

Bebauungsplan Nr. 119

mit integriertem Grünordnungsplan

Zeuthen; Uckermarkstraße 1 - 19
„An der Uferpromenade“

28.09.1998
Stand 25.06.1999

Auftraggeber: E.D.R. GmbH
Eastern Development & Real Estate
Nassauische Straße 60
10717 Berlin

Auftragnehmer: Trautmann + Wieland
Dipl.-Ing. Architekten
Otto-Suhr-Allee 94
10585 Berlin

Planungsbüro für Garten-
und Landschaftsarchitektur
H. Günther
Wollankstraße 125
13187 Berlin

Voigt Ingenieure GmbH
Ver- und Entsorgung
Mittenwalder Straße 15a
15738 Zeuthen

Inhalt

- 1 Anlaß der Planung**
- 2 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3 Angaben zum Bestand und Analysen der Bestandsaufnahme**
- 4 Auswirkungen übergeordneter und örtlicher Planung**
 - 4.1 Planungsvorgaben
 - 4.2 Rechtsgrundlagen:
- 5 Inhalt des Bebauungsplans**
 - 5.1 Planungsziele
 - 5.2 Grundzüge des Bebauungsplans
 - 5.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauliche Gestaltung
 - 5.3.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 - 5.3.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Technische Erschließung
 - 5.4.1 Ver- und Entsorgung
- 6 Umweltverträglichkeit**
- 7 Grünordnerisches Konzept**

1 Anlaß der Planung

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept der Bundesregierung vom 29.06.1995 soll für die Versorgung der nach Berlin umziehenden Bundesbediensteten innerhalb der Stadtgrenzen sowie im nahen Umland Wohnraum geschaffen werden.

Für das Gelände des ehemaligen Diplomaten-Clubs in Zeuthen wurde ein Investorenauswahlverfahren in Form einer beschränkten Ausschreibung ausgeschrieben. Das ca. 2,6 ha große Grundstück soll mit einer Siedlung mit ca. 80 Wohneinheiten bebaut werden.

Den ersten Preis gewann die Firma E.D.R. GmbH - Eastern Development & Real Estate mit dem Architekturbüro Trautmann + Wieland und dem Planungsbüro für Garten- und Landschaftsarchitektur H. Günther.

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt im Sinne des § 30 BauGB einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 119 „An der Uferpromenade“ aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als verbindliche Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Zeuthen liegt in dem Landkreis Dahme-Spreewald. Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemeinde Zeuthen.

In Norden wird das Gebiet durch die Friedenstraße begrenzt, die die Gemarkungsgrenze der benachbarten Gemeinde Eichwalde darstellt. Im Süden begrenzt die Havellandstraße und im Osten der Zeuthener See das Gebiet. Die westliche Grenze des Planungsgebietes verläuft ca. 40 m westlich der Uckermarkstraße.

Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücke im Flur 4 der Gemeinde Zeuthen:

Teil von 58, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, Teil von 115, 126/1, 126/3, 127/1, 127/3, 128, 130/2, 130/3, 131, 132, 133, 134, 135, 136.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist auf dem Bebauungsplan dargestellt.

3 Angaben zum Bestand und Analysen der Bestandsaufnahme

Das Grundstück liegt im Bereich des Warschau-Berliner Urstromtals, an dem Ufer der Dahme. Der Boden des Bereiches besteht aus mittel- und grobkörnigen Sanden unter einer dünnen Mutterbodendecke. Abhängig von der Lagerungsdichte werden diese Sedimente als in der Regel gut belastbar eingestuft. In Seenähe bei nah anstehendem Grundwasser sind sandige Braunerde sowie Pseudogleye vorzufinden. Auf dem Boden des bestehenden Siedlungsgebietes können durch künstliche Aufträge, Abgrabungen und andere Veränderungen heterogene Eigenschaften entstanden sein.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 35.669 m². Davon entfallen 25.967 m² auf bundeseigene Grundstücke, 3.822 m² auf zwei Privatgrundstücke, die von dem Investor erworben werden konnten und 5.880 m² auf gemeindeeigenes Straßenland.

Das Baugrundstück liegt im Bereich von 35 m NN. Es weist an einem ca. 15 m breitem Uferstreifen ein Gefälle von 2 m Tiefe auf. Auf der übrigen Fläche ist eine Höhendifferenz von maximal 1 m zu verzeichnen. Damit kann das Grundstück als eben bezeichnet werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder Trinkwasserschutzgebiete. Im Landschaftsplan Zeuthen sind die Alleen, der an das Gebiet angrenzenden Straßen als schützenswert ausgewiesen. Es ist, ausgehend von der früheren Nutzung der Liegenschaft, nicht mit bemerkenswerten Altlasten zu rechnen.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Uckermarkstraße sowie die Frieden-, Spreewald- und Havellandstraße gesichert. Aus verkehrstechnischer Sicht wird in der Planung die Uckermarkstraße gemäß den städtischen Vorgaben zurückgebaut. Der nicht mehr für das Straßenland benötigte Flächenanteil wird den Grundstücken zugeschlagen.

Die Gewerbemietverträge der Gebäude des ehemaligen Diplomaten-Clubs im südöstlichen Bereich sowie die Mietverträge der Einfamilien- und des Vierfamilienhauses werden aufgelöst. Die Gebäudebestände auf dem

Grundstück werden entsprechend der Vorgaben der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens zum überwiegenden Teil abgerissen. Erhalten werden das Bootshaus auf dem Flurstück 135 und das Wohnhaus auf dem Flurstück 128 sowie vier Stege im Zeuthener See.

4 Auswirkungen übergeordneter und örtlicher Planung

4.1 Planungsvorgaben

Zur Klärung der Planungsvorgaben wurden sowohl die in Frage kommenden übergeordneten als auch die entsprechenden örtlichen Planungen berücksichtigt.

Folgende übergeordnete Planungen bzw. Gesetze wirken unmittelbar auf die örtlichen Planungen, und sind daher inhaltlich durch diese repräsentiert:

- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BdgLPIG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
- Landesentwicklungsplan I, Zentralörtliche Gliederung
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den „Engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin“ (LEP eV)
- Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEP SF)
- Regionalplan der „Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald“
- Rahmenplan für die Nordregion des Landkreises Dahme-Spreewald
- Landschaftsrahmenplan Zossen – Königs Wusterhausen
- Wohnraumversorgungskonzept der Bundesregierung vom 29.06.1995

Folgende Dokumente enthalten Aussagen, die Planungsvorgaben darstellen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (beschlossener Entwurf), Februar 1998
- Entwicklungskonzept der Gemeinde Zeuthen, Februar 1998
- Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen, Februar 1998
- Ausschreibungsunterlagen des Investorenauswahlverfahrens „Uckermarkstraße 1-19“ in Zeuthen

Im einzelnen lassen sich aus den vorgenannten Dokumente der örtlichen Planung folgende, für den Geltungsbereich relevante Vorgaben extrahieren:

FNP:

Im FNP werden für das „Wohnen“ in Zeuthen folgende, allgemeine Leitlinien formuliert:

- Entwicklung des Ortes als attraktiver Wohnstandort mit hohem Erholungs- und Freizeitwert am Rande von Berlin
- Bereitstellung von Wohnraum in Übereinstimmung mit den differenzierten Ansprüchen der Bewohner
- Gewährleistung naturraumverbundener Wohnformen und Sicherung eines hohen Grünflächenanteils des Wohnbaulandes
- Flächenbevorratung für unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werdende Wohnformen
- Gewährleistung einer qualitätvollen und wohnungsnahen Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und mit Freiflächen
- Sicherung einer siedlungsverträglichen Verkehrserschließung und einer umweltverträglichen Ver- und Entsorgung

Für „Freiräume und Erholung“ wurden folgende für den Standort relevante Leitlinien formuliert:

- Schutz und Weiterentwicklung der Naturressourcen und der Landschaft als Standortpotentiale der Gemeinde
- Aufwertung landschaftsprägender Bereiche am Ufer, in den Wohngebieten sowie auf den Wald-, Wiesen-, und Feldfluren
- Umweltverträgliche und ressourcenschonende Erschließung der verfügbaren Erholungs- und Tourismuspotentiale
- Sicherung einer hohen Durchgrünung der Bauflächen

- Erhalt und Entwicklung des Gartenstadt-Charakters
- Förderung von fußläufigen Wegeverbindungen zwischen Landschaftsraum, Wohnstandorten, und S-Bahn

Konkret für den Geltungsbereich werden folgende Festlegungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr1 BauNVO
- Einhaltung einer 15m breiten Zone, die von Bebauung freizuhalten ist
- Anlage eines Uferweges

Entwicklungskonzept:

- Wohnbaufläche mit mittlerer Bebauungsdichte
- Anschluß an das Schmutzwasserskanalsystem in erster Priorität notwendig
- touristischer Anziehungspunkt
- wichtige Wegebeziehung

Landschaftsplan:

- Wohngebiet mit hohem Grünanteil
- Freihalten der Uferbereiche
- Zugänglichmachung der Uferbereiche für die Öffentlichkeit

Ausschreibungsunterlagen des Investorenauswahlverfahrens:

Die Gemeinde Zeuthen und das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen, und Städtebau haben gemeinsam im Ausschreibungstext des Investorenauswahlverfahrens folgende Vorgaben formuliert:

- Richtwert für das Maß der baulichen Nutzung (über ungeteilte Gesamtfläche)
GFZ 0,4 GRZ 0,2
- Bebauung II Vollgeschoss + Dachgeschoß
- Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“
- Schaffung einer Gaststätte im nördlichen Teil des Planungsgebietes
- Freihalten eines ca. 10m breiten Streifens entlang des Ufers, der der Öffentlichkeit zugänglich zu machen ist
- Rückbau der Uckermarkstraße
- Grundstücksgrößen für EHH 500,0qm, für DHH 400,00qm

Im Zuge der Vorbereitung des Ausbaus des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (siehe Landesentwicklungsplanung Standortsicherung Flugplatz) soll im Jahre 1999 die Beantragung und Einleitung des Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Konkrete, weiterführende Planvorgaben liegen daher noch nicht vor. Auf Grund der räumlichen Lage des B-Plangebietes und den Flächen für den künftigen Ausbau des Flugplatzes zueinander muß für das Plangebiet mit der folgenden Betroffenheit gerechnet werden:

- Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens (Begrenzungshöhe für baul. Anlagen voraussichtlich ca. 144147 m ü NN)
- Lage des Plangebiets im Anflugsektor des Flughafens

Die Festlegung von Begrenzungshöhen ist für den B-Planbereich nicht relevant, da die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit eine wesentlich geringere Bebauungshöhe ergibt.

Auf Grund der Lage des Plangebiets zum zukünftigen Verkehrsflughafen lassen sich Beeinträchtigungen, insbesondere durch Fluglärm nicht völlig ausschließen. Die im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Grenzwerte werden nach Auskunft der „Projektplanungsgesellschaft Schönefeld“ jedoch nicht erreicht.

Zwischen den in genannten Planungsunterlagen formulierten Entwicklungs- bzw. Planungszielen bestehen keine grundsätzlichen Widersprüche, so daß diese als Planungsvorgabe für den B-Plan gelten können.

4.2 Rechtsgrundlagen:

Als rechtliche Planungsgrundlagen dienen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung,
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23.01.1990 (GVBl. S. 494) in der derzeit gültigen Fassung,
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 in der derzeit gültigen Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987 (BGBl. I S: 889) in der derzeit gültigen Fassung,
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNat SchG) vom 25.06. 1992 (GVBl. S. 208) in der derzeit gültigen Fassung,
- Denkmalschutz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl. 1991 S. 311) in der derzeit gültigen Fassung,
- Kommunalverfassung (Gemeindeordnung) des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 in der derzeit gültigen Fassung.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Planungsziele

Aus der Analyse der o.g. übergeordneten und örtlichen Planungsvorgaben werden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Planungsziele formuliert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“, § 4 BauNVO
- Sicherung einer städtebaulichen Lösung, die der Bedeutung des Standortes sowohl hinsichtlich der Gebäudetypologie als auch hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der Gebäude entspricht
- Wahrung des Gartenstadt-Charakters Zeuthens und Sicherung der attraktiven Wohnlage durch Festsetzung einer mittleren Bebauungsdichte
- Schaffung von ca. 80 Wohneinheiten in aufgelockerter Stadtvillenbebauung entlang des Seeufers und in Doppelhäusern auf den übrigen Flächen
- Freihalten einer ca.10-15m breiten Zone von Bebauung entlang des Ufers
- Sicherung der Zugänglichkeit der Uferzone für die Öffentlichkeit durch Anlage eines öffentlichen Uferweges
- Einordnung einer gastronomischen Einrichtung im nördlichen Teil des Planungsgebietes
- Erhaltung des bestehenden Gebäudes, Wohnhaus auf dem Flurstück 128
- Berücksichtigung der zu erhaltenden Bootsanlegestellen für öffentliche und private Nutzung

Als städtebauliches Leitbild für die künftige Bebauung wird die für Teile Zeuthens typische uferbegleitende Bebauung mit villenartigen Baukörpern (z.B. Seestraße) gesehen. Die Gruppe von Einzelbaukörpern in einer entsprechend nicht zu geringen Größenausbildung soll das Erscheinungsbild des Ortes prägen. Eine wie ursprünglich vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen, und Städtebau gewünschte Bebauung mit Reihenhausgruppen wird für den Standort als nicht typisch angesehen und daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

5.2 Grundzüge des Bebauungsplanes

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter 5.1. formulierten Planungsziele zur baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plans eine bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind daher nach Abs.2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 im Geltungsbereich zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hier beschränkt auf:
 - Gastronomie und Gewerbe für Sport und Fitneß

Für den nördlich eingeordneten Teilbereich der künftig eine gastronomische Einrichtung aufnehmen soll, wurde eine zusätzliche Zulässigkeit für „Gastronomie und Gewerbe für Sport und Fitneß“ festgesetzt. (§ 4 Abs.3, Nr. 2 BauNVO). Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, die von der Gemeinde gewünschte gastronomische Einrichtung mit zusätzlichem Angebot an Sport und Fitneß zu realisieren.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben der übergeordneten und örtlichen Planungen soll die künftige Bebauung eine „mittlere Dichte“ aufweisen.

In der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet vorgegeben. Die sich daraus ableitenden o.g. Planungsziele, Wahrung des Gartenstadt-Charakters Zeuthens und Schaffung der Grundlagen für eine aufgelockerte Bebauung, werden durch folgende Festsetzungen im B-Plan umgesetzt:

Im Bebauungsplan werden jedem Teilbereich des Geltungsbereichs in der jeweiligen Nutzungsschablone differenzierte Nutzungsmaße zugeordnet. Die zur Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche ansetzbare, anrechenbare Grundstücksgröße wird gegenüber der Gesamt-Grundstücksfläche um folgende Flächenanteile gemindert:

- freizuhaltende Uferzone Festsetzung im B-Plan „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Planstraße A Festsetzung im B-Plan „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Um die o.g. Planungsvorgabe einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bezogen auf das Gesamtgrundstück umzusetzen, und gleichzeitig dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Bauland zu entsprechen, werden folgende Nutzungsmaße festgesetzt:

GRZ 0,3	alle Teilbereiche
GFZ 0,4	Teilbereiche Einzel- bzw. Doppelhausbebg.
GFZ 0,5	Teilbereich Einzel- bzw. Doppelhausbebg und Teilbereich Einzelhausbebauung (Stadtviellen)
GFZ 0,6	Teilbereich gastronomische Nutzung

Diese Festlegungen entsprechen den für vergleichbare Standorte von Gemeinden in Verflechtungsräumen mit Großstädten üblichen Dichten.

Die Gemeinde Zeuthen hat, um die ihr eigene hohe Standortqualität zu sichern und eine geordnete Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, eine Mehrzahl von B-Plänen bzw. V. .u. E.- Plänen aufgestellt. Die in diesen Plänen enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden wichtige Anhaltswerte, da sich jede weitere, neuere Planung in die bereits vorhandenen Planungen einzufügen hat. Nur so kann eine für die Gemeinde insgesamt harmonische und städtebaulich sinnvolle Entwicklung gesichert werden. An dieser Stelle folgt daher eine Übersicht über die bisher in Zeuthen aufgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen B-Pläne, die sich auf vergleichbare Ufergrundstücke beziehen.

Bebauungspläne mit Angabe der städtebaulichen Kennzahlen

Nr.	Bezeichnung	GRZ	GFZ	Vollgesch.
004	„Fontaneallee“	0,3 + 0,4	0,8 +1,2	II, III, IV
108 VE	„Seniorenstift Fontaneallee“	0,3	0,85	IV
110	„Seestraße“	0,3	0,8	II
113	„Fontaneplatz“	0,3	0,6	II

114 „Am Siegertplatz“ 0,45 0,8 II

Die Aufstellung macht deutlich, daß die Festsetzungen des B-Planbereichs „Uckermarkstraße“ im unteren Bereich der sonst geplanten Nutzungsmaße liegen, wodurch den o.g. Vorgaben und Planungszielen entsprochen wird.

Keines der vergleichbaren Bauvorhaben (II Vollgeschosse) weist sowohl hinsichtlich der Grundflächen- als auch der Geschößflächenzahl eine niedrigere bauliche Nutzung auf. Im Gegenteil, die Masse der Vorhaben geht von höheren Bebauungsdichten aus.

Diese Vorgehensweise entspricht dem erklärten Ziel der Gemeinde Zeuthen, vor allem ihre Innenbereichspotentiale zu entwickeln.

In der Ausschreibung zum Investorenauswahlverfahren wurden eine Aussage zur Größe der künftigen Größe der Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen getroffen. Danach soll eine Parzelle für ein Einfamilienhaus eine Größe von ca. 500,00qm und für eine Doppelhaushälfte von ca. 400,00qm aufweisen.

Die historisch gewachsenen, sehr hohen Grundstücksgrößen insbesondere entlang der Uferzonen sind heute im hier konzipierten Wohnungsbau für Familien mit durchschnittlichem oder auch gutem Einkommen nicht mehr realisierbar.

Da die Gemeinde aber das erklärte Ziel verfolgt, gerade Wohnbauflächen mit einer der grundsätzlichen hohen Standortqualität Zeuthens entsprechenden hohen Wohnqualität zu entwickeln (s. „Leitlinien für die Entwicklung“, Entwurf z. FNP d. Gemeinde Zeuthen, Feb. 1998), ist ein Optimum zwischen überkommener Struktur und zeitgemäß-wirtschaftlich vertretbarer Lösung zu suchen. Dabei sind im übrigen nicht nur wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen, sondern gleichermaßen bedeutsam sind die Anforderungen an einen möglichst sparsamen Umgang mit dem natürlichen Flächenpotential. Dem städtebaulich-gestalterische Wunsch nach einer möglichst großzügigen, offenen Bebauung wird durch das städtebauliche Konzept entsprochen.

Durch Kennzeichnung der Grenzen der künftigen Einzellparzellen im Bebauungsplan werden diese Anforderungen wie folgt berücksichtigt:

Parzellengrößen der Doppelhaushälften

<u>Parz.</u>	<u>Fläche</u>
1	362
2	407
3	391
4	354
5	354
6	379
7	356
8	372
9	358
10	368
11	354
12	353
13	354
14	355
15	368
16	375
17	354
18	371
19	366
20	354
21	356
22	363
23	364
24	355
25	282
26	282
27	282
28	282
29	357
30	366

31	366
32	376
33	357
34	422
35	415
36	376
37	366
38	397
39	391
40	420
41	358
42	422
43	413
44	399
45	373
46	432
47	489
48	495
	17861 qm
durchschnittliche Parzellengröße	372,00 qm

Die ausgewiesenen Grundstücksgrößen stellen einen ausgewogenen Kompromiß zwischen den Wunsch nach optimal zu nutzenden Grundstücken und wirtschaftlichen Möglichkeiten dar.

Eine Analyse der wichtigsten, vergleichbaren Projekte des Bundes im Berliner Umland ergibt, daß am Standort „Uckermark-Straße“ Grundstücke gebildet werden, die durchschnittlich etwas größer sind als die Grundstücke der Vergleichsobjekte:

<u>Vorhaben</u>	<u>Bebauung</u>	<u>durchschn. Grundstücksgröße</u>
Stahnsdorf „Gladiolenweg“	RH, EH, DHH	350,00 – 400,00 qm
Kleinmachnow „Seemansheimweg“	RH, DHH	ca. 320,00 qm
Stahnsdorf „Hildegardstraße“	DHH	ca. 350,00 qm
Teltow „Musikerviertel“	DHH	ca. 300,00 qm
Neu Döberitz	RH, DHH	ca. 270,00 – 280,00 qm

Das o.g. Planungsziel „Freihalten von Bebauung einer 10-15m breiten Uferzone“ wird einerseits durch die Positionierung der Baufenster und andererseits durch die Festsetzung einer dem Uferverlauf folgenden „öffentlichen Grünfläche“ mit ergänzender Ausweisung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ berücksichtigt. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgte zusätzlich durch die Kennzeichnung „Ö“ für öffentliche Fläche und „FW“ für Fußweg, Wanderweg entlang des Ufers.

Das auf dem Flurstück Nr. 128 befindliche Wohngebäude soll erhalten werden, und wurde daher im Bebauungsplan als zu erhaltendes Bestandsgebäude dargestellt, wodurch die entsprechende Planungsvorgabe berücksichtigt wurde. Das vorhandene, historische Bootshaus soll ebenfalls erhalten bleiben, da es sich bei diesem Gebäude ebenfalls um ein den Standort prägendes Gebäude handelt.

5.3 Bauliche Gestaltung

5.3.1 Städtebauliches Konzept

Um die o.g. städtebaulichen Planungsziele,

- Sicherung einer städtebaulichen Lösung, die der Bedeutung des Standortes sowohl hinsichtlich der Gebäudetypologie als auch hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der Gebäude entspricht

- Schaffung von ca. 80 Wohneinheiten in aufgelockerter Stadtvillenbebauung entlang des Seeufers und in Doppelhäusern auf den übrigen Flächen

zu erreichen, werden im B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

- Typologie der zu errichtenden Gebäude Einzelhäuser (E)
Doppelhäuser (DH)
- Anzahl der Vollgeschosse durchgängig II
- Baufensterausweisung zur genauen Bestimmung der Lage der Gebäude

Der städtebauliche Entwurf der vorgesehenen Bebauung folgt der vorhandenen Straßenführung. An der Uckermarksstraße werden Baufenster für eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern auf beiden Seiten der Straße vorgesehen. Die Reihung von sechs Baufenstern auf der östlichen Seite der Straße, wird in der Tiefe des Grundstücks mit sechs weiteren Baufenstern mit gleicher Bauweisenfestsetzung in Parallelität zur Uckermarkstraße weitergeführt.

Westlich der Uckermarkstraße ist eine Anordnung von sieben Doppelhäusern parallel zu Straße vorgesehen. Ausgerichtet nach der westlichen Grenze des Baugrundes schließen daran fünf weitere Doppelhäuser in ihrer Lage leicht gedreht an.

Die für den Stadtraum prägende Raumstruktur von größeren, zusammenhängenden Grünräumen bleibt durch den Abstand der Baufenster untereinander erhalten.

So wird die Doppelhausbebauung straßenbegleitend Abstände zwischen den Baufenstern von ca. 20m aufweisen. Dieser Gebäudeabstand ist somit mit den anspruchsvollsten, historischen Ensembles der umliegenden Straßenzüge vergleichbar.

Die überwiegende Mehrheit der nachbarschaftlichen Bebauung weist vergleichbare Gebäudeabstände auf.

Entlang des öffentlichen Uferstreifens werden sechs Baufenster für künftige Stadtvillen ausgewiesen. Diese nehmen in ihrer städtebaulichen Anordnung die Ausformung der Uferkante auf. Durch diese Anordnung wird erreicht, daß sich diese Gebäude von der künftigen Doppelhausbebauung räumlich absetzen.

Der Abstand der Baufenster untereinander ermöglicht in Abhängigkeit zur durch die Festsetzung der zul. Vollgeschosse bestimmte, künftige Gebäudehöhe einen offenen Raumeindruck. Mit dieser städtebaulichen Form wird der für einige Bereiche Zeuthens typische repräsentative Charakter der Bebauung entlang der Uferzonen aufgenommen. Die Gebäudetypologie „Stadtvilla“ entspricht diesem Leitbild.

5.3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Um einen einheitlichen Siedlungscharakter zu erreichen, werden für den Geltungsbereich folgende Gestaltungsrichtlinien festgelegt:

- Dachformen -

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 50 °. Damit wird ein wesentliches Gestaltungselement der umgebenden Bebauung aufgenommen. Für untergeordnete Bauteile, wie Eingangsüberdachungen oder Geräteschuppen sind andere Dachformen möglich.

Die Carports sollen teilweise mit offenen Pergolen, teilweise mit geschlossenen, extensiv begrünten Eindeckungen versehen werden.

Als Materialien für die Dacheindeckung werden grundsätzlich nur Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Für die Farbgebung sind folgende Varianten vorzusehen:

- rot / rotbunt
- oder
- anthrazit / graublau.

Städtebauliche Einheiten der Siedlung sind als Hausgruppen mit der gleichen Dacheindeckung zu versehen um das harmonische Gesamterscheinungsbild zu wahren.

- Außenwandgestaltung -

Die Außenwandflächen sollen teilweise verputzt, teilweise verklindert werden.

Als Außenwandputze werden Kunstharz- oder mineralische Putze feiner bis mittlerer Körnung Verwendung finden. Für die Farbgestaltung sind Weiß bzw. helle Farben vorgeschrieben.

Für die verklinderten Wandflächen sind Steine in einer Farbgebung zu wählen, die mit den angrenzenden Gebäudeteilen farblich harmonisieren bzw. in angemessenem Kontrast stehen.

Weitere Akzentuierungen erfahren die Gebäude durch die Fassadenöffnungen bzw. durch Verblendungen zwischen den Öffnungen für Fenster und Türen.

- Außenanlagen -

Besonderes Augenmerk soll auf die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume gelenkt werden, da diese ein wichtiges Element des Erscheinungsbild darstellen.

Die Uckermarkstraße wird nach den Vorgaben des Investorenauswahlverfahrens zurückgebaut.

Die neu geplante Wohnstraße, Planstraße A, soll sich im Profil aus der Fahrbahn und einer seitlichen Versickerungsmulde zusammensetzen.

Weitere Gestaltungsvorschriften sind in dem, in den Bebauungsplan integrierten Grünplan festgelegt.

5.3.3. Verkehrserschließung

- Vorhandene Verkehrsanbindung -

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht man das Baugebiet mit der S-Bahn von Berlin aus über den Bahnhof ‚Zeuthen‘. Dieser liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Fahrtzeit nach Berlin Mitte beträgt etwa 50 Minuten. Im Individualverkehr erreicht man Zeuthen auf Ortsstraßen oder über die Autobahnabfahrt Königs-Wusterhausen und Niederlehme (Berliner Ring).

- Gebietserschließung -

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Frieden-, Spreewald- oder Havellandstraße. Es handelt sich bei diesen Straßen um „Anliegerstraßen im Randbereich“, die alle als Alleestraßen ausgebildet sind, abgesehen von der Uckermarkstraße.

Durch den Umbau der Uckermarkstraße soll ein Straßenquerschnitt mit einer geringeren Breite entstehen. Die innere Erschließung der direkt an der Uckermarkstraße gelegenen Doppelhäuser erfolgt von der Straße aus. Darüber hinaus werden die auf der westlichen Seite im Inneren des Grundstücks gelegenen Gebäude durch vier Grundstückszufahrten erreicht. Diese Grundstückszufahrten gehören nicht den öffentlichen Erschließungswegen an, sondern sind Privateigentum. Sie sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke zu belasten.

Sowohl die Stadtvillen, als auch die sechs Doppelhäuser auf dem, dem See zugewandten, östlichen Teil des Grundstücks werden über eine Wohnstraße (Planstraße A) erschlossen. Der südliche Abschnitt dieser Wohnstraße mündet in der Havellandstraße, während der nördliche Abschnitt an die Uckermarkstraße anschließt. Diese Wohnstraße, Planstraße A, ist als verkehrsberuhigte Zone und gehört zu den öffentlichen Bereichen des Planungsgebietes.

In den o.g. Planungsvorgaben sind bezüglich der verkehrstechnischen Gestaltung des B-Planbereichs folgende Aspekte zu beachten:

- Rückbau der Uckermarkstraße,
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs

Mit diesen Planungsvorgaben verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine wirksame, d.h. bauliche Verkehrsberuhigung durchzusetzen, sowie dem Gebot eines möglichst sparsamen Umgangs mit wertvollem Grund und Boden zu entsprechen. Gleichzeitig soll der Grad der Versiegelung durch Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Durch folgende Maßnahmen werden diese Ziele erreicht:

- Straßenklassifizierung

Die Bemessung bzw. Zuordnung einer Bauklasse erfolgt nach der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke der Fahrzeugarten des Schwerverkehr (DTV/SV). Im gesamten Brandenburgischen Viertel ist der Schwerverkehr gering (ausschließlich regelmäßige Abfallentsorgung)

- Einstufung der Uckermarkstraße gem. RSTO 86/95: Tab. 2	reine Anliegerstraße Bauklasse V
-------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

- Festlegung des Straßenquerschnittes

- Der vorh. Straßenquerschnitt von ca. 16m wird auf eine Straßenbreite von 9,75 zurückgebaut.
- Ausbildung einer Mischverkehrsfläche, d.h. Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Ausweisung als Tempo 30 Zone
- Schaffung von ca. 20 Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum

Die geplante Fahrbahnbreite ermöglicht bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall PKW/LKW (zus. Schaffung von Ausweichflächen für LKW/LKW). Des Weiteren wird durch die vorgesehene straßenbegleitende Neubepflanzung mit Bäumen (s. Ausführungen zum Grünordnerischen Konzept) der gewünschte Allee-Charakter erzielt.

- **Nachweis des Parkplatzangebotes**

Die entsprechenden Vorgaben der Ausschreibung zum Investorenauswahlverfahren und die Bestimmungen der BbgBO. werden eingehalten, indem jedem Baufenster für künftige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zwei Carports bzw. ein Carport und ein Stellplatz zugeordnet wurden. Den Baufenstern für die künftige Stadtvillenbebauung wurden ebenfalls direkt Stellplatzflächen zugeordnet, die hinsichtlich ihrer Anzahl der zu erwartenden Wohnungsanzahl entsprechen.

Alle notwendigen Stellplatzflächen befinden sich auf privaten Grundstücksflächen. Die Stellplätze für den zu erwartenden Besucherverkehr befinden sich entlang der Uckermarkstraße auf öffentlichen Flächen (s.o.).

5.4 Technische Erschließung

5.4.1 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der vollständigen Ver- und Entsorgung wurde hierzu mit den künftigen Investoren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Ein Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz zur Entsorgung der Abwässer ist herzustellen.

Auf allen überbaubaren Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen lokal über bewachsene Flächen und Mulden zu versickern. Für die Anlage der Feuerwehrezufahrt ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden. Das darauf anfallende Regenwasser muß ungehindert in seitliche Vegetationsflächen ablaufen können und dort zur Versickerung gebracht werden.

Für die festen Abfallstoffe werden zu jedem Doppelhaus sowie zu jeder Stadtvilla eine Stellfläche für entsprechende Behältnisse eingerichtet.

6 Umweltverträglichkeit

Bei der Errichtung der baulichen Anlage ist grundsätzlich darauf zu achten, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Gemäß § 12 Abs. 1 BdgNatSchG sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden und gem. Abs. 2 unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Sollte ein Eingriff nicht ausgleichbar sein, so werden von dem Verursacher die zerstörten Werte an anderer Stelle ersetzt. Dies ist entsprechend im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Wege und Stellplätze sowie durch die Planung kleinstmöglicher Wegquerschnitte wird die Versiegelung des Bodens auf ein Minimum beschränkt. Weiterhin wird vorgeschrieben während der Bauphase Baugeräte und Materialien derart zu positionieren, daß die Bodenverdichtung auf eine möglichst geringe Fläche beschränkt wird. Durch die Vermeidung von umweltgefährdenden Stoffen werden Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers vermieden. Der Oberboden ist während der Bauphase gemäß DIN 18915 zu bearbeiten und zu lagern. Darin enthalten ist die Vorschrift den Bodenabtrag des Oberbodens und anderer Bodenarbeiten getrennt zu lagern. Der gelagerte Oberboden ist vor Verunreinigungen, Verdichtung und Zwischenbegrünung zu schützen. Bei Pflanzarbeiten ist der Oberboden sachgemäß einzuarbeiten.

Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Schädigungen durch den Baubetrieb gemäß DIN 18920 sowie gegen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind die Bäume zu schützen. Der Röhrichtbestand (nachrichtlich in Teil A übernommen) ist ebenfalls vor baubedingten Schäden zu schützen.

7 Grünordnerisches Konzept

Die entstehende Wohnsiedlung erhält durch Erhaltung einzelner großer, vorhandener Bäume und durch die Neupflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern als Solitärgehölze und Strauchgruppen, Bodendeckern, Klettergehölzen, Stauden und Gräsern überwiegend heimischer, standortgerechter Arten den Charakter einer Waldsiedlung.

Die Einhaltung der Baukörperhöhen unterhalb der Baumwipfelgrenze gewährleistet, daß die Bäume im ausgewachsenen Zustand zum bestimmenden Gestaltungsfaktor werden.

Der hohe Anteil zusammenhängender Vegetationsflächen und die festgesetzten Heckenstrukturen zur Grundstücksabgrenzung gewährleisten vielfältige Biotopnetzungen und die Entwicklung neuer, artenreicher und ökologisch wertvoller Biotope.

Notwendigerweise zu befestigende Flächen (z.B. Terrassenflächen) werden minimiert. Die Bodenbeläge der Fußwege bestehen vollständig, die der befahrbaren Flächen überwiegend aus Materialien in einem wasserdurchlässigen Aufbau.

Gefäßtes Regenwasser von Dächern und versiegelten Flächen, das nicht verdunsten kann, wird auf eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht. Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Stellplätzen wird mechanisch (z.T. über ein Mulden-Rigolen-System) vor der Versickerung in den anstehenden empfindlichen Untergrund gefiltert und gereinigt.

Alle verwendeten Materialien, Imprägnier- und Anstrichstoffe sowie Pflanzenarten sind nicht giftig oder anderweitig für Gesundheit, vor allem die der Kinder, schädigend.