

Entwurf einer Stellungnahme zur „Frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 (Gebiet südlich der Blumensiedlung an der Hortensienstraße) der Gemeinde Stahnsdorf“ 2006 (mit **Hervorhebungen** und **Ergänzungen** 14 Jahre später, s.u.)

Anregungen und Bedenken

FAKTEN UND ARGUMENTATION DES VORENTWURFS („WÖRTLICHE ZITATE“)	KOMMENTAR MIT ANREGUNGEN UND BEDENKEN
<p>Veranlassung und Erforderlichkeit des Planungsgegenstands: „daß mittelfristig die Errichtung einer weiteren KiTa in Stahnsdorf unumgänglich wird...“, daher Flächenvorsorge</p>	<p>Es ist mittelfristig kein Investor zu erkennen, der bei der bestehenden Marktlage die Umsetzung des B-Plans 17 umsetzen und vorfinanzieren wird. Von den ursprünglich 2000 Neu-Einwohnern (EW), die in Stahnsdorf durch Neubaugebiete unter Regie des Bundes errichtet werden sollten, sind nur eine verschwindend geringe Zahl Ansiedlungen entstanden. Von vier B-Pläne ist nur einer in Teilen realisiert.</p> <p>Somit fällt auch die Begründung eines Handlungsbedarfs der Gem. Stahnsdorf weg, da diese erwarteten EW in diesem Wohngebiet nicht vorhanden sind.</p> <p>Stahnsdorf sollte eine infrastrukturell gut erschlossene Fläche mit einem nahegelegenen Wohnumfeld von Familien auswählen - und nicht ausgerechnet am Ortsrand auf einer Brache ohne ausgebautem Straßennetz.</p>
<p>1999: südlich angrenzender B-Plan 23 für 140 Wohneinheiten (WE) wurde auf einer Fläche von 9,6ha aufgestellt 2006: 7 Jahre später sind erst ~60% realisiert</p>	<p>Bevölkerungszuzug durch Erschließung von Flächen der vier B-Pläne des Bundes ist weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben → kein mittelfristiger Bedarf an sozialer Infrastruktur im Außenbereich Stahnsdorfs</p>
<p>Anliegende Straßen am Planungsgebiet in sehr schlechtem Zustand; Vorhabenträger (Bundesrepublik Deutschland) wird den Dahlienweg lt. städtebaulichem Vertrag erstmalig herstellen.</p>	<p>Fast keine Straße des Umfeldes ist hergestellt bzw. ausgebaut (Dahlienweg, Rosenweg, Hortensienstr., Lilienweg, Crocusweg, Primelweg, Asternweg). In manchen Straßen fehlt sogar seit über 10 20 Jahren eine Straßenbeleuchtung. Auch der einzige Neubau einer Straße (Tulpenstraße) liegt größtenteils einspurig im untersten SQ vor. Selbst die dazu eingerichteten Nischen lassen aufgrund von parkenden Fahrzeugen kaum Begegnungsverkehr zu.</p> <p>Auch der aufgrund der Regenwasserabführung des Enzianwegs mittlerweile erschlossene Rosenweg kann wegen seines geringen Querschnitts ohne Bürgersteige keine Sammelstraßenfunktion mit separiertem Fußgängerverkehr übernehmen.</p> <p>Der Bund bzw. die Gemeinde müßte bei dem erwarteten Ziel- und Quellverkehr ein Verkehrskonzept für diesen o.a. Bereich des östl. Blumenviertels erstellen, da selbst bei</p>

	<p>einem Ausbau des Dahlienweges die Belastung des Ziel- und Quellverkehrs durch die KiTa nicht aufgefangen werden kann.</p> <p>Der Ausbau des Dahlienweges wird gemäß städtebaulichem Vertrag erst dann erfolgen, wenn das Neubaugebiet erschlossen wurde. Die Errichtung einer KiTa ist daher ein Junktim zu dem B-Plan 17 und kann wg. der erheblichen infrastrukturellen Defizite nicht herausgelöst werden</p>
<p>Kein ÖPNV, nächstliegende Haltestelle Enzianweg/Ecke Tulpenstraße 350m entfernt</p>	<p>Der Vorentwurf einer KiTa-Planung ohne Voraussetzung einer ÖPNV-Anbindung zeigt ein erhebliches Planungsdefizit auf.</p> <p>Der Dahlienweg ist u.a. aufgrund der engen Passage von der einzigen Asphaltstr. Tulpenstr. her für die Einfahrt von LkW gesperrt, aber auch vom Rosenweg her (welcher mittlerweile zwar asphaltiert ist, aber als Anliegerstr. mit niedrigem Querschnitt erschlossen wurde)</p>
<p>FNP-Entwurf Stahnsdorf von Dez. 2000: Bedarf von 8 KiTas ermittelt, die vorzugsweise in der Nähe von verdichteten oder neu errichteten Wohngebieten stehen sollten</p>	<p>Stahnsdorf kam in den vergangenen Jahren mit 3 KiTas aus, die z.T. renoviert, und erweitert wurden.</p> <p>Der Standort befindet sich am Ortsrand im Bereich einer Brachfläche, wo eine Besiedelung trotz eines 7 20 Jahre bestehenden B-Plans immer noch nicht absehbar ist. Die Errichtung einer KiTa im Planungsgebiet ohne die entsprechend umgesetzten B-Pläne in der Nachbarschaft ist wenig sinnvoll.</p>
<p>FNP-Entwurf Stahnsdorf von Dez. 2000: Bevölkerungsprognose 2015: 15.500 EW, davon 10.473 im OT Stahnsdorf</p> <p>Tatsächliche Fakten vom 23.06.2006: 13.277 EW, davon 12.000 im OT Stahnsdorf</p> <p>Feststellung: Verlangsamte Umsetzung der Neubaugebiete gegenüber FNP</p>	<p>Die Begründung liefert selbst die Argumente, jetzt noch nicht planerisch tätig werden zu müssen. Es gibt keinen kurz- oder mittelfristigen Bedarf zur Errichtung einer KiTa.</p> <p>14 Jahre später ist der Bedarf teilweise da, aber nicht in diesem Teil Stahnsdorf, umgeben von einer Brache.</p>
<p>Planung hat hohe Priorität, zum einen wg. der Lage, zum anderen wg. des bereits erfolgten Eigentumserwerb des Flurstücks Nr. 381 und des noch ausstehenden Erwerbs von Nr. 380.</p>	<p>Auf einen Erwerb kann verzichtet werden, da es keinen dringenden Bedarf einer KiTa an dieser Stelle Stahnsdorfs gibt, unnötige Kosten werden verursacht.</p>
<p>Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Überschreitung der der sonst im Umfeld vorhandenen GRZ von 0,2-0,25 ist „zur Unterbringung der notwendigen Räumlichkeiten erforderlich“</p>	<p>Die Verdoppelung der GRZ hat hier eine rekursive Begründung: Kein Eigentümer kann mit dem Bedarf an Nutzfläche einfach die GRZ wesentlich überschreiten. Hier muß die Planung an die Vorgaben des Umfelds orientiert werden und nicht umgekehrt.</p>
<p>gemäß §14 der Baunutzungsverordnung werden bis zu GFZ 0,6 für bauliche Anlagen, Zufahrten usw. geplant, eine Versiegelung von 60% der Fläche, eine „geringfügige Überschreitung“</p>	<p>Im Außenbereich sollten vorgegeben Grenzen einer GRZ niemals überschritten werden.</p> <p>Mit der geplanten Zweigeschossigkeit und der Position des 8m hohen Gebäudes unmittelbar am NW-Rand des Baufensters (3m Abstand zur Straße) würde das</p>

	<p>Wohngebiet baulich überfordert. Direkt gegenüber am Dahlienweg wurde mit einer GRZ von 0,2 gebaut.</p>
<p>Zwei Vollgeschosse werden zugelassen, entspricht der zulässigen Bebauung auf angrenzenden Baufeldern außerhalb des Geltungsbereichs. „Die Gebäude nördlich des Dahlienwegs weisen ebenfalls überwiegend zwei Vollgeschosse auf.</p>	<p>Diese Aussage ist schlichtweg falsch. Sämtliche am Dahlienweg befindlichen, angrenzenden Gebäude haben 1 bzw. 1,5 Geschosse, was den bei der Errichtung baurechtlich maximal zulässigen Werten entspricht. Dies trifft auch für sämtliche neu errichteten Gebäude im nahen Umfeld zu.</p> <p>Fazit: Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich daher nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zwei Vollgeschosse überschreiten die Vorgaben des Umfelds. Das Ortsbild im Außenbereich wird beeinträchtigt.</p>
<p>Lärmentwicklung d. Gebäudenutzung - KiTas in Wohngebieten zulässig - Außenspielflächen aus TA Lärm herausgenommen und führt zu keiner unzumutbaren Lärmbelastung, da nur zeitweise tages- und jahreszeitabhängig auftretend.</p>	<p>- scheint zulässig zu sein</p> <p>Aufgrund der angespannten Haushaltslage und dem Grundsatz des sorgfältigen Umgangs mit Haushaltsmitteln wird eine zweigeschossige KiTa zukünftig sicherlich multifunktional genutzt. Von daher ist davon auszugehen, daß auch andere gesellschaftliche Gruppen Räumlichkeiten nutzen würden (Senioren, Feiern, Feste, öff. Veranstaltungen jedweder Art). Der KiTa-Betrieb wird daher nur als ein Teil der Lärmbelastung zu sehen sein.</p>
<p>Verkehrslärm Der durch die zu errichtende KiTa „ausgelöste Zu- und Abfahrtsverkehrslärm ist vor dem Hintergrund der etwaigen Vorbelastungen zu sehen.“ Die Planung ist durch Neubebauung vorgeprägt und gut in das Wohngebiet integriert.</p> <p>Die Nutzung findet hauptsächlich durch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete statt. Ein Großteil der 140 Kinder wird nicht mit dem PKW gefahren.</p> <p>Folgerung: Verkehrslärm ist maximal mittelmäßig und überschreitet nicht den im allg. Wohngebiet zulässigen Umfang.</p>	<p>Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines noch nicht in Ansätzen realisierten B-Plan-Gebietes und grenzt an ein größeres Gebiet an, welches punktuell neu errichtete Gebäude aufweist, aber auch Altbestand aufweist. Eine Vorbelastung durch Lärm existiert nicht.</p> <p>Eine nicht nachvollziehbare Vermutung. Reale Beobachtung an existierenden KiTas in Wohngebieten zeigen, daß die große Mehrzahl der Eltern die Kinder auf dem Weg zur Arbeit oder auch grundsätzlich mit dem Auto bringen (keine ÖPNV-Anbindung!). Eine notwendige intakte verkehrliche Infrastruktur ist dafür nicht vorhanden und würde erhebliche Verkehrsströme in die benachbarten Wohngebiete ziehen.</p>
<p>Klima /Luft Pro Quadratmeter produziert eine Ackerfläche in der Nacht 10-12m³ Kaltluft. Das Plangebiet umfaßt 3475m³, von der 2085m² durch Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt würden. ...„aufgrund geringer Größe keine klimatischen Beeinträchtigungen“</p>	<p>Mit dieser Argumentation wäre jedes Bauvorhaben an der Masse des weiterhin vorhandenen Ackerlands in Stahnsdorf orientiert nichtig und klein. Es ist unrichtig, daß eine Umsetzung des Planungsvorentwurfs „keine“ Auswirkungen hätte.</p> <p>Die Gemeinde Stahnsdorf muß sich gerade aufgrund des in der Vergangenheit intensiven Baugeschehens besondere</p>

	Gedanken darum machen, wie die Natur zu schützen ist. Der Grünordnungsplan des B-Plan 17 sieht „keinen Ausgleich der zerstörten Werte von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vor“, sondern empfiehlt Ersatzmaßnahmen außerhalb, die - wie in der Vergangenheit hier beobachtet - z.T. über Jahre nicht realisiert wurden.
<p>Löschwasserversorgung Zitat des Trägers Öffentlicher Belange „Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz“: „Es ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist, aufgrund der vorgesehenen Nutzung „Kita“ sind mind. 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.</p>	<p>Da im Umkreis von 100m keine erste ausreichende Zapfstelle für Löschwasser vorhanden ist, wurde die Auflage von einem oder mehreren Löschwasserbrunnen mit einer Löschwasserkapazität von 96m² ausgesprochen. Dies allein zeigt schon, dass die KiTa-Planung außerhalb eines erschlossenen Ortsgebietes vorgenommen wurde und ein Löschwassernetz fehlt.</p>

WW

27.09.2006

(hervorgehoben: 10.10.2020)

(aktualisiert/ergänzt: 10.10.2020)