

# Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr.: 4

Markhofstraße 2-8

-

Gemeinde Stahnsdorf

Fl.Nr.: 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849

---

Planung: *Dipl.-Ing. Norbert Schöbel - Architekt* -  
Albrecht-Dürer-Str. 20a 8560 Lauf  
Tel.: 09123/ 98 85 88 Fax: 09123/ 98 85 55

---

Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.4 für die Grundstücke Markhofstraße 2-8, Bürogebäude sowie Mehrfamilienwohnhäuser

Aufgrund des § 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I, S.2233) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl.I, Nr.50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom \_\_\_\_\_ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 Markhofstr. 2-8, Bürogebäude und Mehrfamilienwohnhäuser, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung bestehend aus:

- 1 Lageplan 1:1000
- 1 Freiflächengestaltungsplan 1:200 mit Geländeschnitten und Systemansichten
- 1 Trassenplan 1:200 innere Erschließung

Teil B - Text

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 843, 844, 845, 846, 847, 848 und 849 der Gemarkung Stahnsdorf und wird begrenzt im Nordwesten durch den Güterfelder Damm ( Landesstraße LIO 141), im Nordosten durch die Markhofstraße (Ortsstraße) und im Südosten bzw. -westen durch die bestehende Wohnbebauung.
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird im Archiv der Bauverwaltung zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Die Art der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr.1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
  - für das gesamte Planungsgebiet
  - WA - Allgemeines Wohngebiet gem. §4, Abs. 1-4 BauNVO
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie der Gebäude, die Dachform und die Fassadengestaltung festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschößflächenzahlen werden festgesetzt:

Wohnbebauung:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,30
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,65

Bürobebauung:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,60

- (3) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen ergeben sich aus den im Lageplan festgesetzten Gebäudekanten bzw. sind entsprechend der PlanZVO gekennzeichnet.
- (4) Sämtliche Verkehrsflächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind privat, die Fahrflächen sind als Spielstraßen (Schritttempo), die Fußwegbereiche, Stellflächen, Ein- und Ausfahrten und Garagen sind entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.  
Die Markhofstraße zur Erschließung des Planungsgebietes ist ausgebaut und an den Güterfelder Damm angeschlossen. Von der Markhofstraße hat die Zufahrt der Bebauung zu erfolgen, die nördlichen Wohngebäude sind mit der Zufahrt direkt an die Markhofstraße angeschlossen.  
Die in Gemeinschaftseigentum befindlichen Gehwege müssen Gewähr für eine ständige öffentliche Begehrbarkeit bieten. Darüberhinaus ist der östliche Gehweg (Fl.Nr. 846 und 847) mit einem Geh-Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 851 und 899 grunddienstrechtlich zu sichern.  
Sämtliche Geh-Fahr- und Stellflächen sind vom Vorhabenträger zu realisieren. Der ruhende Verkehr für das gesamte Areal ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung die für Stahnsdorf gültig ist zu realisieren.
- (5) Spiel- und Erholungsflächen sind bei der Wohnbebauung jeweils auf den einzelnen neu entstehenden Teilgrundstücken in ausreichendem Maße nachzuweisen. Die neu entstehenden Teilgrundstücke sind mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu durchgrünen.  
Für die Durchgrünung der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen müssen heimische Hochstamm-Laubbäume Verwendung finden.  
Für jeden aufgrund von Neubaumaßnahmen gefälltten Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 35cm ist eine Laubbaum-Ersatzpflanzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18cm zu pflanzen. Dabei ist es unerheblich ob dies auf den allgemein zugänglichen Flächen oder den Privatgartenflächen erfolgt.
- (6) Die innere Erschließung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung kanalseitig ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.  
Für die Herstellung der erforderlichen innerern Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeindeverwaltung und Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag abzuschließen.  
Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Gemeindeverwaltung dem Vorhabenträger gem. § 123, Abs. 3 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.
- (7) Die Fl.Nr. 843, 844, 849 sind bei Bedarf vom Vorhabenträger kostenlos an die Gemeinde Stahnsdorf abzutreten. Diese Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

## Begründung der Satzung

### 1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,7ha der Flurstücke 843, 844, 845, 846, 847, 848 und 849 der Gemarkung Stahnsdorf und wird begrenzt durch die Markhofstraße im Nordosten, den Güterfelder Damm im Nordwesten sowie die vorhandene Bebauung im Südsosten bzw. -westen.

Die Fläche liegt seit einigen Jahren brach und ist durch starken Baumbewuchs gekennzeichnet. Ein abbruchreifes kleineres Haus steht im nordöstlichen Bereich.

Entlang des Güterfelder Dammes und der Markhofstraße verläuft eine Böschung mit ca. 1,0-1,2m Höhe. Das Grundstück ist darüber hinaus ebenflächig.

Nördlich und östlich des Planungsbereiches schließt auf der anderen Seite der Markhofstraße Wohnhausbebauung in 2- bis 3- geschossiger Bauweise an, wobei das jeweilige obere Geschöß als ausgebautes Dachgeschöß (meist Mansarddach oder Krüppelwalm) genutzt wird. Die Dachneigung der vorhandenen Bebauung ist steil ca. 42° - 55°. Vereinzelt ist auch gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe festzustellen. Die umgebene Bebauung ist aufgelockert z.T. unvollständig. Ein klares städtebauliches bzw. ländliches Siedlungskonzept fehlt in diesem Bereich jedoch. Die städtebauliche Entwicklung sieht für den Planungsbereich Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistung vor. (siehe hierzu den Entwurf des FNP).

Die Anbindung an den Ortskern von Stahnsdorf ist über den Güterfelder Damm hervorragend, die gemeindlichen Planungsabsichten sehen für den Planungsbereich und die nähere Umgebung eine weitere Anhebung der Attraktivität vor.

### 2. Übergeordnete Planungen

Der dringende Wohnbedarf der Bewohner Stahnsdorfs (6010 Einwohner bei einer Gemeindegröße von 13,9qkm) erfordert die Ausweisung von Erweiterungsflächen für Wohnbauten und gewerblich genutzte Bauten, die das Wohnen nicht beeinträchtigen (gem. §4 BauNVO). Nach den Grundsätzen für die Stadtentwicklung in Stahnsdorf sind die Erweiterungsflächen zuerst im besiedelten Bereich zu erschließen. Im Flächennutzungsplanentwurf, dessen Auslegung abgeschlossen ist, ist o.g. Standort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gem. § 55 BauZVO, 246a BauGB sowie der Arbeitshilfe IV S. 20ff von der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für o.g. Fläche beschlossen.

### 3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bisher brachliegenden Grundstücke durch eine Bebauung mit Wohnhäusern und störungsfreiem Gewerbe ( Büroflächen für Steuerberater, Anwälte, Ärzte und Dienstleistung) aufzuwerten. Arbeitsplätze können somit erhalten und neu geschaffen werden.

Die vorliegende Planung dient der Herstellung von Baurecht, der flächenmäßigen Erweiterung der Wohn- und Gewerbenutzung und deren Stabilisierung.

### 4. Umweltverträglichkeit

In der gezeigten Form wird die bisherige starke Durchgrünung weitgehend wieder aufgenommen. Vorhandene Bäume werden soweit es irgend möglich ist erhalten, für jeden zu fällenden Baum wird eine Ersatzpflanzung als Hochstamm festgesetzt. Das neu zu schaffende Quartier umschließt eine Grünzone mit den Privatgärten sowie den stark durchgrüneten Verkehrsflächen. Die geplanten Stellflächen werden

mit Rasenpflaster versehen, damit eine möglichst große Versickerungsfläche für Oberflächenwasser erhalten bleibt. Die Einfassung der Fahrbahnen erfolgt ebenfalls mittels Rasenpflasterzellen.

Trotz der Randbebauung des Areals erfolgt zum Güterfelder Damm, zur Markhofstraße und auch nach Süden eine starke Abpflanzung mit Hochstämmen und Solitären. Die Besitzverhältnisse haben sich seit dem 2. Weltkrieg und bereits davor bis heute nicht geändert, das Grundstück wurde außer zu Wohnzwecken weder gewerblich noch militärisch genutzt.

Es ist daher davon auszugehen, daß eine Kontaminierung des Bodens nicht vorliegt. Entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990, §3, Anlage 3 ist demnach eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

#### 5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Forderungen der Gemeinde stellt die gezeigte Wohnbebauung in der abgestuften Form eine behutsame Eingliederung in die bestehende Siedlung dar. Der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum wird durch das Angebot von Wohnungen in verschiedenen Größenordnungen Rechnung getragen.

Der Bürokomplex wird in seinem äußeren Erscheinungsbild den Wohnhäusern angepaßt und schließt das Wohnquartier zum Güterfelder Damm hin in kleinteiliger Form ab. Der Vorhabenträger, bereits in der Nähe ansässig, belegt hierbei bereits ca. 1/3 der Büroflächen mit seiner Kanzlei.

Weiterer Bedarf an Dienstleistung kann auf den Restflächen zentrumsnah angeboten werden.

#### 6. Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße Gebäudehöhen und Dachformen waren die in Stahnsdorf und in unmittelbarer Nähe vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

- Sattel- und Walmdächer, vorwiegend 1-2-geschossige Gebäude mit steilen Dächern und entsprechendem Ausbau sind in Stahnsdorf vorherrschend.
- große Gärten oder alter Baumbestand führen zu einem idyllischen Ortsbild.

Es wurde deshalb zur bestehenden Bebauung hin eine nur 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß gewählt, während alle weiteren Gebäude zum Güterfelder Damm hin 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß sind.

Die Gebäude sind in Ihren Ausmaßen gleich gewählt, die Baugrenzen lassen jedoch eine Differenzierung zu. Es wird von einem Hausgrundtyp ausgegangen, der jedoch von Haus zu Haus abgewandelt wird. Sowohl Dachaufbauten, Eingangsgestaltung, Balkone und Loggien sowie Fensterteilungen werden von Gebäude zu Gebäude individuell bestimmt.

Durch verbindende Garagenbauten, ausnahmslos mit Satteldach wird eine beabsichtigte Verbindung zwischen den Gebäuden geschaffen, die im Inneren der Gesamtanlage einen sehr ruhigen Bereich bildet.

Nachdem die Topographie abgesehen von dem Meter-Sprung entlang des Güterfelder Dammes und 1.Drittels der Markhofstraße keine nennenswerte Höhenentwicklung vorweist, mußte diese durch die Höhenentwicklung der Gebäude und Geschosshöhen erfolgen. Bei den Wohngebäuden wird von einer Geschosshöhe von 2,75m, bei den Bürogebäuden von 3,20m ausgegangen.

Die Dachneigungen sollten wie auch die Eindeckungen einheitlich erfolgen. Es sind ca. 45°steile Dächer mit Ziegeleindeckung in rot vorgesehen, dies vor allem auch

um etwas frische Farbtöne in die vorherrschend dunklen Fassaden der bestehenden Siedlungsstruktur zu bringen.

Die städtebauliche Form entspricht einem weitgehend geschlossenen Oval, trotz offener Bauweise.

Die getroffenen Festsetzungen zur Bebauungsdichte, Gebäudeform und Gebäudehöhe unterschreiten die festgesetzten Obergrenzen gem. § 17, Abs. 1 BauNVO für ein "Allgemeines Wohngebiet" erheblich.

Dies gilt sowohl für die Wohnbebauung als auch für die Bürobebauung.

## 7. Erschließung

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen für Wasser, Strom, Gas und Kanal erfolgen durch den Vorhabenträger und werden auf dem Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeführt.

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden und liegt teilweise neu in der Markhofstraße, bzw. im Güterfelder Damm.

Die Gesamterschließung des Vorhaben- und Erschließungsbereiches wird im Bereich der straßenmäßigen Anbindung des Areals an die Markhofstraße an das örtliche Netz angebunden.

Sämtliche Kosten für diese Maßnahmen trägt der Vorhabenträger !!

Folgende Anschlußwerte bzw. Dimensionen werden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan an die Markhofstraße herangeführt:

### Wasserversorgung:

Hauptwasserleitung DN 40 an der östlichen Straßenkante des Planungsbereichs.

### Wärmeversorgung:

Sämtliche Gebäude sollen Erdgasheizung erhalten, eine Hauptleitung wird entsprechend der Wasserversorgung in der gleichen Trasse vorgesehen.

Der Querschnitt wird mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

### Energieversorgung:

Es wird an das vorhandene Netz in der Markhofstraße angeschlossen. Entsprechend wird eine Hauptzuleitung in der Gas- und Wassertrasse mit den entsprechenden Schutzabständen und -höhen verlegt.

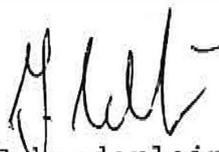
### Entsorgung:

In der Markhofstraße wurde ein neuer Abwasserkanal DN 300 verlegt. An diesen wird das Planungsgebiet mit einem Steinzeugkanal DN 200 im Bereich Zufahrt angeschlossen. Es wird wie vorhanden ein Mischsystem gewählt.

### Fernmeldeversorgung:

Sämtliche erforderlichen Fernmeldeerdkabel für Telefon und TV/Radio werden bis an die Markhofstraße herangeführt und dort sobald vorhanden angeschlossen.

Lauf, 15.02.93



Schenderlein  
Gemeindevertreter-  
vorsteher



Muhsold  
Amtdirektor

Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen  
 Gubener Straße 24, 03046 Cottbus

**LAND BRANDENBURG**

Am 15.08.1994  
 Datum: 15.08.1994  
 Bearbeiter: Frau Achlich  
 Telefon: 0331/6681723

Amt Stahnsdorf  
 Schulzenstraße 4 - 6  
 14532 Stahnsdorf

**Betr.:** Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stahnsdorf - Markthofstraße 2 - 8

**Vorz.:** Ihr Antrag gem. § 246a BauGB

**Anlage:** 1 Hefter mit Genehmigung

**Genehmigung**

Hiermit genehmige ich gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB die von der Gemeindevertretung Stahnsdorf am 28.07.1994 beschlossene Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 - Markthofstraße 2 - 8. Die Wirksamkeit der Satzung bitte ich mir durch den Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung mit einer Ausfertigung der Satzung zu dokumentieren.

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

Im Auftrag  
 (Dr. Möller)



*Bitte neue Anschrift und neue Telefonnummer beachten!*  
Gubener Straße 24, 03046 Cottbus, Tel.: 0331/6681723-8, Fax: 0331/6681711

**Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Stahnsdorf**  
 Beschluß Nr. 1-10/194/94: Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Markthofstraße 2-8“, Stahnsdorf nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 28.07.1994 beschlossene Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Markthofstraße 2-8“ bestehend aus dem Plan und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.08.1994 nach § 11 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

*Für die Gemeinde Stahnsdorf*  
 Der Bürgermeister als Amtsdirektor  
 gez. i.A. Stelter

**Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Stahnsdorf**  
 Beschluß Nr. 1-10/172/94:

Aufhebung des Beschlusses Nr. 24/244/92 vom 10.12.1992

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschloß, den Beschluß Nr. 24/244/92 vom 10.12.1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet zwischen Potsdamer Allee und dem Dorfplatz (Flur 4, Flurstücke 64/2tw, 65-72, 1379tw, 1392, 1393, 1397, 1401 und 1402) aufzuheben.

*Für die Gemeinde Stahnsdorf*  
 Der Bürgermeister als Amtsdirektor  
 i.A. gez. Stelter

**Impressum**

**Herausgeber:**

Der Bürgermeister als Amtsdirektor im Auftrage des Amtsausschusses

**Redaktion:** Guido Zenkert

Redaktionsschluß ist jeweils der 15. Kalendertag des Vormonats vor Erscheinen.

**Anschrift der Redaktion:**

Amtsverwaltung Stahnsdorf  
 Schulzenstr. 4-6, 14532 Stahnsdorf  
 über Tel. (0 33 29) 6 22 51

**Druck u. Weiterverarbeitung:**

Druckerei Grabow, 14513 Teltow,  
 Breite Straße 32



Space Runner

Space Wagon

L300 Luxus Bus

**Großraum Limousinen**

Mobilität hat jetzt eine zukunftsweisende Dimension:

**Space Runner, Space Wagon und L300 Luxus Bus,**  
 drei kompakte Mitsubishi-Großraum-Limousinen für Ihre persönliche Freiheit und Freizeit, ästhetisch im Design, dynamisch im Fahrverhalten und variabel in der Ausstattung.

**Steigen Sie ein!**

**Autohaus Rainer Breitenwischer** Mitsubishi-Vertragshändler PKW/LKW  
 Bäkedamm 7 · 14532 Stahnsdorf · Tel. (03329) 61 24 10-11

**MITSUBISHI MOTORS**  
 bis 3 Jahre  
 Garantie  
 bis 100.000 km