

Bebauungsplan

Rietzer Weg / Heerstraße

Begründung

der Ersten Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Rietzer Weg / Heerstraße Brandenburg an der Havel, Ortsteil Schmerzke gemäß § 13 BauGB



Begründung und Erläuterung zur B- Plan – Änderung

Grundsätzliches:

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist nur der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schmerzke „Rietzer Weg / Heerstraße“ betroffen. Das Gesamterschließungskonzept des Gebietes wird beibehalten, die Änderungen sind nach unserer Auffassung geringfügig, daher streben wir eine Bebauungsplanänderung nach dem vereinfachten Verfahren an.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß UVP – Gesetz nicht erforderlich. Einerseits haben die Änderungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, andererseits wird das Landschaftsbild durch die Planungsänderungen nicht beeinträchtigt.

Die Belange der Träger öffentlicher Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Änderungen und Notwendigkeit der Änderungen:

- 1) Im nördlichen Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Die Anordnung dieser Gemeinschaftsgaragen entfällt. Die Gemeinschaftsgaragen sind nicht mehr erforderlich, da im gesamten Wohngebiet Einzel- und Doppelhausbebauung sowie offene Bauweise vorgesehen ist, und da die parzellierten Grundstücksgrößen so bemessen sind, daß Garagen und Carports auf den Grundstücken angeordnet werden können. Damit einher geht die Änderung der Baugrenzen, die Abgrenzung des Maßes der Nutzung bleibt jedoch bestehen. Durch die Änderung der Baugrenzen kann dieser Bereich für eine Wohnhausbebauung nutzbar gemacht werden.
- 2) Im bestehenden Bebauungsplan sind 51 Baumstandorte festgesetzt worden. Die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen wird um neun von 51 auf 60 erhöht. Da der überarbeitete B - Plan – Entwurf einen höheren Grünflächenanteil hat [siehe Punkt 6)], können mehr Bäume gepflanzt werden. Dadurch wird das Wohngebiet optisch und ökologisch aufgewertet.
- 3) Im bestehenden Bebauungsplan wurden die Stellflächen größtenteils punktuell angeordnet, was auf die ursprünglich geplante Bebauung mit Hausgruppen zurückzuführen ist [siehe auch Punkt 5)]. Diese Anordnung der Stellplätze im Wohngebiet wurde überarbeitet. Die Stellplätze sind nun gleichmäßig im gesamten Wohngebiet angeordnet.
- 4) An der Planstraße 1 ist im bestehenden Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Die Anordnung dieser Gemeinschaftsgaragen entfällt. Die Gemeinschaftsgaragen sind nicht mehr erforderlich, da im gesamten Wohngebiet Einzel- und Doppelhausbebauung sowie offene Bauweise vorgesehen ist, und da die parzellierten Grundstücksgrößen so bemessen sind, daß Garagen und Carports auf den Grundstücken angeordnet werden können. Damit einher geht die Änderung der Baugrenzen, die Abgrenzung des Maßes der Nutzung bleibt jedoch

bestehen. Durch die Änderung der Baugrenzen kann dieser Bereich für eine Wohnhausbebauung nutzbar gemacht werden.

- 5) Die Bauweise im inneren Ring (entlang der Planstraße I) wurde geändert. Ursprünglich sollten dort Hausgruppen entstehen. Anstelle der Hausgruppen ist nun auch möglich Einzel- und Doppelhäuser zu bauen. Hausgruppen lassen sich in der momentanen Situation nicht vermarkten. Durch die Änderung der Bauweise entfällt dementsprechend auch die Abgrenzung des Maßes der Nutzung zum äußeren Ring. Die Baugrenzen wurden daraufhin angepaßt.
- 6) In der ursprünglichen Planung war der Grünflächenanteil sehr gering. Der Grünflächenanteil im Wohngebiet wurde erheblich erhöht. Grund hierfür ist ein dem Gebietscharakter (verkehrsberuhigter Bereich) angepaßter Regelquerschnitt der Planstraßen. So wurde auf die Anordnung eines Gehweges verzichtet, da in einem verkehrsberuhigtem Bereich nach dem Mischprinzip verfahren wird, d.h. Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Verkehr nutzen den Straßenraum gemischt. Ursprünglich sollte das Niederschlagswasser in Rigolen versickert werden. Durch die Anordnung von Sickermulden neben der Mischverkehrsfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone möglich.
- 7) Im bestehenden Bebauungsplan ist die Anlage von Plätzen an den Planstraßen E und F zum Großmathenweg geplant. Diese Plätze entfallen. Dadurch wird einerseits weniger Fläche versiegelt, andererseits entsteht dadurch mehr vermarktbares Flächen. Je größer die Verkehrsfläche, desto größer ist auch die von der Stadt zu unterhaltende Fläche.
- 8) Die Straßenverbindung von der Planstraße I zur Planstraße E, die im bestehenden Bebauungsplan dargestellt ist, entfällt zugunsten eines Geh- und Radweges. Die ursprüngliche Straßenverbindung macht aus verkehrsplanerischer Sicht keinen Sinn, da der innere Ring durch die Planstraße I erschlossen wird. Damit wird die versiegelte Fläche reduziert. Die Baugrenzen werden dementsprechend angepaßt.
- 9) Im bestehenden Bebauungsplan ist die Einmündung der Planstraße I in die Planstraßen E und F als Platz angelegt. Die Einmündung wird nun als einfacher Knotenpunkt ausgebildet. Somit wird weniger Fläche versiegelt. Die Baugrenzen werden an den Verlauf der geplanten Mischverkehrsfläche angepaßt.

Brandenburg, 18.06.2002



STAPELMANN & BRAMEY GMBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
- Dipl.-Ing. J. Michel -
(Projektleiter)