

---

# BEGRÜNDUNG

## "PETERSHAGEN - DORFKERN UND ANGRENZENDE GEBIETE"

### 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes

**im Bereich Rosenstraße / Gleisachse / Alexander-Giertz-Straße / Eggersdorfer Straße**

im Ortsteil Petershagen  
der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

September 2004

Auftraggeber:

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

Am Markt 8  
15 345 Petershagen / Eggersdorf

Auftragnehmer:

Architekturbüro Schmieder  
Dipl.-Ing. Architekt Klaus Schmieder

Schwabenalle 24  
12 683 Berlin

## 1. Textliche Festsetzungen infolge der Planänderung

Im Bereich des Änderungsbebauungsplanes zwischen Rosenstraße / Gleisachse / Alexander-Giertz-Straße / Eggersdorfer Straße werden die geltenden Festsetzungen nach § 9 BauGB des bisherigen Bebauungsplanes vom 19.02.1998, gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen ergänzt:

1. C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
  6. Stellplätze und Garagen  
( § 12 BauNVO )
  - 6.2 übrige Gebietsflächen

nach dem 3. Anstrich einfügen:

- In den Gebieten **WA 3** und **WA 4** sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

der 5. Anstrich wird wie folgt geändert:

- In den übrigen **WA – Gebieten** und **MI 4, MI 5, MI 7** und **MI 8** sind Garagen, Car – Ports und ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich zulässig.

2. C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.3 MI - Gebiete  
( § 1 und 6 BauNVO )

nach dem letzten Anstrich einfügen:

- Auf dem Flurstück **1518 ( MI 10 )** wird eine Fläche für Lagernutzung mit Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“, mit einer zulässigen Grundfläche von 180 m<sup>2</sup>, festgesetzt.

3. C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind um den Pkt. 9 zu ergänzen:

9. Grünflächen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )

- Auf den Flurstücken **937** und **938** wird eine **Private Grünfläche** festgesetzt.

## 2. Begründung der Änderung

### 2.1 Teil II

#### Begründung

#### Pkt. 3.4 - Verkehrsflächen,

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Der Bebauungsplan „Petershagen – Dorfkern und angrenzende Gebiete“ weist zwischen der Rosenstraße, der Gleisachse, der Alexander-Giertz-Straße und der Eggersdorfer Straße eine Verkehrsfläche ( Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ) aus. Diese Fläche dient den in diesem Gebiet zusätzlich ausgewiesenen Baupotentialen. Der Bebauungsplan trat am 2. August 1999 in Kraft.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist in dem o.g. Bereich die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Die Gemeindevertretung Petershagen / Eggersdorf hat deshalb bereits am 17. April 1997 gemäß § 46 BauGB die Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Petershagen – Dorfkern und angrenzende Gebiete“ angeordnet. Auf der Grundlage dieser Anordnung fasste der Umlegungsausschuß der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf am 16. April 2003 den Beschluß zur Einleitung des Umlegungsverfahrens „Rosenstraße“.

Im Rahmen der – dem Umlegungsbeschluß gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg – folgende Anhörung, wurde deutlich, dass von verschiedenen Grundstückseigentümern keine zusätzlichen Baupotentiale ( mehr ) gewünscht werden.

Daraus ergeben sich folgende Änderungen:

#### Erschließung des nord- östlichen Plangebietes:

- der 2. Absatz wird wie folgt geändert:

Die Bauflächen WA 3 und WA 4 werden durch eine Stichstraße ( in Verlängerung der Rosenstraße und Teilwiedereröffnung der Florastraße ) erschlossen. Da hier ein zahlenmäßig begrenzter Zielverkehr stattfindet, sollte dieser Bereich als Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich ( V 2 ) gemäß STVO ausgewiesen und mittels geeigneter gestalterischer Maßnahmen wie z. B. Verengungen, Belagwechsel, unterstützt werden. Damit werden dem Fahr- und dem Fußgängerverkehr jeweils die gleichen Nutzungsrechte eingeräumt, die Aufenthaltsqualität der Flächen wird erhöht.

Der für die innere Erschließung der Baulandflächen des WA 3 geplante verkehrsberuhigte Anliegerweg ( V 3 ) entfällt durch den Wegfall von Baupotentialen im inneren Bereich. Die verkehrliche Erschließung der noch vorhandenen inneren Baufelder im Gebiet ( Flurstücke 1426, 933 / 1, 1301, 940, 939 ) erfolgt rechtlich gesichert zur Eggersdorfer Straße bzw. zur Alexander-Giertz-Straße.

Die Anbindung der Erschließungsstraße „Florastraße“ in östlicher Richtung an

eine Stichstraße ( V 2 ) mit einer Länge von ca. 75 m dient der geplanten Erschließung der Baulandflächen WA 4 ( Flurstücke 936, 1477, 1478, 1519 ).

## **2.2. C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.3 MI – Gebiete ( § 1 und 6 BauNVO )**

Auf dem Flurstück 1518 ( MI 10 ) wird eine Fläche für Lagernutzung mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ festgesetzt.

Die Festsetzung einer Lagerfläche fügt sich in die gesamte Struktur der Straße ein und begründet sich mit dem Abgang von Bäumen auf dem Grundstück.

Der Nutzungszweck ist festgeschrieben auf Grund der besonderen Lage des Grundstücks am Rande der die Bahntrasse begleitenden Grünachse.

## **2.3. C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB ) „Private Grünfläche“**

Im Plangebiet WA 3 ist in Zukunft, trotz des Wegfalls von Baupotential, mit einer starken Verdichtung in der zweiten Reihe zu rechnen.

Die Ausweisung einer **Privaten Grünfläche** soll die gewachsene Struktur des Gebietes, die bisher durch erhaltenswerte innere Grünflächen geprägt ist, erhalten und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur beitragen.