

Hinweise zum Verfahren und den Festsetzungen

Anlage **5**

Inhalt

Wesentliche Planinhalte 1

Zeichnung: Festlegung Oberkante 1

zu TF 6.1: Sozialer Wohnraum 2

zu TF 5: Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz 3

zu Teil B der TF und ergänzende: ökologische Prämissen 3

zu TF 11.3/Zeichnung: Werbeleitsystem 3

zu TF 12.1 und 12.2: Umgang mit den nördlichen Grundstücken im Landeseigentum 4

Bilanzierung Stellplatzbedarf 5

Planungsrechtliche Sicherung Stellplatzbedarf 6

Dimensionierung Straßenraum und Kurvenradien der Einmündungsbereiche 8

Zu bearbeitende Gutachten 10

Verwendete Quellen 10

Wesentliche Planinhalte

Der Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-5 orientiert sich an der städtebaulichen Planungsstudie „Stahnsdorfer Damm – Kleinmachnow“ von NÄGELIARCHITEKTEN (mit Studio Nelke) vom Juli 2016. Die darin vorgeschlagene Baugebietseinteilung sowie die Vorschläge zum Maß der baulichen Nutzung wurden weitestgehend übernommen.

Festgesetzt werden danach entlang der Pascalstraße Mischgebiete, an welche sich Allgemeine Wohngebiete anschließen, in welchen unter anderem eine soziale Wohnraumentwicklung erfolgen soll. Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt über die zu schaffende ‚Planstraße Erschließung WA‘. Weiterhin setzt der Plan im Süden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche fest, auf welcher durch ein Geh- und Radfahrrecht eine Wegeverbindung von der Fahrenheitstraße zur östlich angrenzenden Wohnbebauung für die Allgemeinheit gesichert ist.

Es wird eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (statt der detaillierten Festsetzung von Baukörpern oder Baufenster) gewählt, da keine städtebaulichen Gründe zur Freihaltung bestimmter Flächen vorliegen und kein konkret greifbares Vorhaben zugrunde liegt, welches mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Zeichnung: Festlegung Oberkante

Die Festsetzung der Oberkanten erfolgt, um die Neubebauung gestalterisch an das Ortsbild anzupassen, den denkmalschutzrechtlichen Belangen des angrenzenden nordwestlichen Bestandes Rechnung zu tragen und das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen. In ihrer Bemessung von ### m orientiert sich die Oberkante zunächst an dem umliegenden baulichen Bestand mit Höhen von ### m im Nordosten und ### m im Nordwesten. Weiterhin ist die in § 47 BauO Brandenburg vorgesehene Mindesthöhe von 2,40 m für Aufenthaltsräume zu Grunde gelegt, welche für architektonische Variationen um 60 cm auf 3,00 m heraufgesetzt wird. Zur Sicherung der festgesetzten Höhe sind technische

Aufbauten über das Maß hinaus unzulässig, wurden jedoch in Abstimmung auf die Musterfestsetzungen mit einer möglichen Höhe von 2,00 m in der Berechnung der Oberkante berücksichtigt. Damit ergibt sich insgesamt eine Oberkante von maximal 14,00 über DHHN.

Bauliches Element	Höhe in m
<i>Geschoss</i>	3,00
bis zu IV sind zulässig; demnach maximal	12,00
mögliche technische Aufbauten	2,00
maximal mögliche OK über Geländeoberfläche (zeichnerisch festgesetzt)	14,00

Abbildung 1: Berechnung Oberkante

Die ermittelte Oberkante entspricht damit auch der bisherigen Regelung im geltenden Bebauungsplan, in welchem die Traufhöhe baulicher Anlagen bei einer maximalen Geschossigkeit von III eine Höhe von 12,5 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.

Angaben werden mit endgültiger Vermessung aktualisiert – es bedarf der Ergänzung der Höhen der umliegenden Gebäude sowie der Geländehöhen, um ggf. einen anderen Bezugsmaßstab der Höhe (z.B. DHHN) zugrunde zu legen

zu TF 6.1: Sozialer Wohnraum

Mit dem Bebauungsplan KLM-006-c-5 sollen u.a. planungsrechtliche Voraussetzungen für bezahlbaren, sozialen Wohnraum geschaffen werden. Hierzu stehen in § 9 Abs. 1 BauGB die Ziffern 7 und 8 zur Verfügung. Nachfolgend wird erörtert, welche Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan KLM 006-c-5 Anwendung finden soll.

Die Regelung in § 9 (1) Nr. 7 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Hieraus folgt sich, eine Bebauung nur zulässig ist, wenn sie den Anforderungen der gesetzlichen Regelungen zur Wohnraumförderung entspricht. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass die Wohnungen auch preisgebunden anzubieten sind, denn aus § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB entsteht keine Verpflichtung tatsächlich Fördermittel in Anspruch zu nehmen, welche mit einer Belegungsbindung einhergehen. Weiterhin sieht das Land Brandenburg keine Relevanz in einer solchen Festsetzung, denn die landesweiten Förderprogramme beziehen sich ausschließlich auf Wohnraumförderung im Bestand, sodass keine Mittel für Neubauvorhaben zur Verfügung stehen.

§ 9 (1) Nr. 8 BauGB sieht die Festsetzung von einzelnen Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, vor. Eine Anwendung der Regelung für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist ausgeschlossen, da nach aktueller Auffassung der Rechtsprechung, Gesetzeskommentierung und der Auffassung des Landes Brandenburg die soziale Wohnraumförderung keinen besonderen Wohnraumbedarf darstellt. Auch ist die Definition von Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf über das Einkommen nicht zulässig. Der § 9 (1) Nr. 8 BauGB kann beispielsweise für Studenten, behinderte und alte Menschen, Auszubildende, kinderreiche Familien sowie Großfamilien Anwendung finden.

Im Bebauungsplan KLM-006-c-5 kann demnach eine Festsetzung bezüglich der Schaffung von preiswertem Wohnraum entsprechend dem Satzungsbeschluss vom 27.09.2016 ausschließlich über § 9 (1)

Nr. 7 BauGB erfolgen. Eine zusätzliche, rechtlich verpflichtende Sicherung des festgesetzten Anteils von 75 Prozent geförderten Wohnraums ist durch ergänzende vertragliche Regelungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) möglich. Zusätzliche Optionen ergeben sich unter Umständen aus den offenen Prozessen einer kommunalen Förderung und der Selbstverpflichtung des kommunalen Wohnungsunternehmens. Entsprechende Details und Entscheidungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

zu TF 5: Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz

Im Ergebnis des Gutachtens der LÄRMKONTOR GmbH zeigt sich eine erhebliche Lärmbelastung des Plangebiets zur Verwirklichung einer Wohnnutzung. Zur Gewährleistung eines störungsarmen Wohnens sind verschiedene bauliche Maßnahmen vorgesehen. Zur besseren Darstellbarkeit der erforderlichen Schutzmaßnahmen dient die Linie XYZ in der Planzeichnung Diese wird ggf. mit der Konkretisierung der Planung verändert, um für den zukünftigen Investor zu vermeiden, dass ein geplantes Gebäude mit nicht erforderlichen Auflagen verbunden wird.

zu Teil B der TF und ergänzende: ökologische Prämissen

Zunächst sei darauf verwiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes begrenzt planungsrechtliche Instrumente zur Verfügung stehen und lediglich kleinräumig Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen werden können. In Bezug auf den Klimaschutz sind im Bebauungsplan KLM 006-c-5 entsprechende Festsetzungen und Argumentationsstrukturen verankert. Dabei werden ebenso explizit klimaschützende Maßnahmen wie auch die Ausgestaltung der „klassischen“ Festsetzungen einbezogen.

So reguliert die enge Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die städtebauliche Dichte und ermöglicht Abkühlungs- und Grünflächen. Zu diesem Effekt tragen zusätzlich die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Unzulässigkeit Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen bei. Positiv auf das Klima wirken sich auch die Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher im Plangebiet sowie die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen aus, da diese die Umgebung kühlen und einer Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen.

Durch die festgesetzte, ausdrückliche Zulässigkeit von Nebenanlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie und KWK-Anlagen wird die anzustrebende Nutzung von alternativen Energien unterstützt.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan KLM-006-c berücksichtigten Aspekten bestehen planungsrechtliche Möglichkeiten eine verpflichtende Herstellung solarer Anlagen u.ä. oder eine bestimmte Fassadenfarbe zur Verbesserung des Albedo festzusetzen. Im Brandenburger Leitfaden wird jedoch aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten von solchen Festsetzungen abgeraten.

zu TF 11.3/Zeichnung: Werbeleitsystem

Das geplante Werbeleitsystem an der Kreuzung Stahnsdorfer Damm/Pascalstraße wird durch die textliche Festsetzung 11.3 in der Fläche B planungsrechtlich gesichert und von der Unzulässigkeit als Nebenanlage ausgenommen. Die Festsetzung einer Fläche ist erforderlich, um die Unzulässigkeit von Werbeanlagen im verbleibenden Plangebiet des KLM 006-c-5 zu berücksichtigen.

Die Bemessung der Fläche stellt auf dem Maßnahmenblatt der Planung zum Informations- und Leitsystem für das Gewerbegebiet Kleinmachnow ab. Die Begrenzung der Höhe ist aufgrund des gegenüber liegenden Denkmalbestandes angezeigt.

zu TF 12.1 und 12.2: Umgang mit den nördlichen Grundstücken im Landeseigentum

Der Bebauungsplan KLM-006-c-5 sieht im Norden die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO vor. Derzeit wird die Fläche vorrangig vom Land Brandenburg als Verwaltungsstandort genutzt und soll in dieser Nutzung einschließlich möglicher baulicher Ergänzungen oder Änderungen gesichert werden. Dem steht jedoch das neue Planungsrecht des Bebauungsplans KLM-006-c-5 entgegen. Daher werden nachfolgend zwei Varianten aufgezeigt mit dieser Herausforderung umzugehen.

Eine planungsrechtliche Möglichkeit stellt **§ 9 (2) BauGB** mit der bedingten, aufschiebenden Festsetzung dar. Die Regelung ermöglicht es im Bebauungsplan bestimmte, der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen u.a. bis zum Eintritt bestimmter Umstände als zulässig oder unzulässig festzusetzen.

Voraussetzung für Anwendung ist das Vorliegen eines besonderen Fall, welcher gegeben ist, „[...] wenn besondere städtebauliche Gründe bestehen, die eine Abkehr vom Grundsatz des zeitlich beschränkten Baurechts und die mit der Befristung oder Bedingung verbundenen Einschränkungen des Grundeigentums rechtfertigen“ (Heinrich 2009: 84). Weiterhin besteht der Anspruch auf ein Mindestmaß an Atypik und eine besondere städtebauliche Dynamik, die mit den klassischen Festsetzungen nicht bewältigt werden kann. In Bezug auf die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung liegt in der Regel ein besonderer Fall vor, „[...] wenn bereits im Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans ein gewichtiges städtebauliches Interesse der Gemeinde entsprechend ihrer planerischen Konzeption vorliegt und dieses es – auch unter hinreichender Berücksichtigung der objektiv gegebenen Interessenlage der betroffenen Grundeigentümer – erfordert, dass das erst zu einem späteren Zeitpunkt wirksam werdende Bau- und Nutzungsrecht vorzeitig verbindlich festgesetzt wird“ (Heinrich 2009: 89).

Für den Bebauungsplan KLM-006-c-5 kann der besondere Fall darin gesehen werden, dass die Gemeinde mit der Schaffung von zusätzlichem und auch kostengünstigem Wohnraum ein gewichtiges bauliches Interesse vertritt, welches es nicht erlaubt den Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu entwickeln. Aus dieser Erforderlichkeit heraus ist es auch angezeigt für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Wohnbebauung im Anschluss an die Verwaltungsnutzung festzusetzen. Die objektive Interessenslage des betroffenen Grundeigentümers Land Brandenburg wird durch eine Zusicherung eines erweiterten Bestandschutzes (nach § 1 (10) BauNVO) bis zur Aufgabe der Anlagen der Verwaltung berücksichtigt. Den benannten Prämissen der Wohnraumschaffung bei gleichzeitigem Erhalt der bestehenden Nutzungen kann nicht durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (1) BauGB begegnet werden. Den Aspekt der Atypik erfüllt der Sachverhalt der öffentlichen Nutzung durch das Land, welche aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung zu sichern ist.

Offen bleibt, ob der Sachverhalt tatsächlich atypisch gestaltet ist, sich ausreichend von einer allgemeinen Planungssituation abgrenzen lässt und das Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB mit der Unzulässigkeit der Wohnnutzung bis zur Aufgabe der Anlagen für Verwaltung umfassend gegeben ist.

Die Formulierung von möglichen textlichen Festsetzungen 12.1 und 12.2 fokussiert sich auf ‚Anlagen der Verwaltung‘, da eine bedingte Festsetzung eines Gewerbe- oder Mischgebietes den Darstellungen des FNP widerspräche (und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entgegen stünde) und neue Herausforderungen in der Abwägung, insbesondere bezüglich des Immissionsschutzes, hervorriefen.

Die aufschiebend bedingte Zulässigkeit wird an den Sachverhalt der Aufgabe der derzeitigen Verwaltungsnutzung geknüpft, da eine zeitliche Fristsetzung aufgrund der noch unbekanntem Nutzungsdauer durch das Land Brandenburg nicht möglich ist. Herausfordernd bei dieser Bedingung ist möglicherweise die Feststellung, wann sie explizit eintritt und wie sich das Gebiet zukünftig aufgrund der Eigentumsverhältnisse zugunsten des Landes bebauungsplankonform weiterentwickeln kann. Alternativ kann der Verkauf der Grundstücke als Bedingung fungieren. Dies hat den Vorteil, dass der Verkauf klar nachzuvollziehen ist. Nachteilig zeigt sich, dass bei Interesse des Landes den Wohnstandort selbst zu entwickeln keine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist. Aufgrund der möglichen Option einer Entwicklung durch das Land selbst ist die zweite Bedingung zu präferieren. Dennoch empfiehlt es sich im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Detail zu erörtern (ergänzend im Dialog mit dem Land Brandenburg), welcher Umstand die Zulässigkeit des WA 1 auslöst.

Nach Eintritt der Bedingung schließt sich die Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO als Folgenutzung an, um dem kommunalen Ziel der Wohnraumschaffung Rechnung zu tragen.

Kritisch zu reflektieren ist, dass der Gesetzgeber die Regelung des § 9 (2) BauGB in Bezug zu der aufschiebenden Festsetzung etablierte, um planungsrechtliche Flexibilität in den Anwendungsfällen des Stadtbbaus, dem Abbau von Bodenschätzen, des Immissionsschutz, des Bodenschutzes, der Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Vorrang der Fachplanung zu ermöglichen. „Die bloße Begrenzung einer Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände würde dem Willen des Gesetzgebers daher nicht gerecht werden“ (Heinrich 2009: 103).

Ergänzend zu der aufschiebenden Festsetzung findet der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO Anwendung, um die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung der Anlagen entgegen dem Regelungsinhalt des Bebauungsplans KLM-006-c-5 als ausnahmsweise zulässig gestalten. Die Formulierung ‚ausnahmsweise‘ ist angezeigt, um mittels behördlicher Genehmigung die langfristigen Ziele des Bebauungsplans KLM-006-c-5 zu sichern.

Die zweite planungsrechtliche Variante mit einer stärkeren rechtlichen Begründbarkeit besteht darin das Landeseigentum über den „herkömmlichen“ Bestandsschutz zu erhalten und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM 006-c-5 entsprechend **§ 4 (3) Nr. 6 BauGB** ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen etc. an Anlagen der Verwaltung zu zulassen. Eine grundlegend andere Regelung treffen die oben benannten Festsetzungsmöglichkeiten nicht.

Bilanzierung Stellplatzbedarf

Die überschlägige Berechnung der erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-006-c-5 erfolgt auf Grundlage des § 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 14. Dezember 2006 und den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung aus der Städtebaulichen Planungsstudie Stahnsdorfer Damm – Kleinmachnow von NÄGELIARCHITEKTEN mit Studio Nelke. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Planungsstudie auf differenzierte räumliche Zuschnitte zugreift, sodass Abweichungen in den Berechnungen entstehen können.

Der Berechnung wurde die Bruttogeschossfläche zugrunde gelegt, von welcher ein Satz von 20 Prozent für die Konstruktion (siehe Planungsstudie) abgezogen wird. Die Bemessung des Stellplatzbedarfes in den Wohngebieten stellt darauf ab, dass ein Konzept des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen ist. Daraus ergibt sich eine Tendenz zu kleineren Wohnungen, sodass die Annahme besteht 80 Pro-

zent der Wohnungen sind kleiner als 80 m². Für die Berechnung des Bedarfes der Mischgebiete werden entsprechend des Gebietscharakters zur Hälfte die Richtzahlen für Büro- und Verwaltungsräume allgemein (Anlage 2, Nr. 2.1.) sowie hälftig oben beschriebene Kennziffern für eine Wohnnutzung herangezogen. Nach den benannten rechnerischen Grundlagen ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM 006-5-c ein Bedarf von 326 Stellplätzen– eine detaillierte Aufschlüsselung in der nachstehenden Tabelle.

Art der baulichen Nutzung	Stellplatzbedarf
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)	242
Mischgebiet (MI 1, MI 2)	84
insgesamt:	326
abzüglich 20% gemäß § 5 der Stellplatzsatzung:	261

Abbildung 2: Bilanzierung des Stellplatzbedarfs nach Stellplatzsatzung

Entsprechend § 5 der Stellplatzsatzung kann für die gesamte Berechnung des Stellplatzbedarfes eine Reduzierung um 20 Prozent erfolgen, da alle baulichen Anlagen des Bebauungsplans KLM-006-c-5 in 300m fußläufig entfernt zu einer Haltestelle des regelmäßig verkehrenden ÖPNV liegen. Die Regelmäßigkeit des Personennahverkehrsmittels ergibt sich aus der Betriebszeit von 6.00 bis 23.30 Uhr und einer Taktfolge von 20 Minuten. Damit entsteht aus dem Bebauungsplan KLM-006-c-5 ein Bedarf von 261 Stellplätzen.

Im Gegensatz zu den oben dargelegten Zahlen steht der im Verkehrsgutachten ermittelte Bedarf von 207 Stellplätzen. Aufgrund der fehlenden Nachvollziehbarkeit der Berechnungsgrundlage und genauen räumlichen Abgrenzung bleibt offen, wie diese Differenz entsteht. Möglicherweise stellt das Verkehrsgutachten auf eine andere Nutzung innerhalb des Mischgebietes ab und legt andere Wohnungsgrößen zu Grunde.

Planungsrechtliche Sicherung Stellplatzbedarf

Die Bauleitplanung hat soweit wie möglich die Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzpflicht zu schaffen, während die erforderlichen Stellplätze gemäß § 2 (1) der Stellplatzsatzung tatsächlich bei der Errichtung der Gebäude herzustellen sind. Nachfolgend werden die möglichen Varianten vorgestellt, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf zu begegnen.

In der Städtebaulichen Planungsstudie Stahnsdorfer Damm – Kleinmachnow von NÄGELIARCHITEKTEN mit Studio Nelke sind rund 155 oberirdische Stellplätze vorgesehen (siehe Entwurf des Bebauungsplan KLM 006-c-5 mit Entwurf und Stellplätzen als PDF). Eine planungsrechtliche **Festsetzung der Stellflächen** im Bebauungsplan KLM 006-c-5 nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB bedarf einer differenzierten Abwägung und einem begründeten Planungserfordernis. Es ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan einen Angebotsbebauungsplan darstellt und daher eine bedingte Begründbarkeit für Stellflächen an festgesetzten Orten bietet. Weiterhin ist die tatsächliche Stellung und Ausprägung der Gebäude offen und es ist städtebaulich erstrebenswert die Stellflächen in Angrenzung an die Gebäude zu entwickeln. Darüber hinaus sind die in der Planungsstudie aufgezeigten, übernommenen Stellplatzmöglichkeiten nicht ausreichend, um den erforderlichen Bedarf zu decken.

Alternativ zur zeichnerischen Festsetzung besteht die Möglichkeit die Regelung des § 17 Abs. 2 BauNVO zu nutzen und die Zulässigkeit der **Überschreitung der GRZ** um 50 Prozent für Nebenanlagen festzusetzen, um ausreichend Stellflächen zu schaffen. Annahme ist, dass dann abzüglich von erforderlichen Wegeanlagen, Zufahrten etc. rund 10% bzw. 15% der Fläche für Stellflächen genutzt

werden könnten (siehe unten stehende Übersicht). Nach dieser Berechnung können 209 Stellplätze geschaffen werden.

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Überschreitung GRZ*	Zusätzlich nutzbare Fläche in m ²	Anzahl Stellplätze **
WA 1	8.200	0,3	0,1	820	55
WA 2	5.945	0,3	0,1	595	40
WA 3	5.286	0,3	0,1	529	35
WA 4	1.712	0,3	0,1	171	11
MI 1	2.780	0,4	0,15	417	28
MI 2	4.055	0,4	0,15	608	41
insgesamt	27.978	-	-	3140	209

Abbildung 3: Stellplatzpotenziale bei Überschreitung der GRZ

*gemäß § 17 (2) BauNVO

** Basisannahme ein Stellplatz entspricht 15 m²

Da diese Variante nicht ausreichend ist, um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken ist es angezeigt weitere Alternativen in Betracht zu ziehen. Einerseits besteht die Möglichkeit die fehlende Stellflächen im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, wobei offen bleibt wie rechtlich zulässig dies ist. Andererseits besteht die Möglichkeit die GRZ im gesamten Plangebiet auf 0,4 zu erhöhen und somit die Voraussetzung für rund 280 Stellflächen zu schaffen. Die entsprechende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird in seinen Auswirkungen aufgrund der ergänzenden Festsetzungen einer GFZ und der Oberkante baulicher Anlagen als gering eingeschätzt.

Zusätzlich wurde die Option geprüft, den Straßenraum zu verbreitern und hierdurch **straßenbegleitendes Parken** zu ermöglichen. Nach einer überschlägigen Rechnung der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße und der Pascalstraße abzüglich einer Toleranz für Einmündungen und Kreuzungsbereiche könnten entstehen in Abbildung 4 aufgeführte Stellplätze. Bei der Berechnung ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei grüne Streifen oder ähnliches berücksichtigt wurden. Die Nutzung der Variante ‚Straßenbegleitendes Parken‘ stehen das in der Planungsstudie veranschlagte Regelprofil sowie der zu erfüllende Stellplatzbedarf (bei Längsparken) entgegen. Weiterhin ginge diese Variante mit baulichen Veränderungen des bestehenden Straßenraumes des Pascalstraße einher.

Straßenraum	Gesamtlänge in m (inklusive Abzüge für Einfahrten, Kreuzungen und Einmündungen)	Stellplätze beim Querparken (á 3,00 m)	Stellplätze beim Längsparken (á 5,00m)
Pascalstraße	500	167	100
Planstraße	350	116	70
insgesamt	850	283	170

Abbildung 4: Stellplatzpotenziale straßenbegleitendes Parken

Im Ergebnis ergibt sich die Anforderung im Fortgang der Planung weitere Möglichkeiten der Deckung des Stellplatzbedarfes zu diskutieren und möglicherweise zusätzlich durch ein Verkehrsgutachten die umgebenden Stellplatzbedarfe/-situation zu ermitteln.

Dimensionierung Straßenraum und Kurvenradien der Einmündungsbereiche

Die Bemessung des Straßenraumes der ‚Planstraße Erschließung WA‘ beruht auf den allgemein anzuwendenden Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Ausgabe 2006 und der Städtebaulichen Planungsstudie Stahnsdorfer Damm – Kleinmachnow von NÄGELIARCHITEKTEN mit Studio Nelke. Nach diesen ist die ‚Planstraße Erschließung WA‘ als innerstädtische Wohnstraße einzuordnen, in welcher sich PKWs mit verminderter Geschwindigkeit begegnen und abgesehen von Gelegenheitsverkehr (z.B. Möbelwagen oder Müllabfuhr) keine großen Fahrzeuge einschließlich Linienverkehr verkehren. Somit ist eine Regelfahrbahnbreite von 6,50 m ausreichend. Im Straßenraum wird zudem ein beidseitiger Gehweg mit 2,50 m Breite zur Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs und einer möglichen Mitnutzung durch den Radverkehr angenommen. Die gesonderte Anlage eines Radwegs ist aufgrund des Charakters einer Wohnstraße nicht erforderlich. In die Bemessung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände berücksichtigt, wobei es nach außen aufgrund der um 5 Meter von der Straße versetzten Gebäuden keinen zusätzlichen Abständen bedarf.

Insgesamt ergibt sich somit ein Regelprofil der Straße von 11,50 m (siehe Abbildung ###), welches sich in der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 11,50 m widerspiegelt.



Abbildung 5: Regelprofil Planstraße

Die Straßenverkehrsflächen des Stahnsdorfer Damms und der Pascalstraße werden ohne Veränderung der Abmessung aus dem Bestand übernommen.

Die Einmündungsbereiche der ‚Planstraße Erschließung WA‘ in die Pascalstraße und den Stahnsdorfer Damm sind so gewählt, dass sich ausreichende Entfernungen von mindestens 100 m zu den nächstgelegenen Verkehrsknotenpunkten ergibt. In ihrer Ausdehnung wurden die Einmündungen und Kurvengeometrien mittels eines beispielhaften Bemessungsfahrzeug eines dreiaxigen Müllfahrzeugs geprüft (Auszug siehe nachstehende Abbildungen). Im Ergebnis sind alle Einmündungen und die Kurve in der ‚Planstraße Erschließung WA‘ gut befahrbar und es bedarf keiner Änderung. Diese Einschätzung trifft auch die Städtebauliche Studie, in welcher die geplante Straße einschließlich ihrer Einmündungen durch ein Verkehrsplanungsbüro überprüft wurde.

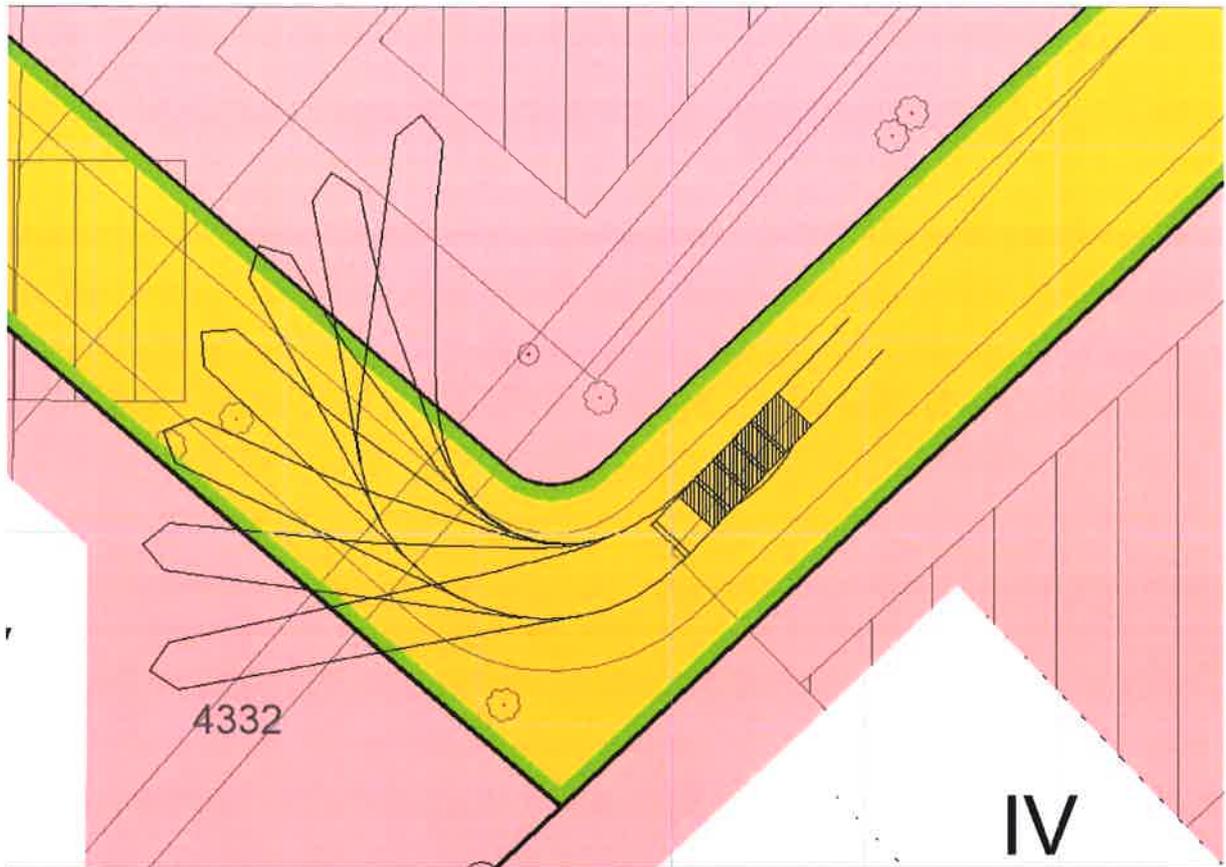


Abbildung 6: Verschwenkung Planstraße

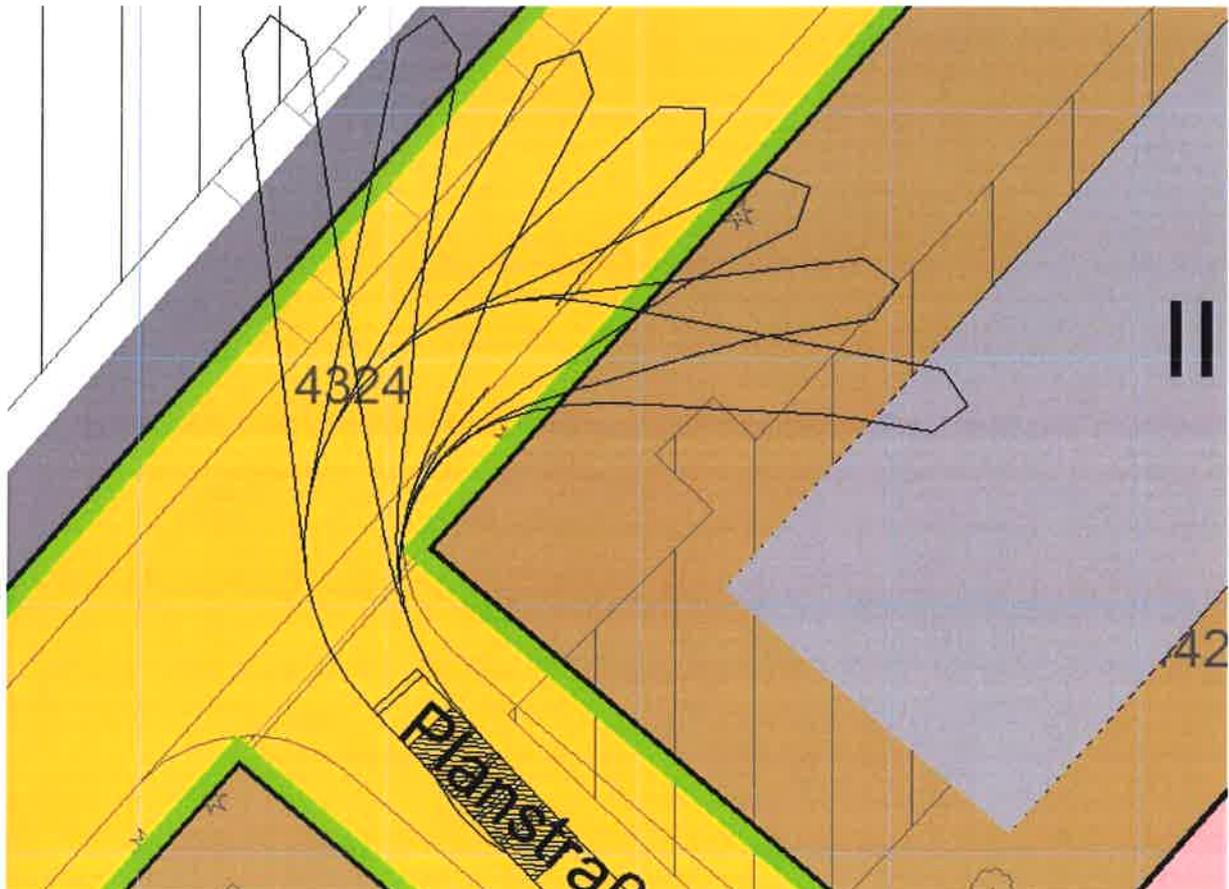


Abbildung 7: Einmündungsbereich Planstraße in Pascalstraße

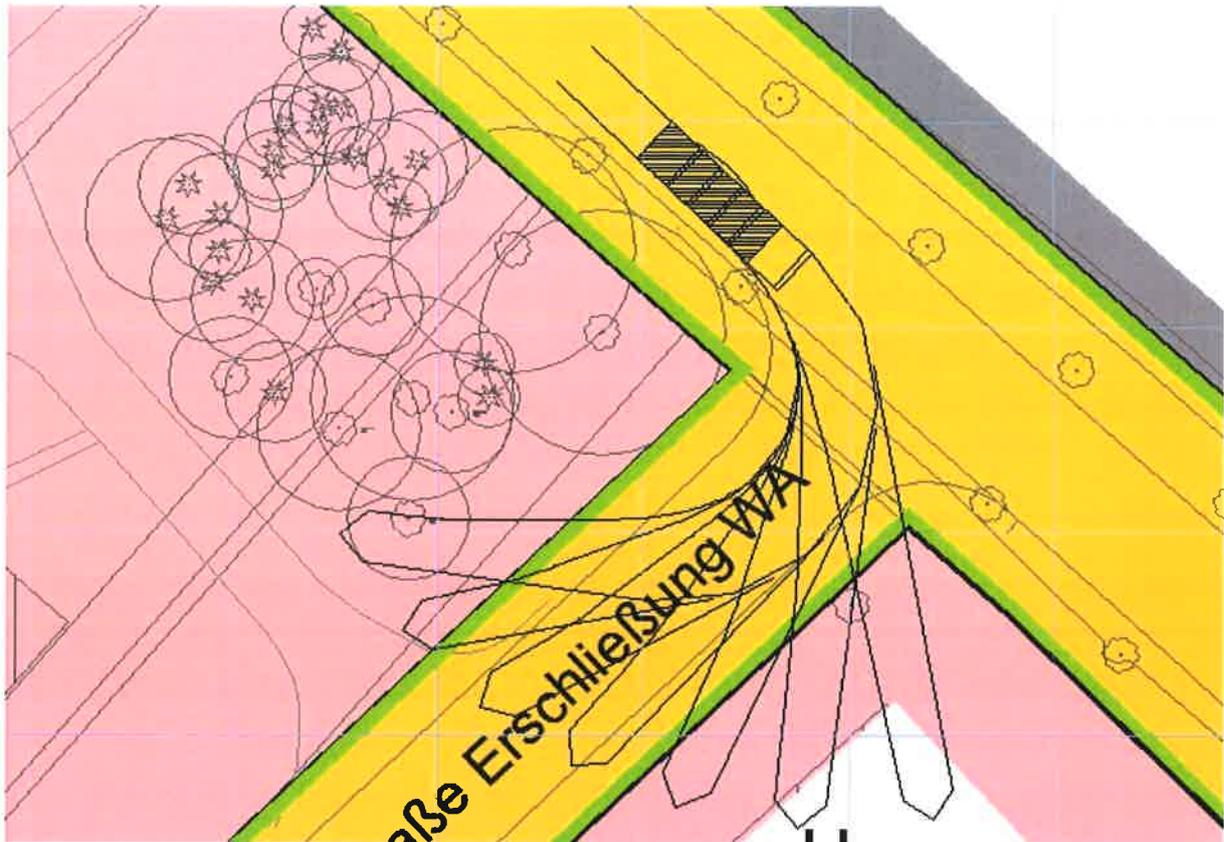


Abbildung 8: Einmündungsbereich Planstraße in Stahnsdorfer Damm

Zu bearbeitende Gutachten

Als Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt. Zudem wird ein Altlastengutachten für das Plangebiet beauftragt.

Verwendete Quellen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Septmeber 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2007: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Köln.

Heinrich, Roxana 2009: Befristung und Bedingung baulicher und sonstiger Nutzungsrecht nach § 9 Abs. 2 BauGB, in: Klein, Eckart (Hrsg.): Studien zum öffentlichen Recht, Völker- und Europarecht, Bd. 17, Peter Lang, Frankfurt am Main.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2014: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

NÄGLIARCHITEKTEN mit Studie Nelke 2016: Städtebauliche Planungsstudie. Stahnsdorfer Damm – Kleinmachnow, Berlin.

Söfker, Wilhelm 2016: § 9 Abs. 2 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael 2016: Baugesetzbuch. Kommentar, C. H. Beck, München.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.