



## Beschlussvorlage

BV0091/2012

Für die öffentliche Sitzung

| Beratungsfolge                      | Abstimmungsergebnis | Datum      |
|-------------------------------------|---------------------|------------|
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |                     | 23.08.2012 |
| Hauptausschuss                      |                     | 29.08.2012 |
| Stadtverordnetenversammlung         |                     | 12.09.2012 |

Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung

**Betreff:** Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung "Ortskern Hennigsdorf" einschließlich ihrer Begründung

### Beschlussvorschlag:

**Die Stadtverordnetenversammlung von Hennigsdorf beschließt:**

1. Der Entwurf zur Erhaltungssatzung einschließlich der Begründung ist analog dem Baugesetzbuch (BauGB) § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind analog dem BauGB § 4 Abs.2 zu beteiligen.

### Begründung:

#### **I. Sachverhalt**

##### 1. Sachstand

Die seit 1993 geltende Sanierungssatzung für den historischen Ortskern von Hennigsdorf, soll Anfang 2013 aufgehoben werden. In den letzten 20 Jahren sind erhebliche Investitionen zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet erfolgt. Für den alten Ortskern wurde mit Beschluss BV 147/37/93 der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.1993 eine Detaillierung für nachfolgend aufgeführte Sanierungsziele vorgenommen:

1. Ortsbild, bauliche räumliche Struktur
2. Verkehr
3. Grün- und Freiflächen
4. Versorgung, Infrastruktur
5. Wohnen
6. ökologische Maßnahmen

Diese Sanierungsziele waren nicht nur durch vorbereitende Planungen und Investitionen durch die Stadt erreichbar. Insbesondere waren die Maßnahmen für das Ortsbild, das Wohnen und die Ökologie wesentlich von der Akzeptanz und Mitwirkung der Grundstückseigentümer abhängig. Für den Erhalt und die Sicherung stadtbildprägender Gebäude sowie der Instandsetzung und Modernisierung des erhaltenswerten baulichen Bestandes, wurde durch die Stadtverordneten am 03.06.1998 die Gestaltungskonzeption für den historischen Ortskern mit BV-98-98 beschlossen. Diese Konzeption hat sich in den zurückliegenden Jahren nicht nur in deren Geltungsbereich bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei Neubauten bewährt.

In den 20 Jahren der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“ wurden 34 Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben mit Städtebaufördermitteln, im Wesentlichen für die Hüllensanierung, unterstützt. Zur Zeit läuft zusätzlich eine Ordnungsmaßnahme zur Alten Schmiede (Berliner Straße 49), um deren Erhalt langfristig zu sichern. In der Regel sind in den geförderten Objekten weitere Investitionen durch die Grundstückseigentümer erfolgt. An zahlreichen Objekten wurden Investitionen ohne Städtebaufördermittel auf der Grundlage von ca. 250 Sanierungsgenehmigungen für bauliche Maßnahmen vorgenommen. Ein Großteil dieser Genehmigungen ist auf die Gestaltungskonzeption zurückzuführen.

Im Jahr 2011 erfolgten 16 Gruppengespräche mit betroffenen Eigentümern in Vorbereitung des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme. Ein Resümee des Erreichten und ein Ausblick auf die Zukunft.

Von den Eingeladenen (insgesamt 160 Eigentümer) haben 64 Bürger an den Gesprächen teilgenommen, 19 haben sich entschuldigen lassen. Das derzeit positive Stadtbild des Ortskernes wird durchweg von den Grundstückseigentümern als Erfolg gewertet. Der Vorschlag der Verwaltung zur Erstellung einer Erhaltungssatzung fand allgemeine Befürwortung. Die Bitte zur Mitwirkung, u. a. durch Einbringung von Vorschlägen und Hinweisen für die Erstellung der Erhaltungssatzung wurde leider nicht wahrgenommen. Um auch weiterhin eine hohe Akzeptanz der Grundstückseigentümer und sonstigen Betroffenen zu erreichen, soll eine öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung analog dem Baugesetzbuch §§ 3 und 4 erfolgen. Zusätzlich wird allen 160 Grundstückseigentümern im Geltungsbereich der zukünftigen Satzung der Entwurf postalisch zugestellt und nochmals um Stellungnahme gebeten.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Der vorgeschlagene räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Hennigsdorf“ folgt in seinem wesentlichen, jedoch nicht voll umfänglichen, Verlauf dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Untersuchungsbereich“, der dem Beschluss (BV0099/2011) zur Aufstellung dieser Erhaltungssatzung vom 02.11.2011 zu Grunde lag. Im Einzelnen ergeben sich folgende Abweichungen:

- **Bereich Ruppiner Straße / Autohaus Schmidt**

Dieser Bereich ist nicht, wie in der Hauptstraße, durch die erhaltenswerte Struktur der rückwärtigen Scheunenlinie und die anschließenden unbebauten Havelauen geprägt, sondern durch einen großmaßstäblichen Gewerbesolitär (Autohaus) und versiegelte KFZ-Stellflächen. Diese Struktur und ihre städtebauliche Gestalt sind weder erhaltenswert, noch Vorbild für die städtebauliche Gestalt ihres Umfelds. Der Bereich wurde daher nicht in den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen.

- **Bereich Schulgrundstück nördlich der Schulstraße**

Dieser Bereich wurde zusätzlich wegen seiner städtebaulichen Gestalt und seiner stadträumlichen Ausstrahlung insbesondere auf den südlich angrenzenden Angerbereich in den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen.

- **Bereich rückwärtiges Polizeigrundstück und Fabrikstraße Nr. 4**

Die rückwärtigen Freiflächen des Polizeigrundstückes wurden aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine erhaltenswerten baulichen Anlagen vorhanden sind. Das Grundstück Fabrikstraße 4 wurde ebenfalls herausgenommen, da seine baulichen Anlagen keine Gestaltprägung für das Gebiet haben und daher nicht zwingend zu erhalten sind.

- **Bereich alter Bahnhof**

Das Gebäude des alten Bahnhofs wurde in den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen, da es sich um ein Gebäude von hoher Gestaltqualität handelt und es die städtebauliche Gestalt des Umfeldes prägt.

## **II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen**

BV 0099/2011 vom 2.11.2012 Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für das Gebiet im alten Ortskern von Hennigsdorf

**III. Finanzielle Auswirkungen**       ja       nein

### **Anlagen:**

Anlage 1      Entwurf der Erhaltungssatzung einschließlich Lageplan zum Geltungsbereich  
Anlage 2      Begründung zur Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“

Hennigsdorf, 03.08.2012

---

Bürgermeister