



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' der Stadt Teltow

- Satzung –

Stand: 10. September 2007

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Friedrich-Ebert-Straße 19
59425 Unna
02303 254220
02303 2542222

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Bebauungsplanverfahren	3
3 Lage im Raum	4
4 Ziel und Zweck der Planung	4
5 Planungsvorgaben	5
6 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg"	5
7 Natur- und Umweltschutz	5
8 Flächenbilanz	6
9 Bodenordnung	6
10 Kosten	6

1 Anlass und Aufgabestellung

Auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" sind die im westlichen Bereich gelegenen Grundstücke bebaut worden. Die nach der ursprünglichen Konzeption festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in den Teilbereichen zum Heinersdorfer Weg mit der Herstellung der Gebäude als private Grünflächen genutzt worden.

Weil es sich dabei um sehr schmal geschnittene Flächen von etwa 2 m Tiefe handelt, würden bei der Stadt Teltow bei Übernahme der Grünflächen ein hoher Kostenaufwand für die Pflege und Instandhaltung entstehen. Aus diesem Grund hatte die Stadt bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" insofern reagiert, als diese Teilflächen als privater "Vorgarten" genutzt werden können.

Auch die Bewohner der Gebäude der hier in Rede stehenden Grundstücke sind bereit und in der Lage, die ursprünglich öffentlichen Grünflächen privat zu unterhalten. Weil für die Stadt Teltow kein städtebaulicher Nutzen aus den sehr gering dimensionierten Teilflächen der öffentlichen Grünflächen ersichtlich ist – denn diese Teilflächen sind hinsichtlich einer öffentlichen Nutzung unbedeutend – hat sie sich dazu entschieden, auf einer gesetzlich einwandfreien Beurteilungsgrundlage die private Pflege und Unterhaltung dieser Teilflächen zuzulassen. Auch in ökologischer Hinsicht wird es keinen Unterschied zwischen einer Festsetzung als privat genutzte Freifläche und der der öffentlichen Grünflächen geben. Denn es sind mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche keine Pflanzbindungen erfolgt.

Die von den Stadtverordneten der Stadt Teltow am 14. Februar 2007 beschlossene Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" dient somit der Konfliktvermeidung zwischen der Festsetzung öffentlicher (Teil-)Flächen und deren privater Nutzung.

2 Bebauungsplanverfahren

Weil mit der beabsichtigten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt würden, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" als vereinfachte Änderung gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Auch werden mit der vorliegenden Planung weder Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter durch das Geplante.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbereich gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Erfordernis für diese Planänderung ergibt sich aus der Tatsache, dass festgesetzte öffentliche Grünflächen nunmehr als private Flächen nicht nur genutzt, sondern auch gewidmet werden sollen. Denn auch für die Stadt Teltow ergibt sich keine Notwendigkeit die sehr schmalen und damit für die Öffentlichkeit nicht nutzbaren Grünflächen zu unterhalten. Die Zuordnung der bislang öffentlichen Grünflächen zwischen dem Heinersdorfer Weg und den südlich angrenzenden Grundstücken ist darüber hinaus bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" eingeleitet worden. Die Stadt Teltow hatte sich bereits bei diesem Bebauungsplan-Verfahren dazu entschieden, den öffentlichen Haushalt

nicht unnötig durch die Pflege- und Instandhaltungskosten für öffentlich nicht nutzbare Grünflächen zu belasten.

Alternativen zu der beabsichtigten Planung ergeben sich nicht. Denn die in Rede stehenden Flächen sind aufgrund ihrer Lage und geringen Dimensionierung ausschließlich als Freiflächen zu nutzen. Auch die Beibehaltung des öffentlichen Status stellt keine sinnvolle Alternative dar. Denn die Flächen sind weder für das Wohl der Allgemeinheit noch aus Gründen der Straßengestaltung erforderlich.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt südlich des Heinersdorfer Weges und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 4.200 m². Er besteht aus den Flurstücken 1424 – 1427, 1439 (tlw.), 1478 – 1481, 1482 (tlw.), 1468 – 1475, 1483 (tlw.), 1755 – 1759, 1837 (tlw.), 1824 - 1828 der Flur 12, Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von den Flurstücken 1428 – 1430, 1439 (tlw.), 1477, 1464, 1482 (tlw.), 1465, 1466, 1483 (tlw.), 1760 – 1762, 1837 (tlw.), 1829 – 1831 der Flur 12, Gemarkung Teltow,
- im Osten von westlichen Straßenbegrenzungslinie der Luise-von-Werdeck-Straße,
- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie eines Teilabschnittes des Heinersdorfer Weges zwischen dem im Westen angrenzenden Flurstück 1161 der Flur 12, Gemarkung Teltow und der Luise-von-Werdeck-Straße
- im Westen von den Flurstücken 1161 - 1163 der Flur 12, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Mit Ausnahme der ausgebauten und öffentlich gewidmeten Straßen, sowie der öffentlichen Grünflächen befinden sich sämtliche Flurstücke im Eigentum Privater.

4 Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen, die die privaten Baugrundstücke zum Heinersdorfer Weg begrenzen, privat genutzt. Sie sind gärtnerisch angelegt und entsprechend umgrenzt.

Die Stadt Teltow hat im Zusammenhang mit dem Konzept der öffentlichen Grünflächen, das die Grundlage für den Bebauungsplan Nr 12 "Heinersdorfer Weg" war, festgestellt, dass diese Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen städtebaulich nicht relevant sind, da sie öffentlich faktisch nicht nutzbar sind. Dieser Leitgedanke ist dann auch in der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" umgesetzt worden. Dort sind die ursprünglich öffentlichen Grünflächen den privaten Baugrundstücken als sog. "Vorgarten" zugeordnet worden.

Damit nunmehr für die weiteren, von der Festsetzung "öffentliche Grünflächen" zwischen den privaten Grundstücken und dem Heinersdorfer Weg, betroffenen Teilflächen keine bodenrechtlichen Spannungen hinsichtlich der zukünftigen Widmung und der derzeit bereits bestehenden privaten Nutzung auftreten, beabsichtigt die Stadt Teltow mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg", für die private Unterhaltung der betroffenen Flächen die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

5 Planungsvorgaben

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden sowohl die Ziel und Grundsätze der Raumordnung, der Regionalplanung als auch der örtlichen Planungen der Stadt Teltow berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes Teltow ist nicht erforderlich, weil die Baugebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet", die der Darstellung "Wohnbaufläche" des FNP entspricht, erhalten bleibt.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht Bauplanungsrecht durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 12 'Heinersdorfer Weg'. Er setzt für den seinerzeit gefassten Geltungsbereich, der den vorliegenden Geltungsbereich einschließt, ein allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fest. Die Flächen, die hier geändert werden sollen, sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

6 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" werden mit Ausnahme der Festsetzung zu Teilen der öffentlichen Grünflächen ohne Änderung übernommen. Änderungen redaktioneller Art ergeben sich lediglich aus der zwischenzeitlich vollzogenen Novellierung der Bauordnung, die die Anpassung der festgesetzten Vollgeschosse erfordert. Daraus ergibt sich jedoch kein geändertes Maß der baulichen Nutzung, auch wenn die Grundflächenzahl (GFZ) entsprechend angepasst werden musste. Die trotz der redaktionell angepassten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der GFZ ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beibehalten worden ist.

Änderungen inhaltlicher Art ergeben sich ausschließlich für die Teile der ursprünglich als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche, die den privaten Baugrundstücken bis zur Straßenbegrenzungslinie des Heinersdorfer Weges unmittelbar zugeordnet werden. Diese Teilflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Denn mit der baulichen Inanspruchnahme der privaten Baugrundstücke sind diese Teilflächen bereits als private Freiflächen – in diesem Fall entsprechend einer klassischen Vorgartenzone – angelegt worden. Damit einhergehend werden die vorhandenen Leitungen für die Stromversorgung sowie die vorhandene Trafo-Station mit dem zeichnerisch festgesetzten Leitungsrecht gesichert. Das zuständige Unternehmen (hier: E.on edis) ist jederzeit befugt und berechtigt, notwendig auszuführende Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten an den Leitungen durchzuführen.

Mit der gewählten Änderung, bislang öffentliche Grünflächen als private Grünflächen festzusetzen ergibt sich auch kein geändertes Nutzungsmaß hinsichtlich der Überbaubarkeit der privaten Grundstücke, hier: der Grundflächenzahl (GRZ). Denn private Grünflächen werden ebenso wenig auf das Nettobauland angerechnet wie öffentliche Grünflächen.

7 Natur- und Umweltschutz

Die aus dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg") resultierenden Festsetzungen zu den seinerzeit als erforderlich ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden ohne inhaltliche Änderung Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, soweit sie für den Geltungsbereich zutreffen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil mit der vorliegenden Änderung keine zusätzlichen oder erhöhten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Der Ausgleich des baulichen Eingriffes ist bereits auf der

Ebene des Ursprungsplanes zur Umsetzung verbindlich und abschließend behandelt worden und derzeit zu einem erheblichen Teil entsprechend des Baufortschrittes realisiert worden.

Immissionen oder Altlasten sind nicht zu erwarten, da diese Aspekte auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes abschließend behandelt worden sind. Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt, denn das vorhandene und im Ursprungsplan gekennzeichnete Bodendenkmal ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	2.727	65,0
öffentliche Grünfläche	782	18,6
private Grünfläche	293	7,0
Fläche für Stellplätze	113	2,7
Verkehrsflächen	262	6,2
Fläche für Versorgungsanlagen	20	0,5
Geltungsbereich	4.197	100,0

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Bauflächen des Plangebietes in der Trägerschaft von privaten Eigentümern und die öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt Teltow befinden.

10 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow keine Kosten, weil sämtliche Planungsmaßnahmen von den privaten Eigentümern der innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gelegenen Baugrundstücke getragen werden. Die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der ursprünglich öffentlichen Grünflächen werden mit der vorgenommenen Festsetzung als private Grünflächen auch langfristig nicht auf die Stadt Teltow entfallen.