

**Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“ in der Zeit vom 08.08.2016 bis 13.09.2016**

	Bürger	Stellungnahme/ Inhalt	Abwägung
1	Bürger 1 vom 13.09.2016	Die Eigentümergemeinschaft wurde im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen der WGH aufgefordert, die an der geplanten Erschließungsstraße (Fläche „a“) vorhandenen Pappeln zu fällen. Damit entstehen Kosten in Höhe von ca. 8.400,00 €, die die Eigentümergemeinschaft nicht bereit ist, zu tragen. Ohne das Bauvorhaben wäre die Fällung der Bäume nicht erforderlich.	Die notwendige Fällung der Bäume ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern zivilrechtlich zu klären.
2	Bürger 2 vom 08.09.2016	<p>1. Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Grundstück 377 (Flurstück) und den Grundstücken 150-161 (Flurstücke) ist das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse mit III gekennzeichnet. 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 drei genau das Gegenteil. Die geplanten Gebäude fügen sich mit Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse in keiner 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 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>Im Rahmen der ersten Offenlage wurde dem Einspruch dieses Eigentümers gefolgt und auf das ursprünglich geplante Staffelgeschoss auf den drei Geschossen der beiden Gartenhäuser verzichtet. Für die Gartenhäuser wurden max. drei Geschosse festgesetzt.</p> <p>Es ist zwar richtig, dass nördlich, südlich und westlich der geplanten dreigeschossigen Gartenhäuser überwiegend zweigeschossige Bebauung im Bestand vorhanden ist. Jedoch ist der Teil des Plangebietes mit der Bezeichnung „WA 4“ geprägt von den dreigeschossigen Wohnbauten mit Satteldach, so dass sich die dreigeschossigen Gartenhäuser durchaus in die Umgebung einfügen.</p> <p>Im Übrigen wird in der Begründung darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung und zur Schaffung von Wohnraum Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen haben.</p> <p>Eine weitere Reduzierung der Geschossigkeit ist deshalb nicht angemessen. Die Nachfrage nach den bisher geplanten Wohnungen bestätigt den dringenden Wohnbedarf</p>

		<p>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.</p> <p>Eine Revision der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf II in diesem Bereich ist aus unserer Sicht dringend erforderlich.</p> <p>2. Die Fläche a mit Wegerecht für Besucher und Benutzter 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 erhöhten Unfallrisiko. Wie in Anlage 6 gezeigt wird, benötigt ein Fahrzeug schon die Hälfte der geplanten Fahrbahnbreite, 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. Die Vorgaben der Rast 06 berücksichtigen diesen speziellen Fall nicht, bei dem sich die Garagentore in Richtung Fahrbahn öffnen. Unabhängige Gutachter sollten dies klären.</p>	<p>Zu 2.: Die Breite des Erschließungsweges entspricht 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>Die Wohngebiete westlich der Fontanestraße, auch das Plangebiet liegen in einer Tempo-30-Zone. Auch für die Planstraße wird Tempo-30 gelten oder ggf. auch Schrittgeschwindigkeit bei Ausweisung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“. Dies ist aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern muss im Rahmen der Ausführungsplanung/ Genehmigung erfolgen. Die Anordnung der Verkehrsbeschilderung erfolgt dann durch die Straßenverkehrsbehörde. Außerdem ist auf der Mischverkehrsfläche generell seitens aller Verkehrsteilnehmer gegenseitige Rücksichtnahme geboten.</p> <p>In der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV wird unter § 2 (1) ausgeführt, dass auf die Länge von 3 m zwischen Garagen und Fahrbahnen öfftl. Verkehrsflächen für die Zu- und Abfahrten verzichtet werden kann, wenn auf der öfftl. Verkehrsfläche nur mit Schrittgeschwindigkeit oder mäßiger Geschwindigkeit gefahren werden darf. Auch die erforderliche Fahrgassenbreite wird bei einer Stellplatzbreite von mind. 2,5 m und die Anordnung der Fahrgasse von 90° mit 5,50 m angegeben.</p>
3	<p>Bürger 3</p> <p>Vom 01.09.2016</p>	<p>1. Die Festlegung mit einem Geh- und Fahrrecht auf der Fläche „a“ zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldstraße 42-64 ist nicht erforderlich, da bereits ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist, wofür die Eigentümer Feldstraße 42-62 ein jährliches Nutzungsentgelt zahlen. Für das Grundstück Feldstraße 64 ist ein Wegerecht über die Fläche „a“</p>	<p>Zu 1. und 2.: Forderung des LK OHV zur Festlegung der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit wird gefolgt, die Begünstigten der einzelnen Grundstücke werden nicht mehr aufgezählt, TF wird geändert.</p>

		<p>nicht erforderlich, da die Erschließung des Grundstücks ausreichend gesichert ist über die Feld- und Gartenstraße. Auch ist dieser Eigentümer nicht bereit, eine Kostenbeteiligung für die Fläche „a“ zu tragen; sodass die WGH einem zusätzlichen Wegerecht nicht zustimmt.</p> <p>2. Die weitere Eintragung eines Fahrrechtes zugunsten des Grundstücks Feldstraße 42 auf der Fläche „b“ ist nicht zwingend erforderlich und belastet das Grundstück der WGH unnötig. Die Nutzung der Fläche „b“ kann ggf. schuldrechtlich zwischen den Eigentümern geregelt werden.</p>	
--	--	---	--

Auswertungsergebnis:

- Insgesamt haben sich 2 Bürger aus dem Bereich Gartenstraße und Feldstraße (geplantes WA 3 und WA 4) und ein Bürger (WA 1) schriftlich geäußert.
- Der Bürger aus der Gartenstraße fordert analog zur ersten Beteiligung eine Reduzierung der Geschossigkeit der beiden Gartenhäuser auf zwei Vollgeschosse und die Verbreiterung der Privatstraße (Fläche „a“). Beiden Forderungen wird nicht gefolgt.
- Ein Bürger der WEG Fontanestraße 66 mahnt an, dass die Fällung der Pappeln an der Grundstücksgrenze nicht zu den Lasten der WEG gehen sollte. Dieser Belang ist für den Bebauungsplan nicht relevant.
- Der Bürger (WA 1) fordert Einschränkungen hinsichtlich der Wegerechte. Dem kann nicht gefolgt werden, da auf die Benennung der einzelnen Begünstigten generell verzichtet werden soll und die Wegerechte für die Allgemeinheit festgesetzt werden sollen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Fontanestraße-Gartenstraße“. An der Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet wird festgehalten.