

GEMEINDE MARWITZ

Bebauungsplan „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz ~~Entwurf~~

Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2
„Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Auftraggeber: Velten Park GmbH
Kaiser-Ludwig-Platz 5
80336 München

Planverfasser: AHNER / BREHM
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Tiergartenstraße 10 c
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 / 292 181
Fax.: 03375 / 292 184

Bearbeitung: Jochen Brehm
Claudia Bley
Ulrike Geßner
Katrín Schöpke
Dr. Frauke-Elisabeth Schmidt

Stand: 21.02.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
1.1. Bisheriges Verfahren	3
1.2. Anlaß der Planung	3
1.3. Rechtsgrundlagen	4
1.4. Grünordnungsplan	4
1.5. Beauftragtes Planungsbüro	5
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen	5
2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin	5
2.1.2. Regionalplan I Prignitz-Oberhavel	6
2.2. Flächennutzungsplanung	7
3. Plangebiet	7
3.1. Lage, Abgrenzung und Größe	7
3.2. Eigentumsverhältnisse	7
4. Naturräumliche Grundlagen	8
4.1. Geologie, Hydrologie, Topographie	8
4.1.1. Boden	8
4.1.2. Bodengüte	8
4.2. Vegetation	8
4.3. Denkmalwerte	8
5. Städtebauliche Planung	9
5.1. Bebauungsstruktur	9
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4. Grün- und Freiflächen	10
6. Verkehrliche Erschließung	11
6.1. Äußere Erschließung	11
6.2. Innere Erschließung	11
6.3. Stellplätze	11
7. Infrastruktur	11
7.1. Nahversorgung und Dienstleistung	11
7.2. Technische Ver- und Entsorgung	12
7.2.1. Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Telefon	12
7.2.2. Abwasser	12
8. Flächenbilanz	12
9. Hinweise	13
10. Literaturquellen	13

1. Vorbemerkungen

1.1. Bisheriges Verfahren

Das Gebiet des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des am 15.11.1993 genehmigten¹ Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2 „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz. Die „Parkstadt Velten“ ist ein wichtiges, bereits größtenteils entwickeltes Stadtgebiet von Velten.

Der Geltungsbereich des o. g. genehmigten VEP, mit einer Flächengröße von ungefähr 15 ha, liegt größtenteils in der Gemarkung Velten (ca. 10 ha, Flur 15, Flurstücke 49, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80), dehnt sich aber auch nach Westen über die Gemarkungsgrenze Veltens hinaus in die Gemarkung Marwitz (ca. 5 ha, Flur 6, nach Neunummerierung der Flurstücke Flurstück 127). Für jede Gemeinde wurde jeweils eine Satzung verabschiedet. Wesentliche Teile der Planung wurden - vorwiegend auf der Gemarkung Velten - bereits umgesetzt.

Für den östlichen Teilbereich, auf dem Flurstück 75/36 (nach Neuaufteilung des Flurstückes 75) der Gemarkung Velten, wird derzeit ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Die ursprüngliche Planung beinhaltete die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, sowie die dazu erforderlichen Stellplätze. Im Zuge der aktuellen Entwicklung der Region stellte sich jedoch kein diesbezüglicher Bedarf an diesem Standort dar, so daß sich Betreiberkonzepte als nicht marktfähig bzw. -beständig erwiesen. Die Änderungsplanung sieht nun aufgrund des geänderten Wohnbedarfs eine Wohnbebauung in Doppel- und Reihenhausbauweise vor.

In der vorliegenden Planung geht es um den westlichen Teil des VEP „Parkstadt Velten“, gelegen in der Gemarkung Marwitz. Seit Genehmigung des Bebauungsplanes im November 1993 besteht hier Baurecht. In der genehmigten Planfassung ist im relevanten Plangebiet vorwiegend Geschosßwohnungsbau festgesetzt. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich jedoch in Richtung Einfamilienhäuser geändert. Da die Planung in diesem Teilbereich des VEP noch nicht umgesetzt worden ist, kann auf die geänderte Wohnungsnachfrage im Vorfeld, durch eine Anpassung der Planung an die heutigen Wohnbedürfnisse, eingegangen werden. Dies wird durch Änderungen des genehmigten VEP für diesen Teilbereich durchgeführt.

Da durch die geplante Änderung im Westen des VEP, in der Gemarkung Marwitz, wesentliche Grundzüge der Planung des genehmigten VEP berührt werden, bedarf es eines Planaufstellungsverfahrens gemäß BauGB. Als hierfür geeignetes Instrumentarium der Bauleitplanung erachtet die Gemeinde den B-Plan gemäß §§ 8-10 BauGB. Die Aufstellung eines B-Planes „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz in Änderung des VEP Nr.2 „Parkstadt Velten“ in der Gemeinde Marwitz wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 27.04.1999 beschlossen.

1.2. Anlaß der Planung

Die Ofenstadt Velten liegt an der industriell geprägten, nordwestlichen Entwicklungsachse Berlins. Die Stadt hat die Funktion eines Mittelzentrums im Rahmen des polyzentrischen Aufbaus der Region.

¹ laut Erlaß des LBBW Potsdam vom 15.11.1993

Um der sich daraus ergebenden Wohnfunktion Rechnung zu tragen, entstand die Anlage der „Parkstadt Velten“ mit überwiegender Wohnbebauung. Das städtebauliche Konzept der Parkstadt war vor allem geprägt durch Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau. Größtenteils wurde die Anlage schon baulich umgesetzt, vor allem auf der Gemarkung Velten. Im westlichen Bereich der „Parkstadt Velten“ auf der Gemarkung der Gemeinde Marwitz waren laut genehmigtem VEP Geschosswohnungen und, in geringfügigem Maße, Wohnungen in Reihen- und Doppelhausbauweise festgesetzt.

Es wurde jedoch festgestellt, daß die Tendenz in der Wohnraumnachfrage immer mehr zu familiengerechten Eigenheimen außerhalb der Großstadt Berlin ging. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, durch entsprechende Änderung der ehemals geplanten Wohnformen, dem Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise entgegenzukommen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Rahmen eines Bebauungsplans geschaffen; die städtebauliche Konzeption sieht hier die Ausweisung von Grundstücken mit Parzellengrößen um 400 qm vor, die mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden sollen. Dies entspricht der erhöhten Nachfrage und dem Bedarf an diesen Wohnformen. Der Übergangsbereich zum bereits umgesetzten, dichter bebauten Wohngebiet der „Parkstadt Velten“ soll durch einige Reihenhäuser geschaffen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung.

1.3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Zt. gültigen Fassung,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der z.Zt. gültigen Fassung,
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Parkstadt Velten“, genehmigt am 15.11.1993

1.4. Grünordnungsplan

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der GOP beschreibt und bewertet gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG) den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft und stellt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dar. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes werden, im Rahmen der zum Abschluß des Verfahrens zum Bebauungsplan vorzunehmenden Abwägung, gemäß § 7 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.5. Beauftragtes Planungsbüro

Mit den einzelnen Planungen wurde folgendes Büro beauftragt

Planung	Büro
Bebauungsplan und Grünordnungsplan	AHNER / BREHM Ingenieur- und Sachverständigenbüro Tiergartenstr. 10c 15711 Königs Wusterhausen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Marwitz. Allerdings wurde es mit dem östlich angrenzenden, wesentlich größeren Veltener Teil zusammen als „Parkstadt Velten“ entwickelt; es bildet mit diesem aus städtebaulicher Sicht eine Einheit und kann daher von der Siedlungs- und Nutzungsfunktion her der Stadt Velten zugeordnet werden.

Obwohl das Plangebiet in der Gemarkung Marwitz liegt, kann es aus raumordnerischer Sicht somit zur Stadt Velten gerechnet werden. Die im folgenden ausgeführten übergeordneten Planungen machen dies ebenfalls deutlich und nehmen die städtebauliche Entwicklung in ihre Ziele und Grundsätze mit auf.

2.1.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Mit der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) von März 1998 ist der LEP eV, als übergeordnete Landesplanung, für die Planungen „im engeren Verflechtungsraum“ verbindlich.

Die Gemeinden Marwitz und Velten liegen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Die Ziele des LEP eV sind somit in die Planung aufzunehmen, sofern sie diese betreffen.

Für das vorliegende Plangebiet sind folgende Festlegungen von Bedeutung (Z=beachtenspflichtiges Ziel, G=abwägungspflichtiger Grundsatz; die Nummerierung entspricht der im LEP eV).

Siedlungsraum

Der Siedlungsraum umfaßt alle Siedlungsfunktionen einschließlich der innerörtlichen Verkehrs- und Freiflächen sowie der sozialen und technischen Infrastruktur. Folgende Bestimmungen, die den Siedlungsraum betreffen, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- In Siedlungsbereichen sind für die Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Z 1.0.1).
- In den Trinkwasserschutzzonen ist auf eine flächensparende, versiegelungsarme Siedlungstätigkeit hinzuwirken (G 1.0.1).

- Neue Siedlungsflächen sind nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen. Die Verfestigung, Erweiterung und Entstehung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Z 1.0.4).
- Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen wird empfohlen, von der Möglichkeit der Stufung in vorrangige und nachrangige Inanspruchnahme der Flächen Gebrauch zu machen (G 1.0.4).

Siedlungsbereich

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Siedlungsbereich umfaßt den Siedlungsraum sowie genehmigte Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Entwicklungssatzungen. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs hat nach folgenden Grundsätzen und Zielen zu erfolgen:

- Der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum ist auf Berlin, die Gemeinden mit „potentiellem Siedlungsbereich“ (Typ 1) sowie weitere Siedlungsschwerpunkte (...) zu konzentrieren (Z 1.1.1).
- Der Wert für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010 soll, gemessen an der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde (Stand 1990) (..) in Gemeinden mit potentiellem Siedlungsbereich (Typ 1) in der Regel 50 % (...) nicht überschreiten (G 1.1.4).

Potentielle Siedlungsbereiche

Das Plangebiet liegt im potentiellen Siedlungsbereich „Hennigsdorf/Velten“. Die potentiellen Siedlungsbereiche kennzeichnen den aus landesplanerischer Sicht vorrangig für Siedlungserweiterungen vorgesehenen Raum, soweit nicht Freiraum mit besonderem Schutzanspruch vorliegt.

- Siedlungserweiterungen sind in Gemeinden mit potentiellem Siedlungsbereich zu konzentrieren (Z 1.2.1).
- Innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor Freiraumnutzungen, soweit keine sonstigen fachlichen Belange (Wasser-, Landschafts- und Immissionsschutz) entgegenstehen (Z 1.2.2).

Handlungsschwerpunkte

Velten ist als Handlungsschwerpunkt in Brandenburg ausgewiesen. Folgende Handlungsgründe und -ziele sind maßgeblich (G 5.3):

- Ausgleich funktionaler Defizite
- Konzentration der Siedlungsentwicklung.

2.1.2. Regionalplan I Prignitz-Oberhavel

Nach den Aussagen des Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, bekannt gemacht im Amtsblatt Brandenburg Nr. 14 vom 16.04.1998, gehört Velten zu den Selbstversorgungsorten der Region. Diese üben vorrangig Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung aus. Weiterhin ist Velten ein Ort mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion, demnach sind Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln und zu sichern. Damit soll Velten eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Orten übernehmen, und die Deckung der verstärkten Nachfrage nach unverdichteten und eigentumsbezogenen Wohnformen gewährleisten.

2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marwitz befindet sich z.Z. im Prozeß der Abwägung. Im August 1999 erfolgte die öffentliche Auslegung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des VEP der Parkstadt wurde festgestellt, daß der VEP „Parkstadt Velten“ ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu ordnen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Da der hier behandelte Bebauungsplan eine Änderung des genehmigten VEP „Parkstadt Velten“ darstellt und die Gebietsausweisung der Flächennutzung (WA) bewahrt wird, ist anzunehmen, daß die Änderung ebenfalls der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

3. Plangebiet

3.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Velten liegt etwa 25 km nördlich vom Stadtzentrum Berlin und gehört verwaltungsmäßig zum Landkreis Oberhavel. Westlich grenzt die Gemarkung Marwitz an, in dessen Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstadt Velten“ hineinragt. Das vorliegende Plangebiet stellt den nördlichen Teil der Marwitzer Fläche dar. Es liegt somit am nordwestlichen Rand des größtenteils schon baulich umgesetzten Gebietes der „Parkstadt Velten“. Begrenzt wird es im Osten durch eine neu gebaute Straße mit anschließendem Neubaugebiet, im Süden durch eine Baufläche, im Westen durch Wald und Gehölzflächen und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 5,32 ha.

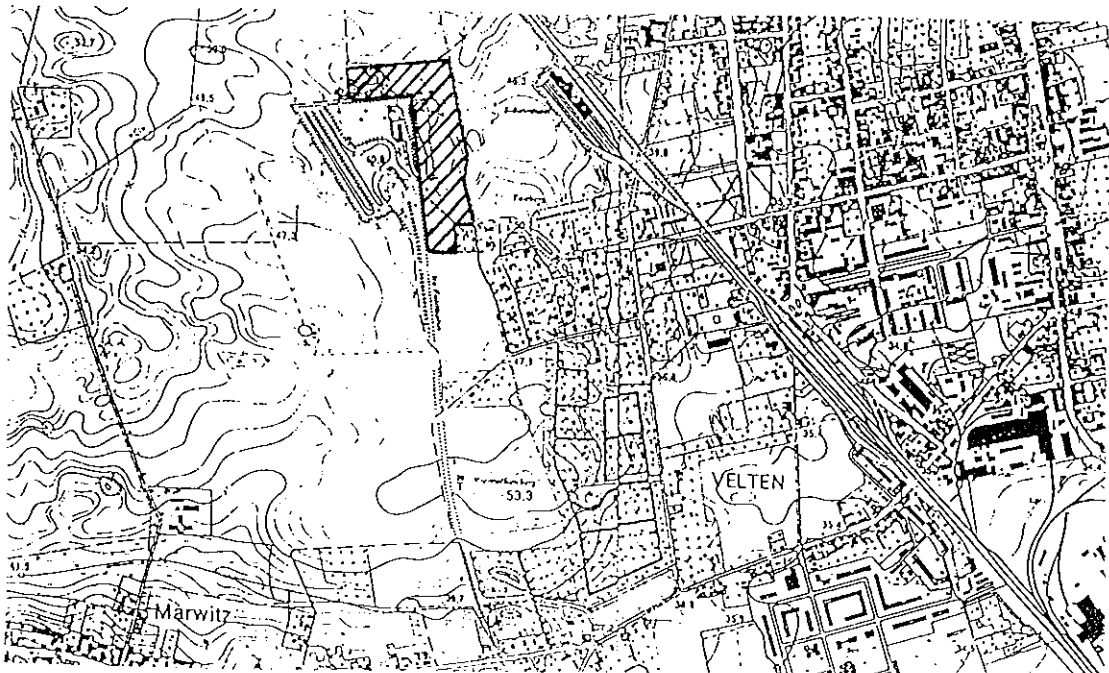


Abb. 1: Übersichtskarte 1:20.000

3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet nach Neunummerierung der Flurstücke Flurstück 127 der Flur 6 der Gemarkung Marwitz.

Eigentümer: Bauträgergesellschaften Parkstadt Velten I und II GmbH
Kaiser - Ludwig - Platz 5
80336 München

4. Naturräumliche Grundlagen

4.1. Geologie, Hydrologie, Topographie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs² in der Spandau-Oranienburger Havelniederung, zugehörig zur Großlandschaft "Luchland" [SCHULTZE 1955]. Diese Landschaft umfaßt das Haveltal um Spandau und Oranienburg nordwestlich von Berlin. Sie ist durch Niederungen des Berliner Urstromtales mit Talsandflächen, Dünen und Rinntälern sowie durch alluviale Talniederungen gekennzeichnet.

Die topographische Karte weist für das Plangebiet eine Höhe von etwa 50 m über NN aus.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet [BMU/UBA 1991].

4.1.1. Boden

In der gesamten Region herrschen Sandböden, teilweise anmoorig, vor [SCHULTZE 1955].

Bei der Sichtansprache konnten die für die Grundmoränenlandschaft typischen Sande (Sandböden und lehmige Sande) festgestellt werden.

4.1.2. Bodengüte

Die Bodengüte, deren Bewertung auf den Ackerzahlen der Bodenschätzung basiert, wird, bei einer Klassifizierung der Ackerzahlen in die Klassen 1 "ärmste Böden" bis 6 "sehr gute Böden", als "mittel" (Klasse 3) eingestuft. Bei dieser Bewertung kommen die Eigenschaften von Anlehm-, Decklehm- und Tieflehmsanden zum Tragen [BMU/UBA 1991].

4.2. Vegetation

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerbrache. Die Vegetationsdecke ist durch Fahrspuren und Ablagerung von Baumaterialien teilweise stark gestört.

Da im GOP nur auf die Änderungen eingegangen wird, die sich durch die Umplanung im relevanten Plangebiet zusätzlich ergeben, wird die gültige Fassung des vorliegenden GOP in seiner Bestandsaussage angenommen. Grundlage für die Bewertung ist somit der am 15.11.1993 genehmigte VEP.

4.3. Denkmalwerte

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet [BMU/UBA 1991]. Während der Bauarbeiten muß allerdings mit dem Auffinden von Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht sei hierdurch verwiesen (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz DSchGBbg).

Weitere Denkmalwerte konnten ebenso nicht festgestellt werden, es befindet sich innerhalb des Plangebiets keinerlei baulicher Bestand.

² Naturräumliche Gliederung: Die Landschaft wird hierbei nach charakteristischen Faktorengruppen eingeteilt, die einen bestimmten Landschaftshaushalt und eine bestimmte Vegetation umfassen.

5. Städtebauliche Planung

Die Haupteerschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ringstraße, die durch die Parkstadt führt, über eine Stichstraße. Ausgehend von dieser Stichstraße erschließen kleinere Stiche die Bauten in zweiter Reihe, damit entsteht eine kammartige Erschließungsstruktur.

Durch eine starke Durchgrünung und die Ausgestaltung der Straßen als Wohnstraßen entsteht damit ein attraktives Wohngebiet, welches sich besonders familien- und kinderfreundlich präsentiert und geprägt ist durch Einfamilienhausbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes ist ringförmig, abgehend von der Haupteerschließungsstraße auf Veltener Gemarkung vorgesehen. Die Anwohnerstraßen sind in der Planung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

5.1. Bebauungsstruktur

Das Wohngebiet besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern in Form von vorwiegend Einzelhäusern sowie auch Reihen- und Doppelhäusern. Zu jedem Haus gehört ein eigener Garten. Es sind flexible Haustypen vorgesehen, die sich dem jeweiligen Bedarf der Bewohner schnell und unkompliziert anpassen können und somit Lebensgemeinschaften in differenzierten, familien- und kinderfreundlichen Wohnformen ermöglichen. Dem jeweiligen Bauherren soll weitgehende gestalterische Freiheit eingeräumt werden, um damit den vielfältigsten Ansprüchen entsprechen zu können. Ein gestalterisch heterogenes Erscheinungsbild wird angestrebt, um dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter zu geben.

Angrenzend zur östlich gelegenen Parkstadt ist eine verdichtete Bauweise an der südöstlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um damit eine Überleitung zur bestehenden Bebauung der Parkstadt zu schaffen. Zum westlich gelegenen Wald und zum vorhandenen Biotop wird der lockeren Bauweise der Vorzug gegeben, um damit, bei Bildung eines attraktiven Ortsrandes den harmonischen Übergang in die Landschaft zu gestalten.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die, nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Die in §4 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen sind nicht zulässig, da dies nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen würde. Desweiteren sind Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO zulässig, Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Als Nutzungsmaß ist in Abhängigkeit vom städtebaulich Gewollten eine GRZ von 0,2 - 0,4 in den Baubereichen vorgesehen. Diese ermöglicht einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksfläche und verhindert gleichzeitig eine zu starke Versiegelung des Bodens, im Sinne der erweiterten Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 BauGB. Diese fordert, daß die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Die durchschnittliche GRZ im Plangebiet unterschreitet die im genehmigten VEP „Parkstadt Velten“ festgesetzte GRZ. Dies ist auf die erhebliche Änderung in Bebauungsstruktur zurückzuführen.

Im Übergangsbereich zur Parkstadt Velten hin, wird die GRZ von 0,4 beibehalten, um damit eine Überleitung zwischen den höheren Baumassen in der Parkstadt und der Einfamilienhausbebauung im Plangebiet zu schaffen.

Weiterhin ist eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, damit verringert sich der max. mögliche Anzahl der Vollgeschosse von III auf II gegenüber der genehmigten Planung.

Bei städtebaulichem Erfordernis wird zu der GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Ein geringfügiges Überschreiten der Baulinien und -grenzen durch Gebäudeteile um bis zu 1,0m ist gem. §23 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Eine noch weiterführende Festlegung der Baukörper soll vermieden werden, um ein flexibles Reagieren entsprechend den Haustypwünschen der zukünftigen Bewohner zu ermöglichen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen, Carports und Stellplätze gem. §12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

5.4. Grün- und Freiflächen

Eine wesentliche Rolle im Erscheinungsbild der märkischen Landschaft spielen die straßen- und wegebegleitenden Baum- bzw. Gehölzpflanzungen. Deshalb wurden entlang der großen Stichstraße im nördlichen Teil Bäume festgesetzt (mit einer zulässigen Verschiebung der Standorte um jeweils 2 m), die den Straßenraum markieren und die öffentlichen Stellplätze kennzeichnen sollen. Im südlichen Teil ist der Straßenraum zu schmal, um hier Bäume festsetzen zu können; hier sind Baumpflanzungen in den angrenzenden Grundstücken geplant.

Die Planung des bislang vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird nicht umgesetzt, da aufgrund der wesentlich geringeren Versiegelung im gesamten Plangebiet, weniger Niederschlagswasser anfällt, das aufgefangen und in benachbarten Bodenbereichen versickert werden muß. Die Planung wird dahingehend geändert, daß statt des Wasserbeckens ein Versickerungsgraben entlang des westlichen Planungsrandes bis hin zum vorhandenen Gewässer im Nordwesten seine Funktion übernimmt (siehe Ver- und Entsorgung). Der südliche Abschluß des nördlichen Teiles des Plangebietes wird nun von einem Grünstreifen mit einer Baumreihe gebildet. Diese Baumreihe bildet die städtebauliche Weiterführung der von Südosten kommenden Allee (Promenade). Um die Kontinuität zu bewahren soll sie mit Bäumen in der gleichen Art wie die schon gepflanzten Alleebäume und in demselben Abstand ausgeführt werden.

Von besonderer Bedeutung für das Bild der Siedlung ist auch das vorhandene Gewässer mit Uferrandstreifen im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Es wird deshalb, wie in der genehmigten Planung, nicht verändert, sondern in seinem jetzigen Zustand übernommen und zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich im südöstlichen Bereich dieser Fläche ist eine Durchwegung zugelassen, die eine fußläufige Verbindung von der Stichstraße zum Freiraum mit bereits bestehenden Wegeverbindungen schaffen soll.

Auf einer ausgewiesenen Grünfläche ist ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder (bis zu 8 Jahren) innerhalb des Wohngebietes vorgesehen.

Diese Maßnahmen sowie ein Anteil der Privatgärten von ca. 48 % der Gesamtfläche tragen einer gewünschten starken Durchgrünung der Siedlung Rechnung.

Im Vergleich zu der genehmigten Planung erhöht sich damit der Anteil an privaten Freiflächen um 12 % und die max. versiegelte Fläche verringert sich um 14 %.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ringstraße, die durch die „Parkstadt“ führt und die Erschließungsstraßen der Parkstadt - Bötzowerstraße und Priesterweg - miteinander verbindet.

6.2. Innere Erschließung

Das gesamte innere Erschließungssystem soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Straßenverkehrsrechtlich bedeutet dies eine Ausweisung als Spielstraßen (Verkehrszeichen 325/326): Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung von Fußgängern, Parken lediglich auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen.

Die innere Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes durch eine große Stichstraße von der mehrere kleinere private Stichstraßen abzweigen, die die Bauten in der zweiten Reihe erschließen. Die Anbindung an die äußeren Erschließung erfolgt über die Ringstraße. Die große Stichstraße verfügt über einen Straßenraum von 6,0 m Breite. Bei allen anderen Straßen ist der Straßenraum auf 3,0 m Breite ausgelegt. Alle Straßen sollen als Mischfläche, d.h. ohne abgetrennte Gehwege, gestaltet werden.

Die Zufahrt- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- sowie Müllfahrzeuge sind durch die große Stichstraße gegeben, deren Wendehammer entsprechend groß gestaltet wird.

Der südliche Teil des Plangebietes wird ringförmig, bei einer Verkehrsraumbreite von 5,5m erschlossen. Die Ausbildung erfolgt ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

6.3. Stellplätze

Im städtebaulichen Konzept werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Der städtebauliche Entwurf macht deutlich, daß der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken realisierbar ist.

Die in der genehmigten Planung festgesetzten Tief- und Sammelgaragen entfallen.

7. Infrastruktur

7.1. Nahversorgung und Dienstleistung

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im allgemeinen Wohngebiet zwar grundsätzlich zulässig, im Plangebiet sind aufgrund seiner geringen Größe allerdings keine Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen, auch innerhalb der Parkstadt Velten sind keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Fußläufig sind Läden des täglichen Bedarf innerhalb des Ortes Velten gut zu erreichen.

7.2. Technische Ver- und Entsorgung

7.2.1. Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Telefon

Das Vorhaben wird an bestehende Versorgungsleitungen in der Parkstadt angeschlossen. Innerhalb des Vorhabengeländes werden neue Versorgungsleitungen gelegt.

7.2.2. Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vom Investor zu errichtende Abwasserdruckleitung zwischen dem Plangebiet und der Gemeinde Marwitz.

Das Regenwasser der Dachflächen und Verkehrsflächen wird durch geeignete Maßnahmen örtlich auf den Grundstücken versickert bzw. dem neu zu schaffenden Graben zum Zwecke der Vorreinigung zugeführt und dann nach Absolvieren einer Vorreinigungsstufe in das vorhandene Gewässer im Nordwesten eingeleitet.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,32 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	3,82 ha	71,8 v.H.
davon Gebäude	1,24 ha	
Stellplätze, Nebenflächen	6,22 ha	
Privatgärten	1,95ha	
Verkehrsflächen	0,47 ha	8,8 v.H.
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	1,5 v.H.
Erhaltungsflächen	0,77 ha	14,5 v.H.
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,17 ha	3,2 v.H.

Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wurde anhand der zulässigen GRZ im Vorhaben- und Erschließungsplan die maximal mögliche Flächenversiegelung nach § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO berechnet.

9. Hinweise

Von beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise gegeben.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich jedoch nach den gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen die nachfolgend genannten Restlöcher ehemaliger obertägiger Abbautätigkeit, die gemäß AO für Halden und Restlöcher (Gbl. T.I, Nr. 31 vom 02.10.1980) eine Gefährdung für die persönliche Sicherheit und den öffentlichen Verkehr darstellen können:

Registrier-Nr. LGRB	Bezeichnung / relative Lage	Beschreibung
0414 2601-1	Marwitz (Flur6, Flst. 19/1 & 19/2) westlich des Plangebietes (siehe Hinweis auf dem mitgelieferten B-Plan „Parkstadt Velten“)	Ehem. Tonabbau; wassererfülltes Restloch; DAV-Gewässer ca. 3ha groß, durchschnittl. 4-5m tief (nach Aussagen des ehem. Rates des Kreises bis max. 17m)
0414 2603-1	Marwitz / nordöstlich des Plangebietes	Tongrube; verfüllt mit Industrie-Rückständen des ehem. VEB Pflanzenfett Velten (Schadstoff-Deponie); als möglicher Altlasten-Standort zu betrachten

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Kampfmittel

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

AWU Oranienburg GmbH als regionales Entsorgungsunternehmen

Die östlich der überbaubaren Fläche WA 11 gelegene- und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche ist hinsichtlich der Abmessungen und Tragfähigkeit (zulässige Achslast 10tt) für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug auszulegen.

10. Literaturquellen

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit / Umweltbundesamt (BMU/UBA) (Hrsg.) (1991): Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland. - Planungsgrundlagen -. Bonn / Berlin.

Landesregierung des Landes Brandenburgs (1998): Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Schultze, J.H. (1955): Die Naturbedingten Landschaften der DDR. Gotha: VEB Geographisch-Kartographische Anstalt. 329 S. 2 Karten.