

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

"Dorfstraße 15"

der

Gemeinde

Groß Glienicke

Gliederung

1. **Verfahrensrelevante Festlegungen**
 - Darstellungsform
 - Planungsgrundlage
 - Archäologische Denkmalpflege

2. **Planungsziel und Planungsstellungennahmen**

3. **Geltungsbereich**

4. **Stand der übergeordneten Planung**
- 4.1 **Raumordnung und Landesplanung**
- 4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

5. **Naturräumliches und städtebauliches Konzept**
- 5.1 **Zustand von Natur und Landschaft**
- 5.2 **Städtebauliches Konzept**
- 5.3 **Baulich räumlicher Zusammenhang**
- 5.4 **Nutzungskonzept**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, Baugrenzen und Stellung der Baukörper

6. **Erschließungskonzept**
 - Verkehrserschließung / Ziel- und Quellverkehr
 - Technische Erschließung

7. **Auswirkungen auf das räumliche Umfeld**

1. Verfahrensrelevante Festlegungen

Darstellungsform

Die Form des Bebauungsplanes entspricht den Festsetzungen des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Im Plan sind dargestellt:

- überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen und Gehwege
- öffentliche Grün- und Freiflächen

Ergänzende Aussagen sind in den weiteren Erläuterungen enthalten.

Plangrundlage

Die Planunterlage für den anstehenden Bebauungsplan wurde unter Verwendung des folgenden Kartenmaterials hergestellt:

- Kataster-Vermessungsplan 1:4000/Potsdam (Stand 10.03.1993)
- Flächennachweis 1:500 vom 09.07.1991)

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Landrat des Landkreises
Potsdam-Mittelmark
Untere Denkmalschutzbehörde
Niemöllerstraße 2
14801 Belzig

Brandenburgisches Landesmuseum
für Ur- und Frühgeschichte
Schloß Babelsberg
14480 Potsdam

2. Planungsziel und Planungsstellungennahmen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Versorgungseinrichtungen, wichtigen Gemeindeeinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Durchgangswegen, Park- und Grünflächen für das bestehende und die im Bau befindlichen bzw. zu bebauenden Wohngebiete von Groß Glienicke.

In dem als SO-Gebiet ausgewiesenen Zentrum sollen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Einzelhandelsbetriebe sind jeweils nur bis zu einer Größe von max. 700 m² zulässig.

Es sind bis zu drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für die Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die im Ortskern zwischen Dorfstraße und dem Triftweg gelegenen Flurstücke 17, 18 und 19 der Flur 17 im nordöstlichen Teil von Groß Glienicke.

Die zu beplanende Fläche grenzt

im Osten an die Dorfstraße
im Norden an das bebaute Flurstück 12
im Westen an den Triftweg und
im Süden an das bebaute Flurstück 27.

Anlage 1 - Lageplan

4. Stand der übergeordneten Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Basis rechtskräftiger Planungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da entsprechende Pläne noch nicht vorliegen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen, dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und dem Planungsamt des Landkreises Potsdam ist erfolgt.

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung

Die hier beabsichtigte Bebauung strebt eine bauliche Verdichtung im Ortskern an und kann diesen städtebaulich und funktionell aufwerten. Die Wohnsiedlung Groß Glienicke wird damit durch Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen bereichert. Das Vorhaben wird aus landesplanerischer Sicht gebilligt.

Planungsamt des Landkreises Potsdam

Die Gemeinde Groß Glienicke wird in der Kreisentwicklungskonzeption (Arbeitsstand März 1992) nicht als Ort mit zentralen Funktionen ausgewiesen. Da jedoch die Gemeinde über verschiedene B-Planverfahren Wohnbauflächen außer für den Eigenbedarf auch für Landesbedienstete bereitstellt, ergibt sich die Notwendigkeit, zusätzlich zu den bestehenden weiteren Wohnfolgeeinrichtungen zu schaffen. Ich begrüße daher die Aufstellung des B-Planes "Dorfstraße 15", der auf den Flurstücken 17, 18 und 19 der Flur 17 ein Gemeindezentrum planungsrechtlich sichern soll. Ich begrüße insbesondere, daß die drei ortskernnahen und bisher eher extensiv genutzten Flächen für diese Planung genutzt werden.

Die Grundzüge der vorliegenden Planung entsprechen den vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtplanung von Groß Glienicke, erstellt im Auftrage der Gemeinde Groß Glienicke im Dezember 1991.

5. Naturräumliches und städtebauliches Konzept

5.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nord-Ost nach Süd-West ab. Die Höhendifferenz zwischen der nordöstlichen und südwestlichen Grenze beträgt rd. 4 m.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit handelt es sich um Sandböden von nur begrenztem Wert für einen eventuellen Gartenanbau.

Da es sich um ein einzelnes Gewerbegrundstück handelt, wurde kein Grünordnungsplan erstellt.

Für die **Eingriffs/Ausgleichsbilanz** ergeben sich folgende Anhalte:

Bestand:

Die geplante Fläche ist momentan Brachland (nicht mehr genutzte Hausgartenfläche) ohne nennenswerte Vegetation.

Ausgleich:

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen (z.B. Kugel-Rubinie, Japanische Kirschen - Isacura Magnolia Soulogiana, Blutbuche, Magnolia Grandiflora, Bastard Zypresse).

Der Innenhof und die Randflächen werden insgesamt mit heimischen Gehölzen und Sträuchern gestaltet.

Es besteht kein **Altlastenverdacht**.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Auftrage der Gemeinde Groß Glienicke wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet (s. Anlage 4). die zu planende Fläche liegt an der Kultur-Route und entspricht der Planung an der Dorfstraße, öffentliche Einrichtungen im Kern von Groß Glienicke aufleben zu lassen.

5.3 Baulich räumlicher Zusammenhang

Die unmittelbare Nachbarschaft des Geltungsbereichs weist eine sehr heterogene bauliche Struktur auf. Die zu beplanende Fläche selber ist auf dem Flurstück 17 zweigeschossig mit einem abbruchreifem Haus und leeren Nebengebäuden bebaut. Sie grenzt

im Osten	an die Dorfstraße
im Norden	an ein Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Haus mit ausgebautem Dach und Imbißstube
im Westen	an den Triftweg
im Süden	an ein Grundstück mit einem unbedeutenden Haus und unbebaute Gemeindegrundstücke bis zur Dorfkirche. Ein Durchgang vom Gemeindezentrum ist zu den Gemeindegrundstücken geplant, um einen natürlichen Anschluß planungsrechtlich zu sichern.

Im Südwesten des Grundstücks am Triftweg entsteht ein neues Siedlungsgebiet mit ca. 250 Wohneinheiten.

5.4 Nutzungskonzept

Die Gemeinde Groß Glienicke bietet hohe Wohnstandortqualitäten, zu denen insbesondere die günstige Lage zu Berlin und Potsdam, die gute Erschließung sowie die Nähe zu Erholungsgebieten gehören. Auf die Gemeinde kommt damit, wie auf viele andere, attraktiv gelegenen Gemeinden des Berliner Umlandes insbesondere eine wachsende Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau zu.

In verschiedenen B-Planverfahren hat die Gemeinde Wohnbauflächen außer für den Eigenbedarf auch für Landesbedienstete bereitgestellt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, zusätzlich zu den bestehenden Wohnfolgeeinrichtungen zu schaffen.

Der bestehende und zukünftige Gemeindebedarf und Bedarf an Dienstleistungseinrichtungen soll durch die Erstellung der geplanten Wohnfolgeeinrichtungen gesichert werden.

Unter anderem sind nachstehende Versorgungseinrichtungen für die Gemeinde Groß Glienicke geplant:

- Supermarkt (700 m²)
- Mittelbrandenburgische Sparkasse
- Friseur/Kosmetik
- Apotheke
- Zahnarzt
- Praktischer Arzt
- Frauenärztin
- Bäcker/Konditor/Cafè
- Schreibwaren/Zeitungen/Toto-Lotto
- Blumenladen/Gartenpflanzen
- 2 Boutiquen
- Post
- Textilgeschäft (Schwerpunkt Tisch-/Bettwäsche)
- Reisebüro
- Reinigung
- Eisdiele
- Fleischer
- Freizeitkleidung/Freizeitbedarf

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt ca. 4.000 m².

Von diesen 4.000 m² sind ca. 50 % für Lebensmittel, 25 % für Textil, 25 % für Hausrat und sonstige Serviceleistungsbetriebe vorgesehen.

5.5 Maß der Nutzung / Bauweise

GRZ	0,4
GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
abweichende Bauweise bis max. 90 m	
Dachneigung	35° bis 45°
Traufhöhe	6,5 m

Das Geschäftszentrum wird in drei Häusern errichtet:

An der Dorfstraße zwei zweigeschossige Gebäude, die sich dem Ortsbild der Dorfstraße anpassen. Das Hauptgebäude im Hintergrund enthält eine Tiefgarage und darüber einen Supermarkt ebenfalls noch unterirdisch.

Auf diesem Grundkörper entstehen links und rechts zwei Aufbauten mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem teilausbaufähigen Dachgeschoß.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8 richtet sich nach der vorherrschenden Nachbarbebauung als allgemeines Wohngebiet und schöpft hier die Höchstgrenze für WA aus. Eine noch dichtere Bebauung ist an diesem Standort nicht gewünscht.

Die Vorgabe mit zwei Vollgeschossen richtet sich nach den gewünschten Höchstgrenzen im umliegenden Wohnbereich.

Wegen der besonderen Gebäudeform wird eine abweichende Gebäudelänge von max. 90 m zugelassen. Dies gilt insbesondere für die beiden Untergeschosse (Tiefgarage und Supermarkt). Soweit die vorderen Gebäude als Einzelgebäude erstellt werden, wird diese Höchstgrenze weit unterschritten.

Durch die Festsetzung der Höchstgrenze für die Traufhöhe soll sichergestellt werden, daß das Gebäude sich optisch an die Nachbarbebauung anpaßt. Es ist insbesondere hierbei darauf zu achten, daß das Gesamtgrundstück sich in einer Hanglage befindet, welche nach Westen ansteigt. Die Traufhöhe soll im Westen nicht über zwei Vollgeschosse gehen. Im Osten erscheint der Baukörper dreigeschossig, soweit das Gelände nicht auf die Höhe des Innenhofes zwischen den drei oberirdischen Gebäudekomplexen angefüllt wird.

6 Erschließungskonzept

Verkehrerschißung / Ziel- und Quellverkehr

Das Grundstück wird im östlichen Bereich durch zwei Zufahrten zur Dorfstraße erschlossen, wobei die südliche überwiegend dem Anlieferverkehr dient.

Das entstehende Zentrum dient überwiegend dem örtlichen Bedarf, so daß die Besucher zumeist ohne Fahrzeug aus den benachbarten Wohngebieten kommen.

Im westlichen Bereich werden Stellplätze entlang des Triftweges angeordnet. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Ferner sind Parkmöglichkeiten für Kurzparker in der Dorfstraße vorhanden.

Technische Erschißung

Die technische Erschißung erfolgt von der Dorfstraße aus. Hier befinden sich die Kabel für die Energieversorgung, Wasserleitungen, Abwasserleitungen sowie Postkabel.

ELT-Versorgung

Der Anschluß erfolgt an die bestehende Kabelleitung in der Dorfstraße.

Telefon

Fernmeldeleitungen und ggf. Kabelfernsehnetze werden ebenfalls im Straßenraum angeordnet.

Gasversorgung

Die Gemeinde Groß Glienicke wird gegenwärtig an die Erdgasversorgung angeschlossen.

Wasserversorgung

Wasserleitungen werden an die bestehenden Leitungen in der Dorfstraße angeschlossen.

Abwasser

Die Gemeinde Groß Glienicke ist durch eine Abwasserdruckrohrleitung an das Abwassernetz der Stadt Berlin (Ortsteil Gatow) angeschlossen. Das Baugebiet wird an die bereits vorliegende Freigefälleleitung der Dorfstraße angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Nutzungsart des Gebietes ist eine gesonderte Behandlung des Oberflächenwassers nicht erforderlich. Es kann auf dem Grundstück verrieseln. Bei starken Regenfällen kann das Oberflächenwasser in die Regenentwässerung der Dorfstraße abfließen.

7. Auswirkungen auf das räumliche Umfeld

Die zu beplanende Fläche liegt im Zentrum der Gemeinde Groß Glienicke und in unmittelbarer Nachbarschaft der verschiedenen Bebauungspläne für neue Wohnbauflächen.

Es stellt die Versorgung sicher und garantiert kurze Wege zwischen Wohnungen und Dienstleistungen.

Groß Glienicke, den 27.2.1995