

**Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf
„Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
1. Änderung**

Begründung

B.K.S. Stadtplanung GmbH
Maximinstraße 17 b
D - 54292 Trier
Telefon: 0651 / 147560
Telefax: 0651 / 29978

Stand: Oktober 1997

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Planungsänderung.....	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches der ersten Änderung.....	1
1.3	Vorhandene Nutzungen.....	2
1.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	2
1.5	Plangrundlage	2
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	2
2.1	Planungsanlaß- und -erfordernis	2
2.2	Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
3	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4

1 Gegenstand der Planungsänderung

1.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde von der Gemeinde am 02.11.1995 als Satzung beschlossen und ist am 16.01.1996 in Kraft getreten. Dem Bebauungsplan liegt das Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens zugrunde. Die sich daraus ergebende städtebauliche Konzeption wurde, den Wünschen der Gemeinde folgend, äußerst eng und nur mit wenigen Spielräumen versehen in die rechtsverbindliche Bebauungsplansatzung umgesetzt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ergeben sich nun für kleinere Teilbereiche geringfügige Änderungsbedürfnisse, um die Bebauungsplanung vorhabenkonkret anzupassen und die Zulassung der nunmehr konkret vorliegenden Einzelbauvorhaben städtebaurechtlich zu gewährleisten. Änderungen werden unter anderem auch erforderlich, weil die in der ursprünglichen Plankonzeption vorgesehenen Wegebreiten für eine ordnungsgemäße Erschließung einzelner Baugrundstücke nicht ausreichen. Es ergibt sich das Erfordernis, bei Verbreiterung dieser Wege, die daran angrenzende Bebauung um das für die Verbreiterung erforderliche Maß zu verschieben. Da der Bebauungsplan - wie dargelegt - nur geringe Spielräume der überbaubaren Flächen zulässt, ist die Satzung entsprechend abzuändern. Die Veränderung der Verkehrsführung zieht auch eine Verschiebung der Baumstandorte sowie eine Anpassung von Anzahl und Anordnung der Stellplatzanlagen nach sich.

Aus bauordnungsrechtlichen Gründen soll schließlich auf die parziell festgesetzten Zeltdächer in einem Teilbereich verzichtet werden.

Am westlichen Ende der Umbauung des Schwarzen Pfuhls kann die Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 2 und demfolgend die festgesetzte Geschosßflächenzahl von 1,2 auf 0,8 vorhabenkonkret herabgesetzt werden.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches der ersten Änderung

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfaßt denjenigen Teilbereich nördlich der ÖPNV-Trasse, welcher unmittelbar östlich und nordöstlich an die Grünfläche um den Schwarzen Pfuhl anschließt. Der Änderungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von rund 1 ha. Dieses entspricht knapp 3 % des insgesamt rund 35 ha großen Gesamtbebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die ÖPNV-Vorhaltetrasse,
- im Süden und Westen durch die öffentliche Grünfläche um den Schwarzen Pfuhl,
- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der dort vorgesehenen Erschließung zwischen Sputendorfer Straße und der ÖPNV-Vorhaltetrasse.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Der Änderungsbereich ist zur Zeit noch unbebaut. Eine Bebauung ist erst nach Abschluß des Änderungsverfahrens dieses Bebauungsplanes analog der dann bestehenden Festsetzungen möglich. Die erforderlichen Bauantragsunterlagen werden jedoch durch den Vorhabenträger zur Zeit bereits vorbereitet.

1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in Rede stehenden Flächen stehen vollständig im Eigentum des im Gebiet auftretenden Investors.

1.5 Plangrundlage

Zu der Plangrundlage im Maßstab 1 : 1000 liegt die Bestätigung eines im Land Brandenburg vermessungsbefugten Vermessungsingenieurs vor, wonach der katastermäßige Bestand im September 1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt werden.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

2.1 Planungsanlaß- und -erfordernis

Im Zuge der planerischen und konkreten baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schwarzer Pfuhl“ hat sich gezeigt, daß in einigen Teilbereichen geringfügige Verschiebungen von Baufenstern und Flächen erforderlich sind, um insbesondere die beabsichtigte städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans umzusetzen. Desweiteren ergab sich das Erfordernis, einen geringen Teil der Verkehrsflächen, welcher eine erforderliche Mindestbreite nicht aufweist, entsprechend auf die notwendige Breite zu erweitern. In diesem Zusammenhang verändern sich auch Lage und Anordnung einzelner Stellplatzanlagen; die Zahl der Stellplätze wird um 11, die der öffentlichen Parkplätze ebenfalls um 11 erhöht.

Schließlich wird aus bauordnungsrechtlichen Gründen von den punktuell festgesetzten Zeltdächern zum Teil Abstand genommen. Im Rahmen der vorhabenkonkreten Umsetzung kann am westlichen Ende der geplanten Umbauung des Schwarzen Pfuhls das dort vorgesehene Maß der baulichen Nutzung um ein Vollgeschoß und die GFZ von 1,2 auf 0,8 herabgesenkt werden.

Die vorgesehenen Änderungen der Konzeption, obwohl sie im Umfang gering sind; lassen sich aufgrund der getroffenen engen Bindungen im rechtsgültigen Bebauungsplan nur über eine Bebauungsplanänderung umsetzen.

Die Grundzüge der Planung im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB werden dadurch jedoch nicht berührt.

2.2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

a) Maß der baulichen Nutzung

Das für das Punkthaus am westlichen Ende der Umbauung am Schwarzen Pfuhl festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse = 3, GFZ = 1,2) wird in der geänderten Planung auf zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 0,8 herabgesenkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) bleibt hiervon unberührt.

b) Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche für die Bebauung nördlich an den Schwarzen Pfuhl angrenzend wird südwärts um rund 5 Meter in Richtung des Schwarzen Pfuhles verschoben. Die städtebauliche Konfiguration sowie die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt unverändert erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Zeltdächer sind für eine Reihenhausbebauung mit konstruktiven Zwangspunkten behaftet, da innerhalb der Zeltdächer der Brandschutz zwischen den jeweiligen Hauseinheiten eingehalten werden muß. Dies ist mit einem hohen technischen Aufwand verbunden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, daß die beiden Zeltdächer links und rechts des geplanten Fußweges zum Schwarzen Pfuhl entfallen und stattdessen Satteldächer analog der angrenzenden Bebauung festgesetzt werden.

c) Verkehrsflächen

Die Erschließungsträger fordern für Verkehrsflächen, die sich über öffentlichen Kanälen befinden, eine Mindestbreite, die bei der

Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurde, da die entsprechenden Träger öffentlicher Belange diese Punkte in der Trägerbeteiligung nicht beanstandet hatten. Somit unzureichende Straßenquerschnitte werden auf die erforderlichen Mindestbreiten im Rahmen der Planungsänderung aufgeweitet. Hieraus resultiert die erforderliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß den Erläuterungen unter b).

d) Stellplätze/Carports, öffentliche Parkplätze

Aufgrund der Änderungen gemäß c) sind die Standorte von Stellplätzen, Carports und öffentlichen Parkplätzen anzupassen. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches sind nun 15 Stellplätze anstelle von bislang 13 Carports, im Zentrum des Änderungsbereiches 17 Stellplätze und 7 Carports anstelle von bisher 21 Carports und im östlichen Bereich in Nähe der ÖPNV-Vorhaltetrasse 13 Stellplätze und 8 Carports anstelle von bislang 16 Carports vorgesehen. Zusätzlich können bislang nicht vorhandene 11 öffentliche Parkplätze in der Planung vorgesehen werden.

e) Anpflanzen von Bäumen

Aufgrund der Veränderungen gemäß c) müssen die Baumstandorte geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt hiervon unberührt.

f) Grünflächen

Durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß b) wird die in der ursprünglichen Planfassung festgesetzte Grünfläche um den Schwarzen Pfuhl um rund 1600 m² reduziert. Gleichzeitig wird an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches die festgesetzte öffentliche Grünfläche um rund 200 m² erweitert. Diese Flächen waren bislang Bauland.

3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die vorgenommenen Änderungen - wie dargelegt - führen nicht zu einer grundlegenden Veränderung des dem ursprünglich Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. Die erläuterten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sondern führen lediglich zu geringfügigen Verschiebungen innerhalb der Flächen. Sämtliche Anordnungen der Baukörper auf den Grundstücken, Geschoßeinheiten (mit Ausnahme der Reduzierung am westlichen Kopfende der Umbauung „Schwarzer Pfuhl“) und die Gestaltung der Baukörper werden beibehalten.

Hinsichtlich der Reduzierung der öffentlichen Grünflächen wurde von dem Landschaftsplanungsbüro Bos, Berlin, welches bereits den Gründordnungsplan zu dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 erstellt hatte, eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Hierin heißt es hinsichtlich der Darstellung und Bewertung der Änderungen aus grünordnungsplanerischer Sicht u.a. wie folgt:

„Eingriff in Natur und Landschaft auf Basis des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 16.

Hier bleibt festzustellen, daß durch die Verschiebung der Baufenster und Bauflächen in Richtung des so genannten öffentlichen Grünzuges ca. 1.600 m² der öffentlichen Grünfläche verloren gehen. Festzuhalten bleibt, daß durch diese Änderung ein Defizit von 1.600 m² öffentlicher Grünflächen auszugleichen ist.

Möglichkeiten der grünordnerischen Kompensation des Defizits an öffentlichen Grünflächen.

Nach Durchsicht ergeben sich für die Kompensation folgende Flächen, welche im anliegenden Planwerk numeriert und grün dargestellt sind:

- a) Im Rahmen der beabsichtigten 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 kommt es im Bereich des Grünzuges auf den Flurstücken 597, 598/3 sowie dem ehemaligen Flurstück 599 jetzt 601/8 (von sämtlichen Flurstücken sind Teilflächen betroffen) zu einer Erweiterung der öffentlichen Grünflächen und somit verbunden zu einer Rücknahme von Baufenstern und Bauflächen auf einer Fläche von ca. 140 m².
- b) Auf Teilflächen der Flurstücke 578, 579 und 596 entstehen durch veränderte Verkehrsflächenführungen ca. 140 m² öffentliche Grünfläche. Bezüglich dieser Flächen ist beabsichtigt, ein zweites Änderungsverfahren bis zum 1. Quartal 1998 für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf durchzuführen.
- c) Im Bereich des geplanten EDEKA-Marktes kommt es auf dem Flurstück 641 zu zusätzlichen öffentlichen Grünflächen mit ca. 363 m². Es liegen bereits entsprechende Freistellungsbeschlüsse zum Bauantrag des EDEKA-Marktes der Gemeindevertretung Stahnsdorf vor.
- d) Die restlichen noch fehlenden ca. 957 m² öffentlicher Grünflächen zum Ausgleich des Defizits unter 2.1 sind im Bereich des Baufeldes 8 auf Teilflächen des Flurstückes 601/8 darzustellen. Die genaue Lage und Definition der Flächen wird im Rahmen der Bauantragsunterlagen zum Baufeld 8 definiert."

Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in Natur in Landschaft mit einem Flächenumgriff von ca. 1600 m² durch die Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen, welche in der Stellungnahme definiert wurden, auszugleichen sei. Prinzipiell sei aufgrund veränderter Bauformen in Teilbereichen (geringere Geschoßhöhen und Baudichten) davon auszugehen, daß die grünordnerische Bilanz sich weiter positiv weiterentwickle. Aus fachgutachterlicher Sicht ergäben sich keine Einwände gegen die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Demfolgend hat sich der Vorhabenträger unter dem 22.09.1997 gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die in vorstehender fachgutachterlicher Stellungnahme des Büro Bos angeregten Kompensationsmaßnahmen, entsprechend dem Bauablaufplan durchzuführen.

Es ist von einer Vollkompensation der durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufenen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugehen.

Im übrigen sind sonstige wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.



Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf

5. Jahrgang

05. Dezember 1997

Sonderdruck

Amtliche Bekanntmachung

Genehmigung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl"

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.10.1997 als Satzung beschlossene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ zwischen Sputendorfer Straße, Sonnenblumenweg, Annastraße und Güterfelder Damm in Stahnsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem Bescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg 28.11.1997 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der genehmigte Bebauungsplan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung des Amtes Stahnsdorf, Schulzenstraße 4-6, 14532 Stahnsdorf, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 S.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S.1 sowie Abs. 4 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 sowie 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und des § 44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Stahnsdorf, den 5.12.97



(Siegelabdruck)

Amt Stahnsdorf
Der Bürgermeister als Amtsdirektor
Muhsold

Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

LAND BRANDENBURG



Amt Stahnsdorf
Bauamt
Potsdamer Straße 1
14532 Güterfelde

Amt Stahnsdorf

28. NOV. 1997

Abt. Bau | *kb*
re.

Ort: Potsdam
Datum: 28.11.1997
Bearbeiter: Neumann
Telefon: 0331/88817-22

Betr.: Bebauungsplan Nr. 16 "Schwarzer Pfuhl", 1. Änderung, in Stahnsdorf
hier: Ihr Antrag auf Genehmigung gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB vom
24.10.1997

Anlg.: 2 Verfahrensakten mit 3 gesiegelten Planzeichnungen

Hiermit genehmige ich gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB den von der Gemeindever-
treterversammlung der Gemeinde Stahnsdorf am 9.10.1997 als Satzung beschlossenen
Bebauungsplan Nr. 16 "Schwarzer Pfuhl", 1. Änderung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur
Niederschrift Widerspruch beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Gulbener
Straße 24, 03046 Cottbus, eingelegt werden. Falls diese Frist durch das Verschulden eines
von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen
zugerechnet werden.

Die Nachweise zur ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung bitte ich mir kennt-
nisalber zu übersenden.

Im Auftrag

Neumann
(Neumann)



Sendungen bitte nur an die Postfachadresse richten !

Sitz: Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, Tel: 0355/7828-0, Fax: 0355/7828-191

Arbeitsstelle: Verkehrshof 2-4, 14478 Potsdam, Tel: 0331/88817-0, Fax: 0331/8881711