



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 56 „Siedlerweg“ der Stadt Teltow

Stand: 19. April 2012

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung vorhandener Strukturen in Teltow-Seehof.

Damit soll die Verfestigung von städtebaulich sehr heterogenen Strukturen mit bauordnungsrechtlich zumindest teilweise abgesicherter Wohnnutzung und Gartenland verhindert werden.

Dabei soll die beabsichtigte Wohnnutzung entsprechend der für Seehof charakteristischen aufgelockerten, gering verdichteten Umgebungsstrukturen bauplanungsrechtlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen zulässig werden.

2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 56 "Siedlerweg"

Festgesetzt wird:

- ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,22.
- Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften
- Traufhöhe max. 3,85 m und Firsthöhen max. 8,0 m.
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise

Der für den baulichen Eingriff ermittelte erforderliche Ausgleich wird auf den von der Stadt Teltow erworbenen Flächen in der Gemarkung Teltow, Flur 10, Flurstücke 994/2, 994/4, 994/5, 995/4 und 995/5 in deren Verantwortung vorgenommen. Die Kosten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorfeld von den Grundstückseigentümern auf das Konto der Stadt eingezahlt worden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und geprüft worden und gemäß § 2a BauGB in den Umweltbericht eingeflossen. Hier sind sämtliche Schutzgüter vor dem Hintergrund bestehender oder auch eintretender Auswirkungen untersucht worden. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist mit dem Grünordnungsplan ermittelt worden. Die Empfehlungen der Gutachterin für Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Gutachterlich geprüft wurde, dass lärmbedingte Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan selbst nicht zu erwarten sind. Damit die nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in dem festgestellten belasteten Bereich eingehalten werden können, sind die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert worden. Mit der Grundrissanordnung, die eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung S-Bahn als die ermittelte Lärmquelle ausschließt, können die geforderten gesunden Wohnverhältnisse nach den Maßgaben des § 1 BauGB erfüllt werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nach den gutachterlichen Aussagen und Prüfungen einschließlich der zur Umsetzung verbindlich geregelten Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Aus den Beteiligungsverfahren kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit den Beteiligungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen gegeben wurden, die vollumfänglich bezgl. der Planungsinhalte bereits berücksichtigt worden sind. Es gab keine Anregungen und Hinweise, die zur Änderung der Planinhalte geführt haben.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 9. März 2011 bis einschließlich zum 11. April 2011 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. Februar 2011 auf die Dauer eines Monats. Sie wurden um die Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gebeten.

Städtebaulich relevante Anregungen sind in diesem Zusammenhang nicht erfolgt, sodass eine inhaltliche Planänderung nicht erforderlich wurde.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 01. August 2011 bis einschließlich zum 02. September 2011 erfolgt.

Es sind Stellungnahmen bzgl. der Anpassung von Baugrenzen und der Erweiterung des Geltungsbereiches eingegangen. Die Anpassungen zu den Baugrenzen konnte als unwesentliche Änderung in das Planverfahren eingestellt werden; eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nach Abwägung sämtlicher Belange nicht erfolgt.

4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. Juli 2011 auf die Dauer eines Monats. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Planänderung geführt haben.

5 Fazit

Aufgrund der abwägenden Betrachtung sämtlicher Belange ist die Stadt Teltow zu dem Ergebnis gekommen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Konzept erarbeitet wurde, das einen drohenden städtebaulichen Missstand verhindert und darüber hinaus weiten Kreisen der Bevölkerung die Bildung von Grundeigentum auf baulich vorbelasteten Flächen ermöglicht.

