

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Teltow „Wohngebiet Heinersdorfer Weg“**

## **Plangebiet**

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.

Der Geltungsbereich der Änderung wurde in dieser Form gewählt, da die Änderungen sich auf wesentliche Teile des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 beziehen, so daß eine Ausgrenzung einiger Bereiche wenig sinnvoll wäre. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt für das von der Änderung betroffene Gebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. In der 1. Änderung werden alle Festsetzungen des ursprünglichen Planes übernommen, soweit sie nicht den nachfolgend aufgeführten Änderungsnotwendigkeiten unterliegen.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist aus nachfolgenden Gründen notwendig:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 könnten sich im Vollzug der Planung Differenzen ergeben. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Geländehöhen im Lageplan recht grobmaschig dargestellt worden. Auf dieser Grundlage sind somit die „von bis“ Festsetzungen zu den unteren Bezugshöhen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Im Zuge der Vorbereitung der konkreten Bauausführung sind nunmehr bei einigen Baugrundstücken Differenzen zu den im Bebauungsplan festgesetzten minimalen oder maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhen (Oberkante Rohfußboden) aufgetreten, die eine Anpassung dieser Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen.

Die o. g. städtebaulich relevanten Tatbestände lösen die Planungspflicht der Stadt Teltow aus. Da im vorliegenden Fall die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Dabei bleiben die Kernpunkte der ursprünglichen Planung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit, die gesamtheitliche Erschließung etc. unberührt.

Ziel der Planung ist zusammengefasst, daß die jeweiligen Erdgeschoß-Fußböden oberhalb der anliegenden Geländeoberkante errichtet werden können, inklusive Kellerausbildung und Sockelbildung. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden dabei nicht geändert. Diese Intention bestand auch bei der ursprünglichen Planung, nur das durch die nahezu fertiggestellte Erschließung mit den bisherigen Fußbodenhöhen Differenzen auftreten können.

Da ein engmaschiges Höhenraster über die ursprüngliche Planung hinaus bisher nicht vorhanden ist, trägt die Umplanung mit relativ großzügigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen diesem Umstand Rechnung, um potentielle Konflikte (siehe oben) auszuschließen.

Daher ist die Art und Weise der Festsetzung identisch mit der ursprünglichen Planung.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Änderung werden sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Bauweise nicht verändert.

### **Verkehr**

Durch die Änderung werden die Belange des Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs nicht berührt.

### **Infrastruktur**

Die Änderung löst in bezug auf die vorhandene technische Infrastruktur kein erneutes inneres Organisationsbedürfnis aus.

### **Grünordnung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden grünordnerische Belange im Sinne § 8 BNatSchG nicht berührt.

Durch die Änderung der Bezugshöhe wird keine zusätzliche Versiegelung hervorgerufen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht verortbar.

Darüber hinaus sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen in bezug auf das Grundwasser bzw. örtliche Klima zu erwarten.

Klimatische Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

## **Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen müssen für die Umsetzung der Planung nicht vorgenommen werden.

Teltow, 18.10.2000