

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow"

zum Stand Juni 2009

1. Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Änderungen im Einzelnen
4. Planungsanlass; Gründe für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“
5. Flächenbilanz
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
Bauleitplanung
7. Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB § 13
8. Erschließung

1. Bestandteile des Bebauungsplanes, Verfahrenshinweise

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planteil im Maßstab 1:1.000
2. Textliche Festsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur 6. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Randbereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow.

Die nordöstliche und die nördliche Begrenzung wird durch den öffentlichen Grünzug entlang der Altlandsberger Chaussee gebildet. Die südwestliche Begrenzung verläuft entlang der Brandenburgischen Straße. Östlich verläuft der Geltungsbereich unmittelbar neben dem Baufeld 9.1 und verspringt oberhalb der Einmündung der Stöbberstraße nach Osten bis auf die Straße Mühlenfließ, verläuft ein Stück parallel zu dieser um von dort in Richtung Norden das Baufeld 1.2 (bisher 1.1) zu begrenzen.

3. Die Änderungen im Einzelnen

3.1 Baufeld 1.2

Aus einem Teilstück (ca. 1/3) des ehemaligen Baufeldes 1.1, einem Teilstück des Baufeldes 9.1 und aus ca. 50 m vormaliger Straßenfläche wird ein neues Baufeld 1.2 mit einer Fläche von ca. 1 Hektar gebildet.

Das neue Baufeld 1.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Bau-nutzungsverordnung festgesetzt. Der Anteil des alten Baufeldes 1.1 war zuvor Mischgebiet, der Anteil des Baufeldes 9.1 war bereits allgemeines Wohngebiet.

Die Geschossigkeit des Baufeldes wird gegenüber der vorhandenen Geschossigkeit im alten Baufeld 1.1 auf zulässige 3 Vollgeschosse herabgesetzt. Im Baufeld 9.1 ist die Geschossigkeit entlang der Brandenburgischen Straße mit zwingend zu errichtenden 3 Geschossen Bestandteil des genehmigten Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt wie auf den vormaligen Baufeldern 1.1 und 9.1 bei GRZ 0,4 und GFZ 1,2 erhalten.

Die Bauflucht entlang der Brandenburgischen Straße wird aufgenommen und über 40 m als Baulinie, danach als Baugrenze, welche ein Rückspringen des Baukörpers ermöglicht, fortgeführt. Auf den letzten 15 Metern, vor dem Abknicken der Baugrenze wird die Baugrenze um 6 Metern vorspringend vor die Bauflucht der gesamten Brandenburgischen Straße geführt. Die Baugrenze entlang des Grünzuges verläuft in einem Abstand von 10 Metern parallel zu diesen inklusive eines abknickenden Winkels von 135°.

3.2 Baufeld 1.3

Das verbleibende Baufeld 1.3 entspricht im wesentlichen dem östlichen Teil des ehemaligen Baufeldes 1.1. Durch die Umverlegung der Parallelstraße erweitert sich das Baugrundstück nach Süden um ca. 13 m und oberhalb der Einmündung der Parallelstraße in die Straße Mühlenfließ bis in die Straßenflucht derselben.

Das oberhalb der Parallelstraßeneinmündung in die Straße Mühlenfließ gelegene abgetrennte Teilstück des Baufeldes 9.1 wird dem Baufeld 1.3 zugeschlagen.

Das Baufeld 1.3 erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der bebaubare Bereich zwischen den Baugrenzen bleibt wie beim ehemaligen Baufeld 1.1 in einem Abstand von 40 m in Nord – Süd – Richtung. Westlich wird das Baufenster durch eine Baugrenze, welche parallel zur Baufeldgrenze des Baufeldes 1.1 verläuft, beschränkt. In östlicher Richtung wird das Bauareal bis in die verlängerte Bauflucht des Baufeldes 9.1 an die Straße Mühlenfließ herangeführt. Die Einhaltung der Bauflucht wird durch die Festsetzung einer Baulinie gewährleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt wie auf dem vormaligen Baufeld 1.1 bei GRZ 0,4 und GFZ 1,2 erhalten.

Ebenso bleibt die Nutzungsart als Mischgebiet (MI), wie im genehmigten Bebauungsplan erhalten.

Die Baulinie zur Parallelstraße wird in eine Baugrenze geändert.

3.3 Parallelstraße

Der Verlauf der Parallelstraße wurde verändert. Die Straße bleibt als Durchfahrtsstraße erhalten.

Die Straße verläuft an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar zum Baufeld 9.1. Die Straßenführung hat sich um 13 m in Richtung Süden verschoben.

Die vormals im spitzen Winkel auf die Brandenburgische Straße und die Straße Mühlenfließ treffende Parallelstraße wird als Verlängerung der Stöbberstraße in dreimaliger Kurvenführung (einmal 90°, zweimal 45°) in jeweils rechtwinkligen Kreuzungen auf die Brandenburgische Straße und die Straße Mühlenfließ geleitet.

Die Straßenbreite verringert sich von 12,00 m auf 6,10 m.

3.4 Baufeld 1.3

Das verbliebene östliche Reststück des ehemaligen Baufeldes 1.1 verbleibt in seiner bisherigen Form und Festsetzung bestehen und erhält als Baufeldnummerierung die Nummer 1.3. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 6. B-Planänderung.

3.5 Baufeld 9.1

Das Baufeld 9.1 liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches der 6. B-Planänderung. Durch die Veränderung des Straßenverlaufs der Parallelstraße befinden sich die beiden abgeflachten „Spitzen“ des ehemals dreieckigen Baufeldes im Geltungsbereich.

Die westliche Spitze wird dem Baufeld 1.2 zugeschlagen, die nördliche Spitze wird in das Baufeld 1.3 integriert. Dazwischen verläuft jeweils die geänderte Parallelstraße.

3.6 Allgemein

Die Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen entlang der Altlandsberger Chaussee und die Nichtzulässigkeit von Nutzungen nach Baunutzungsverordnung § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind aus den Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete des genehmigten Bebauungsplans Siedlungserweiterung Hönow übernommen.

Die allgemein geltenden Festsetzungen, die grünordnerischen Festsetzungen und die gestalterischen Festsetzungen sind, soweit sie nicht andere Baufelder betreffen, ebenfalls aus den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplans Siedlungserweiterung Hönow übernommen.

Auch die Hinweise entsprechen denen des genehmigten Bebauungsplans, mit Ausnahme des Hinweises zu den Stellplatzanlagen. Dieser ist nunmehr so festgesetzt, dass die, zum Zeitpunkt der Genehmigung noch nicht existierende Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005, gilt.

4. Planungsanlass; Gründe für die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"

Der am 7. Juni 2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow geht in der Gestaltung der Baufelder und Straßen auf den als besten gekürten Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Kny & Weber aus dem Jahre 1992 zurück. Dieser Entwurf wurde bisher weitestgehend mit geringfügigen Änderungen eingehalten.

Durch den von der Gemeindeverwaltung gebildeten zeitweiligen Ausschuss Siedlungserweiterung Hönow ist in der Aufteilung der Baufelder und der Straßenführung in dem Bereich westlich des Wernergrabens Änderungsbedarf angekündigt worden. Insbesondere die Aufteilung des Baufeldes 9.1 und die Verkehrsführung der Parallelstraße in den Anbindungspunkten wurden als überarbeitungsbedürftig angesehen. Durch die spitzwinklige

Zusammenführung der Parallelstraße mit der Brandenburgischen Straße und der Straße Mühlenfließ wäre ein städtebaulich ungünstiger Bereich entstanden.

Auf eine Umsetzung der im zeitweiligen Ausschuss entwickelten Varianten in eine Planfassung wurde bisher verzichtet, da auch potentiellen Investoren die Möglichkeit gegeben werden sollte, Vorschläge zu erarbeiten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in den gegenüberliegenden Baufeldern 20.1 und 21.1 und der Planung des Baukörpers an der Brandenburgischen Straße im südöstlichen Teil des Baufeldes 9.1 ergibt sich städtebaulich die Möglichkeit das planerische Konzept der Blockbebauung, das der gesamten Brandenburgischen Straße zugrunde liegt, bis zu deren nordöstlichen Ende fortzuführen.

Zunächst wird an der Brandenburgischen Straße durch die Festsetzung einer Baulinie die Bauflucht der anderen Baufelder aufgenommen, um nach 40 Metern ein flächiges Zurücktreten des Baukörpers von dieser Bauflucht zu ermöglichen. Durch das Zurücktreten der Baukörper entsteht optisch der Eindruck eines Platzes, in dem die maßgebliche Hauptstraße des Siedlungserweiterungsgebietes dann endet. Betont wird das Ende der Brandenburgischen Straße dann durch die Möglichkeit des Vortretens eines Baukörpers um 6 Meter vor die Bauflucht.

Die Dreigeschossigkeit des Baufeldes 1.2 wurde an die der gegenüberliegenden und benachbarten Bebauung angepasst. Die für das Baufeld 1.1 ursprünglich vorgesehene Viergeschossigkeit wird nicht beibehalten. Eine Erhöhung der Geschossigkeit im Endbereich der Brandenburgischen Straße ist städtebaulich ungünstig.

Im Baufeld 1.3 wurde die ursprüngliche Viergeschossigkeit und die bauliche Nutzung als Mischgebiet beibehalten. Die Baugrenze zur Altlandsberger Chaussee bleibt, genau wie die Bautiefe von 40 m, erhalten. Die vordere (südliche) Baulinie wurde in eine Baugrenze geändert. Durch die Änderung der Straßenführung besteht städtebaulich keine Veranlassung, die nun nicht mehr geradlinige Straße durch eine einheitliche Bauflucht zu betonen.

Der vom Baufeld 9.1 abgetrennte Teil („Spitze“) wird in das Baufeld 1.3 integriert, um an dieser Stelle keine städtebauliche Brache zu erzeugen. Das Baufenster wird an dieser Stelle bis zur Straße Mühlenfließ erweitert und nimmt dort die Bauflucht des Baufeldes 9.1 zum Mühlenfließ als Baulinie auf.

5. Flächenbilanz

Die Gegenüberstellung der bebaubaren Flächen aus dem bestehenden genehmigten Bebauungsplan mit denen der 6. B-Planänderung ergibt folgende Bilanz:

Baufeld	vorhandene Baufläche	Baufläche nach 6. B-Planänderung
Baufeld 1.1	10.541,00 m ²	628,00 m ²
Baufeld 1.2	-	4.343,00 m ²
Baufeld 1.3	-	7.462,50 m ²
Baufeld 9.1	8.503,90 m ²	6.684,00 m ²
Gesamt	19.044,90 m²	14.146,50 m²

	Verkehrsfläche nach B-Plan	Verkehrsfläche nach B-Planänderung
Parallelstraße	3.224,00 m²	1.162,05 m²

Die bebaubare Fläche (Baufenster) ist in der 6. Bebauungsplanänderung um 72,60 m² geringfügig höher als im genehmigten Bebauungsplan. Damit erhöht sich die Versiegelungsfläche bei der festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 um 29 m².

Dafür verringert sich die versiegelte Verkehrsfläche aufgrund der verringerten Straßenbreite und -länge bzw. durch Wegfall der großflächigen Einmündungstrichter um 2.061,95 m².

Insgesamt wird die versiegelte Gesamtfläche durch die 6. Bebauungsplanänderung somit 1.989 m² geringer als im genehmigten Bebauungsplan.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse Bauleitplanung

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

7. Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB § 13

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach Baugesetzbuch § 13 durchgeführt.

Durch die Änderung bleibt der planerische Grundgedanke, der dem gesamten Bebauungsplan zugrunde liegt, erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Von der Bebauungsplanänderung gehen durch die Verringerung der ursprünglich geplanten Versiegelungsfläche (s. Pkt. 5) geringere Auswirkungen auf die Umwelt aus. Durch die verminderte Versiegelung werden die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt vermindert. Die nunmehr unversiegelten Flächen werden begrünt und haben, wenn auch durch die intensive Nutzung (Mähen) geringe positive Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere.

Eine Beeinträchtigung von FFH -Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten besteht nicht.

Die Umweltprüfung kann entfallen, da es sich nicht um ein gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes, UVP-pflichtigen Vorhaben handelt.

8. Erschließung

Die Straßen Mühlenfließ, Brandenburgische Straße und Stöbberstraße sind mit allen dazugehörigen Medien fertiggestellt. Der Bau der Parallelstraße ist für Mitte 2009 geplant.