



Beschlussvorlage

BV0097/2014

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		06.11.2014
Hauptausschuss		12.11.2014
Stadtverordnetenversammlung		10.12.2014

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Fontanestraße - Gartenstraße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 ergibt sich aus der Darstellung in Anlage 2. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst ein ca. 4,0 ha. großes Plangebiet, dass durch folgende Straßen begrenzt ist:

- im Nordosten durch den „Heideweg“,
- im Nordwesten durch die „Gartenstraße“,
- im Südwesten durch die „Feldstraße“ sowie
- im Südosten durch die „Fontanestraße“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke:

- 111, 112/1, 112/2, 112/3, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 108 tw, 110 tw, 114, 115, 116 tw, 125 tw, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163/1, 163/2, 164, 207 tw, 362, 377, 378, (alle Flur 4 der Gemarkung Hennigsdorf)
- 129/5 tw, 129/6 tw, 93/14 tw. (alle Flur 6 der Gemarkung Hennigsdorf)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Plandarstellung in Anlage 2 ersichtlich.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet wird gegenwärtig maßgeblich durch eine zum Heideweg orientierte Bestandsbebauung in Zeilenbauweise sowie durch eine straßenbegleitend entlang der Feldstraße vorhandene Zeilen- und Reihenhausbebauung geprägt. Im Bereich Gartenstraße/Heideweg befinden sich 4 freistehende Wohnhäuser. Die übrigen Flächen werden bisher zum Teil gärtnerisch und teilweise als Garagenhof mit Verkehrsfläche genutzt.

Der Eigentümer der Flurstücke 162 und 163/2 beabsichtigt, wesentliche Teile der gärtnerisch und als Garagenhof genutzten Flächen mit Wohngebäuden zu bebauen. Vorgesehen ist die Errichtung von generationsgerechten Geschosswohnungsbauten in Form einer Blockrandbebauung im östlichen Bereich und in Form von Stadtvillen im westlichen Bereich (Anlage 3). Die beabsichtigte Bebauung fügt sich in die vorhandenen baulichen Strukturen ein und vermittelt zwischen den kompakten Bauformen entlang der Fontanestraße und der aufgelockerten Bebauung entlang der Gartenstraße. Gleiches gilt für die vorgesehenen Gebäudehöhen (3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss bei der Blockbebauung bzw. 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss bei den Stadtvillen) und die Höhenstaffelungen im Blockinnenbereich in Richtung Feldstraße.

Die Erschließung der neu errichteten Wohngebäude soll über eine neue private Erschließungsstraße zwischen Garten- und Fontanestraße erfolgen. Diese besteht als Schotterweg bereits heute und dient insbesondere der Erschließung der Garagenhöfe. Die Kosten für die Herstellung der Straße werden durch den Eigentümer auf der Grundlage eines noch bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages getragen. Die Herstellung der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze soll im Wesentlichen über eine Tiefgarage erfolgen, so dass ein grüner Blockinnenbereich erhalten bleibt.

Über das oben benannte zentrale Bauvorhaben hinaus ist im Planverfahren zu prüfen, inwiefern ggf. bei den übrigen Grundstückseigentümern der Bedarf für weitere bauliche Nachverdichtungen besteht. Weiter sind bestehende bauliche Nutzungen planerisch zu sichern und gleichzeitig Vorgaben für die künftige Entwicklung der Bestandsgrundstücke zu definieren.

Da sich aus der Bestandssituation eine städtebauliche Verdichtung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht herleiten lässt, ist die Schaffung von Baurecht nur über einen Bebauungsplan möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 46 wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für das Plangebiet Wohnbauflächen ausweist.

3. Planungsziele

Für den Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“ werden folgende Planungsziele definiert:

- Erschließung von zentralen innerstädtischen Wohnbaulandreserven durch behutsame städtebauliche Verdichtung.
- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.
- Unzulässigkeit der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, max. Grundflächenzahl von 0,6 einschl. der Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Sicherstellung der Erschließung der Neubebauung durch eine private Erschließungsstraße zwischen Fontane- und Gartenstraße; Gewährleistung der notwendigen Erschließung der Bestandsgrundstücke.
- Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

Keine

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46

Anlage 3: Strukturplan

Hennigsdorf, 01.09.2014

Bürgermeister