

**STADT TELTOW  
ORTSTEIL RUHLSDORF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"Die Weinbergsenden"**

**1. Vereinfachte Änderung  
gemäß § 13 Abs. 1 BauGB**

**20.10.1997**

**BEGRÜNDUNG****zum Beschluß über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Die Weinbergsenden"**

- **Baugebiet 1: Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind; Veränderung der Baugrenzen**

Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung Nr. 11:

"Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit folgenden Rechten zu belasten:

- die Fläche A mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an die Fläche A angrenzenden Grundstücke und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Flächen B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Fläche C mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Flächen D mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- die Flächen E mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger."

Begründung:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die geplanten Gebäude an der nördlichen Grenze des Baugebietes 1 über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen. Diese soll in Verlängerung der bisherigen Stichstraße vom Wendehammer in einer Schleife parallel zur Stahnsdorfer Straße verlaufen. Ein Anschluß an die vorgenannte Straße ist wegen der Nähe der Einmündungen aus verkehrstechnischen Gründen nicht vorgesehen, gleiches gilt für einen Anschluß an die Mühlenbergstraße.

Entsprechend der untergeordneten Funktion als Zufahrt für wenige Wohngebäude wird die Erschließungsfläche (Fläche A) mit Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke belegt. Die Fläche umfaßt neben der Zufahrt auch die längs daran angeordneten Stellplätze.

Durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (Flächen A, B und C) wird die Fortführung des entlang der Stahnsdorfer Straße verlaufenden öffentlichen Fußweges sichergestellt. Der

Abstand zur Hauptverkehrsstraße und die dazwischenliegende Abpflanzung ermöglicht eine qualitativ höherwertigere und insbesondere für Kinder sicherere Wegführung als direkt neben der Hauptverkehrsstraße.

Das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf den Flächen A und B gewährleistet die Ver- und Entsorgung der anliegenden Gebäude. Das Leitungsrecht auf den Flächen C und E sichert die Regenwasserentsorgung aus dem Wohngebiet, das dem Geltungsbereich an der Stahnsdorfer Straße unmittelbar gegenüber liegt, bzw. die Entwässerung über den Graben an der südwestlichen Ecke des Baugebietes 1.

Durch die Festsetzung eines Fahrrechtes zugunsten von Not-, Ver- und Versorgungsfahrzeugen wird eine Überfahrtsmöglichkeit über den Fußweg zwischen Baugebiet 11 und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche B) gesichert. Diese Überfahrt, die anderen Fahrzeugen durch Poller versperrt ist, soll - insbesondere auch für Notfälle bei Blockierung der Gebietszufahrt - eine Anbindung an die Mühlenberg- bzw. Stahnsdorfer Straße ermöglichen.

Die Festsetzung der Fläche A im Baugebiet 1 macht die Teilung der überbaubaren Flächen in zwei Baufelder erforderlich.

Die Berechnung der Versiegelung durch Gebäude, private Stellplätze usw. einschließlich der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten gemeinsamen Zufahrt für die Gebäude an der Stahnsdorfer Straße (Flächen A, B und C) ergibt im Baugebiet 1 einen Gesamtversiegelungsgrad, der unter dem maximal zulässigen Maß für das Baugebiet 1 ( $GRZ 0,4 + 50 \% = 0,6$ ) liegt.

Die Bebauungsplanänderung hat somit keine Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung und die Eingriffsbilanzierung.

• **Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung Nr. 12:**

**"Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Typ A ist parallel zur Stahnsdorfer Straße ein bepflanzbares Lärmschutzsystem von mindestens 2,0 m Höhe über OK Terrain zu errichten und dauerhaft zu begrünen."**

Begründung:

Die Wohngebäude parallel zur Stahnsdorfer Straße werden aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße stark durch Lärm und Abgase belastet, obwohl sie einen Abstand von 20 m zu den Fahrbahnen der hier schon innerorts liegenden Hauptverkehrsstraße einhalten.

1116

St. Franke

Zur Minderung der Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Wohnqualität soll daher eine Lärmschutzwand in die Fläche zum Anpflanzen Typ A integriert werden.

Die Lärmschutzwand soll in der Höhe und Ausführung genauso ausgebildet werden, wie jene Wand, die das dem Geltungsbereich an der Stahnsdorfer Straße unmittelbar gegenüberliegende Wohngebiet abschirmt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (Ortseingang, Wohngbietsgrenze) soll diese geplante Lärmschutzwand, die eine Höhe von ca. 2,0 m einhalten muß, um eine Abschirmung zu gewährleisten, dauerhaft begrünt werden.

Mit der Lärmschutzwand zwischen der Stahnsdorfer Straße und der geplanten wohngebietsinternen Erschließung wird auch ein Sichtschutz erreicht, der verhindert, daß es zu Irritationen bei jenen Kfz-Fahrern kommt, die die Hauptverkehrsstraße in östlicher Richtung befahren und ein links entgegenkommendes Fahrzeug erblicken.

- **Verlegung der öffentlichen Parkflächen nördlich der Baugebiete 3 und 4 auf die gegenüberliegende Straßenseite und Ausweisung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"**

Begründung:

Das unmittelbare Nebeneinander der öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung und der geplanten zahlreichen Grundstückszufahrten führt zu verkehrstechnischen Konflikten beim Ein- und Ausparken sowie bei der Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke. Desweiteren entsteht für die Fußgänger ein erhöhtes Gefährdungspotential.

Um das Konflikt- und Gefährdungspotential zu reduzieren, werden die öffentlichen Parkplätze an der nordöstlichen Grenze der Baugebiete 3 und 4 von der Baugebietsseite auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt, Fußweg und Parkstreifen dadurch getrennt. Darüber hinaus kann eine größere Anzahl von Parkplätzen realisiert werden, denn auf dieser Straßenseite sind keine Grundstückszufahrten vorgesehen.

Durch die Änderung der Lage der Parkplätze tritt für die Grundstücke im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 3 eine Verbesserung ein. Die Sammelstraße wird um 2,0 m nach Südwesten verschoben, damit wird der Abstand zwischen den vorgenannten Grundstücken und der Sammelstraße,

d.h. der Lärm- und Abgasquelle, von 2,0 m auf 4,0 m vergrößert. Der Grünstreifen bleibt in seiner Breite von 2,0 m erhalten.

- **Festsetzung des bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Abschnitts der Mühlenbergstraße zwischen den Baugebieten 4, 10 und 11 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"**

Begründung:

Um der untergeordneten Funktion durch die Lage am Ende der Haupterschließungsachse Mühlenbergstraße Rechnung zu tragen, wird die bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche zwischen den Baugebieten 4, 10 und 11 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wird insbesondere auch dem erhöhten Fußgängeraufkommen Rechnung getragen, denn in diesem Straßenabschnitt erfolgt eine Verflechtung der in Nord- Süd-Richtung verlaufenden Fußwege mit dem nach Westen zur Grünzone führenden Fußweg.

Die Erschließungsfläche soll als Mischfläche ausgebildet werden, d.h. ein Fußweg wird nicht von der Fahrbahn abgetrennt.

Da die Lage und Breite der Verkehrsfläche bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan gesichert ist, erfolgte zwischenzeitlich schon eine teilweise Realisierung der Planung (u.a. Verlegung der Ver- und Versorgungsleitungen für das Baugebiet). Zudem ist die Teilung der Grundstücke bereits eingeleitet. Daher wird die Breite der Verkehrsfläche beibehalten.

- **Festsetzung jener Flächen, die bisher als "Grünfläche - Fußgängerdurchquerung möglich" ausgewiesen sind, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage"**

Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung Nr. 11:

"Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit folgenden Rechten zu belasten:

- die Fläche A .....
- die Flächen B ...
- die Flächen C ...
- die Flächen D mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- die Flächen E ..."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> vgl. Festsetzungen zu den Flächen A, B, C und E auf Seite 1

**Begründung:**

Die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Wegeverbindung in Nordost-Südwest-Richtung vom Bebauungsplangebiet Nr. 3 zur westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünfläche (Freizeit- und Erholungsfläche) wird - da sie nicht in Verbindung mit anderen öffentlichen Grünflächen steht, eine Grünverbindung jedoch gesichert werden soll - in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer als "Private Parkanlage" festgesetzt. Eine öffentliche Durchwegung wird durch Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet.

- **Festsetzung jener Flächen, die bisher als "Zweckbestimmung Fußgängerbereich" ausgewiesen sind, als "Private Verkehrsflächen Fuß- und Radweg"**

**Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung Nr. 11:**

**"Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit folgenden Rechten zu belasten:**

- die Fläche A ....,
- die Flächen B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Fläche C ....,
- die Flächen D ...,
- die Flächen E mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger."<sup>1</sup>

**Begründung:**

Die bisher durch die Festsetzung "Zweckbestimmung Fußgängerbereich" als öffentlich ausgewiesenen Wegeverbindungen, die i.d.R. in Nord-Süd-Richtung verlaufen, werden - in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer - als private Verkehrsflächen Fuß- und Radweg festgesetzt, da die öffentlichen Straßen ausreichende Durchwegungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit gewährleisten. Desweiteren sollen die Beeinträchtigung der an die gebietsinternen Wege angrenzenden privaten Freiflächen gering gehalten werden. Daher sollen die internen Wege nur den im Wohngebiet "Die Weinbergsenden" ansässigen Bewohnern zugänglich sein.

---

<sup>1</sup> vgl. Festsetzungen zu den Flächen A, C und D auf Seite 1

Durch die Festsetzung eines Fahrrechtes zugunsten von Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird eine Überfahrtsmöglichkeit über den Fußweg zwischen Baugebiet 11 und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche B) gesichert und damit - insbesondere auch für Notfälle bei Blockierung der Gebietszufahrt - eine Anbindung in südlicher Richtung an die Güterfelder Straße ermöglicht.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Flächen E) gewährleistet die Ver- und Entsorgung der anliegenden Gebäude und die Verbindung der Netzteile miteinander.

- **Wegfall des bisher als "Zweckbestimmung Fußgängerbereich" ausgewiesenen Weges entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze**

Begründung:

Da eine Anbindung des am südlichen Geltungsbereichsrand vorgesehenen öffentlichen Weges an ein weiterführendes öffentliches Wegenetz nicht gegeben ist, ist der o.a. Weg nicht sinnvoll, so daß er entfallen kann. Eine öffentliche Durchwegung und eine Erreichbarkeit der Grünfläche (Freizeit- und Erholungsfläche) im Westen des Geltungsbereiches ist zudem über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gewährleistet. Desweiteren kann eine intensive Nutzung und Störung des Umfeldes des Pfuhls durch den Wegfall des Weges vermieden werden.

- **Geringfügige Veränderung der Verkehrsflächen**

Begründung:

Die Ausführungsplanung im Bereich Tiefbau ergab, daß geringfügige Veränderung der Verkehrsflächen erforderlich werden, wie:

- eine geringe Änderungen der Kurvenradien an Einmündungen, um ein reibungsloses Abbiegen der Kfz zu ermöglichen;
- eine Verlegung der Zufahrt zum Gewerbebetrieb, der an die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs angrenzt,
- Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" am westlichen Rand des Baugebietes 1, um die Weiterführung des straßenbegleitenden Muldensystems, das am nordöstlichen Geltungsbereichsrand geplant ist, zu sichern,
- eine geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche im Baugebiet 1, um die Entwässerungsmulde miteinzubeziehen,
- eine geringfügige Verbreiterung des Wendehammers in der Mühlenbergstraße zwischen den Baugebieten 10 und 11, um einen ausreichenden Wenderadius für Müllfahrzeuge zu sichern.

Die o.a. Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der Versiegelung, sie bewirken lediglich eine geringfügige Modifikation des Zuschnitts der Baugebiete sowie des Baufeldes 11. Für die Verbreiterung des Wendehammers wird eine gleichgroße Fläche Verkehrsgrün ausgewiesen, so daß auch hier die Bilanz der versiegelten Flächen gleich bleibt.

**Fazit:**

**Die o.a. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen.**

Den betroffenen Eigentümern sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.