

 direkt drüber! oberhavel	Landkreis Oberhavel Der Landrat
Landkreis Oberhavel • PSF 10 01 45 • 16501 Oranienburg Stadt Hennigsdorf Der Bürgermeister Rathausplatz 1 16761 Hennigsdorf	Stadiverwaltung Hennigsdorf Eingang-Nr. 4410 14. JULI 2015 Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Verkehr FB Bauordnung und Kataster FD Rechtliche Bauaufsicht Adolf-Dechert-Str. 1 16515 Oranienburg www.oberhavel.de Aktenzeichen: I/27/15B1 Bearbeiter: Frau Bartosik Telefon 03301/6013647 Telefax 03301/6013610 katrin.bartosik@oberhavel.de 09.07.2015 Bearbeitungsvermerk: Eingang FB I am: 14.07.2015 FBL I weiter an FD B/1 14.07.15 weiter an FD B/2 weiter an FD B/3

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des BPL Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“ (Stand Juni 2015) der Stadt Hennigsdorf

ca. 4,15 ha; WA

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen des o. g. Planverfahrens mit Schreiben vom 08.06.2015 zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster, FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des BPL Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“ Stand Juni 2015 im Maßstab 1:1.000, Übersicht der textlichen Festsetzungen sowie städtebauliches Konzept mit Nachverdichtungspotentialen Stand Juni 2015 im Maßstab 1:1.000.

Zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Hausadresse:
Landkreis Oberhavel
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Eine angegebene E-Mail-Adresse
dient nur dem Empfang einfacher
Mitteilungen ohne Signatur.

Bankverbindungen:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Konto-Nr. 3740923090
BLZ 160 500 00
IBAN: DE07 1605 0000 3740 9230 90
BIC: WELA DE D1 PMB

Commerzbank Potsdam
Konto-Nr. 150 608 000
BLZ 160 800 00
IBAN: DE77 1608 0000 0150 6080 00
BIC: DRES DE FF 160

B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Zu den Planunterlagen

Den vorliegenden Planunterlagen wurde kein Begründungstext beigelegt. Die Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung in Form einer auf die zentralen Punkte der Planung eingehenden Begründung ist insofern im weiteren Planverfahren entsprechend zu erarbeiten und beizufügen. Sie dient dem Zweck einer Planerläuterung sowie Planrechtfertigung im Rahmen der Rechtskontrolle.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist in der Begründung unter Beachtung des §§ 1, 1a BauGB herauszuarbeiten.

1.1.2 Zu den Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung (§ 1 Abs. 7 BauNVO), welche im Begründungstext entsprechend herauszuarbeiten ist.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurde lediglich die Anzahl Vollgeschosse festgesetzt. Es sollte geprüft werden, ob dies in diesem innerstädtischen Quartier zur Steuerung der Höhenentwicklung ausreichend ist.

c) Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 sind nicht rechtsklar formuliert. Die plangraphisch festgesetzte „Fläche für Tiefgaragen“ ist nicht zweifelsfrei im Planwerk verortbar, somit ist die Umsetzbarkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3 nicht gegeben. Der erste Satz der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschneidet sich, hinsichtlich des zu regelnden Inhaltes, mit den Inhalten der textlichen Festsetzung Nr. 4. Die textlichen Festsetzungen sind zu überarbeiten.

d) Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Formulierung der Festsetzung ist unbestimmt. Die „zuständigen Unternehmens-träger“ sind hieraus nicht rechtsklar ableitbar. Es fehlt ein konkreter örtlicher Bezug. Weiter fehlt die Berücksichtigung des Landkreises Oberhavel als Begünstigter. Grundsätzlich merke ich an, dass eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit innerhalb der Baugebiete in der Regel die Festsetzung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen als erforderliche Erschließungsflächen nicht ersetzen kann. Die getroffenen Regelungsinhalte sind unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles, hier die konkreten Erfordernisse des Plangebietes, umfassend zu prüfen.

e) Straßenverkehrsfläche

Die textliche Festsetzung enthält keine Regelung und ist somit überflüssig. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist zudem regelmäßig nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

f) *textliche Festsetzung Nr. 8*

Die textliche Festsetzung ist unbestimmt. Konkrete Regelungen werden nicht getroffen. Zudem bezieht sich die Festsetzung inhaltlich auf die „...entsprechend der festgesetzte GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen“. Ein solcher Bezug ist fehlerhaft. Die Grundflächenzahl gibt lediglich den Anteil der Grundstücksfläche an, welcher je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf, nicht jedoch konkret die überbaubare Grundstücksfläche bzw. deren Lage. Allgemein trifft bereits § 7 BbgBO entsprechende Regelungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Sowohl das Regelungserfordernis der Festsetzung als auch die Formulierungen sind zu überprüfen.

g) *textliche Festsetzung Nr. 9*

In Satz 1 der textlichen Festsetzung fehlt der Bezug zum konkret zu kompensierenden Eingriff.

h) *Vorgärten*

In dieser Festsetzung wurden die Bereiche zwischen der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ und den hiervon nächst gelegenen Baugrenzen ausgeschlossen. Wenn es für die getroffene Einschränkung in der Festsetzung eine bauplanungsrechtliche städtebauliche Intention gibt, wäre diese in der Begründung entsprechend zu erläutern. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung auch für diese Bereiche in Betracht zu ziehen. Im Übrigen ist die Festsetzung räumlich nicht hinreichend bestimmbar.

i) *Einfriedungen*

Die textliche Festsetzung ist unbestimmt. Ein Erfordernis nicht ableitbar. Insbesondere wäre zu erläutern, warum zum einen hier der Bereich des Baufeldes 4 entlang des Heideweges ausgenommen und zum anderen der Bereich entlang der öffentlichen Grünfläche entlang der Fontanestraße einbezogen wurde. Der Bereich Gartenstraße blieb gänzlich unberücksichtigt. Dies wäre im Begründungstext entsprechend zu erläutern.

1.1.3 Zur Planzeichnung

- a) Innerhalb des WA 1 wurden plangraphisch in den einzelnen Baufeldern unterschiedliche Vollgeschosszahlen durch Einschrieb festgesetzt. Für die Baufeldausweisung im nordöstlichen Bereich (westlich Fontanestraße/unmittelbar südlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche) des WA 1 erfolgte dieser Einschrieb der unterschiedlichen Zahlen der Vollgeschosse innerhalb des betreffenden Baufeldes mit einer gleichzeitigen Darstellung/Trennung innerhalb des Baufeldes durch Bestimmungslinien (Planzeichen 3.5). Dieses Planzeichen wird in der Regel für die Darstellung von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO verwendet. Das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse ist in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt. Die innerhalb der Baufelddarstellung erfolgte Darstellung weiterer Baugrenzen ist insofern missverständlich. Für die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baufeldes ist das Planzeichen 15.14. vorgesehen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- b) Im Planwerk ist das allgemeine Wohngebiet in Teilbereiche (1 bis 5) untergliedert. Die Nummerierung der WA-Gebiete ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.
- c) Für die vorgesehene Tiefgarage wurde als sonstiges Planzeichen eine Flächendarstellung gewählt. Eine Flächendarstellung ist jedoch im Planwerk nicht erfolgt. Die genaue Lage der Tiefgarage ist somit nicht verortbar bzw. nicht festgesetzt worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- d) Die Nutzungsschablone wurde in der Planzeichenerklärung nicht erklärt.

- e) Die Bezeichnung „A“ der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.

2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Die von dem geplanten Vorhaben betroffenen Flurstücke befinden sich in keinem nach Naturschutzrecht festgesetztem Schutzgebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung.

In diesem sind u. a. die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungen schutzgutbezogen (Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) darzustellen und zu bewerten. Es ist besonderes Augenmerk auf das Vorhandensein und die Betroffenheit geschützter Biotope oder Landschaftsbestandteile sowie das Vorkommen und die Betroffenheit von Arten und Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu legen. Der Umfang und die Untersuchungsmethoden sind mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorab abzustimmen.

Aufbauend auf diesen Untersuchungen müssen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und dargestellt werden.

3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast/Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage:

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

4. Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW-/AbfG i. V. m. der

Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend der Technischen Regeln für die Verwertung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-TR) zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Der BPL weist keine Festsetzungen zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches aus. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

5. Belange der unteren Wasserbehörde

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird nachgereicht.

6. Belange des Bereiches Landwirtschaft

6.1 **Weiterführender Hinweis**

6.1.1 Hinweis

Die vom Fachdienst Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

7. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

7.1 **Weiterführender Hinweis**

7.1.1 Hinweis

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

8. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst und Ordnungswidrigkeiten

8.1 **Weiterführender Hinweis**

8.1.1 Hinweis

Belange des Bevölkerungsschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

9. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

9.1 **Weiterführender Hinweis**

9.1.1 Hinweis

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken.

Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.

C S C H L U S S B E M E R K U N G E N

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Ich bitte Sie, die vorgebrachten Anmerkungen in den Abwägungsprozess gemäß § 1 (7) BauGB einzubeziehen und mich über das Ergebnis zu unterrichten.

Für ein Erörterungsgespräch steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter gern zur Verfügung.

Im Auftrag

Hofmann

