Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Teltow „ Südliche Händelstraße - West“

Plangebiet

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 36.

Der Geltungsbereich der Änderung wurde in dieser Form gewählt, da die Änderungen sich auf den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes 36 beziehen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 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. 36 ist aus nachfolgenden Gründen notwendig:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 könnten sich im Vollzug der Planung Differenzen ergeben. Dies ergibt sich aus einer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes fehlenden Straßenhöhenplanung und einem ansonsten grobmaschigen Geländehöhenraster der damaligen Ist-Zustands-Vermessung, welches erst im Zuge der fortlaufenden Erschließungsplanung verfeinert wurde.

Die generelle Bebaubarkeit bzw. das Baurecht des Plangebietes wird durch die bestehenden Höhenfestsetzungen nicht tangiert, da alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen von der Änderung nicht erfaßt werden. Allerdings führt die hier angestrebte Planänderung zu einer Optimierung der Umsetzbarkeit. Dies auch im Sinne einer Minimierung des Planungs- und Errichtungsaufwandes für die Bauherren und die Stadt/Landkreis, da ansonsten für eine Reihe von Grundstücken Befreiungen gem. § 31 BauGB zu beantragen wären.

Ebenfalls wird durch das nunmehr angewandte engere Höhenraster eine harmonischere Höhenausbildung erreicht.

Hinzu tritt eine verbesserte Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes selbst, da statt bisher 14 Nutzungsschablonen im Planteil nur noch 4 benötigt werden, ohne den sonstigen Festsetzungsgehalt zu verändern.

Die Änderungen betreffen die Anpassung der Bezugshöhen im gesamten Planbereich an das bestehende Straßenniveau gemäß Ausbauplanung sowie eine Angleichung der Festsetzung an das Höhen Bezugssystem HN76 als lokales System (vgl. Nr. 1.6 VVBauVorIV).

Dies erfordert geänderte Festsetzungen über HN für das gesamte Plangebiet, da baukonstruktionsbedingt eine Errichtung mehrerer Gebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung nicht ökonomisch sinnvoll durchführbar ist und somit zu nicht beabsichtigten, städtebaulich unnötigen Härten führen könnte, da gegebenenfalls die Eingänge der Gebäude unterhalb der Oberkante-Straße hergestellt werden müssten. Dies ist vor allem in Hinblick auf die Entwässerung negativ. Ebenfalls würde eine solche Gebäudeerrichtung dem vorhandenen Teltower Siedlungsbild erheblich widersprechen.

Auf der anderen Seite dürften bei bestehender Planung andere Gebäude wiederum höher als der Durchschnitt gebaut werden.

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 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 nach dem Gleichheitsprinzip die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe an den nächstgelegenen Höhenpunkten definiert wird. Dadurch wird allgemein das Unterkeller herstellungstechnisch günstiger sowie eine Kellerbelichtung möglich (begrenzt i. d. R. auf max. 60 cm über Gelände abzüglich Erdgeschoßdecke) bzw. ein Auftritt zum Hauseingang und eine ortstypische Sockelbildung kann allgemein ermöglicht werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden dabei nicht geändert, sondern lediglich der Bezugspunkt, ab dem die festgesetzte Gebäudehöhe zu messen ist. Diese Intention bestand auch bei der ursprünglichen Planung, nur daß durch die nahezu fertiggestellte Erschließung mit den bisher festgelegten Fußbodenhöhen Differenzen auftreten können.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung bezieht sich auf die nächstgelegenen, in der Verkehrsfläche (Planteil des Bebauungsplanes) dargestellten und gesicherten Höhenpunkte. Dabei ist im Normalfall der nächstgelegene Punkt zu wählen, auch wenn dieser außerhalb der jeweiligen Baugrundstückfläche (i. d. R. identisch mit dem jeweiligen Buchgrundstück) liegt. Diese Festsetzung berücksichtigt, daß der Bebauungsplan

keine Grundstücksgrenzen festsetzen kann und der nächstgelegene Höhenpunkt außerhalb der Straßenfront der betroffenen Baugrundstücksfläche liegen könnte.

Anders die weiterführende Festsetzung. Sollten mehrere Höhenpunkte innerhalb eines Baugrundstücksabschnittes vorhanden sein, so kann der höchstgelegene Punkt gewählt werden. Dadurch wird gewährleistet, daß bei Baugrundstücken, entlang derer mehrere Höhenpunkte anliegen, nicht der niedrigste herangezogen werden muß, was wiederum zu o. g. Problemen führen könnte.

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. auf das örtliche Klima zu erwarten.

Darüber hinaus werden durch die Planung keine sonstigen Belange gem. § 1 BauGB spannungsauslösend und damit abwägungsrelevant berührt. Ebenfalls sind regional- und landesplanerische Belange nicht betroffen.

Bodenordnerische Maßnahmen

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

Teltow, 18.10.2000