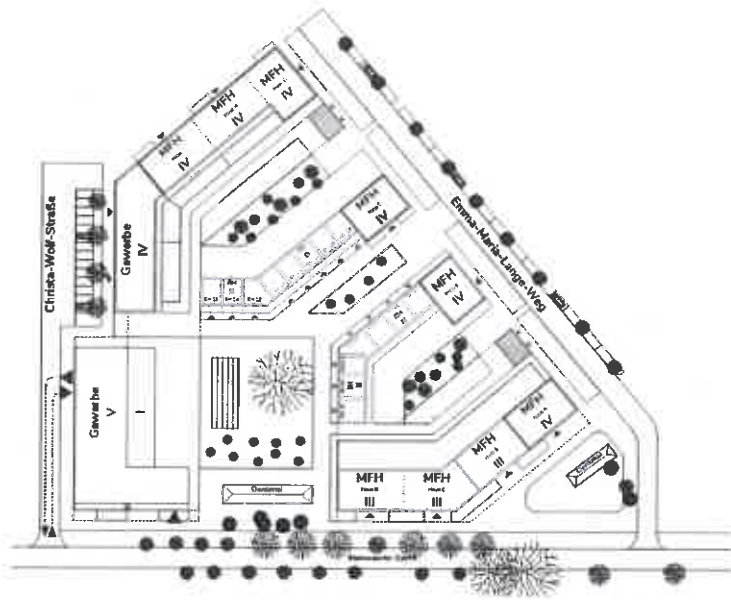


Kleinmachnower Gärten
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 117
10827 Berlin

Datum: 21.10.2024

Fachbereich Bauen/Wohnen			
Verkehr/ Klima	Stadtpl./ Bau	Tiefbau/ Stadtw.	Gemeind. grün
EINGANG:			Hochbau
21. OKT. 2024			Wohn-V.
Nr. 2350			
RÜ	Wvl am:		FBL
BV	Ablage:	digital	Registrator

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“



Lageplan - Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung der Gebäude lt. Bebauungsplan

Antragsgegenstand

Änderung MI (Mischgebiet)

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ eröffnet die Möglichkeit einer umfassenden Entwicklung des Wohnquartiers am Stahnsdorfer Damm. Die Nutzungsart des Gebiets (MI) wird von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt. Dabei entstehen 20 zusätzliche Wohnungen, um den wachsenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Kleinmachnow zu bedienen.

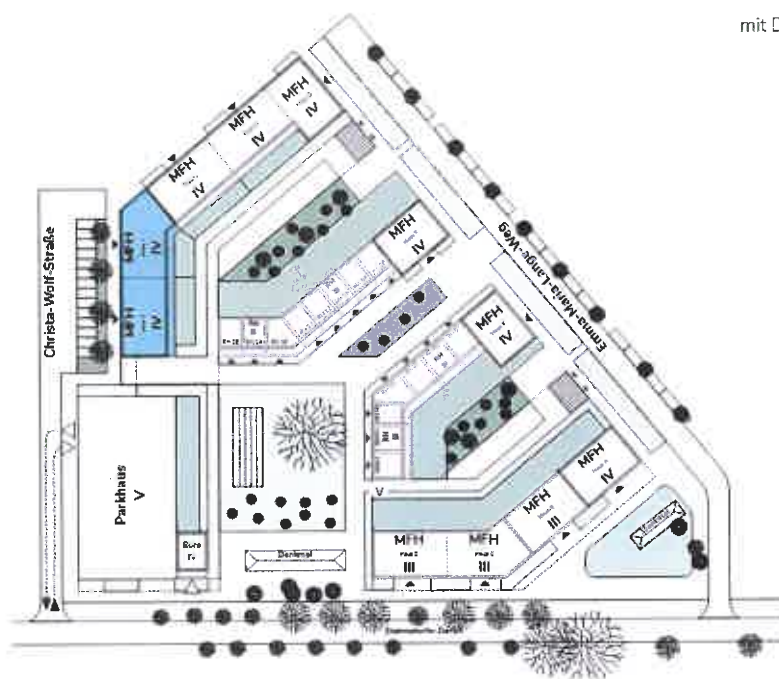
Änderung GE2 (Gewerbegebiet)

Das auf der Gewerbefläche (GE2) geplante Parkhaus soll den notwendigen Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers abdecken. Es fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, indem es die Fassadengestaltung der umliegenden Gebäude, wie die Klinkerfassaden, aufgreift und somit einen Teil des geplanten Gebiets und keinen Fremdkörper darstellt.

Ein an das Parkhaus angrenzendes Gebäude im GE2 bietet Gewerbeflächen direkt am Stahnsdorfer Damm, was es zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen macht.

Änderung MI (Mischgebiet)

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Umwandlung des bisherigen Mischgebiets in ein Wohngebiet beinhalten. Der bisherige Gewerbeanteil von 40 % entfällt, sodass die Flächen künftig ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Im Zuge dieser Änderung entstehen, gegenüber der bisherigen Entwurfsplanung, 20 zusätzliche Wohneinheiten. Zudem wird im gesamten Wohnquartier auf einer Fläche von ca. 600m² die Bereitstellung von Wohneinheiten als Sozialwohnungen sichergestellt. Diese Sozialwohnungen unterliegen einer Belegungsbindung durch die Gemeinde von 10 Jahren. Die neuen Wohneinheiten bieten vielfältige Wohnungsgrößen mit 1 bis 5 Räumen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.

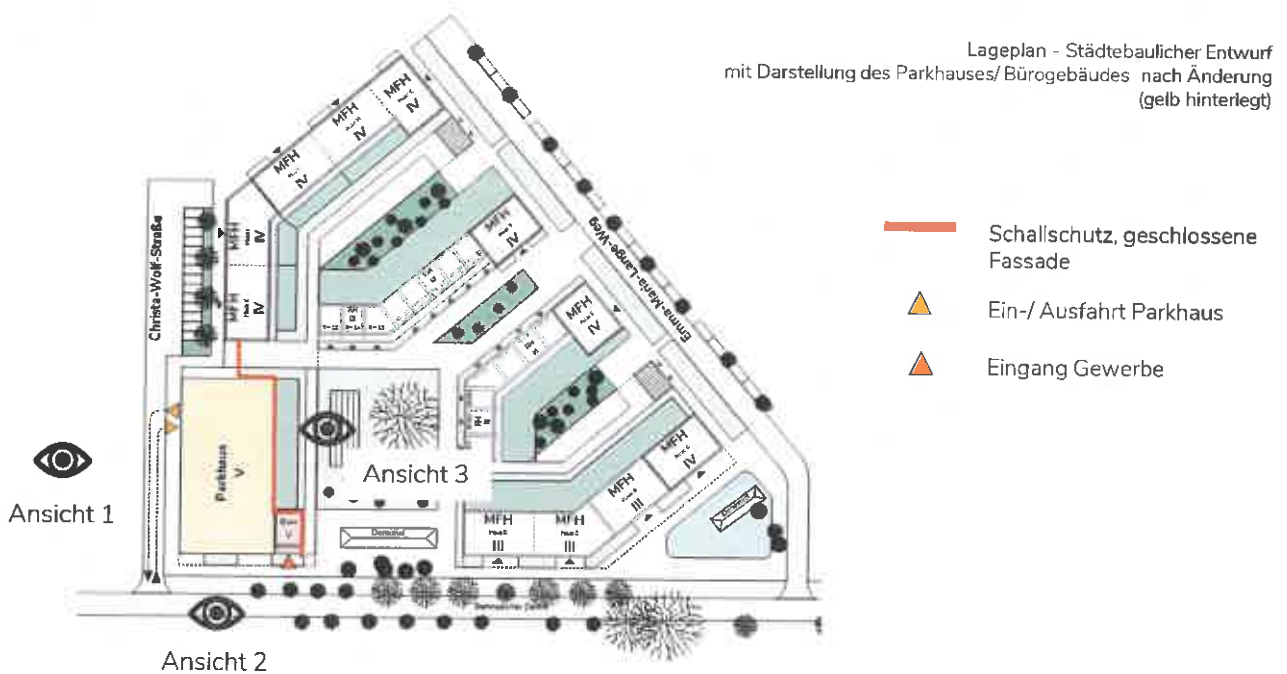


Lageplan - Städtebaulicher Entwurf
mit Darstellung der Gebäude im MI nach Änderung
(heißblau hinterlegt)

Antragspunkte MI:

- Änderung der zulässigen baulichen Nutzung zu Allgemeines Wohngebiet / Urbanes Wohnen
- Entfall Bauliche Nutzung Gewerbe
- Geänderter Stellplatzschlüssel für den Punkt „1.Wohngebäude 1.2 /1“ der Stellplatzsatzung zu: 1 Stellplatz je Wohnung bis zu 90m² Wohnfläche

Änderung für das GE2 (Gewerbegebiet)



GE 2 - Gestaltung und Nutzung

Die Fassadengestaltung des angedachten Parkhauses und dem angegliederten Gewerbe, richtet sich nach der ortsüblichen Optik der umliegenden Gebäude, den Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden und beachtet die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz im Bereich der Einfahrt, um die Lärmbelastung für die Anwohner zu minimieren.

„ Die gewerbliche Bebauung entlang der Christa- Wolf- Straße und insbesondere die Bebauung an der Ecke Stahnsdorfer Damm/ Christa- Wolf- Straße (ggü. Dreilindener Weg) sorgen für eine städtebauliche Akzentuierung eines bisher unterrepräsentierten Ortseingangs und nehmen dabei (...) Bezug zur Bebauung entlang des Stahnsdorfer Damms(....)“ (Gestaltungsleitfaden, 30.04.2021, Seite 9)

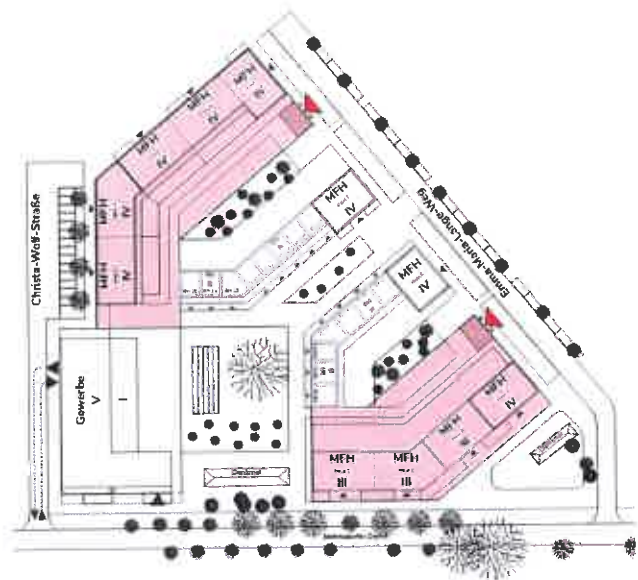
Im geplanten Parkhaus werden die notwendigen Stellplätze, welche für die Gebäude im WA, MI und GE2 herzustellen sind, untergebracht. Somit ist das private Parken der Anwohner im öffentlichen Raum nicht notwendig. Zudem kann auf die bisher geplanten Tiefgaragen verzichtet werden.

Neben dem angedachten Parkhaus ist der Bau eines Gewerbegebäudes auf einer Grundfläche von 96m² möglich.

Im dargestellten 5-geschossigen Bürogebäude können auf einer Fläche von rd. 480m² Räumlichkeiten wie z.B. Büros für kleinere Unternehmen oder andere Gewerbeformen eingeplant werden.

Situation bestehender B- Plan

Die Zufahrt in die vorgesehenen Tiefgaragen erfolgt über zwei separate Einfahrten in den Wohnhöfen. Dies kann zu einer Verminderung des Wohnwertes führen, da durch die Nutzung der Tiefgarageneinfahrten ein erhöhter Lärmpegel entsteht. Zusätzlich hat der Bau der Tiefgaragen eine erhebliche Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch, durch die Versiegelung von insgesamt 5.093 m². Ein weiterer kritischer Punkt ist der Eingriff in das Wasserschutzgebiet der Zone III, da die Errichtung der zweigeschossigen Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von etwa 7 Metern unter der Geländeoberkante reicht.



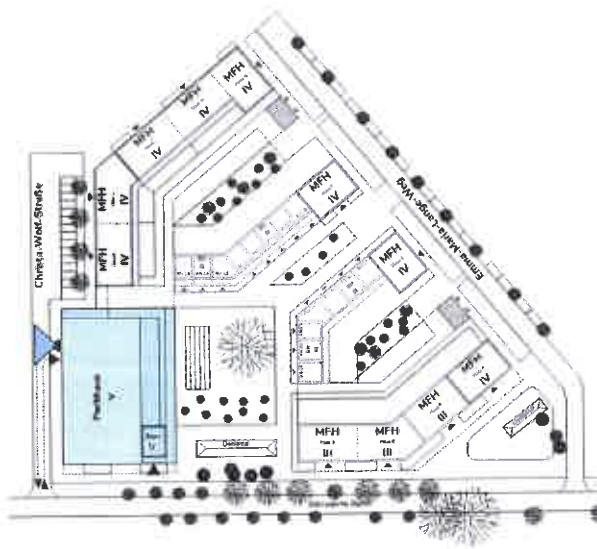
Versiegelung- Darstellung der lt. aktuellem B-Plan zulässigen versiegelten Fläche durch die Tiefgaragenebene, (rot markiert)



Ein-/ Ausfahrt in die Tiefgarage

Situation durch Erweiterung B- Plan

Die Nutzung der Fläche GE2 zur Errichtung eines Parkhauses bietet die Möglichkeit alle für das Baugebiet benötigten Stellplätze an einem Ort herzustellen. Dabei wird die Ein- und Ausfahrt in der Christa-Wolf-Straße zu einer Verkehrsberuhigung und einer verringerten Lärmbelastung für die Anwohner führen. Durch die reduzierte unter- und oberirdische Versiegelung, wegen des Verzichts auf Tiefgaragen unterhalb der Wohnhöfe, kommt es zu einer geringeren Belastung für die Tier- und Pflanzenwelt am Standort. Zudem wirkt sich der verminderte Lärm positiv auf die Anwohner aus, da durch den Entfall der Zufahrten und den verringerten Verkehr im Emma- Maria- Lange Weg, ein beruhigtes Wohnquartier entsteht. Eine zeitnahe Bebauung und Fertigstellung des Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets wäre möglich, wobei Gewerbeflächen in einem angeschlossenen Bürogebäude für gewerbetreibende Unternehmen vorgesehen sind.



Versiegelung- Darstellung der versiegelten Fläche durch die Tiefgaragenebene, blau markiert



Ein-/ Ausfahrt in das Parkhaus

Errichtung eines Parkhauses mit nebenstehendem Gewerbe



Ansicht 1 - Ansicht Parkhaus von Christa- Wolf- Straße



Ansicht 2 - Entwurf Parkhaus und Bürogebäude, Stahnsdorfer Damm/ Christa- Wolf-Straße



Ansicht 3 - Parkhaus und Bürogebäude vom Quartiersgarten

14.10.2024

K+R
KONSTRUKTION

- Anpassung der zulässigen Geschosshöhe für 5 Vollgeschosse
- Änderung Baugrenze zu einer gleichbleibenden Kubatur, Entfall der Rücksprünge Richtung „privater Quartiersgarten“

ERGÄNZENDE HINWEISE:

Nutzung des Gewerbegebiets für die Errichtung eines **Parkhauses mit nebenstehendem Gewerbe** → Hierfür sind keine Änderungen erforderlich

Aufgrund der Konstruktion des Parkhauses, der Geschosshöhe innerhalb eines Parkdecks und der Bindung der Stellplätze an die Wohneinheiten, wäre eine Umnutzung dieser Flächen, in beispielsweise gewerbliche Nutzung, nicht möglich.