

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A der Stadt Teltow „ Südliche Händelstraße“**

## **Plangebiet**

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18A.

Der Geltungsbereich der Änderung wurde in dieser Form gewählt, da die Änderungen sich auf den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes 18A beziehen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 18A 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. 13/2 ist aus nachfolgenden Gründen notwendig:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18A ergaben sich im Vollzug der Planung Schwierigkeiten, die kurz- und langfristig zu städtebaulichen Spannungen führen können.

Zum einen betrifft die Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung der Bezugshöhen im gesamten Planbereich an das bestehende Straßenniveau gemäß Ausbauplanung sowie eine Angleichung der Festsetzung an das Höhenbezugssystem HN76 als lokales System (vgl. Nr. 1.6 VVBauVorIV). Dies erfordert geänderte „Von - Bis„ Festsetzungen über HN für das gesamte Plangebiet, da baukonstruktionsbedingt eine Errichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung nicht effektiv durchführbar ist und somit zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zum anderen betrifft die Änderung eine Erhöhung der Traufhöhe im gesamten Plangebiet. Die Intention der Traufhöhenfestsetzung ist, die Höhenentwicklung des Baugebietes städtebaulich zu ordnen. Durch die geringfügige Erhöhung der Traufhöhe um 0,35m wird der Intention des Bebauungsplanes nicht widersprochen, sie führt lediglich zu einer erhöhten Flexibilität in der Umsetzung der Bauplanung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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. weitgehend unberührt.

### **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 gravierend berührt.

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. eine entsprechende Änderung der Bezugshöhe wird keine zusätzliche Versiegelung hervorgerufen.

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

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Auswirkungen in bezug auf das Grundwasser 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, 20.10.1998  
Wieferig & Partner