

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung nördlicher
Bereich Wagnerstraße/ Schillerstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

STADT VELTEN



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Juli 2009



Dipl.-Ing. Horst Golm – Kommunale Dienstleistungen

1. VORAUSSETZUNGEN UND DURCHFÜHRUNG DES BESCHLEUNIGTEN BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS DER INNENENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

1.1 Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

In § 13a (1) BauGB ist festgelegt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nur durchgeführt werden können, wenn bestimmte Grenzen der Grundstücksversiegelung nicht überschritten werden. Bei einer Versiegelungsfläche von weniger als 20.000 m² im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. des Änderungsbereiches sind die Anwendungsvoraussetzungen gegeben.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nur 10.427 m² umfasst, sind diese Anwendungsvoraussetzungen bei einer angestrebten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gegeben. Im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung ist daher beabsichtigt, das ab 01.01.2007 neu eingeführte Instrumentarium des § 13a BauGB zu nutzen.

1.2 Besondere Beschleunigungsmöglichkeiten bei der Anwendung des § 13a BauGB

Mit der Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB sind die folgenden Verfahrensvorteile mit einem entsprechenden Beschleunigungseffekt verbunden:

- Entfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 4 BauGB.
- Entfall der Umweltprüfung und des Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB.
- Möglichkeit von Baugenehmigungen nach den Bestimmungen des § 33 BauGB bereits vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Aufstellung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens für die Innenentwicklung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Bei der Bekanntmachung ist bereits darauf hinzuweisen, dass

- die Durchführung des Planverfahrens ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht erfolgt,
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

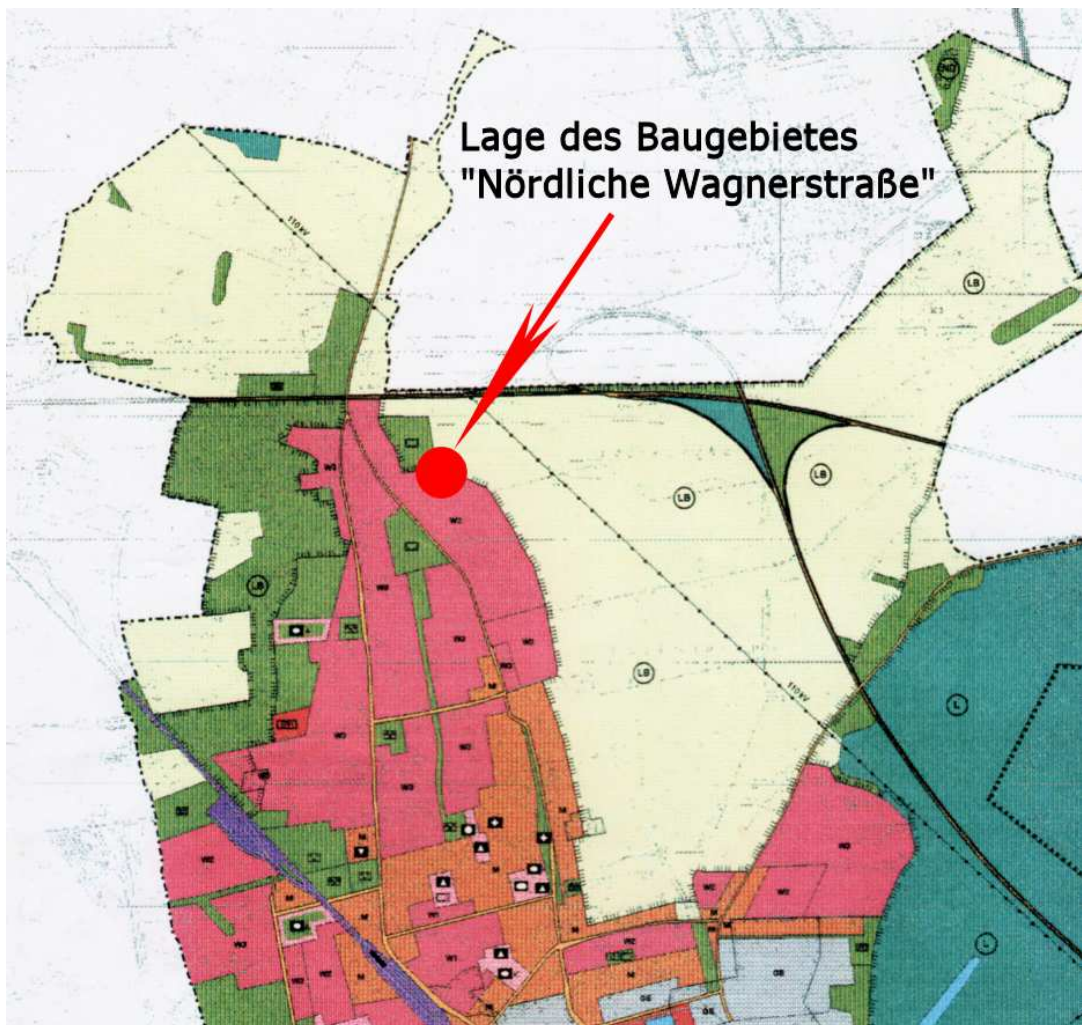
Weitere Verfahrensvorteile, wie zum Beispiel die Abtrennung eines eventuellen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens, sind für den Bebauungsplan an der Wagnerstraße/ Schillerstraße ohne Belang.

2. BESTANDSANALYSE

2.1 Planungsrechtliche Situation – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/ Schillerstraße“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Velten als Wohnbaufläche (W 3) mit der städtebaulichen Ausnutzungsziffer einer GFZ von bis zu 0,4 ausgewiesen.

Abbildung 1
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Diese relativ geringe städtebauliche Ausnutzungsziffer betrifft vorrangig die nördlich gelegenen Wohnbauflächen der Stadt und orientiert sich an der vorhandenen, gewachsenen Siedlungsstruktur mit vorhandenen Baugrundstücken in der Größenordnung von ca. 1.000 m².

Mit der jetzt vorgesehenen verbindlichen Ausweisung des Baugebietes „Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/ Schillerstraße“ erfolgt eine abschließende Abrundung der nördlichen Siedlungszone der Stadt. Insofern ist auch folgerichtig unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplandarstellung keine Baugebietsausweisung nördlich bzw. nordöstlich der Wagnerstraße vorgesehen, wenn dies auch allein aus erschließungswirtschaftlichen Gründen sinnvoll erschie-
nen wäre.

In Ausformung der Flächennutzungsplan-Zielsetzung bildet soweit die Wagnerstraße mit einer einseitigen Baumpflanzung die Trennlinie zwischen der Siedlungsfläche und dem geschützten Landschaftsbestandteil der Veltenschen Luchwiesen.

2.2 Lage des Bebauungsplanbereiches im Verkehrs- und Erschließungssystem der Stadt

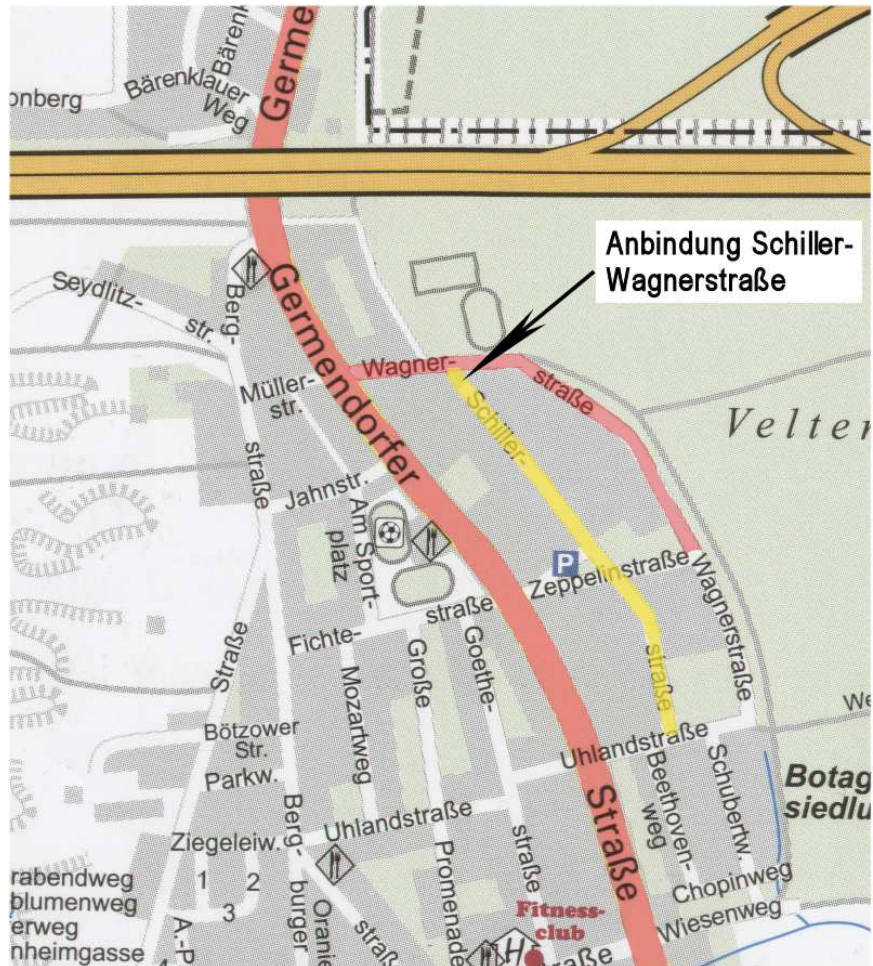
Das Baugebiet ist über die Wagnerstraße in kurzer Entfernung unmittelbar an die Nord-Süd-verlaufende Haupteerschließungsstrasse der Germendorfer Straße angebunden.

Die ebenfalls Nord-Süd-verlaufende Schillerstraße endet zur Zeit an dem brach liegenden Flurstück 90/3. Aus dem bestehenden Erschließungssystem ist klar erkennbar, dass eine nördliche Weiterführung der Schillerstraße bis zur Wagnerstraße vorgesehen war. Mit der jetzigen Bebauungsplan-Aufstellung wird diese Absicht vollzogen und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Einbeziehung des nördlichen Abschnittes der Wagnerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insofern nicht zwingend, als die technische Herstellung dieses Straßenabschnittes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB sowohl rechtlich als auch kostenmäßig gesichert werden kann. In diese Vertragsverpflichtung würde gegebenenfalls auch die Einbeziehung des straßenparallel verlaufenden Entwässerungsgrabens in die Straßenfläche einschließlich ihrer Entwässerungseinrichtungen gehören.

Weiterhin könnte in die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrages auch die Pflanzung einer nördlichen Baumreihe einbezogen werden, die eine klare Zäsur zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum darstellen würde.

Abbildung 2
Verkehrliche Einbindung des Bebauungsplangebietes



2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Flurstücke:

- Flurstück 90/3 8.864 m²
- Flurstück 89/1 1.563 m²
- Gesamtfläche des Geltungsbereiches **10.427 m²**

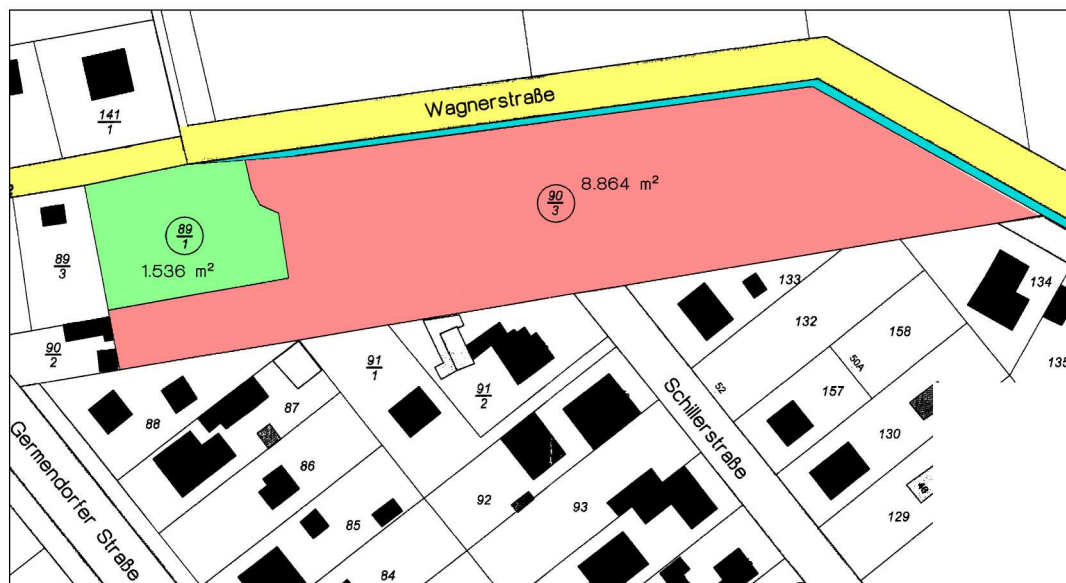
Beide Eigentümer werden sich verpflichten, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Kosten der Planung und der Erschließung zu übernehmen und gleichzeitig auch ohne die Inanspruchnahme eines Baulandumlegungsverfahrens die Parzellierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einvernehmlich zu regeln.

Das nördlich angrenzende Flurstück der noch nicht hergestellten Wagnerstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Velten.

Südlich der Straßentrasse verläuft ein etwa 2,00 m breiter Entwässerungsgraben, der offensichtlich als Vorflut zu dem benachbarten Velteschen Luchwiesen erforderlich war. Nachdem diese Vorflutfunktion heute nicht mehr erforderlich ist, wird es sinnvoll sein, die ehemalige Grabenparzelle der Wagnerstraße für deren Ausbau zuzuschlagen.

Weiterhin müssten sich die Eigentümer verpflichten, aus dem Flurstück 90/3 eine etwa 10,00 m breite Trasse zwischen Schillerstraße und Wagnerstraße herauszumessen und kostenfrei an die Stadt Velten zu übertragen.

Abbildung 3 Auszug aus der Flurkarte



2.4 Lärmemissionen vom Autobahnring A 10 und vom Sportplatz

Im Rahmen des TÖB-Anhörungsverfahrens wurden von Seiten des Landkreises Oberhavel sowie des Landesumweltamtes weitergehende Analysen und Empfehlungen zu den festzusetzenden

passiven Lärmschutzmaßnahmen durch ein spezielles Fachgutachten gefordert.

Vom Schalltechnischen Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer wurde ein entsprechendes Immissionsgutachten für das Wohnbaugebiet an der Wagnerstraße erarbeitet. Dabei wurde sowohl der Verkehrslärm der nördlich verlaufenden A 10 als auch die Beeinträchtigungen aus dem nahe gelegenen Sportplatz berücksichtigt.

Die Ergebnisse werden auszugsweise mit Analyseergebnissen und Maßnahmeempfehlungen zum passiven Lärmschutz an den Gebäuden nachstehend wiedergegeben.

Auszug aus Immissionsgutachten Schalltechnisches Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer:

- **Bewertung, Maßnahmen**

Nach § 1 (5) BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1a sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

- **Straßenverkehr**

Die Ergebnisse der Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet zeigen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet nach Beiblatt 1 zu Darlehensnehmer 18005, Teil 1 von tags $L = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $L = 45 \text{ dB(A)}$. Die Überschreibungen betragen tags bis zu $\Delta L = 7 \text{ dB}$ und nachts bis zu $\Delta L = 11 \text{ dB}$ (vgl. Abb.- 2 und Abb. 3). Betroffen ist jeweils das gesamte Plangebiet.

In beiden Fällen, zur Tag- und Nachtzeit, werden auch die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte für allgemeines Wohngebiet von tags $L = 59 \text{ dB(A)}$ und nachts $L = 49 \text{ dB(A)}$ überschritten. Diese Werte sind für die Beurteilung hier zwar nicht maßgeblich, sie können aber nicht außer acht gelassen werden.

Wird im Zuge der Abwägung über die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinausgegangen, kann es bei späteren Planfeststellungsverfahren dazu führen, dass bei Ausbauprojekten der Autobahn massive Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen auf Kosten der öffentlichen Hand erhoben werden, denen nach Maßgabe der 16. BImSchV stattzugeben ist.

Unabhängig davon gelten bei der Lärminderungsplanung nach § 47 BImSchG für Brandenburg in der 1. Stufe die „Prüfwerte“ von tags $L_{DEN} \geq 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{Nighth} \geq 55 \text{ dB(A)}$. Diese Werte werden hier für das Plangebiet nicht überschritten; der Nachtwert wird allerdings erreicht. Der Überschreitung dieser „Prüfwerte“ soll durch das Instrument der Lärmaktionsplanung immer entgegengewirkt werden.

Aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Velten geht hervor, dass der Planfeststellungsbeschluss für den Neu- und Ausbau der A 10 und A 111 u.a. aktive (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) Schallschutzmaßnahmen beinhaltet.

So ist auf der Südseite der A 10 eine Lärmschutzwand mit einer Höhenstufung von 2 bis 6 m zwischen Bau-km 165+411 bis Bau-km 166+750 in einer Gesamtlänge von 1.340 m festgesetzt.

Die nach der Durchführung des aktiven Lärmschutzes verbleibenden Gebäude mit Lärmpegeln über den Grenzwerten für die Lärmvorsorge haben Anspruch auf passiven Lärmschutz. Da der Ausbau der A 10 bislang noch nicht erfolgte, ist dieser Lärmschutz noch nicht umgesetzt.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann der Ausbau der Autobahnen erfolgen wird, kann auch die Lärmschutzwand in bezug auf das Plangebiet nicht angerechnet werden.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass aufgrund von Neubauten zusätzlich erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebiets im Zuge des Ausbaues der Autobahnen finanziert würden, da das Plangebiet zur Zeit des Planfeststellungsbeschlusses nicht bestand bzw. dessen Planung nicht bekannt war.

Die Prüfung eines möglichen Lärmschutzwalles an den der Autobahn zugewandten Grenzen des Plangebietes ergibt eine Mindesthöhe von 8 m mit der im gesamten Plangebiet gerade der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV zur Tagzeit von $L = 59 \text{ dB(A)}$ im Obergeschosshöhe eingehalten wird. Es verbleiben zur Nachtzeit, abgesehen von einem schmalen Streifen unmittelbar hinter dem Lärmschutzwalle, Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von $L = 49 \text{ dB(A)}$ bis zu $\Delta L = 5 \text{ dB}$. Die Abbildungen 6 und 7 zeigen die Lärmkarten der Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit mit einem 8 m hohen Lärmschutzwalle. Die Länge des Walles beträgt 300 m.

Die zur wirksamen Minderung der Beurteilungspegel große Höhe des Lärmschutzwalles ergibt sich, da der Wall in bezug zum größten Teil des Plangebietes weder nahe der Lärmquelle (Autobahn) noch nahe der Immissionsorte (Wohngebäude) stehen kann.

Lärmschutzwälle in dieser Höhe oder gegebenenfalls, sofern auch der Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit eingehalten werden soll, von noch größerer Höhe innerhalb des Stadtgebietes sind u.A. nach städtebaulich nicht vertretbar.

Da zudem in der Zukunft ohnehin bei einem Ausbau der Autobahnen dort aktiver Lärmschutz erforderlich ist, empfohlen wird im Plangebiet den jetzt aufgrund der Verkehrsgereusche erforderlichen Lärmschutz durch sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden herzustellen.

- **Sportanlage**

Für die Beurteilung der Geräusche der Sportanlage werden hier die sonntägliche zweistündige Nutzung bei Wettkämpfen sowie die werktäglich dreistündige Nutzung während des Trainings betrachtet.

Die für den Immissionsort 1 ermittelten Beurteilungspegel halten sowohl für die sonntäglichen Wettkämpfe als auch für den regelmäßigen Trainingsbetrieb den Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von $L = 55 \text{ dB(A)}$ für allgemeines Wohngebiet ein.

- **Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)**

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.

Die Berechnung der Norm DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.

Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten nur für die in Richtung der Lärmimmission orientierten Gebäudefassaden. Für die abgewandten Gebäudefassaden können die maßgeblichen Außenlärmpegel naturgemäß erst dann berechnet werden, wenn die Geometrie und Lage der Gebäude bekannt ist und damit deren Reflexionen sowie Abschirmungen ermittelt werden können. Für die abgewandten Gebäudefassaden darf nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um $\Delta L = 5$ dB gemindert werden.

Für die Situation ohne Lärmschutzwall ergibt sich für die Wohngebäude des Plangebietes im ungünstigsten Fall gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich III (maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 61$ dB(A) bis $L_a = 65$ dB(A)). Daraus folgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res'} = 35$ dB. Bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ergibt sich darauf für Fenster die Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719. Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von $R_{w,P} \geq 32$ dB. Hierbei handelt es sich um Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind.

Die Berechnung gemäß der Norm DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße stellt allein auf den Tagesbeurteilungspegel ab. Aufgrund der zur Nachtzeit hohen Beurteilungspegel im Plangebiet empfehlen wir höhere bewertete resultierende Schalldämmmaße zu realisieren.

Weiterhin empfehlen wir für alle Gebäude im Siedlungsgebiet Freiflächen, wie zum Beispiel Terrassen sowie auch Schlafräume und Kinderzimmer im Dachgeschoss auf der von der Autobahn abgewandten Gebäudeseite (Südseite), anzuordnen.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen in dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61$ dB) muss im Rahmen des Bauverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

Besonderes Augenmerk sollte auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen gelegt werden, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur bewertete Schalldämmmaße von $R_w = 35$ dB auf. Die o.g. erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Etwaige Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

- **Textliche Festsetzungen**

Im Punkt Passiver Schallschutz sind die sich formal ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Es ergeben sich dabei keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß beträgt erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.

Zur Klarstellung wird angemerkt, daß Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 durch die zukünftigen Bauherren gem. der Textfestsetzung Nr. 4 in eigener Verantwortung durchzuführen sind.

Ansprüche an die Autobahnverwaltung können nicht geltend gemacht werden.

2.5 Umgebungssituation und derzeitige Nutzung

Das Baugebiet stellt sich zur Zeit als nicht genutztes Brachland dar. Nördlich an die Wagnerstraße angrenzend befindet sich ein Sportplatz mit entsprechender Nutzungsintensität.

Südlich des Baugebietes erstreckt sich beiderseits der Schillerstraße ein großflächiges Siedlungsgebiet, das aufgrund der vorhandenen Parzellengrößen und der Baustruktur den typischen Siedlungscharakter aus den zwanziger und dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts repräsentiert.

Die offensichtlich unvollendete Weiterführung der Schillerstraße bis zur Einmündung in die nördlich verlaufende Wagnerstraße blieb über viele Jahrzehnte unvollendet und wird jetzt mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vollzogen.

3. PLANUNGSZIELE FÜR DAS BAUGEBIET

Die Ausweisung der zur Zeit etwa 1 ha großen brach liegenden Fläche als Wohnbaugebiet (Allgemeines Wohngebiet) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Ausweisung soll eine Abrundung des großen Siedlungsgebietes beiderseits der Schillerstraße erreicht werden.

Die vorgesehene Bebauung und Erschließung stellt eine Baulückenschließung im Außenbereich dar, mit der gleichzeitig eine deutliche Trennung zwischen dem Siedlungsbereich und dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet erreicht werden soll.

Die Festsetzungen zur Bauungs- und Erschließungsstruktur sollten sich an dem benachbarten, großflächigem Siedlungsgebiet beiderseits der Schillerstraße orientieren.

Auf eine zwingende Beibehaltung der in der Nachbarschaft vorhandenen Größen der Baugrundstücke wurde jedoch bewusst verzichtet, so dass im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch kleinere, nachfrageorientierte Grundstücke zwischen 500 m² und 800 m² gebildet werden können.

Mit dem weiterführenden Ausbau der Schillerstraße bis an die Wagnerstraße heran soll das ursprünglich konzipierte Verkehrskonzept für diesen Siedlungsbereich vollendet werden. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass über diese neu zu schaffende Straßenverbindung ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der umgebenden Grundstücksquartiere abgewickelt wird. Eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Germendorfer Straße bzw. eine Entlastung dieser Nord-Süd-verlaufenden Trasse ist weder beabsichtigt noch zu erwarten.

Ein wesentliches Teilziel dieser Baugebietsausweisung ist eine für die Stadt Velten kostenneutrale Vorbereitung und Erschließung durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit den beiden betroffenen Grundstückseigentümern.

4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IN PLAN UND TEXT

Die getroffenen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes mit den städtebaulichen Kennziffern einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 4,0 bei zweigeschossiger Bauweise entspricht im wesentlichen der Bau- und Siedlungsstruktur der angrenzenden Siedlungsquartiere.

Durch die Festsetzung großflächiger „Baufenster“ durch alleinige Baugrenzenbestimmung wird den privaten Bauherren der notwendige Spielraum für ihre Bauabsichten angeboten, ohne dass eine städtebaulich unerwünschte Bauungsstruktur entstehen könnte. Entsprechend der Umgebungssituation wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Zur Sicherung der allgemeinen und vorrangigen Wohnnutzung im zukünftigen Baugebiet wird in Pos. 1 der Textfestsetzungen bestimmt, dass entsprechend der Bestimmungen aus der Baunutzungsverordnung nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dem Baugebiet nicht zulässig sind.

Mit der Textfestsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, dass entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 3 m Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Freihaltung einer begrünten Vorgartenzone in dieser Breite gesichert werden, ohne dass Garagen und andere Nebengebäude bis an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken und den gewollten offenen Charakter des Baugebietes beeinträchtigen.

In der Textfestsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass auf einen Flächenanteil von je 300 m² der neu zu bildenden Baugrundstücke jeweils ein landschaftsgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Bei den erwarteten Grundstücksgrößen von 525 m² bis 800 m² bedeutet diese Festsetzung, dass auf jedem Grundstück ein bis maximal zwei Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt werden. Bei diesen landschafts-standortgerechten Gehölzen kann es sich je nach Wunsch der Grundstückseigentümer auch um Obstbäume handeln.

Mit dieser Festsetzung soll eine grünordnerische Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebungssituation erreicht werden.

Ökologische Ausgleichswirkungen sind entsprechend den zugrundeliegenden gesetzlichen Vorgaben des § 13A BauGB nicht erforderlich.

Mit der umweltschutzrechtlichen Festsetzung in Pos. 4 sollen mögliche Beeinträchtigungen aus Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Bundesautobahn abgewehrt werden.

Da die zukünftigen Wirkungen der entlang der Autobahn zu errichtenden Lärmschutzwand noch nicht in die Beurteilungspegel eingerechnet werden können, ist in der Textfestsetzung Nr. 4 (Teil B der Satzung) der Lärmpegelbereich III 61 – 65 dB(A) festgesetzt worden. Das bedeutet, dass für spätere Einzelbaumaßnahmen jeweils ein Schallschutznachweis als Bestandteil des Bauantrages mit vorgelegt werden muss (DIN 4109).

Eine Reduzierung auf den Lärmpegelbereich II [56 – 60 dB(A)] ist nach Errichtung der Schallschutzwand mit Hinweis auf die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Nr. 1714 vom 28.10.2008, Schalltechnisches Büro Dipl.-Ing. H. Pfeifer, möglich.

Da die lärmzugewandte Seite der zu errichtenden Wohngebäude in diesem Baugebiet nach Norden zeigen wird, sind die getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an den Gebäuden ohne größere funktionale und kostenmäßige Nachteile zu realisieren.

Auf die Folgerungen eines vorgesehenen dreispurigen Ausbaus des Berliner Autobahnringes im Einflussbereich des Baugebietes wurde bereits in Kapitel 2.4 hingewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes wird durch den Ausbau der nördlich verlaufenden bereits parzellierten Trasse der Wagnerstraße sichergestellt. Diese Trasse liegt zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Velten und den beiden beteiligten Grundstückseigentümern wird jedoch der Ausbau dieser Straße und die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sichergestellt. Die Weiterführung und der Ausbau der Schillerstraße bis zur zukünftigen Einmündung in die Wagnerstraße sichert die sinnvolle funktionsgerechte Abrundung des dortigen Erschließungssystems.

5. BODENORDNUNG – ERSCHLIESSUNG – REALISIERUNG

Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die beiden beteiligten Grundstückseigentümer führen die Teilungsmessung und die Parzellierung unter Berücksichtigung der Bebauungsplan-Festsetzungen in eigener Regie und auf eigene Kosten durch. Dazu gehört auch die Herausmessung einer 10 m breiten Straßentrasse in Verlängerung der Schillerstraße und deren kostenlose Eigentumsübertragung an die Stadt Velten.

Nachfolgend sind zwei mögliche Varianten für die Parzellierung des Baugebietes dargestellt. Hierbei handelt es sich um unverbindliche Vorschläge, die keinen Festsetzungs-Charakter haben.

In der Variante A ist die Bildung von 16 marktgerechten Grundstücken in der Größenordnung zwischen 500 m² und 600 m² nur durch die Anordnung von drei Privatwegen möglich. Dabei ist eine Wegebreite von 5 m vorgesehen, um ausreichende Möglichkeiten der Regenwasserversickerung auf diesen drei Zuwegungen zu ermöglichen.

Die Parzellierungsvariante B verzichtet durch Bildung von nur 12 Grundstücken auf eine private rückwärtige Grundstückserschließung.

In der Abbildung 4 ist eine tabellarische Auflistung über die möglichen Baugrundstücksgrößen der beiden Varianten dargestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz wird in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Hierzu gehört auch die erstmalige Herstellung der Wagnerstraße entlang der nord-östlichen Grenze des Baugebietes bis zum Anschluss an die Germendorfer Straße sowie die Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Teilstückes der Schillerstraße.

Eine gesonderte Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Das Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. durch Rückhaltezysternen aufzufangen und als Brauchwasser vorwiegend zur Gartenbewässerung zu nutzen. In den Bauanträgen ist hierfür ein entsprechender Nachweis zu führen.

Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenabschnitte Wagnerstraße und Schillerstraße sind seitliche Versickerungsmulden oder Versickerungsrigolen anzuordnen.

Die Kostentragung der mit der Vorbereitung und Planung sowie Bodenordnung und Erschließung anfallenden Aufwendungen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Velten und den beiden beteiligten Eigentümern des Baugebietes geregelt.

Abbildung 4 - Flächenübersichten

FLÄCHENÜBERSICHT		VARIANTE A
	GR11	563,80 m ²
	GR1	521,17 m ²
	GR14	554,60 m ²
	GR15	522,96 m ²
	GR7	525,01 m ²
	GR8	534,35 m ²
	GR12	552,02 m ²
	GR13	557,54 m ²
	GR5	593,62 m ²
	GR3	595,64 m ²
	GR2	632,65 m ²
	GR4	633,96 m ²
	GR6	640,75 m ²
	GR9	688,50 m ²
	GR10	703,26 m ²
	GR16	1124,37 m ²
	Summe:	9944,20 m²
	16 Baugrundstücke durchschnittliche Grundstücksgröße:	622 m²
FLÄCHENÜBERSICHT		VARIANTE B
	GRB8	621,00 m ²
	GRB6	665,41 m ²
	GRB7	676,80 m ²
	GRB9	680,61 m ²
	GRB10	822,59 m ²
	GRB11	850,85 m ²
	GRB12	908,04 m ²
	GRB1	918,60 m ²
	GRB4	919,77 m ²
	GRB5	925,93 m ²
	GRB3	952,16 m ²
	GRB2	1002,42 m ²
		9944,18 m²
	12 Baugrundstücke durchschnittliche Grundstücksgröße:	829 m²
Dipl.-Ing. Horst Golm Kommunale Dienstleistungen		

Parzellierungs-Variante A



Abbildung 5:
Parzellierungsvariante A

Parzellierungs-Variante B



Abbildung 6:
Parzellierungsvariante B

Im Ergebnis wird durch diesen Städtebaulichen Vertrag erreicht, dass alle vorgenannten Aufwendungen zur Baureifmachung der Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/ Schillerstraße von den beiden beteiligten Grundstückseigentümern getragen werden. Dieser Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Entsprechend der Bestimmung in § 124 (2) BauGB entfällt die 10 %ige Eigenbeteiligung der Stadt an den Erschließungskosten und wird von den Vertragsparteien des Städtebaulichen Vertrages übernommen.

Der Städtebauliche Vertrag ist notariell zu beurkunden, da mit diesem Vertrag auch die kostenlose Übertragung einer noch zu vermessenden Teilfläche der verlängerten Schillerstraße an die Stadt Velten zu vereinbaren ist. Auf die Formbedürftigkeit dieses Vertrages könnte gegebenenfalls verzichtet werden, falls die Eigentumsübertragung der Straßenverkehrsfläche Schillerstraße bereits vor Satzungsbeschluss und Städtebaulichem Vertragsabschluss erfolgt wäre.

Dipl.-Ing. Horst Golm

Kommunale Dienstleistungen

Juli 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. VORAUSSETZUNGEN UND DURCHFÜHRUNG DES BESCHLEUNIGTEN BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS DER INNENENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB	1
1.1 Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB	1
1.2 Besondere Beschleunigungsmöglichkeiten bei der Anwendung des § 13a BauGB	1
2. BESTANDS- UND KONFLIKTANALYSE	2
2.1 Planungsrechtliche Situation – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.2 Lage des Bebauungsplanbereiches im Verkehrs- und Erschließungssystem der Stadt	3
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Lärmemissionen vom Autobahnring A 10 und vom Sportplatz	5
2.5 Umgebungssituation und derzeitige Nutzung	9
3. PLANUNGSZIELE FÜR DAS BAUGEBIET	10
4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IN PLAN UND TEXT	11
5. BODENORDNUNG – ERSCHLIESSUNG – REALISIERUNG	13