

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 17 „Schmale Enden II“ in Stahnsdorf

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Anregungen

(Stand: August 1999)

Die folgenden Seiten umfassen die Darstellung der Ergebnisse der Beteiligung der Bürger. Die Texte der Bürger geben die Originalstellungennahmen wieder, wurden aber teilweise zur besseren Les- und Erfäßbarkeit neu geordnet und gekürzt.

Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Enden II“ in Stahnsdorf

Auswertung der Bürgerbeteiligung

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
Darrelmann – Lehnart Lilienweg 21 Stahnsdorf	13.07.99	Die vorhandenen Grünflächen zwischen dem bestehenden Baugebiet und der Planstraße A werden nicht berücksichtigt, obwohl schützenswerte Bepflanzung vorhanden ist. Abfluß der Autos in die alte Bebauung ist nicht gewährleistet.	Es wird eine Prüfung vor Ort durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich werden ebenso wie der Ausbau des Gladiolenweges durch den Vorhabenträger übernommen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Verkehrs zukünftig über den Gladiolenweg zu- und abfahren wird.			
Verschmer	23.07.99	wird schriftlich nachgereicht	liegt nicht vor			
WW Dahlienweg Stahnsdorf	13.08.99/ 18.08.99	Veranlassung der Erforderlichkeit Der „dringende Wohnbedarf von Bundesbediensteten“ ist bisher nicht nachgewiesen, das trifft nicht nur auf den Umfang der veranschlagten WE's als auch im besonderen für die Begründung des präferierten Standortes zu. Die Vermarktung des anliegenden B-Plan-Gebietes 23 „Schmale Enden II“ sollte daher abgewartet und damit der Nachweis geführt werden, dass der Wohnbedarf über das hinausreicht, was dort und an etlichen Standorten in Berlin und dem Umland speziell für Bundesbedienstete errichtet und angeboten wird (§1 Abs. 3 + 5 BauGB: „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“).	Der Einwendung wird zur Kenntnis genommen . Nach dem Bericht der Bundesregierung zur Wohnungsversorgung im Rahmen des Umzuges (Stand: März 1998) ergibt sich ein Bedarf von ca. 9.100 Wohnungen. Der Bedarf besteht unverändert weiter. Davon sollen ca. 2.000 WE im nahen Brandenburger Umland realisiert werden. Von den erforderlichen ca. 2.000 Eigentumsmaßnahmen sind bisher nur ca. 900 WE gesichert, so dass der Standort „Schmale Enden II“ unentbehrlich für die Wohnungsversorgung des Bundes im Rahmen des Umzuges ist. Die örtliche Siedlungskante ist bereits zum einen durch den bestehenden Gehölzstreifen und zum anderen durch die neu anzulegende öffentliche Grünfläche im Südosten definiert.			

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<ul style="list-style-type: none"> - Unredlich wäre es auf jeden Fall, wenn Grundstücke des B-Plangebietes nur für kurze Zeit (z.B. 3-6 Monate) Bediensteten des Bund angeboten würden, die Nachfrage deutlich geringer wäre, als ursprünglich angenommen (was mittlerweile auch seitens des BMBV in der Presse eingeräumt wird), um anschließend auf dem freien Wohnungsmarkt Gewinne zu erzielen, dem man mit diesem Vorhaben nach gleichlautenden Presseerklärungen gerade keine Konkurrenz machen möchte. <p>Grünausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die „Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte“ durch den Landschaftseingriff ist nicht gelungen, da der notwendige Grünausgleich nicht im Geltungsbereich des B-Plans, sondern am anderen Ortsende als Konversionsmaßnahme mit Schallschutzfunktion realisiert werden soll. Da der Geltungsbereich des B-Planes 17 ausschließlich Ackerfläche mit flacher Topographie umfasst, ist nicht nachvollziehbar, warum ausgerechnet hier der dringende Grünausgleich nicht erreicht werden sollte, dies würde zudem die gewünschte „Qualität des Wohngebietes“ erhöhen. <p>Bestandsbeschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die „Schönheit“ der offenen Landschaft mit der nach Norden angrenzenden über Jahrzehnte gewachsenen Gartenstadt mit lockerer Einfamilien- und vereinzelter Doppelhausbebauung ist mit Sicherheit mehr naturraumtypische Eigenart als wesentlich dichtere Bebauung am zukünftigen Ortsrand - Der östlich angrenzende Gehölzstreifen („Zustand mangelhaft“), der außerhalb des B-Plangebietes 	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Das Vergabeverfahren ist eine interne Angelegenheit des Bundes und nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt werden. Im Geltungsbereich werden zur Sicherung der Qualität des Wohngebietes großzügige öffentliche und private Grünflächen gesichert. Durch die Anbindung der Grünfläche A1 an die südlich angrenzende Grünfläche werden die Voraussetzungen für eine Freiraumvernetzung geschaffen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Gehölzstreifen handelt es sich um eine externe Ausgleichsmaßnahme. Die Einbeziehung in</p>			X

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<p>liegt, sollte integriert und mit ortsüblicher Bepflanzung rekultiviert werden, um die spätere Übernahme der Grünfläche und ihre Pflege durch die finanziell angeschlagene Gemeinde Stahnsdorf finanziell tragbar zu machen.</p> <p>Planungsvorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zugrundeliegende Verkehrsstudie „Schmale Enden II“ von 1996 ist in vielen Aspekten überholt - Südumfahrung Güterfelde kommt aller Voraussicht nach nicht - Tulpenstraße und Margeritenweg werden/sind Einbahnstraßen, Kreuzungen mit Querstraßen (Lilienweg und Dahlienweg) unterschreiten übliche Mindestkurvenschnitte - Die äußere Erschließung durch Hortensien-, Dahlien- und auch Gladiolenweg, welche sich „in sehr schlechtem Zustand“ befinden, ist unzureichend (Verkehrsaufkommen der realisierten B-Pläne 17 + 23 liegt bei 1000 + 450 Pkw/Tag, in der Spitzenszene über 200 Pkw/Tag). - Es fehlt die Unterstützung der Forderung nach einer S-Bahn-Verlängerung von Teltow aus – nur die Feststellung eines Bedarfs ist wenig hilfreich. Neubauten in dieser Größenordnung ohne zügige ÖPNV-Anbindung nach Berlin sind nicht vertretbar, folglich sollte eine Verknüpfung zwischen weiterer Bebauung und einem geplanten S-Bahn-Neubau geschaffen werden. 	<p>den Geltungsbereich steht in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Fläche und kann daher nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die integrierte Verkehrsentwicklungsplanung wird gegenwärtig bezogen auf die genannten Aspekte durch das Bauamt geprüft. Das Land Brandenburg hat sich für eine enge Nordumfahrung der Ortslage Güterfelde entschieden. Durch den Vorhabenträger erfolgt, um die Verkehrsbelastung in der Blumensiedlung zu reduzieren, der Ausbau des Gladiolenweges. Die kostenlose Übertragung der Flächen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Ein Großteil der Fahrzeuge aus dem Gebiet „Schmale Enden II“ wird zukünftig über den Gladiolenweg zu- und abfahren. Bei Umsetzung der Maßnahmen des Entwicklungsszenarios III (optimiertes Verkehrssystem) aus der Integrierten Verkehrsentwicklungsplanung und der übergeordneten Planungen - Realisierung der Ortsumfahrung Güterfelde, Anbindung der Sputendorfer Straße an die L 40, Fertigstellung des neuen Autobahnanschlusses - erfahren die Ortslage Stahnsdorf und die anliegenden Straßen eine deutliche Entlastung. Aus dem Gebiet "Schmale Enden II" kann dann, aufgrund der Randlage, ein zügiger Zu- und Abfluß des Verkehrs gewährleistet werden. Die für die S-Bahn-Trasse erforderlichen Flächen werden sowohl im FNP als auch in den übergeordneten Planungen vorgehalten.</p>			

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<p>Planinhalt – Bebauungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das ursprüngliche Planverfahren von 1993 (Abrundung Blumensiedlung), welches jetzt fortgeführt wird, wurde bereits damals von den Landesplanungsbehörden als bedenklich von den Ausmaßen gesehen, obwohl die jetzige Fläche um 50 % ausgedehnt wurde. - Die Aussage, daß die „Neubauten der Blumensiedlung ... fast ausschließlich zweigeschossige Gebäude, z.T. mit Dachausbau“ sind, ist schlichtweg falsch. In den angrenzenden Gebieten (Blumensiedlung nördlich und westlich des B-Plangebietes) findet sich abgesehen von einer Bausünde kein einziges Reihenhaus bzw. zweigeschossige Bauweise. Auch die Heranziehung der Bebauungsstruktur des entfernteren Neubaugebietes „Waldviertel“ kann diesen Tatbestand nicht verschleiern. Als B-Plangebiet im Außenbereich von Stahnsdorf unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung erscheint daher eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 angemessen. <p>Planinhalt – Verkehr/Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des ausgedehnten B-Plangebietes ist insbesondere in den verkehrsberuhigten Straßen mit erheblichen Verkehrs- und Parkproblemen zu rechnen, da die Straßen beachtliche Längen, aber geringe Querschnitte aufweisen. Bei Versorgungsfahrten (z.B. Müllabfuhr) sowie den Zu- und Abfahrten gerade bei auf den Grundstücken hintereinander liegenden Parkplätzen wird dadurch übermä- 	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Siedlungskante ist bereits zum einen durch den bestehenden Gehölzstreifen und zum anderen durch die neu anzulegende öffentliche Grünfläche im Südosten definiert. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine strukturelle Anpassung an den Siedlungsgrundriss der angrenzenden Bestandsgebiete. Durch die Landesplanungsbehörden wird das Vorhaben, aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme, nunmehr befürwortet.</p> <p>Die städtebauliche Dichte wurde gegenüber dem ursprünglichen Konzept von 1994 bereits auf überwiegend GRZ 0,2 / GFZ 0,4 reduziert. Die Gemeinde Stahnsdorf ist als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen außerhalb der zentralen Orte eingestuft. Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming sollte für allgemeine Wohngebiete einschließlich der erforderlichen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen in dieser Kategorie eine Bebauungsdichte von 0,4 nicht überschritten werden. Die Bebauungsdichten liegen, mit Ausnahme der Reihenhäuser, bei 0,3 bis 0,38. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist bei einer weiteren Reduzierung der Dichten nicht gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Anlage von zwei Stellplätzen nebeneinander (sofern gewünscht) auf den Grundstücken nachgewiesen. Darüber hinaus stehen in den Planstraßen B, C, D und 11 ca. 100 Stellplätze zur Verfügung (davon mindestens 30 Stellplätze in den Planstraßen D und 11) für Besucher zur Verfügung. Im Plangebiet werden ca. dreimal soviel Be-</p>		X	
					X	

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<p>ßiger Rangierverkehr ausgelöst. Selbst wenn die zukünftigen Bewohner mit den ausgewiesenen Stellplätzen auskommen sollten, werden Besucher vergeblich nach Parkplätzen suchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie sollen die nördlich angrenzenden Straßen (Hortensienstraße, Rosenweg) durch ihren „schlechten Ausbau“ Durchgangsverkehr verhindern? Wer aus dem B-Plangebiet kommend mit Schrittgeschwindigkeit (verkehrsberuhigt) seine Fahrt beginnt, wird lieber den kurzen schlecht ausgebauten Weg mit 30 km/h nach Norden zum Arbeitsplatz nach Berlin fahren, anstatt eines Umweges bis zu einem Kilometer über den südlich gelegenen Gladiolenweg in Kauf nehmen. <p>Öffentliche Grünfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Textliche Festsetzung TF 14 setzt nur bei Grundstücken über 300 m² die Pflanzung eines Baumes fest. Da bisher die Grundstückszuschnitte nicht bekannt sind, kann das bei kleiner Parzellierung zu erheblich reduziertem Grünausgleich führen. Die Ersatzpflanzung sollte daher statt der Formulierung „ca. 250 Laubbäume“ konkret festgelegt werden. <p>Auswirkungen des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Versiegelung erreicht bei dem jetzigen Entwurf 42 % der Gesamtfläche, was für eine Aus-senbereichsanlage viel zu hoch ist. 	<p>sucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum wie in ähnlichen Baugebieten realisiert (Faustregel: ca. 10% der WE-Zahl - entspricht hier ca. 26 nachzuweisenden Stellplätzen). Die Stellplätze sind gleichmäßig über das Gebiet verteilt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. In der Verkehrsstudie zum Gebiet „Schmale Enden I“ wurde bereits auf den Ausbau dieser Straßen mit verkehrshemmenden Einbauten hingewiesen.</p> <p>Grundlage des Bebauungsplanes bildete ein städtebauliches Konzept, in welchem mit Ausnahme der Reihenhäuser, alle Grundstücke größer 300 m² waren. Das Konzept soll die Grundlage für die zukünftige Vermarktung bilden.</p> <p>Private Wege, Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau zulässig (vgl. TF 12). Die angenommene Versiegelung kann damit um mindestens ca. 10.000 m² auf ca. 36 % reduziert werden. Durch diese Maßnahme wird eine anteilmäßige Versickerung ermöglicht.</p>		X	
					X	

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<ul style="list-style-type: none"> Eine geordnete städtebauliche Entwicklung Stahnsdorf wird durch dieses Vorhaben nicht gefördert, da die umliegende Infrastruktur mit der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt halten kann. Der Standort der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist am Dahlienweg ungünstig, da dieser verkehrsberuhigt werden soll. Gemeinbedarfsflächen sollten eine für die spätere Nutzung angemessene Infrastruktur aufweisen, damit sie gut erreichbar sind (Sammelstraße, ÖPNV). Anbieten würde sich beispielsweise eine Fläche in der Verlängerung des Gladiolenweges nahe des geplanten Spielplatzes (12+). 	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde geregelt. Im FNP werden die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs entsprechend dem zukünftigen Bedarf ermittelt und vorgehalten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, entsprechend der Darstellung des FNP, ein Standort für eine Kindertagesstätte gesichert.</p> <p>Die Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung enthält die maßgeblichen Aussagen zur zukünftigen Verkehrsentwicklung in der Gemeinde Stahnsdorf.</p> <p>Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen werden ebenso wie der Ausbau des Gladiolenweges durch den Vorhabenträger übernommen.</p> <p>Die Gemeinde Stahnsdorf hat sich für den jetzigen Standort entschieden, da sich die Flurstücke 378 und 379 im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf auf privaten Grundstücken kann nach § 40 BauGB Grundstückskäufe und Entschädigungen nach sich ziehen.</p>		X	
Schneiderei Enzianweg 4 Stahnsdorf	13.08.99	Abfluß des Verkehrs ist nicht gewährleistet	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich werden ebenso wie der Ausbau des Gladiolenweges durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Großteil des zukünftigen Verkehrsaufkommens aus dem Gebiet wird über den Gladiolenweg zu- und abfahren. Von der			

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
			vollständigen Fertigstellung der bereits weitgehend ausgebauten Sputendorfer Straße kann ausgegangen werden. Die Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung enthält die wesentlichen Aussagen und die notwendigen Maßnahmen zur großräumigen Ableitung des Verkehrs (vgl. Nr. 1).			
Klingbeil Hortensienstr. 20 Stahnsdorf Varziner Str. 4 12159 Berlin	13.08.99	Der Abfluß des Autoverkehrs ist sowohl in benachbarten Straßen (kleinräumig) als auch großräumig in benachbarten Gemeinden und nach Berlin keineswegs gewährleistet. Dies betrifft sowohl den baulichen Zustand der Straßen als auch deren Einordnung in das Straßenverzeichnis von Stahnsdorf.	<p>Die Gemeinde Stahnsdorf hat als Voraussetzung zur Verbesserung der bestehenden Situation eine Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung in Auftrag gegeben, die gegenwärtig durch das Bauamt geprüft wird. In der Verkehrsentwicklungsplanung werden vier Entwicklungsszenarien untersucht. Die aus den Neubauvorhaben resultierenden zusätzlichen Verkehrsströme werden dabei berücksichtigt. Der Maßnahmenkatalog als Ergebnis der Ausarbeitung beinhaltet konkrete Maßnahmen zur Organisation bzw. Reorganisation des stetigen Mehraufkommens an Verkehr. Bei Umsetzung der Maßnahmen des Entwicklungsszenarios III (optimiertes Verkehrssystem) und der übergeordneten Planungen - Realisierung der Ortsumfahrung Güterfelde, Anbindung der Sputendorfer Straße an die L 40, Fertigstellung des neuen Autobahnanschlusses - erfahren die Ortslage Stahnsdorf und der Knotenpunkt Stahnsdorfer Hof eine deutliche Entlastung. Aus dem Gebiet "Schmale Enden II" kann dann, aufgrund der Randlage, ein zügiger Abfluß des Verkehrs gewährleistet werden.</p> <p>Die Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung enthält auch Aussagen über den Ausbauzustand und die notwendigen Baumaßnahmen für die einzelnen Straßenräume in Stahnsdorf.</p>		X	

Nr.	Eingang	Anregungen und Bedenken	Abwägung	Ergebnis		
				b	nb	tb
		<p>Weiterhin wird auf die Belange des Naturschutzes in bezug auf schützenswerte Pflanzen und Bäume in keiner Weise Rücksicht genommen.</p> <p>Der im Bebauungsplan geltend gemachte Bedarf an Wohnungen für Bundesbedienstete darf angesichts der Verfügbarkeit adäquaten Wohnraums bezweifelt werden. So weisen beispielsweise Listen über verfügbaren Wohnraum für Bundesbedienstete des Bundesbauamtes in Berlin eine erhebliche Anzahl freier Häuser, Wohnungen und Grundstücke aus. Auch müßte die vergleichsweise hohe Anzahl umzugswilliger Bundesbedienstete insgesamt angezweifelt werden. Sichere Planungen existieren hierzu nicht.</p>	<p>Auf die Notwendigkeit der Verbesserung des ÖPNV wird im Bebauungsplan und in den übrigen Planungen mehrfach hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält die maßgeblichen Aussagen zu Naturhaushalt, Biotop und Landschaftsbild. Die zu überbauende Ackerfläche weist aufgrund ihrer mangelnden Strukturen und Elemente keine bedeutsame Vielfalt auf, die Fläche ist durch eine geringe Naturnähe / Natürlichkeit gekennzeichnet. Besonders schützenswerte Pflanzen existieren im Geltungsbereich nicht, Bäume sind nicht vorhanden. Eine genaue Auflistung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Eingriffs erfolgt im Bebauungsplan. Ebenso werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung im B-Plan dargestellt. Der Verursacher ist verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Bericht der Bundesregierung zur Wohnungsversorgung im Rahmen des Umzuges (Stand: März 1998) ergibt sich ein Bedarf von ca. 9.100 Wohnungen. Der Bedarf besteht unverändert weiter. Davon sollen ca. 2.000 WE im nahen Brandenburger Umland realisiert werden. Von den erforderlichen ca. 2.000 Eigentumsmaßnahmen sind bisher nur ca. 900 WE gesichert, so daß der Standort „Schmale Enden II“ unentbehrlich für die Wohnungsversorgung des Bundes im Rahmen des Umzuges ist.</p>		X	

I. Empfohlene Änderungen entsprechend der Abwägungsvorschläge

Ergänzungen und Änderungen im Begründungstext

- In den Anhang zum Begründungstext wird der Hinweis des staatlichen Munitionsbergungsdienstes aufgenommen.
- Die Hinweise des Landratsamtes zum Denkmalschutz werden im Anhang zum Begründungstext ergänzt.
- Im Begründungstext werden die möglichen Flächen für die Anordnung der erforderlichen Trafostationen benannt. Der genaue Standort wird im Rahmen der Entwurfsplanung für die Straßen und Grünflächen mit dem Planungsbüro abgestimmt.
- Sonstige Aussagen der Versorgungsträger zur Versorgung des Gebietes werden übernommen.
- In die Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis der unteren Abfallwirtschaftsbehörde aufgenommen. Auf eine sachgerechte Mietenhaltung während der Zwischenlagerung des Oberbodens mit entsprechenden Deckschichten wird hingewiesen.

II. Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung

Nach Rücksprache mit der LBBW haben sich folgende Änderungen bei den TF ergeben, die ausschließlich auf eine Anpassung an geltende Rechtsvorschriften abzielen (keine Änderung der Planinhalte):

Bauhöhenbeschränkung

Der Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe, bisher definiert mit 10 m über der dem Baugrundstück zugeordneten Straße, wird für jedes Baufeld bezogen auf einen Höhenpunkt genau festgelegt. Die Änderung ist erforderlich, da die bisherige Höhenfestsetzung nur bei Bestandsstraßen angewendet werden kann. Voraussetzung für die Änderung war die Erstellung einer Entwurfsplanung für die Straßenräume, in welcher die maßgeblichen Höhen enthalten sind. In der Planzeichnung werden die entscheidenden Höhen besonders gekennzeichnet.

Die geänderte textliche Festsetzung lautet:

TF 3 Bauhöhenbeschränkung

Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über dem dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhenpunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Grundstücksbreiten

Da eine Festsetzung von Gebäuden je Hausgruppe nicht zulässig ist, wird eine Definition von Mindestgrundstücksbreiten in Orientierung an den Grundstücken der Reihenmittelhäuser vorgenommen. Die geänderte Festsetzung lautet:

TF 5 zulässige Mindestgrundstücksbreite

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 darf eine Mindestgrundstücksbreite von 6 m nicht unterschritten werden.

Dezentrale Regenentwässerung

Die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Begründungstext ausführlich erläutert. Auf eine Festsetzung der Entwässerung in Mulden-Rigolen wird, da es sich hierbei um keine städtebauliche Aufgabe handelt, verzichtet. In der textlichen Festsetzung wird die dezentrale Entwässerung festgesetzt.

TF 10 Dezentrale Regenentwässerung

Das von den Dachflächen anfallende, nicht zur Speicherung und bedarfsgerechten Versickerung vorgesehene bzw. nutzbare Niederschlagswasser ist grundstücksbezogen zu versickern. Versickerungsflächen sind mit Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste III zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 11 Dezentrale Regenentwässerung

Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern. Versickerungsflächen sind mit Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste III zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Grünfestsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird der Begriff „naturnah“, da er kein Rechtsbegriff nach BauGB und BauNVO darstellt, gestrichen. Die Bepflanzung der Flächen A1, A5.1 und A5.2 wird in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt. Die geänderten textlichen Festsetzungen lauten:

TF 16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit A1 bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Bepflanzung mit 400 Laubbäumen Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12, 3.600 mindestens ca. 2 m hoch werdenden Sträucher und 2.000 bis ca. 2 m hoch werdenden Sträucher. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittelbige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung als Laubgehölzgruppen (zentriert) und –reihen (randlich) mit Arten aus den Pflanzlisten I und II. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Ansaat von Wiesenarten aus der Pflanzliste III zu bepflanzen; Anlage einer Wegeführung (Rundgang) mit wasser-durchlässigem Material (Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig).

TF 20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit A5.1 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 6 Heister, 60 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 6 m Breite zu pflanzen; auf der mit A5.2 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 2 Heister, 40 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher, 14 bis ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittelbige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung mit Arten aus den Pflanzlisten I und II.

Für die Sträucher gilt einmal *mindestens* ca. 2 m hoch und einmal *bis* 2 m hoch, dies ist v.a. für ein bestimmtes Verhältnis der Wuchshöhen der Sträucher im Rahmen der höhengestaffelten Anordnung wichtig. Mit der dichten Bepflanzung insbesondere der Fläche A1 kann in relativ kurzer Zeit ein gutes Begrünungsergebnis erzielt werden. Zudem ist der Pflegeaufwand nicht so hoch und durch den großen Anteil kurz- bis mittelbiger Arten erfolgt eine natürliche „al-