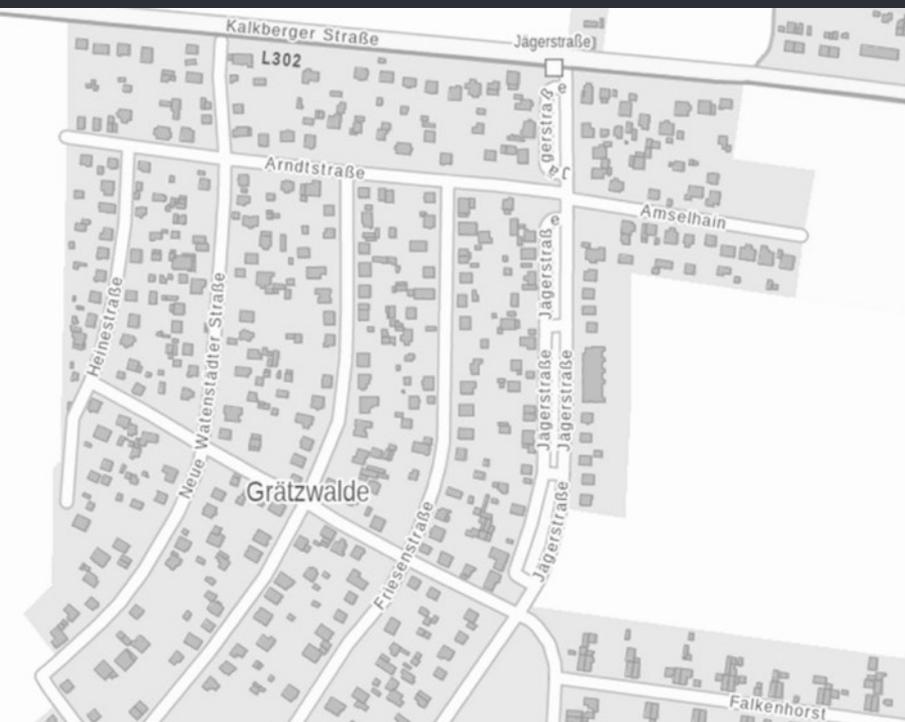
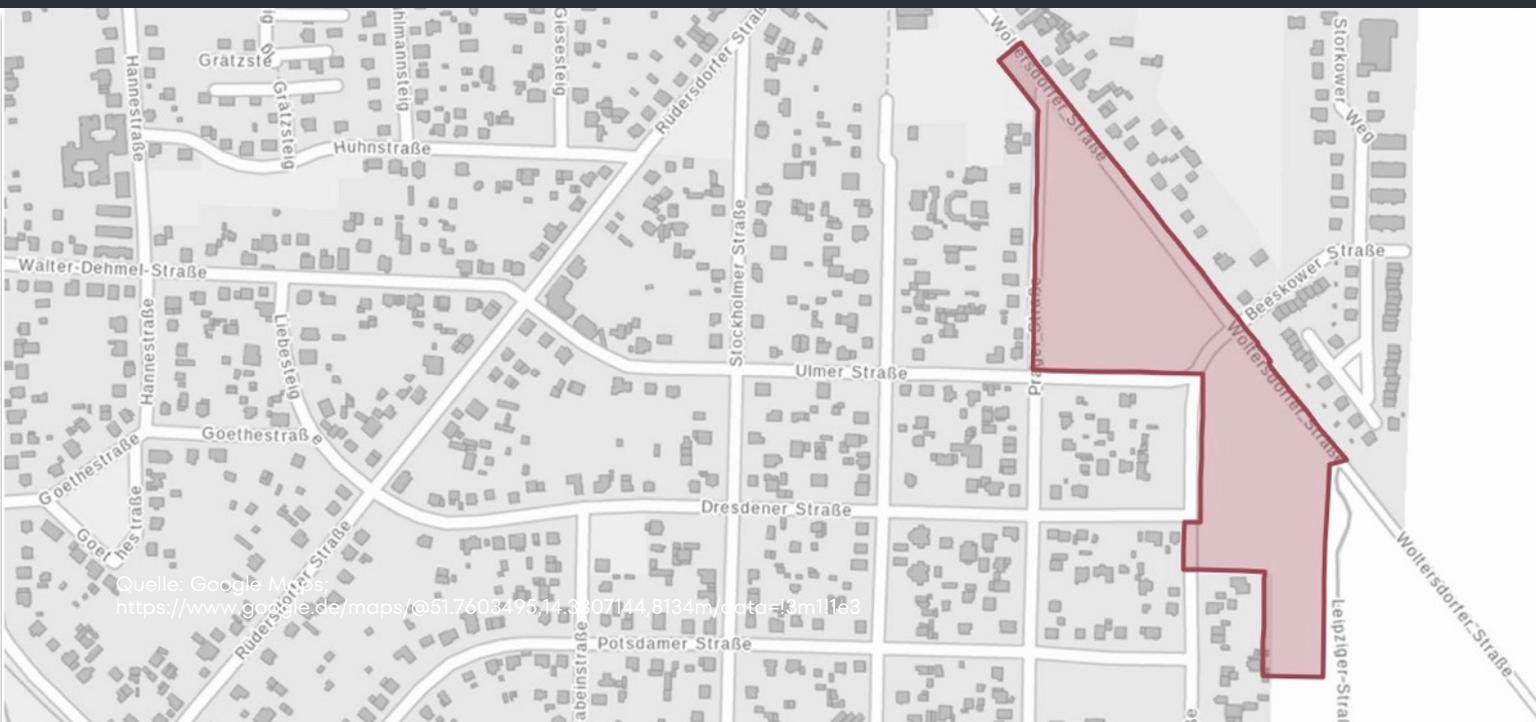


Zweiter Entwurf

Bebauungsplan „Weiterführende Schule

Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße, Schöneiche bei Berlin

Isabel Mayer | mayerwittig Architektur · Stadtplanung



Verfahrensübersicht

Abwägungsbeschluss im Juni 2024

- Änderung der Bebauungsplanunterlagen
- Erstellung weiterer Gutachten
- Berücksichtigung aktualisierter Straßenplanung einschl. Versickerungsanlagen
- Bedarf einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Offenlagebeschluss 2. Entwurf

- Planunterlagen 2. Entwurf vom 20.12.2024
- Offenlagebeschluss durch Gemeindevertreterversammlung geplant für 11.02.2025

Aufstellungsbeschluss	15.01.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20.01. bis 21.02.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.01. bis 21.02.2022
Abwägungsbeschluss frühzeitige Beteiligung	29.09.2022
Offenlagebeschluss Entwurf	12.12.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.02. bis 09.02.2024
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30.01. bis 01.03.2024
Abwägungsbeschluss	05.06.2024
Offenlagebeschluss 2. Entwurf	
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

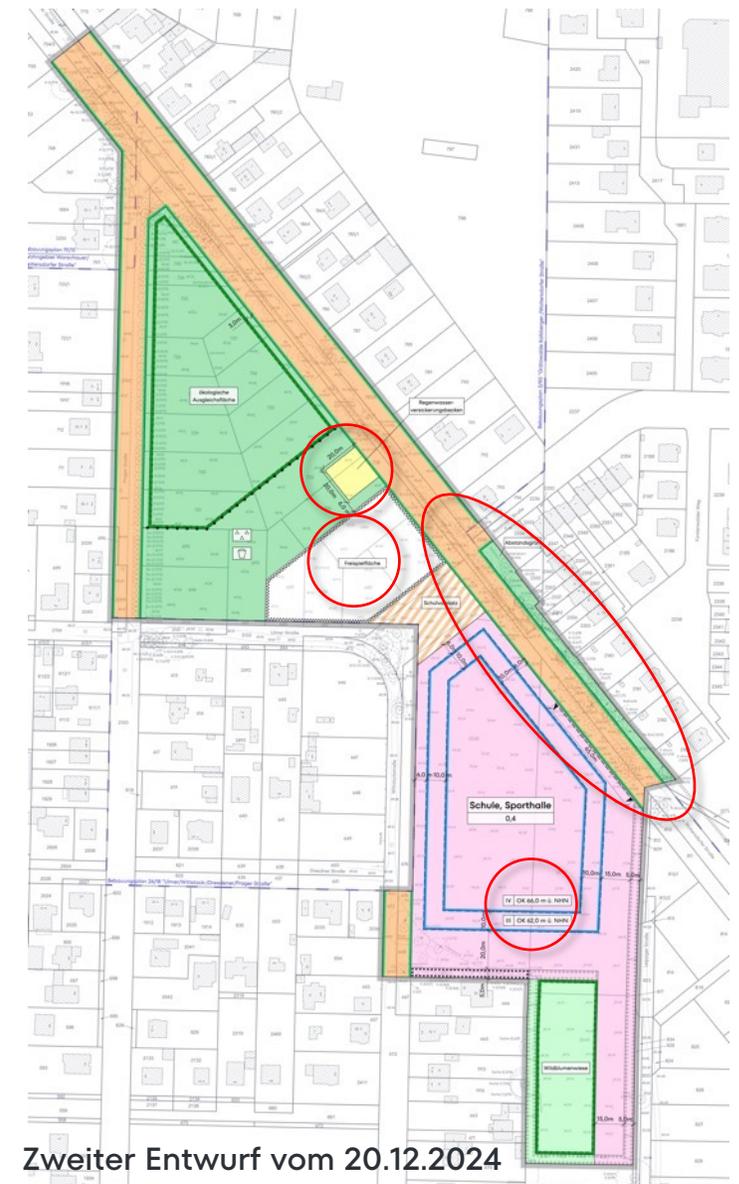
Änderungen im Zweiten Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Aufnahme einer Versorgungsfläche für Versickerungsanlagen
- Entfall der Festsetzung eines Basketballplatzes
- Änderung Straßenverkehrsfläche und Aufnahme einer öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün“
- Festsetzung maximaler Geschosshöhen in Ergänzung zu den maximalen Gebäudehöhen



Entwurf vom 03.11.2023



Zweiter Entwurf vom 20.12.2024

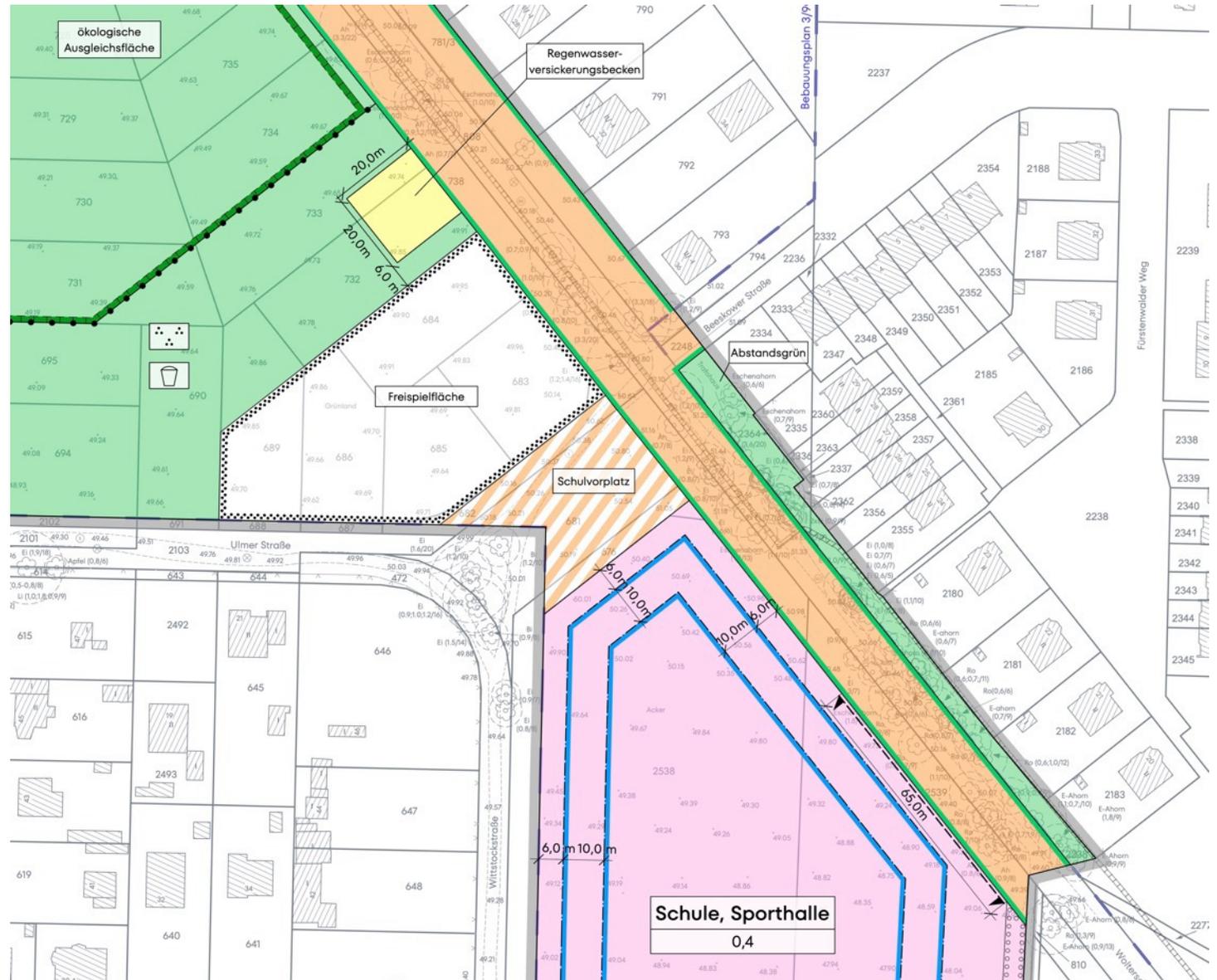
Änderungen im Zweiten Entwurf

Regenwasserversickerungsbecken

- Festsetzung auf Grundlage flankierender Bodengutachten (Teilbereich Woltersdorfer Straße und Teilbereich Gemeinbedarfsfläche) sowie den Empfehlungen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Anlagen 10 – 12 der Begründung)

Textliche Festsetzung 7.1

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“ ist die Herstellung eines offenen, bepflanzten Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig. Das Versickerungsbecken ist mit Rasensaat zu begrünen, ausgenommen sind technisch notwendige Befestigungen.



Änderungen im Zweiten Entwurf

Freispielfläche

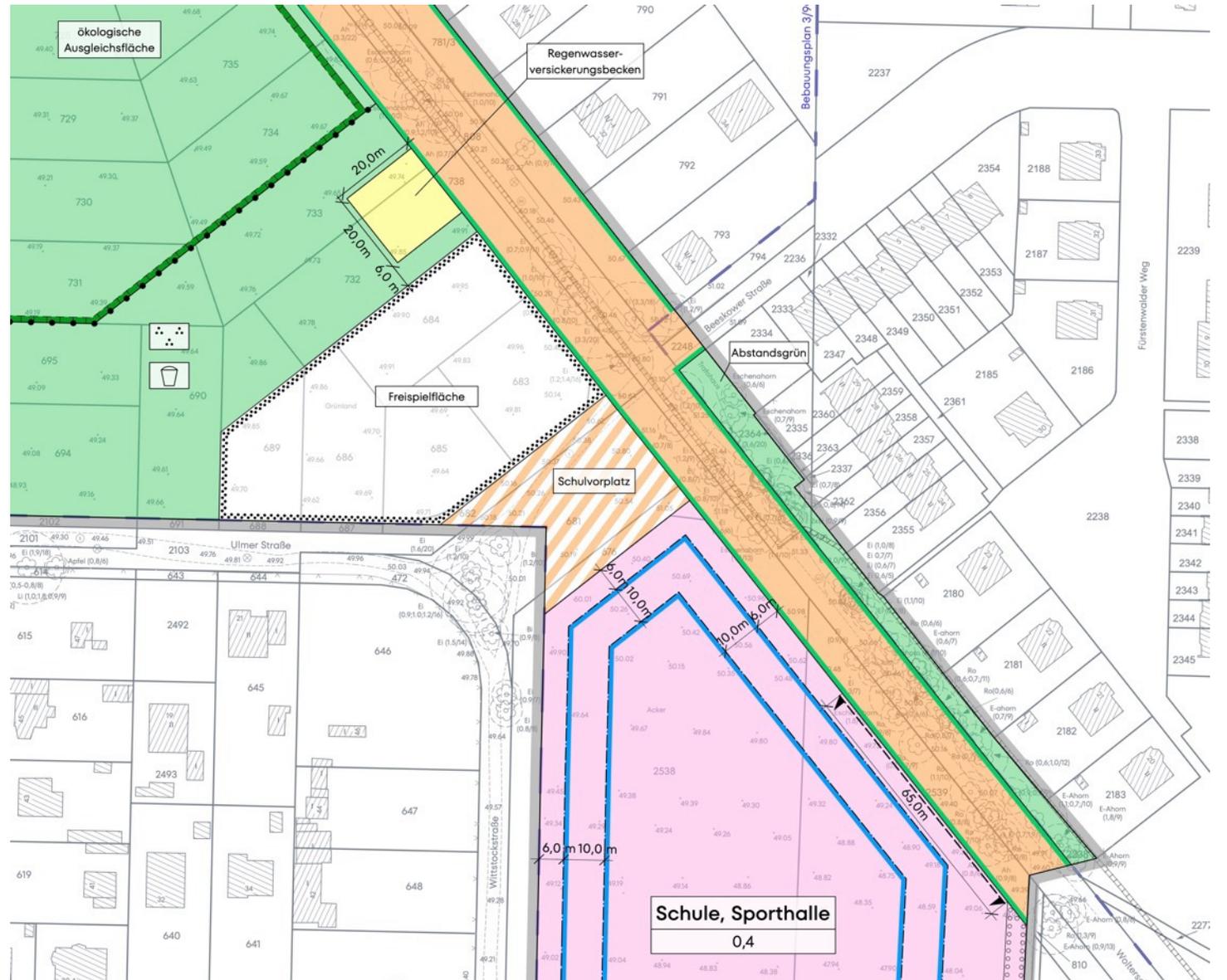
- Ersatzlose Streichung der Zweckbestimmung „Basketballplatz“

Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche

- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (entsprechend Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde)
- lässt Umsetzung einer Fahrradstraße entsprechend des GV-Beschlusses zu
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ im Bereich der Privatgärten Wohngrundstücke Fürstenwalder Weg

Textliche Festsetzung 5.2

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist mit Rasensaat zu begrünen. Befestigungen sind für die Anlage notwendiger Fußgängerquerungen zulässig.



Änderungen im Zweiten Entwurf

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Festsetzung maximaler Geschosszahlen in Ergänzung zu den maximalen Gebäudehöhen

Textliche Festsetzungen

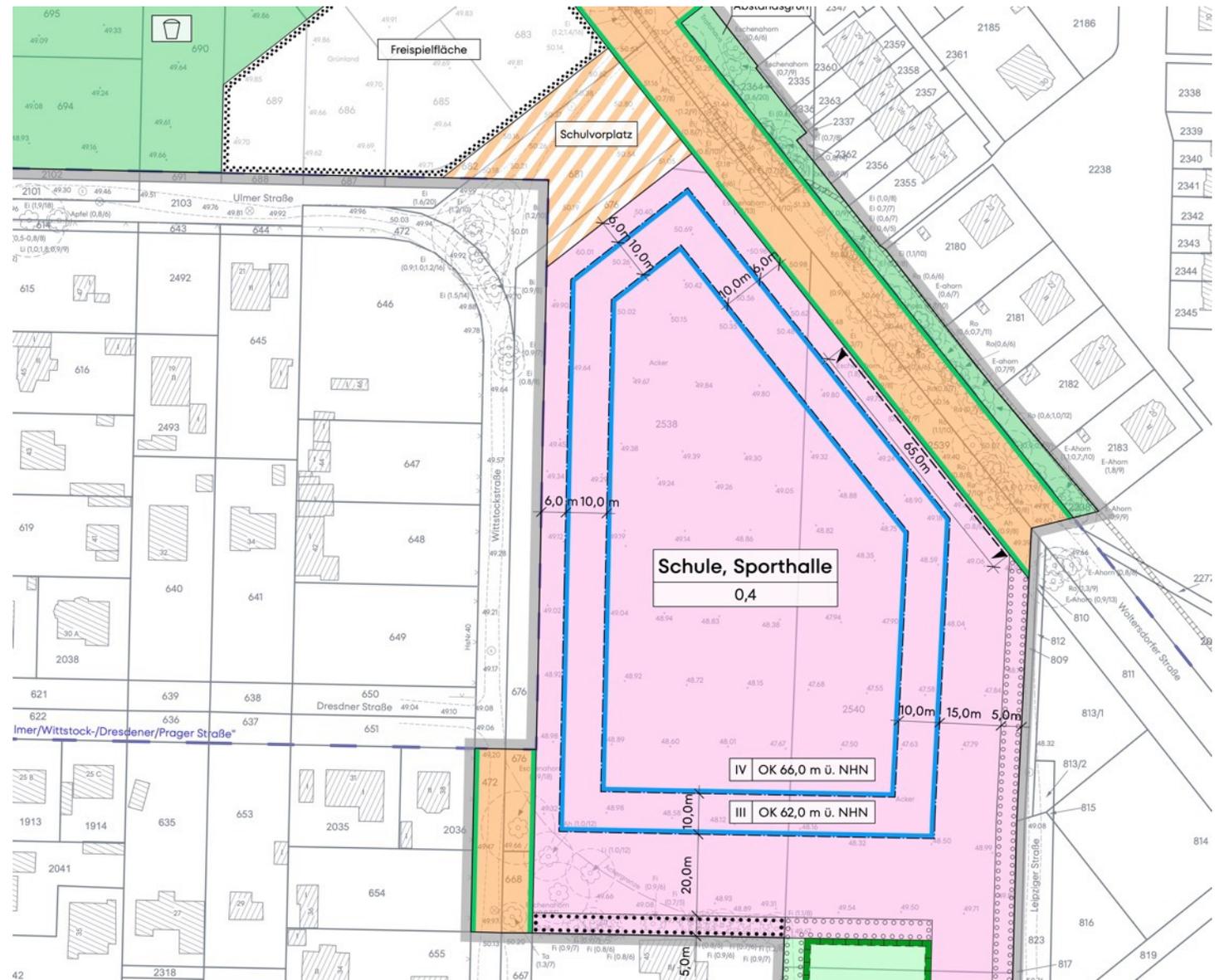
- Regelung von Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche

Textliche Festsetzung 1.2

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise

- Ergänzung von Hinweisen zum Immissionsschutz (Sporthalle und Bauzeit)
- Ergänzung eines Hinweises zum Steuerkabel für Ferngasversorgung



Änderungen im Zweiten Entwurf

Begründung

- Erläuterung zur Standortalternativenprüfung
- Ergänzung zur Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche
- Erläuterung zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- Begründung zum Verzicht der Änderung des Landschaftsplanes (Entwurf 1998)
- Ergänzung baubedingter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (Baulärm, Staub)
- Ergänzung städtebaulicher Kosten

Gutachten

- Redaktionelle Ergänzungen im Schalltechnischen Gutachten (Anlage 5)
- Erstellung zweier Bodengutachten (Anlagen 10 und 11)
- Erstellung von Empfehlungen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Anlage 12)

Eingriff und Ausgleich

- Aktualisierung der Eingriffsbilanzierung (Anlage 8)
- ergänzende Angaben zum externen Ausgleich durch den Landkreis LOS (Anlage 13)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Isabel Mayer
Dipl.-Ing. Stadtplanung
Geschäftsführung
+ 49 0355 289134-11
+ 49 178 2891346
mayer@mayerwittig.de

mayerwittig
Architektur · Stadtplanung
Hubertstraße 7, 03044 Cottbus
mayerwittig.de