

Gemeinde Dahlwitz - Hoppegarten

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 676 und 677 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz - Hoppegarten.

2. Anlass und Zweck der Planung, Verfahren

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Dahlwitz - Hoppegarten ist aufgrund der attraktiven Lage und Funktion Hoppegartens als ruhiger Wohnstandort nach wie vor vergleichsweise hoch. Die finanzielle Situation potentieller Bauherren - vornehmlich einheimischer Bauherren - wirkt sich jedoch seit etwa 1998 auf die Nachfrage nach Baugrundstücken aus: nachgefragt werden vorzugsweise Wohnbaugrundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit für Doppel- und Reihenhäuser.

Vor dem Hintergrund der veränderten Nachfrage sollen die Grundstücke im "Baugebiet Süd" des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obere Bergstraße" an die Entwicklung angepasst werden.

Eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB im Befreiungsfall als rechtlich kritisch einzustufen. Zugleich ist durch die Änderung der Erschließung der Betroffenenkreis nicht sicher einzuschätzen. Andererseits werden durch die geplante Änderung eines untergeordneten Teilbereiches des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße" die Grundzüge der Planung - das planerische Konzept - nicht berührt, so daß ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB sachgerecht erscheint.

Für die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße" besteht kein Änderungserfordernis, deshalb beschränkt sich die Änderung der Planung auf den untergeordneten Teilbereich des "Baugebietes Süd".

3. Begründung:

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bei fünf Baukörperfestsetzungen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 bei zweigeschossiger Bebauung. Die Erschließung des Grundstückes erfolgte über die Ringstraße. Die Bergstraße dient lediglich der fußläufigen Erschließung. Insofern war zum Vollzug der Planung eine gebietsinterne zusätzliche Erschließung geboten. Die nach der LBO notwendigen Stellplätze (26 Stück) wurden als Gemeinschaftsstellplätze an der Ringstraße festgesetzt. Am östlichen Rand des Baublockes bestand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 168.

Das nunmehr geplante städtebauliche Konzept behält die grundsätzliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen bei. Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung vergrößert. Innerhalb der so festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen zur nachfragegerechten Nutzung der Wohnbaugrundstücke im WA möglich. Die für potentielle Stadtvillen gebotene geringe GFZ wird von 0,3 auf 0,4 GRZ erhöht, ohne jedoch die Obergrenzenvorschriften des § 17 BauNVO zu überschreiten. Die Geschosßflächenzahl wird entsprechend der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Wohngebietes auf 0,6 geringfügig erhöht, um die wirtschaftlich vernünftige Ausnutzung der Doppelhaus- und Hausgruppengrundstücke zu ermöglichen.

Gemeinde Dahlwitz - Hoppegarten

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße"

Auf eine Gliederung der zulässigen Nutzungen kann angesichts der Eigentumsverhältnisse verzichtet werden. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs können derartige Regelungen privatrechtlich bestimmt werden.

Die bisher erforderliche private innere Erschließung des Baugrundstücke wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Hierdurch wird der Vollzug der Planung verbessert und die gesicherte Erschließung für die neuen Wohnformen erst ermöglicht. Auf die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen wird zugunsten eines privaten Stellplatznachweises auf den Baugrundstücken innerhalb der Bebauungsgrenzen verzichtet. Anstelle der Gemeinschaftsstellplätze wird eine kleine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die geplanten Änderungen betreffen somit lediglich die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "Baugebiet Süd" und die öffentliche Sicherung der Erschließung durch eine zusätzliche Verkehrsfläche als Ersatz für eine private grundstücksinterne Erschließung. Die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Auch die geplante öffentliche Verkehrsfläche stellt einen, gegenüber der bisherigen Planung, zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Andererseits wird durch den Verzicht auf den Gemeinschaftsstellplatz für 26 PKW und dessen Nutzung als öffentliche Grünfläche, bei gleichzeitigem Nachweis der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine erhebliche Verbesserung erzielt. Letztlich ist durch die Planänderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Zugleich wird den Belangen eines kostengünstigen Bauens und somit Eigentumserwerbs für breite Schichten der Bevölkerung Vorrang vor der potentiellen Bebauung mit Stadtvillen eingeräumt.

Die nach LBO erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Grenzbebauung zugelassen werden. Eine weitere Konkretisierung der Stellplätze ist planerisch nicht erforderlich.

Die als Wohnstraße geplante öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erhält eine Aufweitung in der westlichen Kurve und vier Parkplätze für Besucher im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen.

Die geplante öffentliche Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die mit GFL 2 festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist für die Erschließung des Flurstückes 168 erforderlich und wird unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Höhe zusätzlicher Erschließungskosten für die geplante öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage zu beachten.