

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV  
**Amt für Wirtschaftsförderung und  
Kreisentwicklung** / Kreisentwicklung  
Dienstgebäude: Zinnaer Straße 34

Datum: 23.07.2024  
Auskunft: Herr Altermann  
Zimmer: 2. OG R. 15  
Telefon: 03371 608-4115

A80.2 (im Haus)  
Frau Reiter

## **Bebauungsplan Nr. 52 "Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße" der Stadt Ludwigsfelde Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (Stand 04/ bzw. 06/2024)**

Hier: Stellungnahme zur Beteiligung vom 02.07.2024 (interne Beteiligungsfrist 29.07.2024)

Sehr geehrte Frau Reiter,

nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen, ergeben sich aus Sicht des Sachgebietes  
Kreisentwicklung, Bereich Verkehr, folgende Hinweise:

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Stellplätzen für die unterschiedlichsten bestehenden, im Bau befindlichen und geplanten Nutzungen. Der **Stellplatzbedarf** sollte im weiteren Verfahren anhand der kommunalen Stellplatzsatzung (für die im Bau befindlichen und geplanten Nutzungen) sowie des überplanten Bestandes an Stellplätzen und der allgemein „angespannten Parksituation“ (S. 7 der Begründung) konkretisiert werden, um die entsprechenden BP-Festsetzungen (Stellplatzanlage und Parkhäuser) besser zu begründen. Dabei sollte deutlich zw. erforderlichen und öffentlich bzw. frei verfügbaren Stellplätzen sowie Stellplätzen für Kfz und Fahrradabstellplätzen unterschieden werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung sollte als „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf der Planzeichnung ergänzt werden.

Der Begriff des **Parkhauses** ist keine planungsrechtliche Bezeichnung. Bei Festsetzungen im Bebauungsplan sollte daher stattdessen von Garagengebäuden gesprochen werden.

Garagengebäude sind planungsrechtlich Gebäude, die ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.

Um im Erdgeschoss auch anderen Nutzungen zu ermöglichen, aber insgesamt eine Mindestanzahl von Stellplätzen zu gewährleisten, könnte, zusätzlich zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, auf Grundlage von § 12 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass auf einem gewissen Mindestprozentsatz der Fläche des Erdgeschosses nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind.

Um die Höhe der geplanten Parkhäuser (aus städtebaulichen Gründen) zu beschränken wird die Festsetzung einer Traufhöhe oder einer Oberkante angeregt. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, deren Höhe gesetzlich nicht beschränkt ist, erlaubt keine eindeutige Höhenregelung. Bei einer Höhenfestsetzung ist auch der bereits in der Planzeichnung enthaltene Höhenbezugspunkt sinnvoll.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur geplanten **Fläche für Stellplätze** im WA sind nicht eindeutig und sollten überarbeitet werden. Gemäß TF 3 sollen Garagen i.S.d. § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes unzulässig sein. Garagen wären damit weiterhin auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze wären weiterhin überall im WA zulässig (im Rahmen der durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfes und mit Ausnahme von Kfz über 3,5 Tonnen sowie Anhänger dieser

Fahrzeuge). Gleichzeitig wird im WA aber eine Fläche für Stellplätze (Stellplatzanlage festgesetzt), die die Zulässigkeit von Stellplätzen offenbar räumlich einschränken soll. In der Begründung heißt es dann auch, dass Stellplatzanlagen nur in der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig sind.

Um die offenbar beabsichtigten Ziele zu erreichen, könnten Garagen im WA auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen ergibt sich durch zeichnerische Festsetzung. Die Festsetzung allein schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen. Die (zeichnerische) Festsetzung ergibt daher im Allgemeinen nur dann einen Sinn, wenn die Zulässigkeit von Stellplätzen (und Garagen) auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen geregelt wird (in der Regel Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit). Denkbar wäre bspw. diese Festsetzung:

*Im WA sind Stellplätze nur auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig; Garagen sind im WA unzulässig.*

Unabhängig davon sollte in Bezug auf die Fläche für Stellplätze geprüft und klargestellt werden, aufgrund welcher Rechtsgrundlage die Festsetzung erfolgen soll. Flächen für Stellplätze können entweder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt werden. Beide Grundlagen werden in der Legende der Planzeichnung angegeben, sind aber fraglich, weil die Fläche gemäß Begründung öffentliche zugänglich (und damit sicher auch so nutzbar) sein soll (siehe u.a. S. 14 und 18). Öffentliche Parkflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Zeichnerisch erfolgen **Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**. Die jeweils Begünstigten sind noch in einer textlichen Festsetzung zu benennen. In einfachen Fällen, z. B. wenn ausschließlich Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden sollen, kann dies auch in der Planzeichnerklärung erfolgen.

Da die Fläche „GFL2“ gemäß Begründung ein Geh- und Fahrrecht begründen soll (S. 18), wäre sie mit „GF“ zu bezeichnen und in der Legende zu erklären. Das Geh- und Fahrrecht soll als Rad- und Fußweg für die Allgemeinheit dienen, ist aber nur mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt.

Gemeinsame Geh- und Radwege haben gem. RAST06 abhängig von der Anzahl der Nutzer eine Mindestbreite von 2,50 m. Gemäß E Klima 2022 sind die in den RAST 06 angegebenen Regelmaße für Gehwege und Radverkehrsführungen als Mindestwerte anzusehen und diese Anlagen möglichst breiter zu wählen. Um das GF-recht umzusetzen, sollte daher geprüft werden, die Fläche breiter festzusetzen.

Gemäß Begründung wird eine **offene Bauweise** geplant (S. 17), die allerdings in der Planzeichnung (noch) nicht festgesetzt ist. Die offene Bauweise kennzeichnet sich insbesondere über Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO. Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Dies sollte bei der weiteren Planung und der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt werden.

Die Begründung enthält **weitere beabsichtigte Festsetzungen**, die sich noch nicht als Festsetzungen in der Planzeichnung wiederfinden (Gehölzliste, Befestigung von Oberflächen, siehe S. 20). Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Festsetzungen gemacht werden sollen. Die Planzeichnung und die Begründung sollten dann so aufeinander abgestimmt sein, dass sich keine Widersprüche oder Unklarheiten ergeben.