

Begründung des Bebauungsplanes (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 20
Seniorenwohnanlage
für das Gebiet:

Gemeinde Stahnsdorf, Gebiet östlich
der John-Graudenz-Straße, Flur 4,
Flurstück 1700/1

Ziel und Zweck der Planung:

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ausschöpfung der baulichen Entwicklungspotentiale

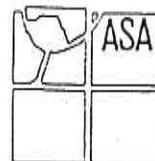
Nach § 1, Abs. 3 ff, des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeinde Stahnsdorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das o.g. Gebiet beschlossen.

Die im Verlauf der letzten Jahre nach der Wiedervereinigung mögliche, notwendige und teils bereits erfolgte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung Stahnsdorfs sollte insbesondere im Bereich der "Bosch-Siedlung" unter Wahrung der historisch gewachsenen Strukturen und unter Beibehaltung des Charakters der Siedlung erfolgen.

Gemäß Beschluß des Hauptausschusses der Gemeindevertretung im Gemeindeamt Stahnsdorf vom 10.11.93 ist für den Geltungsbereich des o.g. Gebietes die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehen. Die Grundstücksfläche des Flurstücks ist unbebauter Innenbereich. Ziel der Planung ist es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die baulichen Entwicklungspotentiale auszuschöpfen und dem vorhandenen Nachholbedarf an altengerechtem Wohnraum Sorge zu tragen.

Die Anordnung der Baukörper, die Fassaden- und Dachgestaltung, soll dem Charakter der Bebauung der Umgebung entsprechen. Die vorhandene Vegetation ist zu schützen und vor dauerhaftem Schaden zu bewahren. Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu beachten. Mit der Gemeinde Stahnsdorf sind nach Erfordernis Abholzungs- und Bepflanzungspläne abzustimmen. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind besonders zu berücksichtigen. Mit den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken und deren Eigentümern sind einvernehmliche Lösungen über die Grenzgestaltung zwischen den Grundstücken herbeizuführen.



Wesentliche Auswirkungen:

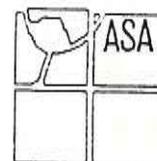
Die vorgesehene Planung versteht sich als integrativer und beispielgebender Baustein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteiles der Gemeinde Stahnsdorf.

Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird eine gewünschte Verdichtung erreicht, ohne den Charakter des grünen Siedlungsgebietes zu zerstören.

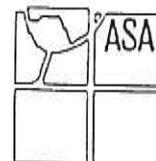
Der im Innenbereich dieses Ortsteils der Gemeinde Stahnsdorf vorgesehene Standort für die Seniorenwohnanlage trägt durch seine ortsteilgebundene Lage im Bereich der "Bosch-Siedlung" und der angrenzenden Wohngebiete zum Erhalt und zur Sicherung des sozialen Wohnumfeldes der älteren Bevölkerung bei.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

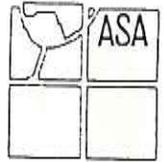
1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Sondergebiet (SO) Der gesamte Bereich ist für eine Seniorenwohnanlage als Sondergebiet entsprechend § 6 BauNVO ausgewiesen.
2. Bauweise nach § 22 BauNVO
 - 2.1 Besondere Bauweise als Zeilenbauweise entlang der John-Graudenz-Straße. Eine weitere Bauzeile in 2. Reihe ist funktional mit der vorderen Zeile verbunden.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Zulässig ist das im Planteil angegebene Maß.
 - Sondergebiet
 - GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2
 - 3.2 Der Bereich zwischen der Grenze des Geltungsbereiches und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten.



4. Baugestaltung
- 4.1 Dachform
- Schrägdachform mit 30-60° Dachneigung für den vorderen Hauptbaukörper und 25-85° Dachneigung als Mansardendächer für die Baukörper in der 2. Reihe.
Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können als Flach-, Pult- oder als Sonderdachform ausgeführt werden.
- 4.2 Firstrichtung
- Die Darstellung im Planteil ist als Hauptfirstrichtung des Baukörpers zu verstehen. Untergeordnet dazu angeordnete Firstausbildungen sind zulässig.
Dies versteht sich für den vorderen Hauptbaukörper.
- 4.3 Dachdeckung
- 4.3.1
- Die Dachdeckung der vorderen Bauzeile ist in rotem Ziegel auszuführen.
- 4.3.2
- Die Hauptbaukörper in der 2. Reihe und untergeordnete Bauteile sind in Ziegeleindeckung oder gleichwertiger alternativer Dachdeckung zulässig.
- 4.4 Kniestock
- Maximal 1,30 m.
- 4.5 Dachgauben
- Sind zulässig.
- 4.6 Gebäudeform
- 4.6.1
- Giebelwände und Frontspieße sind zulässig.
- 4.7 Fassaden
- Die Fassaden sind in Backstein und in Putz (es sind nur glatte oder rauhe Putze zu verwenden, keine Struktur, kein Relief) zulässig.



5. Garagen
- 5.1 Gebäudeform Garagen sind nur als offene Carports zulässig.
- 5.2 Dachform Flach- oder Pultdach
- 5.3 Dachneigung max. 25 ° Dachneigung
- 5.4 Dachdeckung wie untergeordnete Bauteile des Baukörpers in der 2. Reihe
- 5.5 Traufhöhe Max. 2,75 m über Oberkante-Gelände.
- 5.6 Stellplätze Stellplätze der Seniorenwohnanlage sind nördlich und südwestlich zulässig.



Seniorenwohnanlage, Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 1700/1
Erläuterungsbericht

vorhandene Situation:

Das im Geltungsbereich befindliche Baugrundstück umfaßt ein Flurstück und hat eine Gesamtgrundstücksgröße von ca. 0,35 ha.

Das unbebaute, an der John-Graudenz-Straße gelegene Areal bildet an der Alten Potsdamer Landstraße den nord-östlichen Abschluß einer zusammenhängenden stadträumlichen Siedlungsstruktur in 2- bis 3-geschossiger Zeilenbauweise.

Entlang der John-Graudenz-Straße befinden sich 2-geschossige Wohnblöcke in Zeilenbauweise.

Im Rahmen der Sanierung "Bosch-Siedlung" wurden seit Anfang 1992 ca 80 % der Wohnblöcke durchgreifend modernisiert, instandgesetzt und in den ungenutzten Dachräumen zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Das Grundstück weist einen zum Teil schützenswerten Baumbestand auf.

Planungskonzept:

Das Konzept sieht die Errichtung eines 2-zeiligen und funktional zusammenhängenden Wohnblocks vor.

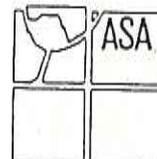
Eine vordere Bauzeile ist mit nach Westen ausgerichteten Wohnungen an der John-Graudenz-Straße angeordnet.

In 2. Reihe dazu befindet sich eine Bauzeile mit nach Osten orientierten Wohnungen.

Die insgesamt 54 als altengerecht konzipierten Wohnungen werden über einen Personenaufzug zentral über alle drei Geschossebenen, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß erschlossen.

Die Grundstückerschließung erfolgt von der John-Graudenz-Straße.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind nördlich und südlich auf dem Grundstück vorgesehen.



Baugestaltung:

Das Gestaltungskonzept ergänzt mit dem straßenseitig orientierten Baukörper als Zeilenbebauung typologisch die stadträumliche Situation der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung in Zeilenbauweise.

Der in 2. Reihe angeordnete Baukörper dagegen nimmt von der Architekturcharakteristik durch Gliederung, Differenzierung der Geschoßebenen und Gestaltung der Baukörper, insbesondere der Dachformen Bezug auf das östliche Wohngebiet.

Außenanlagen:

Der schützenswerte Baumbestand soll im wesentlichen erhalten bleiben. Eventuell erforderliche Abholzungen und Ersatzpflanzungen werden mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Außenanlage wird insgesamt gärtnerisch gestaltet und angelegt.

text
28.01.94

Form senioren