

Kleinmachnower Gärten Projektentwicklungsgesellschaft mbH Nächst Neuendorfer Dorfstraße 24 15366 Zossen

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen | Wohnen
Adolf- Grimme- Ring 10
14532 Kleinmachnow

Verkehr/ Klima		Stadtplan/ Bau		Tiefbau/ Stadtsw.		Gemeinde- grün	
EINGANG:				Hochbau			
Nr. 837				28. MRZ. 2024			
RÜ		WV am:		Wohn-V.		Fg	
BV		Ablage:		digital		Registrierung	

▪ Antrag auf Änderung des B-Planes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fertigstellung und Nutzbarkeit des gesamten allgemeinen Wohngebiets WA ist von der Errichtung der als Schallschutzriegel dienenden Gebäude, auf den Flächen MI und GE2, abhängig. Somit ist eine zeitnahe Bebauung und Fertigstellung notwendig. Da es auf absehbare Zeit keine gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen (Büroflächen o.ä.) geben wird, ist eine alternative Lösung erforderlich, um das gesamte Voranschreiten nachhaltig zu sichern.

Daher planen wir ein gewerblich genutztes Parkhaus auf der Gewerbefläche GE2 zu errichten, um dort mindestens die nachzuweisenden Stellplätze für das Mischgebiet MI und das allgemeine Wohngebiet WA herzustellen.

Durch die Errichtung eines Parkhauses auf der Grundstücksfläche GE2 könnte generell auf die bisher vorgesehenen zweigeschossigen Tiefgaragen, unter dem Bauteil A (Gebäude im WA, Stahnsdorfer Damm/ Planstraße 2, künftig „Emma-Maria-Lange-Weg“) und dem Gebäude im Mischgebiet MI, verzichtet werden.

Ein positiver Effekt auf das neue Wohngebiet wäre der Entfall der notwendigen Tiefgaragenabfahrten in den Wohnhöfen sowie einem geringeren Eingriff in das Wasserschutzgebiet (Zone III), in welchem wir uns am Bauort befinden.

Allgemein würde durch die minimierte unter-/ und oberirdische Versiegelung eine geringere Belastung für die Tier-/ und Pflanzenwelt am Standort entstehen. Die bisherige gesamte Grundfläche beider Tiefgaragen wurde mit 5.093 m² bis in eine Tiefe von -6,71m unter GOK, geplant. Positive Auswirkung auf den Wohnwert würden sich durch den verminderten Lärm, durch den Entfall der Zufahrten in die zweigeschossige Tiefgarage und den verringerten Verkehr in der Planstraße 2, ergeben. Um die Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen und die Anwohner vor dem Außenlärm zu schützen, ist eine geschlossene Fassade des Parkhauses zum privaten Quartiersgarten und zum angrenzenden Mischgebiet MI vorgesehen.

Die Wohnhöfe würden somit mehr dem gewünschten Charakter entsprechen.

Hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ für folgende Punkte:

Punkt 1:

Änderung der festgesetzten Baugrenzen für das Gewerbegebiet GE2 zu einer gleichbleibenden Kubatur über alle Geschosse für eine Nutzung als Parkhaus. Als Vorgabe der Baugrenze wird das Erdgeschoss (s. Anlage 1) herangezogen. Die Geschossfläche ab dem 1.OG bis hin zum letzten Obergeschoss vergrößert sich.

Punkt 2:

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am Stahnsdorfer Damm/ Planstraße 1 soll eingekürzt werden, um eine Zugänglichkeit in das Parkhaus herzustellen. Der geöffnete Bereich erstreckt sich auf die Breite auf einer Breite von 16,50 m (s. Anlage 1) zur Herstellung einer Ein-/ und Ausfahrt.

Punkt 3:

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu erhalten, muss das Parkhaus mit fünf Vollgeschossen errichtet werden. Daher ist eine Anpassung der zulässigen Geschosshöhe notwendig. Die zulässige maximale Gebäudeoberkante von 66,0m über NHN bleibt davon unberührt.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 035383/ 6061-30 gern zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Dipl. Ing. (FH) Mario Brandenburg

Dr. Andreas Pichotta

Zossen, den 28.03.2024

Anlage 1:

- Skizze - voraussichtliche Anordnung Baufenster für Parkhaus (28.03.2024)

