



Informationsnummer: INFO 015/17

Bebauungsplan-Verfahren
KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“,
hier: Informationen zum Planungsstand

- öffentlich -

Bauausschuss

12.06.2017

Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“
2. Modifizierter städtebaulicher Entwurf KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“
3. Bebauungsplan-Vorentwurf KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“,
Teil A – Planzeichnung
Teil B – Textliche Festsetzungen

Kleinmachnow, den 01.06.2017

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2016 (DS-Nr. 037/16) beschlossen, für das in **Anlage 1** gekennzeichnete Gebiet einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ aufzustellen.

Das Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 4,12 ha und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche und gemischte Nutzungen sowie für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Innerhalb des Gewerbegebietes soll ein Handwerker- bzw. Gewerbehof – insbesondere für ortsansässige Firmen - realisiert werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde auf die städtebauliche Planungsstudie zurückgegriffen, die im Auftrag der P&E - Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - vom Büro Nägeliarchitekten (Berlin) erarbeitet wurde (Stand 01.10.2015). Abweichend davon fanden die Resultate des schalltechnischen Gutachtens des Akustikbüros LÄRM-KONTOR GmbH vom 09.02.2017 bei der Erstellung des modifizierten städtebaulichen Entwurfes Berücksichtigung (vgl. **Anlage 2**).

Da die vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass im Nahbereich des Stahnsdorfer Damms besonders hohe Beurteilungspegel auftreten, sollen die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet um 10 m von der Straße abgerückt werden. Weiterhin ist geplant, die beiden Baukörper im Westen des Vorhabengrundstücks städtebaulich weiter zu optimieren, indem die Lücke zwischen den beiden Gebäuden geschlossen wird, durch die der aus Westen kommende Schall – bei offener Ausführung - weit in das Plangebiet eindringen kann.

Für die Wohnungen entlang des Stahnsdorfer Damms soll ergänzend eine lärmoptimierte Grundrissorientierung festgesetzt werden, d.h. die Aufenthaltsräume in jeder Wohnung dürfen nicht ausschließlich zum Stahnsdorfer Damm angeordnet sein. Da Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, können jedoch nicht alle Wohnungen auch zur Planstraße 2 ausgerichtet sein. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 im Vorentwurf weicht insoweit vom Festsetzungsvorschlag in der schalltechnischen Untersuchung ab. Damit wird angestrebt, dass die Wohnungen entlang des Stahnsdorfer Damms zumindest über Aufenthaltsräume mit Fenstern an den seitlichen Fassaden verfügen werden.

Im Gewerbegebiet soll im Bereich des lärmabschirmenden Gebäuderiegels die Lärmschutzwand im Bereich des GE 2 nach Osten verschwenkt werden, um die Geräusche des dort künftig situier- ten Gewerbebetriebs abzuschirmen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf (vgl. **Anlage 3a und 3b**) beruht auf dem städtebaulichen Entwurf von Nägeliarchitekten mit den erläuterten Abweichungen.

Geplant ist die Festsetzung von drei Gewerbegebietsarealen und einem allgemeinen Wohngebiet.

Im westlichen Teilbereich des Gewerbegebiets (GE 1) umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen unter anderem die dort vorgesehenen Lagerplätze und lassen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Die hier zulässige Oberkante von 60,0 m über NHN entspricht einer Höhe von ca. 10 m über Gelände.

Im östlichen Teilbereich (GE 2 und GE 3) ist ein lärmabschirmender Gebäuderiegel vorgesehen, wobei die einzelnen Gebäude durch eine Lärmschutzwand miteinander verbunden werden sollen. Die Baugrenzen orientieren sich in diesem Bereich eng an den geplanten Gebäuden. Um die lärmabschirmende Wirkung zu gewährleisten, soll eine Mindesthöhe von 59,0 m über NHN

(entspricht ca. 9,0 m über Gelände) festgesetzt werden. Durch eine Festsetzung zur Lärmkontingierung wird sichergestellt, dass die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen im Allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für die Gebäude ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, wobei durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge (TF Nr. 3.1) und zur Gebäudestellung (TF Nr. 3.2) die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfsprinzips gesichert werden soll. Die Nutzungsmaße (GRZ 0,25, GFZ 0,75) bleiben hier deutlich hinter den Obergrenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO zurück. Vorgesehen - gemäß städtebaulichem Konzept - sind im vorderen Bereich entlang des Stahnsdorfer Damms Gebäude mit drei Vollgeschossen und Satteldach und im rückwärtigen Bereich Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach. Nach der Vollgeschossdefinition der aktuellen Brandenburgischen Bauordnung zählt das Dachgeschoss in jedem Fall als Vollgeschoss, wenn in ihm Aufenthaltsräume möglich wären, unabhängig davon, ob es tatsächlich genutzt wird. Im Bebauungsplan sollen dementsprechend im vorderen Bereich IV und im rückwärtigen Bereich III Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die für die Wohnungen benötigten Stellplätze sollen in Tiefgaragen konzentriert werden. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen dabei von den Planstraßen. Entlang des Stahnsdorfer Damms soll ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt werden, um den Alleebaumbestand nicht durch Zufahrten zu gefährden. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude (Pförtnerhäuschen und Wagenunterstand) werden als Fläche für Fahrradabstellanlagen festgesetzt, um einen Erhalt dieser Gebäude und ihre Umnutzung zusätzlich auch bauplanungsrechtlich zu sichern.

Festsetzungen zur Bewahrung besonders wertvoller Gehölzbestände auf den Baugrundstücken werden ggf. im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die P&E mbH als Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow.