

Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow"

1. Planungsanlass; Gründe für die 11. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“
2. Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB § 13
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestandteile des Bebauungsplanes
5. Änderungen im Einzelnen
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
Bauleitplanung
7. Erschließung

1. Planungsanlass; Gründe für die 11. Änderung des Bebauungsplans „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 mit geringfügigen Änderungen eingehalten.

Für das Baufeld 35.2 wurde in Verbindung mit dem Baufeld 27.3 am 28.02.2011 eine Bebauungsplanänderung beschlossen, die am 19.08.2011 genehmigt wurde.

Der Grund der Beplanung des Baufeldes 35.2 durch die 8. Bebauungsplanänderung bestand darin, eine schrittweise Abstufung der benachbarten viergeschossigen Bebauung zum Grünzug zu erreichen. Dieser Grund hat nach wie vor Bestand und wird auch in der 11. Bebauungsplanänderung vorrangig berücksichtigt.

Das Baufeld 35.2 wurde in der 8. Bebauungsplanänderung als Mischgebiet festgesetzt, da verschiedene Gewerbebezüge angesiedelt werden sollten (Arztpraxis, Verkaufseinrichtung). Die Praxis hat gezeigt, dass für derlei Gewerbe keine Interessenten gefunden werden, was zur Folge hat, dass eine Bebauung, die der Klassifikation eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung (§ 6) entspricht, nicht realisiert werden kann. Das Wagnis diese Flächen herzustellen und damit gezielt Leerstand zu erzeugen ist wirtschaftlich und bauplanerisch nicht gerechtfertigt.

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

Bei der 11. 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 keine Auswirkungen auf die Umwelt aus. Durch die verminderte Versiegelung (Verringerung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4) 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.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur 11. Änderung des Bebauungsplans befindet sich am Kreuzungspunkt des Grünzuges mit der Straße „Am Grünzug“.

Das Baufeld 35.2 wird westlich durch die Straße „Auf der Höhe“ und südlich durch die Straße „Am Grünzug“ begrenzt. Nördlich verläuft der Geltungsbereich bogenförmig am Grünzug entlang.

Durch das Baufeld 35.2 werden folgende Flurstücke überplant:

- Flurstück 2553 vollständig
- Flurstück 2554 teilweise
- Flurstück 2555 teilweise

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planteil im Maßstab 1:1.000 mit textlichen Festsetzungen, Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen, Plan und Zeichenerklärung
2. Begründung

5. Die Änderungen im Einzelnen

5.1 Baufeld 35.2

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich im Baufeld 35.2 von einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Damit einhergehend wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,4 verringert, d.h. die von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche beträgt 40%, anstatt bisher 60%.

Die geschlossene Bauweise wird in offene Bauweise geändert. Die geplante Bebauung kann so mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ausgeschlossen ist davon die als Baulinie beibehaltene Bauflucht entlang der Straße „Am Grünzug“. Auf diese Baulinie muss gebaut werden. Somit wird die vorhandene Bauflucht der benachbarten Baufelder übernommen und weitergeführt. Zur Auflockerung der Fassade wird gestattet, dass diese bis zu 50% von der Baulinie zurücktreten darf.

Die zulässige Geschossigkeit, die Baulinien, die Baugrenzen und die Geschossflächenzahl bleiben erhalten.

Die Gebäudefassade entlang der Straße Am Grünzug darf bis zu 50% der Fassadenlänge bis zu 2 m von der Baulinie zurücktreten. Die Festsetzung ist deshalb erfolgt, dass einerseits die Baulinie zu den anderen Baufeldern an der nördlichen Strassenseite erhalten bleibt, andererseits eine gewisse Auflockerung des Überganges zur öffentlichen Grünanlage erkennbar ist.

5.2 Hinweise

Unter den Hinweisen Punkt 1 Stellplatzanlagen wird zusätzlich der Hinweis: „Bei überwiegender Nutzung durch Senioren oder Menschen mit Betreuungsbedarf reduziert sich die Stellplatzanzahl auf 1 Stellplatz je 5 Wohnungen“.

Der Hinweis basiert auf der Erkenntnis von realisierten Baufeldern gleicher Nutzung, bei denen viel Fläche durch Stellplätze versiegelt wurde, jedoch nur ein geringer Anteil genutzt wird.

Die spezielle Nutzung der Wohnungen und die Überprüfung dieser Nutzung wird in einem städtebaulichen Vertrag (Kaufvertrag) vereinbart. Dort sind auch Konsequenzen aus Nichtrealisierung der Vereinbarungen festgelegt.

Die anderen Textlichen Festsetzungen und Hinweise sind aus dem Gesamtplan „Siedlungserweiterung Hönow“ vom 6. Dezember 2004 (genehmigter Bebauungsplan) übernommen, sofern sie allgemeine und nicht speziell (baufeldgebundene) Festsetzungen enthalten. Die Übernahme wird aufgrund der Gleichbehandlung der einzelnen Baufelder im Gesamtgebiet begründet.

5.3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

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. Erschließung

Die begrenzenden Straßen „Auf der Höhe und „Am Grünzug“ sind fertiggestellt.

Gemeinde Hoppegarten - Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans "Siedlungs-
erweiterung Hönow"

18.02.2013



Dipl.-Ing. U. Dexneit