

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“ in der Zeit vom 01.02.2016 bis 04.03.2016**

	<b>Bürger</b>	<b>Stellungnahme/ Inhalt</b>	<b>Abwägung</b>
1	Bürger 1 vom 11.2.2016	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wir wünschen keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Begründung: Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</li> <li>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</li> <li>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</li> <li>4. Die Höhe der prozentualen Beteiligung der Erschließungskosten der Straße ist zu reduzieren.</li> </ol>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p> <p>Zu 4.: hierfür ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der WGH und den Eigentümern erforderlich</p>
2	Bürger 2 vom 11.2.2016	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wir wünschen keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Begründung: Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</li> <li>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</li> <li>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</li> </ol>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p>
3	Bürger 3 vom 16.2.2016	Als Eigentümer des Grundstückes Feldstraße 46 geben wir ausdrücklich zur Kenntnis, dass wir nicht daran interessiert sind, Baurecht im WA 3 des B-Planentwurfs zu erhalten.	Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015

4	Bürger 4 vom 15.2.2016	<p>1. ich wünsche keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</p> <p>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</p> <p>4. Im Rahmen des Erhalts der prägenden Bebauung im Gebiet Gartenstraße sollte die Geschosshöhe der geplanten Gartenhäuser nicht die der umliegenden Häuser überragen, also nicht höher als zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss betragen.</p> <p>5. Vor Beginn der Bauphase möchte genau geklärt werden, wie uns als anliegende Eigentümer der Zugang zu unseren Garagen gewährt wird bzw. ob uns während der Bauarbeiten ein Ersatzstellplatz für unsere Fahrzeuge angeboten wird.</p> <p>6. Im Bereich WA 3 sollen die Garagen wie bisher in Grenzbebauung zur Straße zulässig sein.</p>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p> <p>Zur 4.: Änderung der Zahl der Vollgeschosse von IV auf III Vollgeschosse</p> <p>Zu 5.: hierfür ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der WGH und den Eigentümern erforderlich</p> <p>Zu 6.: die vorhandenen Garagen haben Bestandsschutz, den möglichen Neubau von Garagen an gleicher Stelle regelt eine neue Ausweisung einer Fläche für Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA 2 (an dieser Stelle befinden sich die Garagen im Bestand)</p>
5	Bürger 5 vom 17.2.2016	<p>Als Eigentümer der Feldstr. 42 (Flur. 4; Flurstücke: 160 und 161) bin ich durch die direkte Angrenzung meines Grundstückes an das Grundstück (Flurstück: 162) der Wohnungsgenossenschaft Hennigsdorf unmittelbar Hauptbetroffener der potentiell vorgesehenen Maßnahmen des Bebauungsplanes 46. Am 07.Mai 2015 wurden die betroffenen Bürger erstmals offiziell über den geplanten Bebauungsplan informiert. Gemäß den Informationen Ihrer Mitarbeiter sollen ca. 130 Wohneinheiten mit vier Vollgeschossen direkt neben meiner Grundstücksgrenze entstehen. Im hinteren Bereich meines Grundstückes ist eine Privatstraße geplant.</p> <p>1. Da ich mich schon seit Jahren mit dem Gedanken trage im Haus- u. Hofbereich, als auch im rückwertigen Bereich meines Grundstückes ein Haus zu errichten, war ich schon erstaunt, dass mein Grundstück im Bebauungsplan als Baugrundstück nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Neben der Ausweisung meines Grundstückes als Bauland mit der gleichen Nutzungsfläche und Geschossflächenzahl, wie die</p>	<p>Zu 1.: Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen</p>

	<p>geplanten Bauten des Nachbargrundstückes hatte ich weitere Anfragen, wie die öffentliche Widmung der neu entstehenden Privatstraße, die Beachtung der bereits angespannten Parkplatzsituation und der eventuelle Ankauf der bestehenden Zufahrt zu meinem Grundstück an die Verantwortlichen der Stadtverwaltung, der WGH und des Planungsbüros gerichtet. Aufgrund der Vielzahl, der vom Bebauungsplan 46 „Fontanestr.-Gartenstr.“ betroffenen Bürgern und deren individuellen Auswirkungen und Wünschen, war auch für meine Person zu o.g. Fragen keine abschließende Klärung möglich.</p> <p>Mit Schreiben vom 12.01.2016 wurden die Eigentümer der Feldstr. 42-64 zu einem individuellen Gespräch in die Stadtverwaltung geladen. In dem anschließend vereinbarten Gesprächstermin am 26.01.2016 wurde mir von Ihren Mitarbeitern mitgeteilt, dass ein Baurecht für mein Grundstück in den Bebauungsplan mitaufgenommen wurde.</p> <p>2. Dieser erfreulichen Nachricht folgte umgehend die Ernüchterung, da die Ausübung des Baurechtes nur in Form einer Hausgruppe mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen zulässig sein soll. Gleichzeitig ist in nur ca. zehn Meter Entfernung von der Grundstücksgrenze der Bau von zwei separaten Luxusbauten mit vier Vollgeschossen möglich. Der Clou ist, dass sich als Bedingung für ein stark eingeschränktes Baurecht, die Eigentümer der Grundstücke Feldstr. 42-64 gemäß Ihrer Mitarbeiter lt. Straßenerschließungssatzung mit einer 70%igen Beteiligung an den Investitionskosten der WGH für den Privatweg ein Baurecht regelrecht erkaufen müssen. Daraus ergeben sich naturgemäß weitere Fragen, wie nach der Höhe der Investitionskosten, der Beteiligung an der Planung des Privatweges, der Erwerbung von Miteigentum am Privatweg, der potentiellen Haftung bei entstehenden Schäden und der Benutzung von Rettungsfahrzeugen. Eine Beteiligung in dieser Höhe betrachte ich als grenzwertig, zumal in diesem Fall Privatrecht und öffentliches Recht zusammengewürfelt wird und ein Geh- und Fahrrecht für die rückwertige Zuwegung zu den Grundstücken in der Feldstraße bereits besteht.</p> <p>3. Der Zugang zur Feldstr. 42 erfolgt im Rahmen eines Geh und Fahrrechtes seitlich über das Grundstück der WGH. In diesem Bereich verfügt das Flurstück 162 innerhalb von sechs Metern über zwei Ausfahrten zur Feldstraße, von denen eine Auffahrt nicht im Bebauungsplan verzeichnet ist.</p>	<p>Zu 2. Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>- Straßenerschließungssatzung kommt hier nicht zum Tragen- hier ist eine Privatstraße geplant</p> <p>- Beteiligung an den Herstellungskosten ist privatrechtlich zu vereinbaren zwischen Eigentümern der Grundstücke an der Feldstraße und der WGH</p> <p>Zu 3.: nach amtl. Lageplan gibt es nur eine Zufahrt zum Grundstück und der darauf befindlichen Gebäude; die Erschließung der Gebäude an der rückwärtigen Grundstücksgrenze erfolgt durch die Ausweisung eines Fahrrechtes (Fläche b) explizit für dieses Grundstück,</p>
--	--	--

		<p>4. Mein Grundstück verfügt über die notwendige Größe für einen Erweiterungsbau oder für einen separaten Neubau mit einer entsprechenden Geschoßflächenzahl von drei Vollgeschossen auch parallel zur zukünftigen Nachbarbebauung der WGH. Die Erschließung über die Feldstraße ist gesichert. Ein zusätzlicher Ankauf der Zufahrt ist seitens meiner Person willkommen.</p> <p>Mein Anliegen bezieht sich auf die Einräumung eines Baurechtes, welches mit den gleichen Maßstäben beurteilt wird, wie die bei einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Geschossigkeit sollte sich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren. Ein weiteres Kriterium ist die Prüfung zur Möglichkeit des Anbaus von Balkonen.</p> <p>5. Um Schäden an der Bestandsbebauung und beim Baumschutz der Nachbargrundstücke zu vermeiden sollten die Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung entsprechend gründlich untersucht werden.</p> <p>Mein besonderes Anliegen besteht in dem Schutz der sich angesiedelten Vögel und Fledermäuse im Bereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Zu 4.: die Ausweisungen des B-Plans ermöglichen eine rückwärtige Erweiterung des Bestandsgebäudes innerhalb der Baugrenzen: Eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Baukörpergestaltung zum angrenzenden WA 1 wurde nicht als Planungsziel verfolgt, da die Reihenhausbebauung an der Feldstraße nur über sehr schmale und tiefe Grundstücke verfügt und schon aus diesem Grund nicht die Voraussetzungen für diese Bauform der geschlossenen Blockrandbebauung erfüllt.</p> <p>- hier sind Balkonbauten aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer nicht vorgesehen, da deren Anbau vermutlich nur einzelne Eigentümer ausführen wollen; dadurch entsteht ein Erscheinungsbild das nicht ortstypisch ist. Im Gegensatz zur Feldstraße 28-40, wo es sich um einen Eigentümer handelt, der alle Gebäude gleichbehandelt.</p> <p>- Ankauf der vorhandenen Zufahrt nicht erforderlich, da hier auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „b“ geplant ist</p> <p>Zu 5.: Zur Verhinderung von Schäden an Bäumen durch eine erforderliche Grundwasserabsenkung ist die DIN 18920 (impliziert Schutz von Bäumen bei befristeter Grundwasserabsenkung) zu berücksichtigen.</p> <p>Es wurde ein Baugrundvortgutachten erstellt, welches die Herstellung der Baugrube und Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung berücksichtigt. Vertiefende Erkundungsmaßnahmen werden vor Baubeginn durchgeführt.</p> <p>Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird im Umweltbericht hinreichend berücksichtigt (Bauzeitenregelung, Gebäude- und Baumkontrolle vor Abriss/Fällung und ggf. Schaffung von Ersatzquartieren).</p>
--	--	---	--

6	<p>Bürger 6 vom 23.2.2016</p>	<p>1. ich wünsche keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</p> <p>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</p> <p>4. Im Rahmen des Erhalts der prägenden Bebauung im Gebiet Gartenstraße sollte die Geschosshöhe der geplanten Gartenhäuser nicht die der umliegenden Häuser überragen, also nicht höher als zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss betragen.</p> <p>5. Vor Beginn der Bauphase möchte genau geklärt werden, wie uns als anliegende Eigentümer der Zugang zu unseren Garagen gewährt wird bzw. ob uns während der Bauarbeiten ein Ersatzstellplatz für unsere Fahrzeuge angeboten wird.</p> <p>6. Ich wünsche den Bestandsschutz der Grenzbebauung für die Garage.</p>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p> <p>Zu 4.: im WA 5 hat die Bestandsbebauung 3 Vollgeschosse; im Übrigen wird in der Begründung darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von IV auf III Vollgeschosse für die Gartenhäuser wird erfolgen.</p> <p>Zu 5.: hierfür ist eine privatrechtliche Vereinbarung/ Klärung mit der WGH erforderlich</p> <p>Zu 6.: die vorhandenen Garagen haben Bestandsschutz, den möglichen Neubau von Garagen an gleicher Stelle regelt eine neue Ausweisung einer Fläche für Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA 2 (an dieser Stelle befinden sich die Garagen im Bestand)</p>
7	<p>Bürger 7 vom 23.2.2016</p>	<p>1. Ich wünsche/Wir wünschen keine Teilung meines/unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3. Stattdessen fordere ich, die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen, wie es bisher der Fall war. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch mich/uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</p> <p>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr. 42 — 64 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</p>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p>

		<p>4. Im Rahmen des Erhalts der prägenden Bebauung im Gebiet Gartenstraße sollte die Geschosshöhe der geplanten Gartenhäuser nicht die der umliegenden Häuser überragen, also nicht höher als zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss betragen.</p> <p>5. Vor Beginn der Bauphase möchte genau geklärt werden, wie uns als anliegende Eigentümer der Zugang zu unseren Garagen gewählt wird bzw. ob uns während der Bauarbeiten in Ersatzstellplatz für unsere Fahrzeuge angeboten wird.</p>	<p>Zu 4.: im WA 5 hat die Bestandsbebauung 3 Voll-geschosse; im Übrigen wird in der Begründung darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von IV auf III Vollgeschosse für die Gartenhäuser wird erfolgen.</p> <p>Zu 5.: hierfür ist eine privatrechtliche Vereinbarung/ Klärung mit der WGH erforderlich</p>
8	Bürger 8 vom 15.2.2016	<p>1. wir wünschen keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</p> <p>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</p> <p>4. Im Rahmen des Erhalts der prägenden Bebauung im Gebiet Gartenstraße sollte die Geschosshöhe der geplanten Gartenhäuser nicht die der umliegenden Häuser überragen, also nicht höher als zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss betragen.</p> <p>5. Vor Beginn der Bauphase möchte genau geklärt werden, wie uns als anliegende Eigentümer der Zugang zu unseren Garagen gewährt wird bzw. ob uns während der Bauarbeiten ein Ersatzstellplatz für unsere Fahrzeuge angeboten wird.</p> <p>6. Wir wünschen den Bestandsschutz der Grenzbebauung für unsere Garagen.</p>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt,</p> <p>Zu 4.: im WA 5 hat die Bestandsbebauung 3 Voll-geschosse; im Übrigen wird in der Begründung darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von IV auf III Vollgeschosse für die Gartenhäuser wird erfolgen.</p> <p>Zu 5.: hierfür ist eine privatrechtliche Vereinbarung/ Klärung mit der WGH erforderlich</p> <p>Zu 6.: die vorhandenen Garagen haben Bestandsschutz, den möglichen Neubau von Garagen an gleicher Stelle regelt eine neue Ausweisung einer Fläche für Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA 2 (an dieser Stelle befinden sich die Garagen im Bestand)</p>

9	Bürger 9 vom 09.2.2016	<p>1. wir wünschen keine Teilung unseres Grundstückes in zwei allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3. Stattdessen fordern wir die gesamte Grundstücksfläche als ein geschlossenes Wohngebiet auszuweisen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist in absehbarer Zeit durch uns nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.</p> <p>2. Bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstr, 42- 46 sollte die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</p>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015,</p> <p>Zu 2.: wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsweges berücksichtigt</p> <p>Zu 3.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p>
10	Bürger 10 vom 18.02.2016	<p>Der Plan 46 B wurde von den Wohnungseigentümern geprüft. In dem Plan fehlen die Wegerechte für das Grundstück Fontanestraße 66.</p> <p>Im neuen Bebauungsplan wurde eine neue bebaubare Fläche auf dem hinteren Grundstück der Fontanestraße 66 ermöglicht. Leider fehlt hierzu die Möglichkeit das hintere Grundstück optimal zu erreichen und ggf. zu nutzen. Im B-Plan 46 wurden lediglich die Rechte für den Heideweg 7/9 berücksichtigt. Im Namen und Vollmacht der Eigentümergemeinschaft Fontanestraße 66 stellen wir den Antrag auf Ergänzung bzw. Erweiterung des Geh- und Fahrrechtes für das Grundstück Fontanestraße 66.</p>	<p>Dieses Grundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsstraße Fontanestraße und ist damit erschlossen.</p> <p>Die Zufahrt über die öfftl. Grünfläche im Bestand wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Bereich mit Einfahrt“ gekennzeichnet und somit gesichert</p>
11	Bürger 11 vom 25.2.2016	<p>1. Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (c) ist das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse mit IV gekennzeichnet mit der Festsetzung (c), das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Festsetzung soll zu einem geordneten, einheitlichen und ruhigen Siedlungsbild beitragen (Anlage 2 zur BV0100/2015).</p> <p>Aus unserer Sicht bewirkt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf vier genau das Gegenteil. Die geplanten Gebäude fügen sich mit Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse in keinster Weise in die Eigenart der näheren Umgebung ein und tragen dementsprechend nicht zu einem geordneten, einheitlichen und ruhigen Siedlungsbild bei. Bei allen anliegenden Grundstücken ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit zwei gekennzeichnet. Dadurch wird die Wohnqualität der anliegenden Eigentümer durch beispielsweise Verschattung, zusätzlichen Lärm und</p>	<p>Zu 1. und 2.: Es ist richtig, dass die erforderlichen Abstandsflächen um 1,0 m nach Süden bis 1,5 m nach Norden überschritten werden; gem. BbgBauO beträgt die Abstandsfläche 0,5 H und wenn sich keine Fenster in der betreffenden Wand befinden 0,4 H. Bei der geplanten Höhe der Gartenhäuser mit 13 m ergibt sich eine Abstandsfläche von 6,5 m.</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es zulässig, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen festzusetzen. Dies bedarf aber einer städtebaulichen Begründung. Dabei dürfen jedoch bauordnungsrechtliche relevante Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen. Diese Regelung ist meist nur bei Planungen im Bestand zur Erhaltung eines historischen Ortsbildes begründbar. Die Unterschreitung der nach Bauordnung zulässigen Abstandsflächen setzt die konkrete Prüfung des Einzelfalls voraus, um</p>

	<p>Beeinträchtigung der Privatsphäre deutlich verringert. Zur Verdeutlichung ist die geplante Bebauung maßstabsgetreu zusammen mit der bestehenden Bebauung in den Anlagen 2-5 dargestellt.</p> <p>Damit überschreitet die Stadt Hennigsdorf bei der Erstellung des Baubauungsplans durch die Festsetzung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen gegenüber der Nachbarbebauung ihren Ermessensspielraum zugunsten eines Eigentümers. Es ist nicht einsichtig, warum der Eigentümer eines Grundstückes, die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH), andere bauliche Möglichkeiten erhält, als alle anderen anliegenden Eigentümer. Es liegt die Vermutung nahe, dass bei Erstellung des Baubauungsplans überwiegend die Interessen der WGH und nicht die Interessen und die Wohnqualität der angrenzenden, bereits dort wohnenden Nachbarn auf Basis eines geordneten, einheitlichen und ruhigen Siedlungsbildes berücksichtigt wurden. Eine Revision der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf II in diesem Bereich ist aus unserer Sicht dringend erforderlich.</p> <p>2. Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (c) ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze des Grundstückes 377 mit 5 m vermaßt. Dabei erstreckt sich die Abstandsfläche in dieser Richtung komplett auf dem Grundstück 378. Eine rechtliche Sicherung nach Brandenburgischer Bauordnung §6 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch des Nachbarn liegt unseres Wissens zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans nicht vor. Da der Eigentümer des Grundstückes 378 nicht die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH) ist, muss ein Abstand zur Grundstücksgrenze des Grundstückes 377 von 8 m festgesetzt werden, da sonst vorausgesetzt wird, dass der Eigentümer oder ein zukünftiger Eigentümer die Genehmigung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit erteilt. Ohne Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch widerspricht somit der Bebauungsplan dem Abstandsflächenrecht nach der Brandenburgischen Bauordnung. S. Anlage 1</p> <p>3. Die Fläche a mit Wegerecht für Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke hat im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (c) und den Grundstücken 150 – 161 eine Breite von 5,5 m.</p> <p>Diese geringe Fahrbahnbreite führt in diesem Bereich zu einem</p>	<p>die Auswirkungen auf andere öffentliche und private Belange sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können.</p> <p>Im vorliegenden Falle des Einspruchs wird vorgeschlagen, die Gartenhäuser um ein Geschoss niedriger festzusetzen, d.h. auf 3 Vollgeschosse. Mit dieser Gebäudehöhe können die Abstandsflächen sowohl nach Norden als auch nach Süden entsprechend der BbgBauO eingehalten werden.</p> <p>Zu 3.: die Breite des Erschließungsweges entsprechen den Vorgaben der Rast 06; bei einer Einstellplatzbreite von 2,50 m ist die Breite der Fahrgasse mit 5,50 m ausreichend, wenn im Winkel von 90° eingeparkt wird; dies ist hier der Fall.</p>
--	---	---



		<p>erhöhten Unfallrisiko. Wie in Anlage 6 gezeigt wird, benötigt ein Fahrzeug schon die Hälfte der geplanten Fahrbahn-breite, um andere Verkehrsteilnehmer beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig wahrnehmen zu können.</p> <p>Maßnahmen, die das Unfallrisiko verringern würden, wären beispielsweise die Errichtung von Grundstückszufahrten vor den Grundstücken 150 – 161 oder eine Verbreiterung der Fahrbahn in diesem Bereich um mindestens 2 m.</p>	
12	Bürger 12 vom 4.3.2016	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. bevor wir die Teilung unseres Grundstückes in die Wohngebiete WA 2 und WA 3 in Erwägung ziehen, möchten wir verbindliche Informationen, welche Kosten anfallen und wie hoch der Anteil ist.</li> <li>2. Bei der Festlegung der Breite o.g. Erschließungsweges ist § 2 BbgGStV zu beachten.</li> <li>3. Im Rahmen des Erhalts der prägenden Bebauung im Gebiet Gartenstraße sollte die Geschosshöhe der geplanten Gartenhäuser nicht die der umliegenden Häuser überragen.</li> <li>4. sollten wir uns gegen die Teilung des Grundstückes entscheiden, sollte bei der Festlegung der Niveauhöhe des Erschließungsweges zur Rückseite der Grundstücke Feldstraße 42-64 die Höhe der vorhandenen Garagenausfahrten berücksichtigt werden.</li> <li>5. Falls wir das Grundstück nicht teilen, ist es Absicht, die vorhandene Garage zu modernisieren und zu erweitern. Hierfür wird um Erlaubnis/ Erhalt der Grenzbebauung gebeten.</li> </ol>	<p>Zu 1.: Änderung: Ausweisung als ein WA (WA 2); es wird geschlossene Bauweise festgesetzt; Dichtewerte analog WA 2 aus Entwurf vom Oktober 2015</p> <p>Zu 2.: mit der geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m werden die Anforderungen des § 2 BbgGStV erfüllt</p> <p>Zu 3.: im WA 5 hat die Bestandsbebauung 3 Vollgeschosse; im Übrigen wird in der Begründung darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Es wird vorgeschlagen, die Gartenhäuser um ein Geschoss niedriger festzusetzen, d.h. auf 3 Vollgeschosse.</p> <p>Zu 4.: die vorhandenen Garagen haben Bestandsschutz, den möglichen Neubau von Garagen an gleicher Stelle regelt eine neue Ausweisung einer Fläche für Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA 2 (an dieser Stelle befinden sich die Garagen im Bestand)</p> <p>Zu 5.: die vorhandenen Garagen haben Bestandsschutz, den möglichen Neubau von Garagen an gleicher Stelle regelt eine neue Ausweisung einer Fläche für Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA 2 (an dieser Stelle befinden sich die Garagen im Bestand)</p>

#### Auswertungsergebnis:

- Insgesamt haben sich 11 Eigentümer aus dem Bereich Feldstraße (geplantes WA 2 und WA 3) schriftlich geäußert. Acht dieser Eigentümer lehnen eine Bebauungsmöglichkeit im WA 3 ab und ein Eigentümerpaar ist noch nicht entschlossen. Die Mehrzahl der Eigentümer der Grundstücke an der Feldstraße 42-64 lehnt die Höhe der geplanten Gartenhäuser mit 4 Geschossen ab und fordert den Erhalt der Garagen an ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Die WEG Fontanestraße 66 fordert die Berücksichtigung im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Fläche (a). Nach Rücksprache mit den Eigentümern wurde davon wieder Abstand genommen, da das Grundstück an der öffentlichen Erschließungsstraße Fontanestraße liegt und damit ausreichend erschlossen ist.
- Ein Eigentümer wünscht die Gleichbehandlung hinsichtlich der Bebaubarkeit seines Grundstücks Feldstraße 42-44 analog zum Bauvorhaben der WGH. Hier ist aber aufgrund der Prägung des Baugebietes keine weitere Wohnbebauung zulässig.
- Die Eigentümer der Gartenstraße 10 fordern eine niedrigere Geschoszahl der beiden Gartenhäuser und die Verbreiterung der Privatstraße.

**Änderungen: Auf das WA 3 wird verzichtet (aus WA 2 und WA 3 wird das WA 2) und das Baufenster wird reduziert. Zusätzlich hierzu wird an der rückwärtigen Grenze der Reihenhausgrundstücke eine Fläche für den Bau von Garagen festgesetzt. Die beiden Gartenhäuser der WGH werden auf 3 Vollgeschosse reduziert.**