

GEMEINDE WUSTERMARK
Bebauungsplan Nr. 4
Wohngebiet „An der Siedlung“
4. Änderung

Begründung



Büro Dr. Thomas

Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Tel: (06101) 58 21 06

Fax: (06101) 58 21 08

August 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Beschlusslage	2
2. Ziele der Änderungen	2
3. Grünordnung - Eingriffsbilanzierung	6

Weiterer Teil der Planung: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen**1. BESCHLUSSLAGE**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 5.4.2000 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ beschlossen. In dieser Sitzung sind frühere Beschlüsse zur 4. Änderung sowie zu einer 5. Änderung aufgehoben worden, da die jetzige 4. Änderung diese Planinhalte zusammenfasst.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 wurde ursprünglich am 11.09.1991 gefasst. Die landesplanerische Stellungnahme mit dem AZ.: LUA/R2-I-30/2/54 erfolgte am 23.01.1992. Der B-Plan wurde am 17.05.1993 genehmigt und ist seit dem 16.08.1993 in Kraft.

2. ZIELE DER ÄNDERUNGEN**Baugrenzen**

Ziel der 4. Änderung ist zum einen die Anpassung von Baugrenzen insbesondere in den Bereichen nahe der L 273. Die Anpassung ist hier erforderlich geworden, da die ursprüngliche städtebauliche Konzeption an dieser Stelle vorzugsweise Geschosswohnungsbau vorsah. Diese Wohnformen sind derzeit und auf absehbare Zeit nicht umzusetzen. Bebauungsvorstellungen laufen entsprechend darauf hinaus, statt des Geschosswohnungsbaus Einfamilienhäuser in verschiedenen Typen zu errichten.

Die Anpassung der Baugrenzen erfolgt auch an verschiedenen anderen Stellen, um die Konsequenzen der Parzellierungen der vergangenen Jahre nachzuvollziehen. So sind zum Teil Endgrundstücke entstanden, die eine vergleichsweise geringe überbaubare Fläche und entsprechend einen überproportional hohen Freiflächenanteil aufweisen. Ganz abgesehen von der wirtschaftlichen Schwierigkeit, solche Grundstücke zu bebauen, entspricht die damit erzielbare Ausnutzung nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans, ist also bei strenger Wertung rechtlich problematisch. Sinn der Planänderung ist es, Entscheidungen der gemeindlichen Gremien und der Bau-

aufsichtsbehörde zu strukturieren und Einzelfallentscheidungen bzw. Befreiungen von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans möglichst stark zu reduzieren.

Die Erweiterung der derzeit zulässigen überbaubaren Flächen betrifft in den Randbereichen

- im Südosten Flächen an der B 273,
- im Südwesten Flächen am Regenrückhaltebecken und der Grünfläche
- im Nordwesten Flächen an der alten Siedlung (Reduzierung auf 7 m Abstand) sowie im Innenbereich
- Flächen in drei Baublöcken zwischen Hoppenrader Allee, Meisenweg und Droselweg.
- Flächen am Spielplatz an der Sperlingsgasse

In den Randbereichen zur alten Siedlung wird durch die Verschiebung der Baugrenzen die alte Festsetzung 2.5, welche im Zuge der 2. Änderung in Teilbereichen eine Anordnung von Garagen in der nicht überbaubaren Fläche ermöglichte, gegenstandslos.

Die Ausweitung der überbaubaren Flächen dient dazu, den Spielraum für die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück zu vergrößern. **Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.** Die auf den Grundstücken mögliche Bebauung bzw. die Geschossfläche vergrößert sich also nicht.

Kniestock

Weiterhin soll die zulässige Kniestockhöhe bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss von 0,50 m auf 0,90 m flächendeckend festgesetzt werden.

Die rechtskräftige Festsetzung 4.5 beschränkt die Höhe des Kniestocks sowohl bei Gebäuden mit 1 als auch mit 2 Vollgeschossen auf maximal 0,50 m. Wortlaut der Festsetzung:

Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
 - bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m
- nicht überschreiten.*

Über dem 1. und 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Diese Festsetzung ging von gestalterischen Überlegungen aus, wonach unproportionierte Gebäude mit übermäßig ausgenutzten Dachgeschossen vermieden werden sollten.

Dies hat sich in den vergangenen Jahren nicht ohne weiteres als tragfähig erwiesen.

Immer wieder traten besonders bei den Gebäuden mit 1 Vollgeschoss Schwierigkeiten auf, weil zahlreiche Standard-Haustypen von vorne herein mit höheren Kniestöcken, nämlich um ca. 0,90 m, vorgesehen sind. In der Genehmigungspraxis waren Bestrebungen, diesbezüglich Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB durchzusetzen, nicht erfolgreich.

Deshalb soll nun eine den Grundzügen der rechtskräftigen Bauleitplanung nicht entgegenstehende Liberalisierung der Kniestockhöhe erfolgen.

Die Festsetzung wird entsprechend wie folgt neu formuliert:

Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m

nicht überschreiten.

Über dem 1. Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Fassaden

Bereits in ihrer Sitzung am 26.4.95 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Es ging um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, mit der für die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbaren Fassadenoberflächen eine einheitliche und der Entwicklung des Baugebiets entsprechende Gestaltung angestrebt wurde. Die Änderung wurde als neue bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.12 umgesetzt.

Mit der 4. Änderung wird der letzte Satz dieser Festsetzung, mit dem vollständig mit Holz verkleidete Fassaden ausgeschlossen werden, w.f. modifiziert.

Holzfassaden sind grundsätzlich zulässig; ausgenommen sind Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie Holzschindeln bestehen.

Begründung: Aus Wirtschaftlichkeits- und Umweltgründen wird Holz als Baumaterial zugelassen. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf skandinavische Niedrigenergiehäuser und ähnliche Bautypen. Blockhäuser sowie Häuser mit Holzschindelverkleidungen werden ausgeschlossen, da diese nicht in das Bild der Wustermarker Siedlung passen.

Anpassungen

Gleichzeitig soll die Änderung dazu dienen, an 2 Stellen eine Anpassung an die heutigen Gegebenheiten vorzunehmen:

- Im Bereich der Kindertagesstätte, die auf den Flurstücken 479/192 und 473/2 errichtet werden soll, werden die Baugrenzen und somit die überbaubare Fläche bis an die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgedehnt.

Damit wird der tatsächlich geplanten Überbauung Rechnung getragen. Das neue Gebäude der Kindertagesstätte erstreckt sich über Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus in ein angrenzendes Grundstück, dessen Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dabei wird jedoch auch die nicht überbaubare Fläche im Randbereich des Bebauungsplans „An der Siedlung“ überbaut.

Für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Flächen wurde eine Befreiung bereits erteilt. Die Anpassung der überbaubaren Flächen bietet jedoch die Möglichkeit, die Situation grundsätzlich zu klären und damit zugleich Optionen für zukünftige bauliche Veränderungen an der Kindertagesstätte offen zu halten.

- Beim Anschluss der Mittelallee an die B 273 wird ein bisher quer über die Straße verlaufender öffentlicher Grünstreifen durch die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ersetzt. Der Grünstreifen ist Relikt aus der problematischen Genehmigungsphase des Bebauungsplans im Jahre 1993. Damals waren Bedenken gegen den direkten Anschluss des Baugebiets an die freie Strecke der B 273 geltend gemacht worden. Die Zufahrt sollte deshalb durch den Grünstreifen bis zu einer weiteren Klärung „verstopft“ werden. In der Folgezeit war die Notwendigkeit, hier planungsrechtlich nachzuarbeiten und eine vernünftige Lösung mit der Straßenbauverwaltung herbeizuführen, aus dem Blickfeld geraten und durch die Fakten - die Genehmigung des Knotens B 273 / Mittelallee - letztlich auch hinfällig. Dieser Widerspruch zwischen Realität und Planungsrecht soll mithin nun ebenfalls beseitigt werden.

Plangrundlage

Schließlich sollte mit der jetzigen Bebauungsplanänderung die Möglichkeit genutzt werden, den Plan auf einer den heutigen Gegebenheiten entsprechenden aktuellen Plangrundlage zu erstellen, bei der die Grenzen richtig dargestellt sind, die inzwischen erfolgten Parzellierungen und auch die inzwischen vorhandene Bebauung enthalten sind. Diese Neuzeichnung soll mit dazu beitragen, dass Bauanträge besser bearbeitet und beurteilt werden können.

3. GRÜNORDNUNG - EINGRIFFSBILANZIERUNG

Durch die Planänderung ergibt sich keine Verschiebung der Eingriffsbilanz. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird nicht weiter intensiviert. Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ändert sich also nicht. Gegenüber der rechtskräftigen Planung wirkt sich die Planänderung auf den Eingriff in Natur und Landschaft somit nur geringfügig aus.