

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Die Änderungen im Einzelnen
3. Planungsanlass; Gründe für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
Bauleitplanung
5. Verfahren
6. Erschließung

24.03.2006
ergänzt am 27.07.2006

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Baufelder 34.1 und 35.1 der Siedlungserweiterung Hönow und die dazwischenliegende Lindenstraße.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden entlang des Überganges der beiden Baufelder zum Grünzug. Die westliche Begrenzung wird durch die Ulmenstraße und die östliche durch die Straße Auf der Höhe im Bereich der Baufelder 34.1 und 35.1 gebildet. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Grünzug (ehem. Hauptstraße) begrenzt.

2. Die Änderungen im Einzelnen

Die Art der baulichen Nutzung der Baufelder 34.1 und 35.1 wird von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Damit einhergehend sind die Grundflächenzahlen von 0,6 auf 0,4 verringert worden.

Die nördliche Baulinie zum Grünzug wird in eine Baugrenze geändert. Die südliche Baulinie wird um einen Meter in das Baufeld (nach Norden) verschoben.

Die auf 12 m festgesetzte Bautiefe für eine zwingend vorgeschriebene 3-Geschossigkeit im nördlichen Bereich der beiden Baufelder und die für das gesamte Baufeld geltende 4-Geschossigkeit wird aufgehoben. Die 4-Geschossigkeit wird für eine Bautiefe von 12 m entlang den südlichen Baulinien festgesetzt. Für die restlichen Baufeldflächen wird die Geschossigkeit auf 2 begrenzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den nördlichen Baufeldbereichen wird in offene Bauweise geändert.

Die Traufhöhe wird genau definiert.

3. Planungsanlass; Gründe für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"

Im Sonderausschuss „Siedlungserweiterung Hönow“ der Gemeindevertretung Hoppegarten wurde im Jahre 2004 die generelle Auflockerung der Bebauung beschlossen. Nachdem die Baufelder 34.1 und 35.1 von einem insolventen Bauträger an die Gemeinde rückübertragen wurden, kann diese Auflockerung entsprechend der BauNVO und der Planzeichenverordnung umgesetzt werden.

Da in einigen Bereichen der Straße Am Grünzug (ehemals Hauptstraße) bereits 4 – geschossige Wohn- und Gewerbegebäude errichtet wurden, ist aus städtebaulichen Gründen die Beibehaltung der straßenseitigen 4 - Geschossigkeit mit den entsprechenden Traufhöhen vorgegeben. Das 4. Geschoss muss jedoch 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.

Die straßenseitigen Baulinien werden um einen Meter in das Baufeld zurückgesetzt. Der damit entstehende Streifen vor der Bebauung kann für das Anlegen einer Fassadenbegrünung genutzt werden und erweitert die ohnehin schon 22 m breite öffentliche Fläche der Straße Am Grünzug.

Hinter der mit einer Bautiefe von 12 m festgesetzten Blockbebauung ist die Geschossigkeit auf 2 verringert worden. Einhergehend mit der Herabsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 trägt das erheblich zur Auflockerung der Bebauung bei. Diese setzt sich dann in der Umwandlung der hinteren Baulinie in eine Baugrenze, der Änderung der Festsetzung der geschlossenen Bauweise in offene Bauweise und Aufhebung der zwingenden 3-Geschossigkeit an den nördlichen Baufeldrändern fort.

Die Art der baulichen Nutzung wurde von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert. Grund für diese Änderung ist der Mangel an interessierten Gewerbebetrieben in diesem Bereich. Gewerbebetriebe nutzen vielmehr die unmittelbar nördlich an das Siedlungserweiterungsgebiet angrenzenden Gewerbeflächen. Die für diesen Bereich angedachten Versorgungsbetriebe, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nach BauNVO § 4 auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Als redaktionelle Änderung wurde die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Hauptstraße entsprechend der Straßennamenänderung in Am Grünzug geändert.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse Bauleitplanung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan der Siedlungserweiterung Hönow einschließlich des Grünordnungsplans. Die Vorhaben in diesem Gebiet unterliegen somit dem § 30 BauGB.

5. Verfahren

Durch die genannten Änderungen wird das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild und der planerische Grundgedanke nicht beeinflusst. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die genannten Änderungen nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB erfüllt. Die Gemeinde sieht von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 und § 4 Abs.1 Satz 1 BauGB ab. Der Öffentlichkeit wird durch das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Gemeinde führt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durch. Weiterhin wird von der Anwendung der folgenden Vorschriften abgesehen:

- Der Umweltbericht nach § 2a
- Die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Das Monitoring nach § 4c
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 sowie § 10 Abs. 4 der im Rahmen der Umweltprüfung zu erarbeitenden Angaben

6. Erschließung

Der Geltungsbereich ist aus medientechnischer und verkehrstechnischer Sicht bereits voll erschlossen. Die Straßen Am Grünzug, Auf der Höhe, Linden- und Ulmenstraße sind fertiggestellt.

Die Medienanschlüsse sind in die Baufelder vorgestreckt.