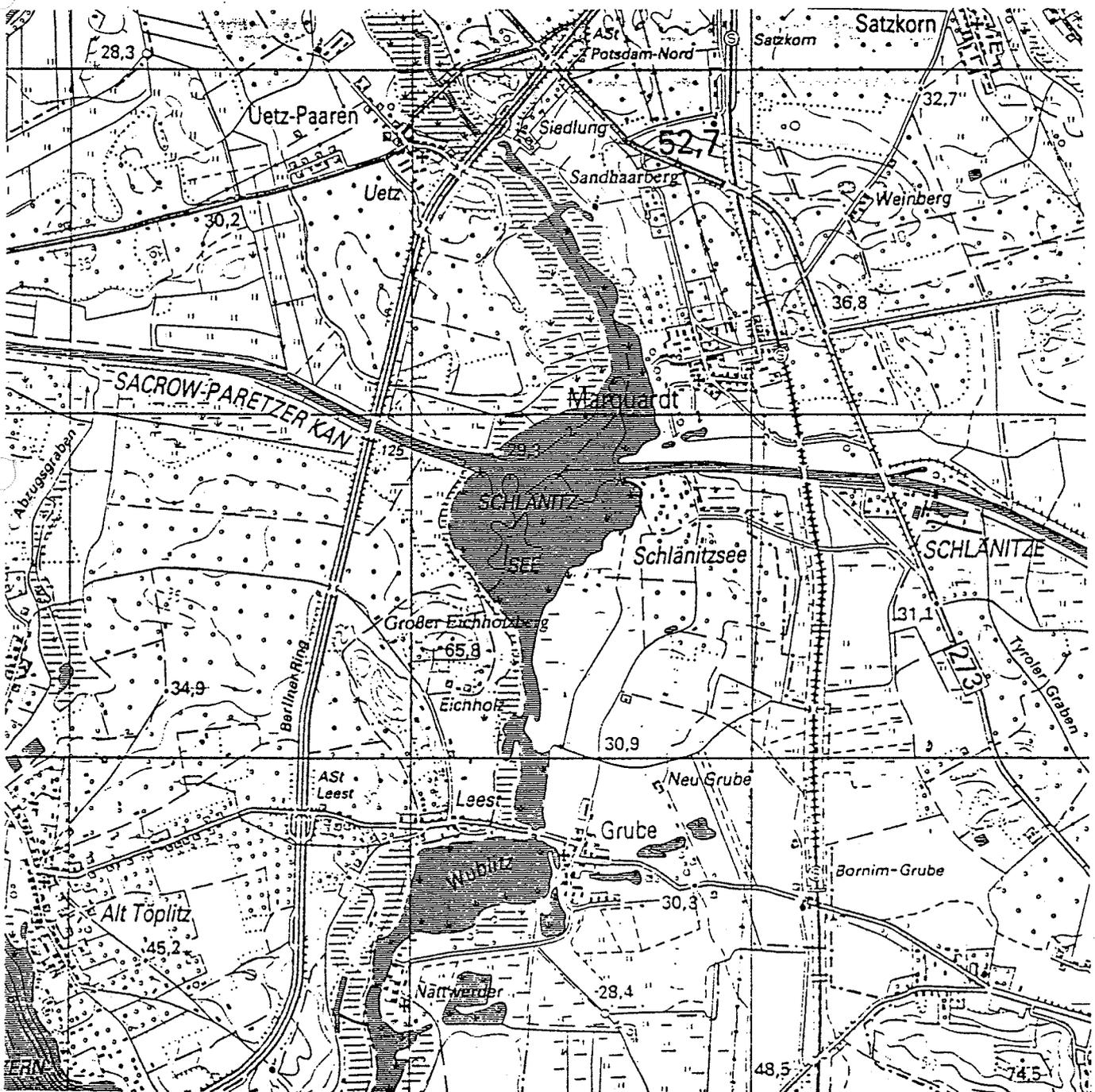


# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.8  
der Gemeinde Marquardt

Gebiet: Wohn- und Geschäftsbereich  
"Fahrländer Straße"



Inhaltsverzeichnis

zur  
Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 8  
der Gemeinde Marquardt

"Fahrländer Straße"

Planungsstand:        Februar 1994

Planbereich:         Gemarkung Marquardt  
Flur 1 Flurstück 42/81, 42/82,  
54/1 teilw. und 54/2 teilw.

1. Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 8
2. Lage des Plangebietes/ Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Altlasten
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung

## **1. Grundlagen für den Bebauungsplan**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner zuletzt geänderten Fassung
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- c) Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

### **1.2 Ausgangsunterlagen**

Den Planverfassern wurden für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 500, hergestellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. G. Derksen, Kantstr. 8, Potsdam vom 22.10.1993
- Begutachtung der Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich der Tankanlage, vorgelegt von GEOTEC, Brunsbüttler Damm 107, Berlin-Spandau

### **1.3 Einfügung in übergeordnete Planung**

Die bereits im Flächennutzungsplan dargelegten Zielstellungen sehen für den Bereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## **2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt.**

nordöstlich u.

nordwestlich : durch das Flurstück 42/80 der Flur 1

im Süden : südliche Straßenbegrenzungslinie der  
Spielstraße auf den Flurstücken 54/1  
teilw. sowie 54/2 teilw. der Flur 1

südwestlich : durch das Flurstück 42/78 der Flur 1

## 2.2

### Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt als zentraler Bereich innerhalb der Ortschaft Marquardt. Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil einer gemischten Baufläche laut Flächennutzungsplan, die sich im Nordosten an einer Stelle und im Nordwesten an zwei Stellen noch über das Plangebiet hinaus erstreckt. Diese gemischten Bauflächen werden im Nordosten als Büro- und Garagenstandort und im Nordwesten als Gewächshausfläche und als Einzelhandelsfläche für die Wohngebietsversorgung genutzt. Im Nordwesten grenzt auf eine Länge von ca. 45 m das Plangebiet an eine Dauerkleingartenanlage an. Auf eine Länge von ca. 50 m grenzt das Plangebiet im Nordosten an eine Obstplantage. Südlich des Plangebietes schließt sich hinter der das Plangebiet begrenzenden Spielstraße ein Wohngebiet bis zu dreigeschossiger Bebauung an.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Planung ohne wechselseitige Störungen dem vorhandenen Bestand und auch den mit dem Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungsbedingungen angepaßt ist. Innerhalb des Mischgebietes werden überwiegend Wohnungen oder Büro- und Geschäftsräume mit nicht störenden Nutzungen errichtet. Wesentliche Störungen aus Verkehrsemissionen sind wegen der geringen Größe des Plangebietes und dem gewählten Standort der Stellplatzanlagen nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes befindet sich keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Die geringste lichte Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem unter Denkmalschutz stehenden Schloß beträgt ca. 200 m. Eine durchgehende Sichtverbindung wird durch den dreigeschossigen Wohnungsbestand sowie durch zahlreiche hohe Bäume verhindert. Mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung bestehen jedoch Regelungen, die eine dem Schloß angepaßte Architektur im Plangebiet fördern und den historischen Wert des Schlosses und der dazugehörigen Parkanlage nicht mindern.

### **3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planerfordernis**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marquardt hat mit Datum vom 24.06.1993 beschlossen, für o.g. Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsbereiches für die Gemeinde zu schaffen und das Grundstück baldmöglichst einer Bebauung zuzuführen.

Die o.g. Fläche wurde bis dato durch die LPG Marquardt genutzt. Sie wird an der Südseite durch eine kommunale Straße (Spielstraße) erschlossen und kennzeichnet sich derzeit durch eine ungeordnete Bebauung mit überwiegend nichterhaltenswerten Gebäuden. Der Bereich des Bebauungsplanes besitzt für die Gemeinde eine erhebliche Versorgungsfunktion, da sich dort die Post, ein Lebensmittelgeschäft sowie eine Gastwirtschaft befinden, deren Gebäude teilweise auf Grund ihres schlechten baulichen Zustandes abgebrochen werden sollen.

Um eine Unterversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde zu vermeiden, ist neben dem geplanten Wohn- und Geschäftsbereich die Unterbringung dieser Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Neben den Waren des täglichen Bedarfes, der Post und einer Gastwirtschaft soll des weiteren ein Bereich zur ärztlichen Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden.

Um dem Wohnbedarf in diesem Raum gerecht zu werden, bedarf es einer zügigen Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen. Letztlich ist auch aufgrund der geplanten Größenordnung des Vorhabens die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens unumgänglich. Einer Beurteilung der Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB fehlen die notwendigen Voraussetzungen.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Erstellung des Bebauungsplanes**

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Zielstellungen, wie zum Beispiel die Ausweisung der gemischten Baufläche soll durch verbindliche Planung festgesetzt werden.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Vorhandene Gewerbenutzung ist über den Bestandsschutz hinaus planerisch zu sichern.

- Beitrag zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs der Bevölkerung;
- Sicherung der Versorgung der Gemeinde Marquardt mit Waren des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungsbetrieben;
- Eingriffsregulierung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten des Naturhaushaltes;

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Realisierung der Planung wird voraussichtlich nachfolgende Auswirkungen haben:

- Bestehende Grünflächen des Plangebietes werden zum Teil dem Naturhaushalt entzogen und für diese Flächen typische Lebensräume für Flora und Fauna verringert.  
Mit Maßnahmen zur Grünordnung wird der erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.
- Bereitstellung von Wohnraum als Beitrag zur Deckung des in der Bevölkerung vorhandenen Wohnbedarfes;
- Bereitstellung von Büro- und Gewerbeflächen, Schaffung von Arbeitsplatzangeboten;
- Schaffung eines notwendigen Versorgungsbereiches in der Gemeinde zur Unterbringung von Waren des täglichen Bedarfs, der Post, Arztpraxen u. a.;
- Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität;
- Kompensierung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet lt. Grünordnungsplan

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung des Plangebietes als "gemischte Baufläche" wurde als Gebietsausweisung für den Bebauungsplan, in Anbetracht des § 8 Abs. 2 BauGB die Mischgebietsfestsetzung (MI) gemäß § 6 BauNVO getroffen.

Die nach BauNVO zulässigen Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen und wegen einer belegten Flächenkontaminierung so eingeschränkt, daß "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung"

gewahrt bleiben (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeräumten Möglichkeiten zur Differenzierung und Gliederung des Plangebietes genutzt.

Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> soll eine wohngebietsnahe Versorgung ermöglichen, jedoch eine raumbedeutsame Einkaufsstätte ausschließen.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen zu den Ziffern 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen sind im Hinblick auf umfangreiche Angebote an anderen, mit zentralen Versorgungsfunktionen ausgestatteten Standorten getroffen worden.

Auf die in der Planzeichnung dargestellte Altlastenfläche sowie auf die in diesem Zusammenhang getroffene Nutzungseinschränkung unter dem Punkt 1.4 der textlichen Festsetzung, wird im weiteren Begründungstext Bezug genommen.

#### 4.2

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Beibehaltung des gemeindlichen Charakters wird das Maß der baulichen Nutzung deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Höchstgrenze festgesetzt.

Um eine der Umgebung angepaßte Struktur zu schaffen, soll der nördliche Bereich des Plangebietes, als direkter Übergang zur ausgewiesenen Wohnbaufläche der Gemeinde weniger intensiv bebaut werden und primär dem Wohnen dienen.

Der südliche Teil des Plangebietes soll als Versorgungs-, Geschäfts- und Wohnbereich, wenn auch abgestuft, einer intensiveren Bebauung zugeführt werden.

Aus gestalterischen Gründen können in den straßenseitigen südlichen Baufenstern des Plangebietes zwei Teilbereiche mit einer festgesetzten maximalen Traufhöhe als drei Vollgeschosse ausgebildet werden. Der mittlere Eingangsbereich des Plangebiets soll bei Realisierung des Vorhabens einen platzartigen Charakter erhalten und durch architektonische Maßnahmen einen angepaßten Erlebnisraum schaffen.

#### 4.3

##### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In Teilen des Plangebietes wird abweichende Bauweise als zulässig festgesetzt.

Damit sollen im südlichen Bereich des Plangebietes vorrangig entsprechende architektonische Gestaltungsspielräume ermöglicht werden.

Aus den z.T. im Punkt 4.2 genannten städtebaulichen Gründen wird für den nördlichen Planbereich offene Bauweise festgelegt.

Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gemäß der gültigen Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einer erweiterten Baukörperausweisung entsprechen, so daß für die Gestaltung der einzelnen Hausformen genügend Spielraum verbleibt.

#### **4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die unter Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen getroffene beschriebene Unzulässigkeit soll die Möglichkeit von durchgehenden Grünbereichen ohne Gebäudeunterbrechung schaffen.

Das Baufenster mit den bezeichneten Eckpunkten C und D dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gebäudes. Da die Linie C-D gleichzeitig Grundstücksgrenze darstellt, sind bauordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig.

#### **5. Altlasten**

In Auswertung des im Punkt 1.2 aufgeführten Gutachtens und nach örtlichen Befragungen sowie augenscheinlicher Erkundung wurde in der Planzeichnung eine Fläche dargestellt, auf der Bodenkontaminationen nachgewiesen waren. Ursache der Kontaminierung war eine Tankanlage mit einem unterirdisch eingebrachten Lagerbehälter.

Während des Planungsverfahrens sind die kontaminierten Erdstoffe sowie die Tankanlage nachweisbar sachgerecht ausgebaut worden. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten ehemaligen Altlastenfläche entscheidet wegen der eingetretenen Störung des Bodengefüges die Baubehörde im Baugenehmigungsverfahren.

#### **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **6.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die vorhandene, an den südlichen Geltungsbereich grenzende öffentliche Verkehrsfläche wird prinzipiell beibehalten.

Um die Verkehrsintensität innerhalb des Planbereiches weitgehend zu minimieren, werden straßenseitig öffentliche Parkflächen angelegt.

Die inneren erschließungstechnischen Anlagen sind im

Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

- Stellplätze

Entsprechend der Nutzungsart der Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze nach Landesbauordnung nachzuweisen.

**6.2**

**Ver- und Entsorgung**

**a) Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Marquardt wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH Potsdam mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die im Geltungsbereich entstehenden neuen baulichen Anlagen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

**b) Schmutzwasserentsorgung**

Für den gesamten Bereich des Amtes Fahrland ist bereits ein zentrales Abwasserentsorgungssystem in der Planungsphase.

Unterhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der Fahrländer Straße wird als Endlösung eine Gefälleleitung verlegt, an die das Plangebiet Anschluß erhält. Diese Gefälleleitung wird zum Ortschaftshauptpumpwerk (vorgesehener Standort am Bahnhof Marquardt) führen. Über eine Druckleitung aus dem zentralen Druckleitungssystem des Amtes Fahrland wird die Einleitung zum geplanten Klärwerk im Bereich des Siegbundbergs realisiert.

Als Übergangslösung dient die bisher genutzte Abwassergrube, mit einem Fassungsvermögen von 2 x 70 m<sup>3</sup> auf dem benachbarten Grundstück des Lehr- und Versuchsgutes Bornim.

**c) Oberflächenwasserentsorgung**

Das Oberflächenwasser im Plangebiet sollte vorzugsweise vor Ort versickert werden. Eine besondere Belastung des Regenwassers auf dieser Fläche ist, aufgrund einer geringen verkehrlichen Belastung, nicht zu erwarten.

**d) Gasversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird voraussichtlich Ende '94 sichergestellt. Bei geplanter Wärmeversorgung mit Erdgas müssen Übergangslösungen genutzt werden.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit der Wärmeversorgung auf Ölbasis.

**e) Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie für die neu entstehenden Bauvorhaben ist durch vorhandene Leitungen und Anschlußmöglichkeiten der Märkischen Energieversorgung AG, BD Neuruppin, sichergestellt.

**f) Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung sind örtliche Regelungen verbindlich. Danach hat die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen über ein vom Landkreis zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Überwachungspflichtige Abfälle sind nachweispflichtig durch ein hierfür zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Werkstoffe und Verpackungen im Rahmen des Dualen Systems sind nach Abstimmung mit dem beauftragten Versorgungsunternehmen zu sammeln und der Wiederverwendung zuzuführen. Für gewerbliche Abfälle ist eine abfallrechtliche Zustimmung der Kreisverwaltung, unter Nachweis der Entsorgungsmöglichkeiten einzuholen.

**6.3**

**Leitungsrecht**

Die in der Planzeichnung mit den Punkten H-I-K-L bezeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht belastet. Dieses wird zu Gunsten des Betreibers der bereits bestehenden Brauchwasserleitung festgesetzt. Die Leitung führt vom See der Gemeinde Brauchwasser in eine Beregnungsanlage nördlich des Plangebietes.

**7.**

**Grünordnung**

Die notwendigen Maßnahmen werden in einem gesonderten Grünordnungsplan behandelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.