

BP „Wohnquartier Seefelder Gärten“

Gegenüberstellung der Vorgaben aus den Beschlüsse Bv/263/2017 + Bv/364/2019 und dem städtebaulichen Konzept / B-Plan-Vorentwurf i.d.F. Juli 2021

Vorgaben der Beschlüsse Bv/263/2017 und Bv/364/2019	Städtebauliches Konzept / B-Plan Juli 2021
Mehrfamilienhausbebauung	
Die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800 m² Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2- 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den "Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim" orientieren.	Keine Abweichung bzw. Übererfüllung der Forderung Das städtebauliche Konzept sieht sogar rd. 30% der verkauften Grundstücksfläche (ca. 7.000 m² Grundstücksfläche) für Mehrfamilienhäuser vor. Der B-Plan-Vorentwurf setzt rd. 8.000m² Wohnbaufläche für die Mehrfamilienhausbebauung fest. Der Unterschied zum städtebaulichen Konzept erklärt sich aus der Einbeziehung der Sammelstellplatzanlagen östlich der MFH in die Wohngebietsfläche. Die Absicherung von mindestens 15 Wohnungen für 2- 5 Personenhaushalte, die sich an den "Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim" orientieren, kann nicht über die Festsetzungen des B-Plans erfolgen. Dies muss über den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan geregelt werden.
Auf der Fläche mit Mehrfamilienhäusern sollen maximal 5 Baukörper errichtet werden, die Wohnungen für 2-5 Personenhaushalte anbieten. <i>(Hinweis: Da keine Vorgaben zur Maximalgröße der Mehrfamilienhäuser getroffen werden, könnten hier auch sehr große Baukörper entstehen.)</i>	Abweichung Das städtebauliche Konzept sieht 7 Mehrfamilienhäuser vor. Für Mehrfamilienhäuser handelt es sich dabei jedoch um eher kleinere Baukörper. Zu den Wohnungsgrößen trifft das städtebauliche Konzept noch keine Aussagen. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser kann im B-Plan nicht unmittelbar festgesetzt werden. Eine solche Regelung ist jedoch über den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan möglich. Auf die Festsetzung einzelner Baufelder für jedes Wohngebäude wurde bewusst verzichtet, da dies den Spielraum für Konkretisierungen und Änderungen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erheblich einschränken würde. Die Wohnungsgrößen können ebenfalls nicht über den B-Plan sondern müssten über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
Auf den Grundstücken mit den Mehrfamilienhäusern ist eine Grundflächenzahl von 0,3 einzuhalten	Abweichung Die Grundflächen der Mehrfamilienhäuser des städtebaulichen Konzeptes entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,35. Im B-Plan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da neben den Gebäudegrundflächen auch potentielle an das Gebäude anschließenden Terrassen auf die GRZ I anzurechnen sind. Eine Ausnahme bildet das an den Quartierspark angrenzende Wohngebäude. Die hier festgesetzte GRZ von 0,5 erklärt sich aus der Festsetzung der angren-

	zenden Freiflächen als öffentliche Grünfläche, die somit bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt bleiben müssen. Bei einer Anrechnung der Fläche ergäbe sich eine GRZ von 0,25.
Die Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird, das geneigte Dachflächen aufweisen muss.	Teilweise Abweichung bei Vollgeschosszahl, Abweichung bei Ausführung des obersten Vollgeschosses Das städtebauliche Konzept sieht fast vollständig Mehrfamilienhäuser mit zwei Normalgeschossen plus Staffelgeschoss vor. Einzige Ausnahme bilden die beiden östlichsten Mehrfamilienhäuser. Hier sind zur Betonung der Eingangssituation ins Plangebiet ein zusätzliches Geschoss, d.h. drei Normalgeschosse plus Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, geplant. Da Dachgeschosse bzw. Staffelgeschoss nach Brandenburgischer Bauordnung als Vollgeschosse zählen, werden somit im B-Plan-Vorentwurf 3 und für die beiden östlichsten Gebäude 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht sowohl eine Gestaltung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss als auch als Staffelgeschoss. Staffelgeschosse können hinsichtlich der wahrnehmbaren Trauf-/Gebäudehöhe einen vergleichbaren Effekt erzielen wie klassische geneigte Dächer (z.B. Satteldach).
Frei vermarktbare Fläche	
Auf der frei vermarktbaren Fläche sind nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.	Keine Abweichung Das städtebauliche Konzept sieht auf der frei vermarktbaren Fläche ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Der B-Plan-Vorentwurf setzt für die Flächen abweichende Bauweisen (a2 und a3) fest, die entweder ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulassen.
Dabei ist die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser mit mindestens 600 m² und für die Doppelhaushälften mit mindestens 500 m². <i>(entspricht einer Grundstücksgröße für beide Doppelhaushälften von 1.000 m²)</i>	Abweichung Das städtebauliche Konzept sieht Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 430 m² bis 570 m² vor. Die Grundstücksgrößen für Doppelhäuser (beide Doppelhaushälften zusammen) liegen zwischen 420 m² bis 520 m². Im B-Plan-Vorentwurf ist noch keine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erfolgt. Dies soll erst nach Vorlage des noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzepts und Abstimmung mit den politischen Gremien erfolgen.
Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.	Abweichung Das städtebauliche Konzept sieht für die freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zwei Normalgeschosse plus Staffelgeschoss vor. Durch die 3-Geschossigkeit soll die Gebäudegrundfläche und damit die Grundstücksversiegelung reduziert werden.

	Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes 3 Vollgeschosse fest, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen auszuführen ist.
Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen maximal 20 Baukörper mit insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten errichtet werden.	Minimale Abweichung WE-Zahl Das städtebauliche Konzept sieht 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäuser vor. Daraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 19 Baukörpern und 26 Wohneinheiten. Im Bebauungsplan kann die Maximalanzahl an Baukörpern und Wohneinheiten in einem Wohngebiet nicht direkt festgesetzt werden. Dies muss über den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan geregelt werden.
Erschließung	
Die äußere Anbindung des Wohngebietes an den Verkehrsknoten der B 158 und die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen im Wohngebiet ist durch den Erwerber herzustellen. Das beinhaltet die Errichtung einer Erschließungsstraße zum Wohngebiet, die medien- und verkehrstechnische Erschließung im Wohngebiet und den Ausbau des Knotens mit Sicherung durch eine Lichtsignalanlage. In Vorbereitung des Knotenausbaus ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Sämtliche Straßenplanungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt schließt mit dem Investor einen Erschließungsvertrag ab und übernimmt nach Bauabnahme die Straßen in ihre Baulast. Eine Kostenbeteiligung durch die Stadt erfolgt nicht.	Keine Abweichung Für die Anbindung des Wohngebietes an den Verkehrsknoten der B 158 wurden die kommunalen Flurstücke 107, 108, 112, 623 und 625 in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt die Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU), die die verkehrlichen Anforderungen für den Knotenausbau bzw. die Lichtsignalanlage ermittelt und die Grundlage für die konkrete Straßenplanung bildet. Die Ergebnisse der VTU und der Straßenplanung werden mit der Stadt abgestimmt und in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.