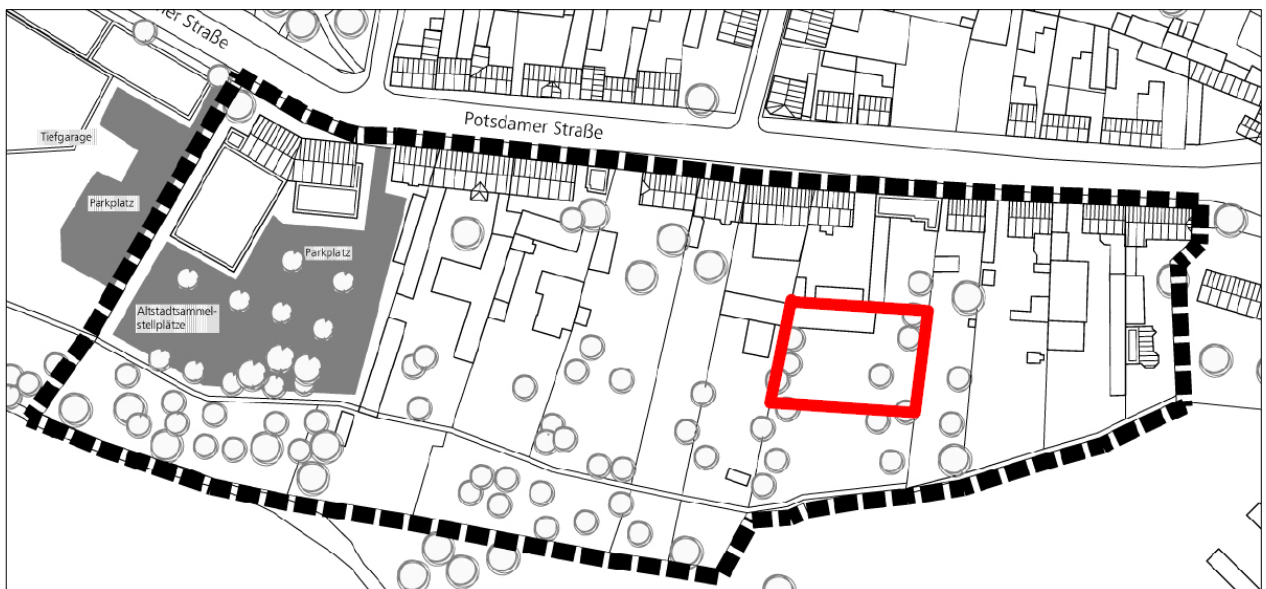


Stadt Teltow

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplan 16 „Altstadt – südliche Potsdamer Straße“



Begründung

Stand: Februar 2011

Stadt Teltow

1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan 16 der Stadt Teltow

„Altstadt – südlich Potsdamer Straße“

Auftraggeber
Stadt Teltow
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Ansprechpartner
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung und Bauen
Iris Abraham
(03328) 4781 - 462
i.abraham@teltow.de

Erarbeitet durch
complan Kommunalberatung GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Teltow
Voltaireweg 4
14513 Teltow

Ansprechpartner
Eckhard Hasler
(0331) 20 15 10
eckhard.hasler@complangmbh.de

Stand: Entwurf Februar 2011

Inhalt

Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	4
Lage des Plangebietes	4
Rechtsgrundlagen	5
Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
Änderungen	7
Auswirkungen der Änderungen	7
Umweltbelange	8
Geänderte Festsetzungen	8
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	8

Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Altstadt – südliche Potsdamer Straße“ wurde im Zuge der Vorbereitung und Durchführung des förmlichen Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet „Altstadt Teltow“ zur Konkretisierung der Sanierungsziel im Jahr 2004 aufgestellt. In weiten Teilen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung für diesen Altstadtbereich. Im Wesentlichen wurden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Bau- bzw. Neuordnungsaufgaben geschaffen:

- die angemessene Schließung von Lücken und der Neubau von mehrgeschossigen Gebäuden anstelle eingeschossiger, teils eher behelfsmäßiger Pavillons in der Straßenflucht sowie
- die Schaffung von Baurecht für eine kamm-artige Bebauung im mittleren Bereich der Grundstücke.

Ergänzend wurde der Übergangsbereich der Grundstücke zum Landschaftsraum der Buschwiesen (Landschaftsschutzgebiet) als private Grünfläche festgesetzt, um als Pufferzone zwischen Baugebiet und Landschaftsraum fungieren zu können.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans (zu dem auch der Änderungsbereich gehört) ist nur der ehemalige Graben als Grünfläche festgesetzt. Hier wird im Süden des Mischgebietes durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert, dass der südliche Teil des Mischgebietes von Bebauung freizuhalten und die Vegetation zu erhalten ist.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise und möglicher Baukörper erfolgte verhältnismäßig kleinteilig. Im Bereich unmittelbar an der Potsdamer Straße erfolgte eine Orientierung an den bestehenden Gebäuden, im mittleren Grundstücksbereich erfolgte eine an einem städtebaulichen Grundmuster orientierte, schematische Stellung von Baukörperfestsetzungen in Nord-Süd-Ausrichtung. Betont wurde diese Orientierung möglicher Neubauten durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung.

Bislang sind wenige der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumöglichkeiten zur Umsetzung gekommen. Im Fall des Grundstückes Potsdamer Straße 79 / 79a (Flurstücke 27 und 35 der Flur 1 der Gemarkung Teltow) gibt es einen bauwilligen Eigentümer, der jedoch mit den verhältnismäßig engen Festsetzungen im mittleren Bereich des Grundstückes nicht konform geht. Sein Ansinnen ist – anstelle eines Abbruches der noch bestehenden Nebengasse des Grundstückes, wie sie für die Neuordnung und Neubebauung entsprechend den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen nötig wäre – die Nebengebäude teilweise zu erhalten und durch daran anschließende Neubauten zu ergänzen.

Ein entsprechender Änderungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde in die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow eingebracht und dort in dem Sinne entschieden, dass der Bebauungsplan entsprechend der Vorstellungen des Grundstückseigentümers geändert werden soll.

Lage des Plangebietes

Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 bezieht sich auf Teilflächen der o.g. Grundstücke (Potsdamer Straße 79 / 79a, Flurstücke 28 und 35 der Flur 1 der Gemarkung Teltow. Betroffen sind die Baugebiete MI 13 (nördlicher Bereich des Grundstückes mit straßenseitiger Bebauung) und MI 14 (mittlerer Baubereich und südlicher Grünbereich). Die Lage des Änderungsbereiches geht aus dem Entwurf zur Änderungssatzung hervor.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit
- § 80 der Brandenburgischen Bauordnung Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]);
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 12], S.202, 207).

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 beinhalten für die beiden betroffenen Baugebiete folgendes:

	MI 13	MI 14
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung Kubaturfestsetzungen	durch Planeinschrieb Straßenseitige Bebauung III Vollgeschosse; Erweiterungszone im Erdgeschoss I Vollgeschoss. Traufhöhe 8 bzw. 9 m (bei den bis zu III-geschossigen Gebäuden an der Straße. Dachneigung 35-45° Satteldach vorgeschrieben Hauptfirstrichtung der straßenseitigen Gebäude vorgeschrieben (Traufständig)	durch textliche Festsetzung: Traufhöhe 5,5 m Firsthöhe 9,0 m Satteldach 35-45°
Bauweise	abweichende Bauweise: die Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig	offene Bauweise
Lärmschutz	Festsetzungen entsprechend Lärmpegelbereich V (Bewertetes Schalldämmmaß von Außenbauteilen für Wohnräume 45 dB/A und für Büroräume 40 dB/A)	Festsetzungen entsprechend Lärmpegelbereich IV (Bewertetes Schalldämmmaß von Außenbauteilen für Wohnräume 40 dB/A und für Büroräume 35 dB/A)
Plantungen, Befestigungen, Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft	Festsetzungen wie im gesamten Bebauungsplangebiet	Festsetzungen wie im gesamten Bebauungsplangebiet; Kompensation Neubau durch Plantungen in der Sammelausgleichsfläche „A1“ (außerhalb des Grundstücks).
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Festsetzungen zur Gaubenbreite	Festsetzungen zur Gaubenbreite

Die bestehenden Festsetzungen werden aufrechterhalten. Durch die im Folgenden dargestellten Änderungen am Bebauungsplan werden diese Festsetzungen nicht tangiert.

Änderungen

Da beabsichtigt ist, das hinterliegende Quergebäude (im Plan als „Sch“ für Schuppen bezeichnet) zu erhalten und in die Neubebauung des mittleren Grundstücksteils einzubeziehen, ist die bisherige Abgrenzung des Baugebietes MI 13 und MI 14 nicht länger sinnvoll. Diese ging durch das betreffende Gebäude hindurch.

Daher wird die Abgrenzung zwischen den beiden Baugebieten an die Nordkante des Gebäudes verlegt und reicht in dessen Verlängerung bis an die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 35, angrenzend an das östliche Nachbarflurstück 36. Die Bezugsfläche des MI 13 wird dadurch geringfügig kleiner, die des MI 14 geringfügig kleiner. Die Einordnung in die Lärmpegelzone wird durch diese Änderung nicht tangiert. Die Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz werden aufrecht erhalten.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im neu zugeschnittenen Baugebiet MI 14 wird insoweit angepasst, als die vormals möglichen zwei Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung ersetzt werden durch die Möglichkeit, das Bestandsgebäude mit zwei Seitenflügelgebäuden zu ergänzen sowie einem Anbau an das Bestandsgebäude zwischen den beiden Seitenflügeln nach Süden. Insgesamt entsteht so eine Bebauungsmöglichkeit für ein U-förmiges Gebäude, das einen offenen Hof nach Süden aufweist.

Das mögliche östliche Seitenflügelgebäude hat in etwa die Stellung des bisherigen Baufeldes, orientiert sich allerdings mit seiner westlichen Baugrenze an der bestehenden Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 28 und 35 (diese Flurstücksgrenze befindet sich innerhalb des Baugrundstücks).

Das mögliche westliche Seitenflügelgebäude rückt auf 3 m an die westliche Grundstücksgrenze heran. Beide möglichen Seitenflügelgebäude haben eine Tiefe von max. 10 m.

Die bisher festgesetzte Hauptfirstrichtung entfällt ersatzlos.

Durch diese Änderungen wird das Grundgerüst der vorgenommenen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 16 nicht berührt.

Auswirkungen der Änderungen

Im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich die geänderten Festsetzungen nur geringfügig auf die Nachbarschaft und die Neuversiegelung des Bereiches aus. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch bisher wäre es nach Auffassung der Stadt Teltow möglich gewesen, das Bestandgebäude weiter zu nutzen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken, wie nunmehr beabsichtigt, wäre jedoch ohne die Änderung des Bebauungsplans nicht möglich gewesen.

Insgesamt trägt auch der geänderte Bebauungsplan im Falle seiner Umsetzung zu einer angemesseneren Grundstücksnutzung bei und fördert die Zonierung der Grundstücke südlich der Potsdamer Straße in eine eher geschäftlich orientierte Zone in der Nähe der Straße und eine eher ruhige, stärker wohnorientierte Zone im mittleren Bereich der Grundstücke bei.

Das Heranrücken der überbaubaren Fläche an die westliche Nachbargrenze kommt führt zu einer geringeren Besonnung des unmittelbar grenznahen Bereiches, im Gegenzug ragt jedoch der mögliche Seitenflügel weniger stark nach Süden als bei der bisherigen Planfestsetzung. Durch den Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze sind die nachbarlichen Interessen im Grundsatz gewahrt.

Die Nutzung des Bestandsgebäudes wäre auch bisher weiter möglich gewesen, so dass hier keine wesentliche Auswirkung zu berücksichtigen ist.

Umweltbelange

Die Umweltprüfung ergibt, dass sich der Eingriff nicht wesentlich anders darstellt, als im bisherigen Planfassung. Der Erhalt des Bestandsgebäudes wird nicht zusätzlich bilanziert, da er in der bisherigen Bilanz ebenfalls nicht in Abzug gebracht worden ist. Hier gilt auch in dieser Hinsicht der Bestandsschutz. Die leicht veränderte Kubatur des Gebäudes führt nicht zu einer signifikant höheren Überbauung oder Versiegelung des Grundstücks. Die bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff im MI 14 werden daher unverändert aufrechterhalten.

Die Versiegelung erhöht sich durch die Festsetzungen um maximal 100 m² oder etwa ein Drittel der Bebauung im südlichen Bereich des Grundstücks (MI 14). Da die Bezugsfläche für die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen bei 200 m² liegt, ist eine Erhöhung der Bebaubarkeit um etwa 100 m² als unwesentlich einzuschätzen

Geänderte Festsetzungen

Es werden lediglich zeichnerische Festsetzungen verändert (siehe Planzeichnung). Die textlichen Festsetzungen werden nicht geändert.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der bisherige Bebauungsplan sollte die angemessene städtebauliche Ergänzung der Gebäudezeile südlich der Potsdamer Straße durch dreigeschossige Bauten sowie die Ergänzung der Baustruktur durch kamm-artige Gebäudezeilen im mittleren Bereich der Grundstücke ermöglichen. An einer Stelle des Bebauungsplans (Grundstück Potsdamer Straße 79 / 79a) entspricht die bisherige Festsetzung für den mittleren Bereich nicht den eigenen Bauvorstellungen. Wesentliche Abweichung ist, dass ein Bestandsgebäude erhalten und in den Neubau integriert werden soll. Die hier bislang vorgesehene offene Zeilenbebauung soll als Seitenflügelbebauung zum Tragen kommen, so dass sich ein insgesamt U-förmiger Baukörper ergibt, der sich nach Süden hin öffnet.

Diese Änderung des Bebauungsplans hat keine wesentlichen Auswirkungen. Da jedoch die Baukörperfestsetzungen geändert werden, ist ein förmliches Aufstellungsverfahren für die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich.