

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow"

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

1. Bestandteile des Bebauungsplanes, Verfahrenshinweise

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planwerk im Maßstab 1:1.500
2. Grünordnungsplan
3. Umweltbericht

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow.“

Die nordöstliche und die nordwestliche Begrenzung wird durch die beiden Haupterschließungsstraßen, der Brandenburgischen Straße und der Hauptstraße mit ihrem Kreuzungsbereich gebildet. Die südwestliche Begrenzung verläuft entlang des Grünzuges unterhalb der Baufelder 23.4 und 25.5. Südöstlich verläuft der Geltungsbereich innerhalb des Erpeweges und verspringt oberhalb des Baufeldes 25.5 auf die Kalkseestraße und verläuft innerhalb dieser bis auf die nordöstliche Begrenzung in der Brandenburgischen Straße.

3. Die Änderungen im Einzelnen

Baufeld 23.1:

Die Baugrenze zum Jägergraben verschiebt sich von 7,00 m auf 3,00 m Abstand zur Straße.

Die Geschossigkeit im südlichen Baufeldbereich erhöht sich von 2 auf 3 Geschosse. Somit erhöht sich auch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,0.

Die Festlegung, dass das oberste Geschoss um 2,00 m von der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße zurückspringt, entfällt.

Baufeld 23.4:

Die Baugrenze zum Grünzug verschiebt sich von 8,00 m auf 5,00 m Abstand zur Baufeldbegrenzung.

Die Baugrenze zur Hauptstraße verschiebt sich von 6,00 m auf 3,00 m Abstand zur Baufeldbegrenzung.

Die Baugrenzen zum Grünzugzugang (verlängerte Stienitzstraße) verschiebt sich von 8,00 m auf 3,00 m Abstand zur Baufeldbegrenzung.

Die Geschossigkeit im erhöht sich von 2 auf 3 Geschosse und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0.

Die Anzahl der Durchwegungen von der Straße Jägergraben zum Grünzug reduziert sich von 3 auf 1.

Die Errichtung von Einzelhäusern wird zugelassen.

Baufeld 24.1:

Die Baulinien im südlichen Baufeldbereich entlang der Straßen Stienitzstraße und Kalkseestraße und die Baulinien zu den Baufeldern 24.2 und 24.3 werden in Baugrenzen geändert.

Die Durchfahrtsbreite vom Wendehammer Wuhleweg zur Brandenburgischen Straße wird von 5,50 m auf 2,50 m verringert.

Die Festlegung, dass das oberste Geschoss um 2,00 m von der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße zurückspringt, entfällt.

Das Geh- und Leitungsrecht als Verbindung zwischen dem Wendehammer am Ende des Wuhleweges und der Brandenburgischen Straße wird auf 2,50 m reduziert.

Baufeld 24.2:

Die Baugrenze zum Jägergraben verschiebt sich von 7,00 m auf 3,00 m Abstand zur Straße.

Die Geschossigkeit erhöht sich von 2 auf 3 Geschosse. Die Geschossflächenzahl ändert sich infolge von 0,8 auf 1,0.

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird zugelassen.

Baufeld 24.3:

Die Baugrenze zum Jägergraben verschiebt sich von 7,00 m auf 3,00 m Abstand zur Straße.

Die Geschossigkeit erhöht sich von 2 auf 3 Geschosse und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0.

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird zugelassen.

Der durch das Baufeld vorgesehene Weg von der Kalkseestraße zum Wuhleweg wird als Gehrecht zwischen den Baufeldern 24.1 und 24.3 festgesetzt.

Baufeld 25.5:

Das Baufeld 25.5 wird für öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Allgemein:

Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser gelten die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten.

4. Planungsanlass; Gründe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"

Die Änderung der Geschossigkeit in den Baufeldern 23.1, 24.2, 24.3 und 23.4 erfolgt aufgrund der Vorlage einer Bauungskonzeption. In diesem Konzept ist in den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern eine Ausbaumöglichkeit für einen Aufenthaltsraum in den Spitzböden vorgesehen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in den Baufeldern 23.4, 24.2 und 24.3 von 0,8 auf 1,0 erhöht. Im Baufeld 23.1 wurde die Geschossflächenzahl von 1,0 beibehalten. Mit der Einschränkung der GFZ auf 0,2 ist sichergestellt, dass ein zusätzliches Geschoss sich nicht über die gesamte Grundfläche (GRZ 0,4), sondern sich lediglich auf einen Gebäudeteil (in diesem Fall unter der Dachfläche) erstreckt. Die Gebäudekubaturen ändern sich somit gegenüber den bisher zulässigen Abmessungen nicht bzw. nur sehr geringfügig. Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt.

Zwischen den Baugrenzen zur Straße Jägergraben und der Straße waren Vorzugsstandorte für Stellplatzsammelanlagen der Baufelder vorgesehen. Diese gelten jedoch nur als Empfehlung. Die notwendigen Stellplätze sollen innerhalb der Baugrenzen/-linien nachgewiesen werden. Unter Wahrung der Abstandsflächenregelung der Brandenburgischen Bauordnung kann eine Verschiebung der Baugrenze erfolgen.

Im Baufeld 23.4 ist durch die Festlegung der Baulinien und Baugrenzen derzeit nur eine Bautiefe von 12,10 m möglich. Da diese Festlegung unbe-

gründet bzw. nicht begründbar ist, wird die Bautiefe auf 15,10 m erhöht. Der Abstand von der Baulinie zum Grünzug beträgt dann immer noch 5,00 m, die Abstandsflächenregelung gemäß Brandenburgischer Bauordnung ist damit noch gewahrt. Mit der Erweiterung des Abstandes zwischen vorderer Baugrenze und hinterer Baulinie besteht die Möglichkeit Doppelhäuser giebelständig zur Straße am Jägergraben zu errichten. Gestalterisch wird mit der Verschiebung der Baulinie in Richtung Grünzug der Bereich der Straße Jägergraben aufgelockert. Die Bebauung des Baufeldes 23.4 rückt optisch näher an den Grünzug, ohne diesen jedoch zu beeinflussen. Die Abstufungslinie von dem Geschosswohnungsbau entlang der Brandenburgischen Straße, über die Reihenhäuser im Blockinnenbereich zu den Einzel- und Doppelhäusern am Grünzug verläuft aus städtebaulicher Sicht harmonischer.

Die Erschließung des Grünzuges von den Baufeldern erfolgt i.d.R. in einem Abstand von 60,00 m. In der Praxis hat sich erwiesen das der Grünzug damit reichlich überschlossen ist. Eine Reduzierung der Erschließungswege in dem geplanten Umfang ist vertretbar.

Der öffentliche Gehweg wurde zwischen die Baufelder 24.1 und 24.3 verlegt, da eine diagonale Wegführung die Parzellierung im nördlichen Bereich des Baufeldes 24.3 erheblich erschwert. Im Allgemeinen sind die fußläufigen Gehwege innerhalb der Baufelder sehr gering frequentiert. Spaziergänge finden hauptsächlich in den Grünzügen des Siedlungsgebietes statt, fußläufige Einkaufswege auf den breiten gepflasterten Gehwegen der Erschließungsstraßen statt. Trotz der geringen Nutzung sollte nicht vollständig auf eine fußläufige Erschließung im rückwärtigen Baufeldbereich verzichtet werden, aus diesem Grund wurde der Verlauf parallel zur Grundstücksgrenze verlegt. Aus dem gleichen Grund ist der Durchgang vom Wendehammer am Ende des Wuhleweges zur Brandenburgischen Straße durch den geschlossenen Baukörper auf ein ausreichendes Maß von 2,50 m Breite reduziert worden. Die Höhe wurde aus bautechnischen Gründen reduziert.

Seit dem 14.2.2005 hat die Gemeinde Hoppegarten eine Stellplatzsatzung. Diese ist in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung entstanden. Für die Einzel- und Doppelhäuser bleibt die höhere Forderung nach 2 Stellplätzen je Wohneinheit bestehen. Der Sonderausschuss „Siedlungserweiterung Hönow“ der Gemeindevertretung Hoppegarten hat aufgrund von Anwohnerbeschwerden, insbesondere aus den Baufeldern 49 – 53, dass zu wenig Besucherstellplätze vorhanden sind, eine Lösung des Problems durch die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in der Fläche zwischen Kalkseestraße und Erpeweg (jetzt Baufeld 25.5) beschlossen. Die Versiegelung des Baufeldes wird entsprechend der für das Gebiet festgesetzten Grundflächenzahl 0,6 erfolgen und somit nicht mehr Fläche versiegeln, als eine Baumaßnahme auf dieser Fläche. Die Festsetzungen für die Bepflanzung von Stellplätzen gelten für diesen Bereich uneingeschränkt.

5. 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. Erschließung

Die Straßen Kalkseestraße, Brandenburgische Straße und Hauptstraße sind mit allen dazugehörigen Medien fertiggestellt. Die Straßen Jägergraben, Wuhleweg und Stienitzstraße werden Mitte 2005 fertiggestellt.