der Zauneidechse umfasst. Hierfür wurden insgesamt 7 Begehungen in der Zeit von April bis Juli vorgenommen.

Ein Verkehrsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionsprognose) wurden erarbeitet.

Da eine konkrete Ausführungsplanung zum Stadtbad noch nicht vorliegt, wurde die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung durch eine textliche Festsetzung für ein maximal zulässiges Geräuschkontingent am Tage und in der Nacht abgesichert. Die Ermittlung dieses Kontingents erfolgte auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen „Stadtbad“ und „Gewerbe“.

### **5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitoring zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche,
- Kontrolle der Einhaltung festgesetzter Geräuschkontingente.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Eine regelmäßige Kontrolle sollte in fünfjährigen Abständen erfolgen. Die Dauer ist an die Gültigkeit des Bebauungsplans gebunden.

---

30) Standortbewertung für den möglichen Neubau eines Stadtbades in Hennigsdorf (Anlagen 1-3), kplan AG, Abensberg (2010)

## 6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet wurde eine methodische Untersuchung<sup>31)</sup> hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten durchgeführt. Das Gelände wurde inklusive aller Gehölze und der vorhandenen Gebäude auf dauerhaft geschützte Lebensstätten abgesehen. Außerdem wurde auf das Vorkommen geschützter Arten geachtet.

Das Plangebiet wird durch alte Schulgebäude, unterschiedliche Gehölzbestände, eine große ruderaler Wiese sowie Garagen und Stellplatzflächen bestimmt. Innerhalb des Plangebiets konnten im Gartenbereich mehrere Vogelarten brütend festgestellt werden. Es wurden einerseits Arten festgestellt, die in Gehölzen der Grünflächen und Gärten vorkommen und dort auch ihre Nistplätze suchen, andererseits Arten, die an Gebäuden brüten und deshalb mehr oder weniger eng an Siedlungsgebiete gebunden sind.

Innerhalb des Gebiets wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und auch keine streng geschützte Art nachgewiesen. Mit dem Girlitz wurde eine Art der Vorwarnliste nachgewiesen. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. An den Gebäuden (Garage, Schulhauptgebäude) sowie Gehölzen (Baumhöhlen) konnten mehrere ganzjährig gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Lebensstätten nachgewiesen werden.

In einer Linde an der Bötzwowstraße befindet sich eine aktuell ungenutzte Baumhöhle, die als dauerhaft geschützte Lebensstätte einzustufen ist. Der Baum befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Fällung des Baums vorbereitet. Es trifft kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu.

Nördlich des alten Schulhauptgebäudes befindet sich in einer Nische einer Garage der Brutplatz eines Gartenrotschwanzes. Die Garage kann im Zuge der Neustrukturierung des Geländes nicht erhalten werden, die Beseitigung des Brutplatzes durch den Bebauungsplan wird also vorbereitet. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist vor den Abbruchmaßnahmen und vor der darauffolgenden nächsten Brutperiode eine Ersatzniststätte z. B. an einem zu erhaltenden Baum auf dem Gelände anzubringen, um die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten.

Am Dach des Schulhauptgebäudes befinden sich eine Mauerseglerkolonie mit >8 und eine Hausperlingskolonie mit mind. 12 Brutplätzen, die geschützt sind. Der Bebauungsplan setzt den Erhalt des Gebäudes fest, d.h. es wird keine Beseitigung der Lebensstätten vorbereitet. Es ist allerdings möglich, dass in absehbarer Zeit Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Bei diesen Maßnahmen sind nicht nur die denkmalschutzrechtlichen, sondern auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Ggf. ist in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Anbringung von Ersatzniststätten erforderlich, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abzuwenden. Je nach Ablauf der Baumaßnahmen könnten auch in die Neubauten des Stadtbads Ersatzniststätten integriert werden.

Im Bedarfsfall einer Zerstörung von dauerhaft geschützten Nist- oder Lebensstätten ist eine Ausnahme genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der für die entsprechende Art zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse an Gebäuden und in Bäumen wurden nicht gefunden. Weitere Hinweise auf streng geschützte Arten gibt es nicht.

Xylobionte Käfer (z.B. die artenschutzrechtlich relevanten Eremit und Heldbock) nutzen starkes Altholz bestimmter Arten in der Zerfallsphase mit Mulmeinlagerungen als Lebensraum. Die Absu-

31) Jens Scharon: Vorkommen von geschützten Tierarten und ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der Fläche des B-Plans Nr. 15b, 1. Änderung "Stadtbad" der Stadt Hennigsdorf (September 2011)

che der Altbäume erbrachte keine Hinweise. Die vorhandenen Altbäume entsprechen nicht den bevorzugten Arten.

Lebensräume mit extremen Standortbedingungen (extrem trocken, feucht oder nass), die einen Lebensraum für eng angepasste Arten sein könnten, gibt es ebenfalls nicht.

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Zauneidechsen ungeeignet, da weder lückige Vegetation, lockerer, offener Boden noch Sonnenplätze vorhanden sind. Es konnten keine Nachweise erbracht werden.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die umliegenden Flächen werden nicht verändert. Im Geltungsbereich entstehen vergleichbare Lebensraumstrukturen durch die Anlage von Grünflächen mit naturnahen Gehölzpflanzungen.

Die festgestellten Vogelarten sind verbreitet und kommen in Siedlungsflächen, sowie Parks und Gärten vor. Eine ausgeprägte Revierbindung (Nutzung des Reviers oder sogar des Nestes über mehrere Brutperioden hinweg) ist bei den festgestellten Vogelarten, mit Ausnahme von Mauersegler und Haussperling) nicht einschlägig bekannt. Insgesamt kann durch die genannten Maßnahmen der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG abgewendet werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population einer Art ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung von Bäumen, Abriss von Gebäuden) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG besonders geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ wurde auf dem Gelände des Alten Gymnasiums Planungsrecht für Gewerbenutzung geschaffen. Investoren für eine gewerbliche Nutzung im eigentlich geplanten Technologiezentrum wurden jedoch in den letzten Jahren nicht gefunden, das Grundstück liegt seit Aufgabe der Schulnutzung brach. Das alte Stadtbad Hennigsdorf ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig und Untersuchungen sowie Kostenschätzungen haben ergeben, dass ein Stadtbad-Neubau an anderer Stelle kostengünstiger ist als eine umfassende Sanierung am alten, nicht erweiterungsfähigen Standort. Eine Standort-Suche mit Alternativenprüfung führte zum Ergebnis, dass das Gelände des alten Gymnasiums als Standort für das neue Stadtbad geeignet ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ ersetzt den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ und schafft Planungsrecht v.a. für die Errichtung des neuen Stadtbads. Gleichzeitig wird eine Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ eröffneten Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium vorgenommen.

Der westliche Teilbereich des Schulgeländes ist weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, der östliche hingegen als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentliches Schwimmbad“. Im nördlichen Planungsgebiet ist nunmehr eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Das als Denkmal geschützte Gebäude des Alten Gymnasiums wird in seiner Substanz erhalten und soll auch künftig gewerblicher Nutzung eingeschränkt zur Verfügung stehen. Es ist vorgese-

hen, das neue Stadtbadgebäude mit einem Verbindungsbau an das alte Schulgebäude anzuschließen.

### **Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist Bestandteil der Bauleitplanung. Sie ist als Regelverfahren für alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben. Mit dem Bebauungsplan können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen der Umweltgüter vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen werden erfasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit des heute bereits mit verschiedenen Schulgebäuden bebauten Grundstücks erhöht. Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht („Technologiezentrum“) jedoch bewirkt die 1. Änderung infolge der Verkleinerung der Baugebiete und durch die Reduzierung der Bebaubarkeit eine Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung.

Zu geringfügigen naturschutzrechtlichen und kompensationspflichtigen Eingriffen in den Boden (durch Versiegelung und Überbauung) und in Pflanzen / Vegetation (durch Fällung von Bäumen und die Entnahme von Gehölzen) kommt es lediglich im Erweiterungsbereich der Verkehrsflächen an der Parkstraße. Diese Eingriffe werden jedoch mit Hilfe der textlichen Grünfestsetzungen (u.a. Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) vollständig kompensiert. Darüber hinaus verbleibt ein rechnerischer Überschuss von 796 m<sup>2</sup>, der sich kompensationsmindernd auf Eingriffsvorhaben in anderen Bebauungsplänen auswirken kann (Ökokonto).

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planungsumsetzung einige der geschützten Bestandsbäume gefällt werden müssen. Dieser Funktionsverlust wird durch die Neupflanzung von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erbrachte das Ergebnis, dass der heutige Gartenbereich und die Grünflächen Lebensraum von europäischen Brutvögeln sind, dauerhaft geschützte Lebensstätten (z.B. Baumhöhlen) aber nach aktuellem Planungstand nicht betroffen sind. Im Dachstuhl des Alten Gymnasiums sowie in einer der vorhandenen Garagen wurden besetzte Niststätten von Mauerseglern, Haussperlingen sowie vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten gemäß den naturschutzrechtlichen Vorschriften entsprechend zu sichern oder in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu ersetzen. Um die Brutvögel nicht zu beeinträchtigen, sollten die Räumungs- und Fällarbeiten daher außerhalb der Brutzeit stattfinden. Andere besonders geschützte Tierarten wurden im Planbereich nicht festgestellt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens (Errichtung des neuen Stadtbads mit Stellplätzen, Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Alten Gymnasiums) sind für das Schutzgut Mensch keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

## **VI. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die durch die Festsetzungen ermöglichte Realisierung einer neuen Schwimmhalle trägt aufgrund ihrer zentralen Lage und unmittelbaren Umgebung zu Wohn- und Gewerbegebieten zu einer Aufwertung der Innenstadt und somit zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei, auch wenn durch die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans im Bereich der Fläche für Sportanlagen eingeschränkt werden.

Die Aufgabe der Schulnutzung im Jahr 2006 und das anschließende Brachfallen des Grundstücks hat für die angrenzenden Wohnnutzungen zu einer Sondersituation geführt. Mit den nunmehr vorgesehenen Planungen zur Wiedernutzbarmachung der Grundstücksflächen soll die vorliegende Situation den Planungszielen entsprechend verändert werden. Von einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse ist dabei unter Berücksichtigung der vormals vorhandenen Nutzung

(Schule) sowie des bisher geltenden Planungsrechts (Gewerbegebiet) nicht auszugehen. Unzumutbare Belastungen der benachbarten Wohngrundstücke sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche werden durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sowie durch die Beschränkung der zulässigen Arten der gewerblichen Entwicklung minimiert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich im Gewerbegebiet ausschließlich das bestehende, unter Denkmalschutz stehende Gebäude der ehemaligen Schule befindet, die Errichtung weiterer Hauptgebäude wird hier nicht ermöglicht. Die Einschränkungen, die sich aus der vorhandenen Gebäudestruktur (Vornutzung als Schule) und dem Denkmalschutz ergeben, haben zur Folge, dass das Gewerbegebiet für die Ansiedlung einiger Gewerbearten (z.B. größere Produktionsanlagen) ungeeignet ist. Eine weitere Einschränkung ist daher nicht erforderlich.

Mit der geplanten Nutzung ist zwar eine Zunahme der Verkehrsemissionen im Vergleich zur vorhandenen Situation verbunden, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 15-b „Technologiezentrum“ und den damit verbundenen möglichen Verkehren ist jedoch von einer Verbesserung auszugehen. Insofern müssen im Rahmen des Bebauungsplans diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden.

Durch die Grünfestsetzungen wird eine begrünte Gestaltung sowie eine städtebauliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet.

## **2. Soziale Infrastruktur**

Durch die Festsetzungen wird die Realisierung einer neuen Schwimmhalle in zentraler Lage als Ersatzbau für die bestehende sanierungsbedürftige Schwimmhalle nördlich des Stadtzentrums ermöglicht. Insofern zielen die Festsetzungen auf den Erhalt und die Verbesserung der Versorgung der Stadt Hennigsdorf mit sozialer Infrastruktur.

## **3. Ordnungsmaßnahmen**

Durch die Festsetzung der Fläche für Sportanlagen wird bei Realisierung des geplanten Schwimmbads der Abriss der Schulbaracke entlang der Parkstraße sowie der Garagenkomplexe im Norden des Änderungsbereichs notwendig.

Für die Erweiterung der Parkstraße wird der Erwerb von Flächen durch die Stadt Hennigsdorf erforderlich (ca. 170 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig kann ein 2 m breiter Streifen des Flurstücks 103/2 (Rathenaustraße) veräußert werden, da er als Straßenverkehrsfläche nicht benötigt wird, sich aber derzeit im Eigentum der Stadt Hennigsdorf befindet (ca. 230 m<sup>2</sup>).

Bei Umsetzung der verkehrlichen Planung zur Erweiterung der Rathenaustraße sowie der Parkstraße wird eine der Funktion entsprechende verkehrliche Widmung notwendig.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor (Neuversiegelung, Verlust verschiedener Vegetationsstrukturen), für die jedoch kein Kompensationsbedarf entsteht, da für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs (insbesondere Versiegelung) der Vergleich mit dem bisher geltenden Baurecht maßgeblich ist (vgl. Kap. V.3.3). Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass der aus der neuen Festsetzung von Verkehrsflächen resultierende Eingriff (22 m<sup>2</sup>) ausgeglichen wird und darüber hinaus gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht Verbesserungen erzielt werden können, die auf ein Ökokonto des Grundstückseigentümers angerechnet werden können: Durch die Verkleinerung der Baugebiete und durch die Reduzierung der Bebaubarkeit im Gewerbegebiet verringert sich der Versiegelungsumfang trotz geringfügiger Vergrößerung der Verkehrsflächen im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht um insgesamt ca. 796 m<sup>2</sup>. Auch aus den angepassten Grünfestsetzungen entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da die Zahl der zu pflanzenden Bäume und

Sträucher sowie die Größe der zu begrünenden Dachflächen innerhalb der Fläche für Sportanlagen gleich bleibt.

Verstöße gegen die Verbote des besonderen Artenschutzes können durch eine Bauzeitenregelung und durch die Installation von Ersatzniststätten vermieden werden.

## **5. Auswirkungen auf die privaten Belange**

Durch die von den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans abweichende Festsetzung der Art der Nutzung werden in Teilbereichen des Geltungsbereichs die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten aufgehoben bzw. auf die Nutzung als öffentliches Schwimmbad eingeschränkt. Gleichzeitig wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung kann gemäß BauGB zu Entschädigungsanforderungen der betroffenen Grundstückseigentümer führen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Da die Stadtwerke als zukünftiger Betreiber des Schwimmbads das Grundstück bereits mit dem Ziel der Realisierung einer Schwimmhalle übernommen haben, und da die Ergebnisse des vom Grundstückseigentümer durchgeführten Planungswettbewerbs in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden haben (vgl. Kap. III.1), sind keine Entschädigungsanforderungen zu erwarten.

Durch die im überwiegenden Interesse des Allgemeinwohls liegende Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erweiterung der Parkstraße entstehen hingegen für den Eigentümer der Fläche Vermögensnachteile, die zur Folge haben, dass er gemäß BauGB die Übernahme der Flächen gegen Entschädigung verlangen kann.

Die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für das Gewerbegebiet und die Fläche für Sportanlagen kann gemäß § 40 BauGB Entschädigungsansprüche auslösen. Da sich jedoch sowohl das Gewerbegebiet als auch die Fläche für Sportanlagen in der Hand eines Grundstückseigentümers befinden, sind auch hier keine Entschädigungsanforderungen zu erwarten.

Für die Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird der Abriss von fünf Garagenkomplexen erforderlich. Während sich das Flurstück 179 auf dem die Garagenkomplexe stehen, in der Hand eines Eigentümers befindet, befinden sich die einzelnen Garagengebäude im Einzeleigentum. Die Bedingungen hinsichtlich der Kündigung und des Abrisses der Garagen sind zwischen dem Grundstückseigentümer und den Garageneigentümern zu klären.

Die Festsetzung der Erhaltung der vorhandenen Vegetation innerhalb der Fläche A kann zu Entschädigungsforderungen führen. Diese sind entsprechend den Regelungen des BauGB zu behandeln. Da es sich jedoch lediglich um die planungsrechtliche Sicherung bestehender, durch Baumschutzsatzung generell gesicherter Bäume handelt, sind unzumutbare Aufwendungen nicht zu erwarten. Auch die Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern kann zu Entschädigungsforderungen führen, die entsprechend den Regelungen des BauGB zu behandeln sind. Da es sich hier jedoch lediglich um die Konkretisierung des Pflanzgebots nach Bauordnung handelt und der Geltungsbereich im Bestand über eine erhebliche Zahl von Bäumen verfügt, sind unzumutbare Aufwendungen nicht zu erwarten.

## **6. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan**

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erweiterung der Parkstraße festgesetzte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtwerke. Die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche kann einen Übernahmeanspruch des Eigentümers zur Folge haben. Sowohl für den Kauf der Flächen als auch für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche müssen Mittel in den Haushalt eingestellt werden.

Den Kosten stehen Einnahmen gegenüber, die durch die Veräußerung der als Straßenverkehrsfläche nicht benötigten Flächen des Flurstücks 103/2 erzielt werden können.

Wie im Kapitel VI.5 – Auswirkungen auf die privaten Belange dargelegt, können aus verschiedenen Festsetzungen (Änderungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage, Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) weitere Entschädigungsansprüche und damit Auswirkungen auf den Haushalt resultieren, deren Geltendmachung jedoch aus den oben genannten Gründen nicht zu erwarten ist.

## **VII. Verfahren**

### **1. Abwägungsbelange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b gewährleistet eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs
- öffentliche und private Belange

#### **1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen**

Im Bebauungsplangebiet selber befinden sich keine Wohngebäude. Durch seine schützenden Festsetzungen (Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotential, Festsetzungen zum Immissionsschutz) sichert der Bebauungsplan jedoch die Belange der Wohnbevölkerung der umgebenden Bereiche. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 auch gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert. Weitergehende Einschränkungen der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten sind – u.a. aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur (vgl. Kap. VI.1) – nicht erforderlich.

Da durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei der umliegenden Wohnbebauung gesichert wird, resultiert auch aus der Anlage eines Parkplatzes im Norden des Geltungsbereichs keine Störung gesunder Wohnverhältnisse.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch den aus dem Betrieb des Schwimmbads resultierenden zusätzlichen Verkehr ist ebenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr ist im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht und den damit verbundenen möglichen Verkehren von einer Verbesserung auszugehen. Insgesamt gesehen wäre gegenüber dem tatsächlichen Zustand im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des bisher geltenden Rechts eine erhebliche Intensivierung der Verkehrsbelastung möglich. Insofern führt die nunmehr geplante Entwicklung im Vergleich zu dem bei einer gebietsadäquaten Nutzung nach bislang geltendem Recht (Gewerbegebiet) zu erwartenden Verkehr zu minimierten Auswirkungen für alle Betroffenen.

Eine Anbindung der Fläche für Sportanlagen an die Bötzowstraße für den motorisierten Verkehr ist durch die Regelung der Zufahrten (Rathenaustraße und Parkstraße) ausgeschlossen.

Die zukünftigen Arbeitsstätten werden aufgrund der Festsetzungen (z. B. Nutzungsmaß, Begrünungen) in einer attraktiven Lage entstehen.

Die Einschränkung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen Freileitung in den Bebauungsplan ist aufgrund der eingehaltenen Sicherheitsabstände nicht zu befürchten. Maßgeblich bei dieser Beurteilung ist der Grenzwert von 100 Mikrottesla Magnetflussdichte der 26. BImSchV<sup>32)</sup>, der in zum Aufenthalt bestimmten Gebäuden oder dem Aufenthalt dienenden Grundstücken nicht überschritten werden darf. Da der Grenzwert bei ordnungsgemäßem Betrieb der Hochspannungsleitung selbst in unmittelbarer Nähe und direkt unter der Hochspannungsleitung nicht erreicht wird, können Grenzwertüberschreitungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.<sup>33)</sup> Die BImSchV ist anlagenbezogen anzuwenden, d.h. die Einhaltung der Grenzwerte ist vom Netzbetreiber zu verlangen, so dass regelungsbedürftige Konflikte zwischen den bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. So hat die E.ON edis AG als Betreiber der Hochspannungsleitung im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens in Hennigsdorf mit Schreiben vom 23.08.2005 bestätigt, dass bei ihren 110 kV-Freileitungen die Grenzwerte immer unterschritten werden.

„Technische Möglichkeiten zur Verringerung der (elektromagnetischen) Felder bestehen dennoch bereits unterhalb der Grenzwerte, beispielsweise durch optimale Phasenbelegung bei der Stromübertragung.“<sup>34)</sup> Auf die Auswirkungen elektromagnetischer Felder auf bestimmte Arten von Herzschrittmachern trotz deutlicher Grenzwertunterschreitung wird hingewiesen. Die Problematik ist jedoch durch ein städtebauliches Instrumentarium nicht regelbar.

## 1.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für ein öffentliches Schwimmbad Rechnung getragen. Das im Norden der Stadt gelegene bestehende Schwimmbad ist sanierungsbedürftig, gleichzeitig befindet sich der neue Standort in verkehrsgünstiger und stadtstrukturell günstiger Lage. Insofern führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Sicherung und Entwicklung von Sport-, Erholungs- und Freizeitnutzungen.

## 1.3 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile wird im Bebauungsplan durch die Aufwertung eines derzeit städtebaulich ungeordneten und untergenutzten Bereichs Rechnung getragen. Das denkmalgeschützte Schulgebäude wird erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Der innerhalb der Fläche für Sportanlagen geplante Neubau für die Schwimmhalle wird zwar u.U. zunächst als Fremdkörper wahrgenommen, da das Gebäude jedoch einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen wird, ist die Einschätzung als störend oder beeinträchtigend eher nicht zu befürchten. Der städtebaulich ungeordnete Bereich im Norden des Geltungsbereichs wird neu gestaltet. Weiterhin erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen (Gliederung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Bäumen, Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dachbegrünung) insgesamt eine gestalterische und nutzungsstrukturelle Aufwertung des Plangebiets.

Insgesamt gesehen unterliegt das Orts- und Landschaftsbild durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar einer Veränderung, diese wird jedoch nicht negativ in Erscheinung treten.

32) 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 16. Dezember 1996, BGBl. I, S. 1966

33) Strahlung und Strahlenschutz, Bundesamt für Strahlenschutz, Salzgitter 1999, S. 13 ff.

34) ebenda, S. 17

#### 1.4 Belange der Denkmalpflege

Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch die bestandsorientierte Sicherung der geschützten Anlage „Schulgebäude mit Vorgarten“ im Gewerbegebiet Rechnung getragen. Ziel der Planung ist, die Entwicklung des Gebäudes im Zusammenhang mit der neu geplanten Errichtung des Schwimmbads zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen die Errichtung eines Verbindungsbaus zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und der geplanten Schwimmhalle ermöglicht. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung wurden diesbezüglich von den zuständigen Behörden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

Darüber hinaus wird das teilweise innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bodendenkmal (Nr. 70002: mittelalterlicher / neuzeitlicher Ortskern Hennigsdorf) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dieses befindet sich im Bereich der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage innerhalb der Fläche für Sportanlagen. Die Anlage eines Parkplatzes steht der Sicherung des Bodendenkmals nicht grundsätzlich entgegen. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Anlage der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu beachten.

#### 1.5 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Schaffung eines Gewerbegebiets sowie einer Fläche für Sportanlagen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung (Wiederverwendung von zuvor bereits baulich genutzten Flächen) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Ansiedlung des geplanten Stadtbads können zusätzlich die innerstädtischen Wohnlagen aufgewertet und die Attraktivität des Ortskerns erhöht und so einer Siedlungsentwicklung nach Außen entgegenwirkt werden.

Die Belange des Umweltschutzes wurden untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Situation im Geltungsbereich im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht nicht verschlechtern wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verursachen im Bereich des Gewerbegebiets sowie der Fläche für Sportanlagen keine ökologischen Eingriffe im Sinne des Baugesetzbuchs, ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum ist hier insofern gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Stattdessen ist aufgrund der Reduzierung des im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten Nutzungsmaßes für das Gewerbegebiet von einer Verbesserung auszugehen.

Die geplante Erweiterung der Parkstraße stellt planungsrechtlich zwar einen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar, unter Berücksichtigung der gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht geänderten Festsetzungen in den Baugebieten kann jedoch ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich erreicht werden. Aufgrund der Reduzierung des im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten Nutzungsmaßes kann sogar eine positive Bilanz von 796 m<sup>2</sup> erreicht werden, die dem Grundstückseigentümer in Form eines Ökokontos als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für spätere Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs dienen kann.

Den Belangen des besonderen Artenschutzes kann durch eine abgestimmte Bauzeitenregelung sowie durch ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen (wie Ersatzniststätten) hinreichend Rechnung getragen werden.

#### 1.6 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft finden durch die Festsetzung des Gewerbegebiets und der Fläche für Sportanlagen Berücksichtigung. Durch die Festsetzungen können wohnungsnahen Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze wird im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans im Bereich der Fläche für Sportanla-

gen zwar eingeschränkt, da das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-b geplante Technologiezentrum jedoch nicht realisiert wurde, war eine Umsteuerung hinsichtlich der Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich erforderlich. Eine Festsetzung von Gewerbeflächen, die nicht im Kontext mit dem östlich angrenzenden Technopark stehen, war jedoch vor dem Hintergrund der umliegenden Wohnbebauung und der innerhalb der Stadt verfügbaren anderen Gewerbeflächen nicht Ziel der Planung.

### 1.7 Belange des Verkehrs

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen Rechnung getragen. Die Erschließung erfolgt über die im Geltungsbereich gelegenen bzw. unmittelbar an diesen angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Trasse für ein schienengebundenes Verkehrsmittel in der Rathenaustraße. Die Vorhaltefläche hierfür beträgt 8,0 m.

Die Auswirkungen des Schwimmbadbetriebs auf den Kreuzungsbereich Parkstraße / Neuendorfstraße wurden in einem Verkehrsgutachten<sup>35)</sup> untersucht, dessen Empfehlungen (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Parkstraße, um so die Rad- und Fußwegeerschließung verbessern zu können und die Fläche für einen später eventuell notwendigen Ausbau der Parkstraße planungsrechtlich zu sichern) in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden haben.

Als Grundlage für die Betrachtungen des Gutachtens wurde für den Schwimmbadbetrieb insgesamt ein Verkehrsaufkommen durch Besucher und Beschäftigte von 65 Pkw-Fahrten in der maßgeblichen werktäglichen Spitzenstunde prognostiziert, wobei aufgrund der Lage des Stadtbads zu den Siedlungsschwerpunkten davon auszugehen ist, dass ein erheblicher Teil des Ziel- und Quellverkehrs über die Fontanestraße / Rathenaustraße fließen wird (65 % aller Stadtbadverkehre). Über den Knotenpunkt Parkstraße / Neuendorfstraße werden hingegen in der Prognose lediglich 35 % aller Stadtbadverkehre abgewickelt (23 Pkw-Fahrten in der maßgeblichen werktäglichen Spitzenstunde). Die Gesamtbelastung des Kreuzungsbereichs Parkstraße / Neuendorfstraße (ca. 1.600 Kfz/h) steigt durch die Zusatzverkehre des Schwimmbads um 1,5 % an. In der Prognose bis 2020 wird trotz der zusätzlichen Belastung durch den Betrieb des Schwimmbads von einem Rückgang der Verkehrsbelastung um 7 % (auf ca. 1.500 Kfz/h) ausgegangen, so dass die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Parkstraße / Neuendorfstraße gewährleistet wäre.

Im Verkehrsgutachten zum neuen Stadtbadstandort werden im Weiteren die Auswirkungen einer Signalisierung betrachtet sowie die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Kreuzung bei Entlastung der Edisonstraße in drei unterschiedlichen Planfällen untersucht. Im Ergebnis wird von den Gutachtern die Einrichtung einer Teilsignalisierung (weitere Ampel an der südlichen Zufahrt der Neuendorfstraße und Kfz-Erfassungseinrichtungen wie z.B. Detektoren zur Anforderung wartender Fahrzeuge in der Zufahrt Parkstraße) der Kreuzung empfohlen, um so gegenüber der bestehenden Situation die Verkehrssicherheit zu erhöhen, die Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu steigern und um die Wartezeiten der wartepflichtigen Verkehrsteilnehmer zu verringern. Eine Erweiterung der Parkstraße um eine Fahrspur wird nach Aussage der Gutachter hingegen nicht zwingend erforderlich. Gleichwohl wird empfohlen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Parkstraße beizubehalten, um so die Rad- und Fußwegeerschließung verbessern zu können sowie langfristig gesehen die Möglichkeit eines Ausbaus der Parkstraße planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks entlang der Parkstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Insgesamt gesehen resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar eine Zunahme des Verkehrs gegenüber der bestehenden Situation, im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht ist hingegen mit einer Minimierung zu rechnen.

35) Planungsbüro Richter-Richard: Stadt Hennigsdorf – Verkehrsgutachten zum neuen Stadtbadstandort – Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Parkstraße / Neuendorfstraße, April 2011

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen sowie der Fläche für Sportanlagen in zentraler Lage das Ziel der Verkehrsvermeidung durch Ansiedlung von Nutzungen in gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossener Verkehrslage.

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für das Gewerbegebiet sowie für die Fläche für Sportanlagen, die sich aus der Stellplatzbedarfssatzung<sup>36)</sup> für die Stadt Hennigsdorf ergibt, ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Stellplätze sind entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung durch die Nutzer auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorzusehen bzw. gemäß den geltenden Bestimmungen abzulösen. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Unterbringung von 60 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen.

### 1.8 öffentliche und private Belange

Die privaten Belange werden durch die Festsetzung von baulichen Nutzungen zusätzlich zur Bestandserhaltung beachtet. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorliegenden Planungen des Grundstückseigentümers zur Errichtung des Stadtbads. Insofern sind auch die privaten Belange nach wirtschaftlicher Verwertbarkeit durch die Festsetzungen berücksichtigt worden. Einschränkungen wie Pflanzbindung und Mindestanpflanzung von Flächen sind zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung und Gliederung des Geltungsbereichs sowie zur Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentliches Schwimmbad“ sowie bestehender öffentlicher Verkehrsflächen. Gleichzeitig liegt die planungsrechtliche Sicherung für eine zukünftige Erweiterung der Parkstraße im öffentlichen Interesse. Durch die festgesetzte Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Parkstraße entstehen jedoch für den Eigentümer der Fläche Vermögensnachteile, die zur Folge haben, dass er gemäß BauGB die Übernahme der Flächen verlangen kann.

Alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen sind mit den öffentlichen Belangen nach gestalterischer, nutzungsstruktureller und maßlicher Einpassung der geplanten Bebauung in die vorhandenen oder erwünschten städtebaulichen Strukturen in Einklang gebracht.

Für die vorhandene Grundstückszufahrt auf das Flurstück 100 (Neuendorfstraße 7) über das ehemalige Schulgrundstück erfolgt keine planungsrechtliche Sicherung. Die Zufahrt stellt ein Gewohnheitsrecht dar, ein öffentliches Interesse an der Sicherung dieses Rechts besteht nicht.

Zur Umsetzung der Planung ist u.a. der Abriss der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Garagenhöfe erforderlich. Die öffentlichen Belange der Errichtung eines öffentlich zugänglichen Schwimmbads sind hier mit den privaten Belangen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Garagen nicht vereinbar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Garagenhöfe sollen zugunsten einer Aufwertung des Bereichs für die Allgemeinheit aufgegeben werden.

## 2. Förmliche Beteiligungsverfahren

### 2.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2011 darum gebeten, sich zu den Anforderungen an die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b zu äußern, zu prüfen, inwieweit ihre Belange berührt sind, und die beabsichtigten

---

36) Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen – Stellplatzbedarfssatzung – vom 24.03.2005, Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 3/2005 vom 30.04.2005

Planungen und sonstigen Maßnahmen mitzuteilen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Belang sind. Ferner wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen war der Planinhalt in seinen Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans fanden jedoch bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15-b insbesondere Anregungen zu den folgenden Themen Berücksichtigung:

- Hinweise zum Bodendenkmalschutz
- Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur
- Hinweise zum Umweltbericht und zum Artenschutz

## **2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.05.2011 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Bei der Bürgerversammlung waren 15 Bürger anwesend. Es sind keine schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die von den Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen beinhalteten bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b insbesondere folgende Themen:

- Entscheidung über den Standort des Schwimmbads
- Kündigung und Abriss der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Garagen
- Lage der für das Schwimmbad erforderlichen Stellplätze
- Ausstattung des Schwimmbads

Unter Würdigung der vorgebrachten Fragen und Anregungen waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

## **2.3 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt wurden von 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. Diese wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen bezogen sich teilweise auf Stellungnahmen, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden und die somit bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs waren.

Darüber hinausgehende Anregungen mit im Rahmen der Bebauungsplanung relevanten Inhalten wurden vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport mit Schreiben vom 16.08.2011 vorgebracht. Es wurde angeregt, die zulässige Art der baulichen Nutzung im Bereich der geplanten Schwimmhalle zu überprüfen bzw. zu ändern (Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprechend der parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplans oder Festsetzung als Sondergebiet). Die Festsetzung des geplanten Stadtbads als Fläche für Gemeinbedarf wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zwar in Betracht gezogen, die Festsetzung der Fläche als Fläche für Sportanlagen bietet hingegen den Vorteil einer größeren Flexibilität hinsichtlich der Trägerschaft (öffentlich / privat oder auch eine Mischform) des Schwimmbads. Gleichzeitig sollen Schwimmbäder nur dann als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, wenn sie Teil einer sonstigen Gemeinbedarfseinrichtung sind, z.B. bei Hallen für den Schulsport. In einem solchen Fall würden sie in die Gemeinbedarfsfläche für die sonstige Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. die Schule) einbezogen werden. Insofern bietet die Festsetzung der Fläche als Fläche für Sportanlagen den Vorteil, dass die Schwimmhalle nicht zwingend als Bestandteil einer anderen Gemeinbedarfseinrichtung anzusehen ist, sondern als eigenständige Schwimmhalle.

Auch die Festsetzung eines „sonstiges Sondergebiets“ gemäß § 11 BauNVO wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch

auf die Festsetzung einer einzelnen Nutzung und nicht auf die Festsetzung eines Baugebiets (wie z.B. bei einer Häufung von Anlagen wie z.B. in einem Klinikgebiet) zielen, fehlt ein wesentliches Merkmal für die Festsetzung der Fläche als sonstiges Sondergebiet. Die Festsetzung der Fläche als Fläche für Sportanlagen wurde im weiteren Verfahren beibehalten.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Hinweise zur technischen Infrastruktur gegeben (Leistungsbestand), die in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt wurden. Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte hat und berühren somit auch nicht die Grundzüge der Planung. Weitere Verfahrenserfordernisse (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und / oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) ergaben sich aus der Behördenbeteiligung insofern nicht.

## 2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.08.2011 bis 16.09.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von den Bürgern eine Stellungnahme eingereicht. Das vorliegende Schreiben wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahme hatte folgende im Rahmen der Bebauungsplanung relevante Inhalte:

- Verlagerung der Rutsche auf die andere Seite wegen Lärmbelästigung  
Im Bebauungsplan wird kein Standort für die Wasserrutschen festgelegt. Vielmehr können diese an beliebiger Stelle innerhalb des Baufensters angeordnet werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung einer Wasserrutsche im Nordosten des Baufelds durch die Möglichkeit, die Baugrenze zu überschreiten, lediglich privilegiert, da diese sich hier in die vorhandenen Baumreihen integrieren lassen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm sind im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt, durch die die Lärmemissionen des geplanten Schwimmbads auf ein für Wohngebiete verträgliches Maß begrenzt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung eines genauen Standorts für die Wasserrutsche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.
- Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände  
Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird bezogen auf das Schwimmbadgebäude die Einhaltung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewährleistet. Die weiteren bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung einzuhalten.
- Errichtung einer geschlossenen Einfriedung  
Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung u.a. auch von Einfriedungen können zwar als örtliche Bauvorschrift in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, dies jedoch nur, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist. In dem von den Bürgern genannten Fall ist jedoch weder eine städtebauliche noch eine baugestalterische Anforderung zu erkennen.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Planänderung.

## 3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 15.12.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-b sowie die Umbenennung des Be-

bauungsplans Nr. 15-b von „Technologiezentrum“ in „Stadtbad“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 8 vom 22.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2011 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen im Rahmen einer Bürgerversammlung am 02.05.2011 um 17.00 Uhr in den Räumen der Stadtverwaltung Hennigsdorf unterrichtet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Hennigsdorf in der Zeit vom 14.04. bis zum 03.05.2011 sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Mit Beschluss vom 29.06.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 15.08.2011 bis 16.09.2011 statt. Sie wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 4 vom 06.08.2011 sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

Der Planinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ wurde durch die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen in seinen Grundzügen nicht berührt.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Sommer 2011 vom Grundstückseigentümer ein Planungswettbewerb für den Neubau der Schwimmhalle durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde anschließend nochmals geringfügig modifiziert, so dass er weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Konkretisierung der Planung durch den Wettbewerb hatte jedoch zwei geringfügige Änderungen im Bebauungsplan zur Folge:

- Verschieben der Baugrenzen für den Verbindungsbau um 3 m in Richtung Süden (Änderung in der Planzeichnung),
- Ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten h und e um maximal 5 m für Wasserbecken bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 25 m<sup>2</sup> (neue textliche Festsetzung)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde durch diese beiden Anpassungen nicht geändert. Die Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Weitere Verfahrenserfordernisse (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und / oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) ergaben sich insofern nicht.

## **VIII. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**B. ANLAGEN****I. Textliche Festsetzungen****1. Art der Nutzung**

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.4 Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung eines öffentlichen Schwimmbads. Zulässig sind neben der festgesetzten Nutzung der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Einrichtungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**2. Maß der Nutzung, Bauweise**

- 2.1 Innerhalb des Gewerbegebiets entspricht der Flächeninhalt der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der zulässigen Größe und Grundfläche der baulichen Anlagen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten e, f und g für die Errichtung von Wasserrutschen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 20,0 m zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.3 Unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 kann innerhalb der Fläche für Sportanlagen die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten h und e bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m für die Errichtung von Wasserbecken mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.4 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.5 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 34,0 m über NHN festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.7 Im Gewerbegebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht, überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.8 Innerhalb der Flächen für Sportanlagen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.2 Innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen zu schützen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 3.3 Im Gewerbegebiet ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 2 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Stellplatzbäume) zu pflanzenden Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist pro angefangener 325 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 2 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Stellplatzbäume) zu pflanzenden Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.5 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 250 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 4. Immissionsschutz

- 4.1 Im Gewerbegebiet sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
Gewerbegebiet	61 dB	46 dB
Fläche für Sportanlagen	61 dB	46 dB

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA-Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr.2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

## 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Im Gewerbegebiet GE sowie innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind Zu- und Abfahrten ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zwischen den Punkten a - b und c - d zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten W - X und Y - Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.4 Der Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ tritt außer Kraft.

## II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines als Trinkwasserschutzzone III festgelegten Bereichs.
2. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich.
3. Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil eines Bereichs, der als Bodendenkmal eingetragen ist.

## III. Hinweise

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den eine Fernwärmesatzung gilt.
2. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den die Stellplatzbedarfssatzung gilt.
3. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Bereichs, für den die Baumschutzsatzung gilt.
4. Die DIN 45691 wird in der Stadtverwaltung Hennigsdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**IV. Pflanzlisten**Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubinosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

**V. Plan 1: Bestandssituation im Plangebiet**





-  Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur
-  höhere Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (z.B. Brennnesselfluren)
-  Scher- und Trittrasen
-  Gehölze (v.a. Laubgebüsch frischer Standorte und Solitärgehölze bzw. Gehölzgruppen und Hecken vorwiegend heimischer Arten)
-  Bestandsbaum (Laub / Nadel)
-  Offener Boden, unbefestigter Weg
-  Asphalt
-  Betonfläche, Betonmauer, Betonsteinpflaster
-  Mosaikpflaster
-  Großstein-/ Kleinsteinpflaster
-  Rasengittersteine
-  Gebäude

## Situation

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15-b  
"Stadtbad" (1. Änderung)

Auftraggeber:

**Stadtverwaltung Hennigsdorf**  
Rathausplatz 1  
16761 Hennigsdorf

Plan 1

M: 1:1.000 (i.O.)

Datum: 06.05.2011



**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA

