



VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS „ORTSKERN – NÖRDLICHE DORFAUE“ DER GEMEINDE GROSSBEEREN

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLAN-AUFSTELLUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat am 28.03.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortskern – Nördliche Dorfau“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern – Nördliche Dorfau“ sind die bisherigen Entwicklungen im Bereich des historischen Ortskerns der Gemeinde, die zu einer sehr heterogenen Bebauung geführt haben, die teilweise eine unzureichende städtebauliche Qualität aufweist. Seit der Wende wurden Neubauten unterschiedlicher baulicher Dichte und Gebäudetypologie auf der Grundlage des § 34 BauGB weitgehend beziehungslos zueinander und zum Bestand entwickelt. Große unbebaute Freiflächen, insbesondere das Areal des „Alten Gutshofs“ sowie leerstehende bzw. teilgenutzte Gebäude und Anlagen beeinträchtigen das Ortsbild. Ein dem Ortskern entsprechendes städtebauliches Ordnungssystem fehlt.

Gleichzeitig wird dieser Bereich von einer Vielzahl an Baudenkmalen bzw. identitätsstiftenden Gebäuden und Ensembles (Schinkelkirche, Rathaus, Beamtenwohnhaus mit alter Waage, Gedenkturm der Schlacht von 1813) geprägt. Angrenzend an das Rathaus befindet sich das Gelände des „Alten Gutshofs“, einer bisher unbebauten und überwiegend als Stellplatzanlage genutzten zentralen Fläche, deren Entwicklung eine besondere Bedeutung zukommt. Zukünftig soll an diesem Standort ein attraktives Zentrum mit der Funktion einer identitätsstiftenden Mitte entstehen. Durch die zentrale Lage und gleichzeitige Nähe zum unbebauten Landschaftsraum bietet die Fläche viel Potenzial, um mit gemeinwohlorientierten Einrichtungen für kulturelle, politische und sonstige öffentliche Nutzungen sowie einer attraktiven Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität wichtige Impulse im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Gesamtentwicklung zu setzen. Ein Wochenmarkt und die Unterbringung von ausreichend Stellplätzen werden bei der Planung dieses Bereichs mitgedacht. Auch auf anderen Grundstücken bestehen teilweise noch erhebliche Potenziale für eine aufeinander abgestimmte und die historischen Gebäude und Ensembles respektierende nachhaltige Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern – Nördliche Dorfau“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und damit Fehlentwicklungen vorzubeugen. Im Vordergrund stehen das Areal des „Alten Gutshofs“ und dessen geplante gemeinwohlorientierte Nutzung, die Sicherung von Wegeverbindungen und im weiteren Verfahren die Festsetzungen von gestalterischen Regeln für die Entwicklung der Gebäude, ihre gestalterische

und architektonische Ausprägungen sowie Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Werbeanlagen - unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Neben der Entwicklung des Gutshof-Areals steht im Fokus, verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, die insbesondere weitere Wohnnutzungen im Ortskern der Gemeinde zulassen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Einwohnerzahl, werden diese dringend benötigt. Der Bereich bietet sich hierfür an, da bisher ungenutzte oder wenig bebaute Grundstücke Potenzial bieten und eine Nachverdichtung im Gegensatz zu Flächenversiegelungen im Außenbereich dem Grundsatz folgt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Für einzelne unbebaute Grundstücke liegen bereits konkrete Bebauungsüberlegungen bzw. -konzepte vor, die einer rechtlichen Grundlage bedürfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Schinkelkirche im Norden, das Gutshof-Areal im Osten, den Gedenkturm 1813 im Süden und den Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Ruhlsdorfer Straße im Westen und bildet damit den Ortskern der Gemeinde Großbeeren ab. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Das Gutshof-Areal nimmt davon eine Fläche von 1,4 ha ein.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Ortsanalyse und Bewertung der städtebaulichen, freiräumlichen, räumlichen, verkehrlichen, funktionalen, nutzungsbezogenen und gestalterischen Situation im Geltungsbereich und im Kontext mit den angrenzenden Gebieten durchgeführt.

Für das Areal des „Alten Gutshofs“ wurden zwei alternative städtebaulich-freiräumliche Varianten auf Basis eines zuvor entwickelten Nutzungsprogramms in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro erarbeitet. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Anzahl und Ausrichtung der Baukörper um den geplanten Marktplatz auf dem Gutshof-Areal. Daran anknüpfend wurden zudem verschiedene Lösungsvarianten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgezeigt. Beide Varianten sind in die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs eingeflossen.

Im Rahmen eines Workshops wurden die Ortsbildanalyse und die beiden Varianten interessierten Bürger*innen, Vertreter*innen aus Politik, Vereinen und Initiativen und Grundstückseigentümer*innen vorgestellt und die Möglichkeit gegeben, Ideen und Erwartungen an die Neugestaltung des Ortskerns und des Gutshofareals einzubringen. Die Beiträge der Workshop-Teilnehmer*innen wurden ausgewertet und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Auf Grundlage der Ortsbildanalyse und der städtebaulichen Varianten werden entsprechende Ableitungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

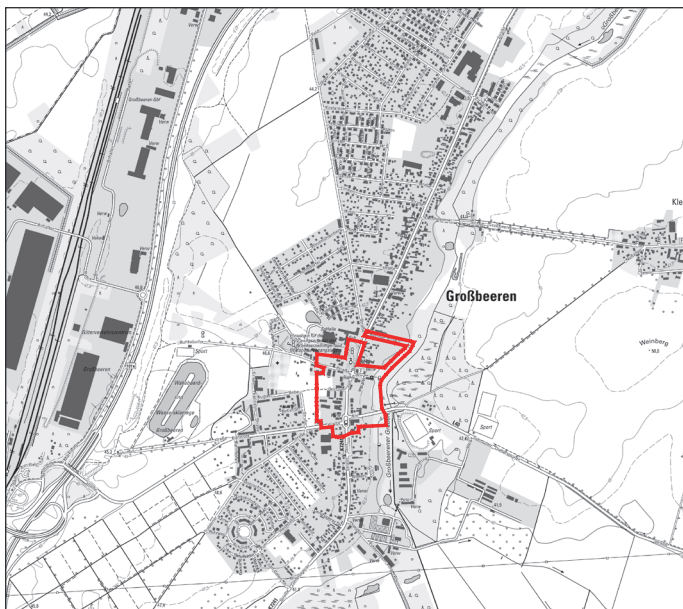


Abb. 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0 [DTK 10 - schwarz-weiß] 05. Mai 2023)

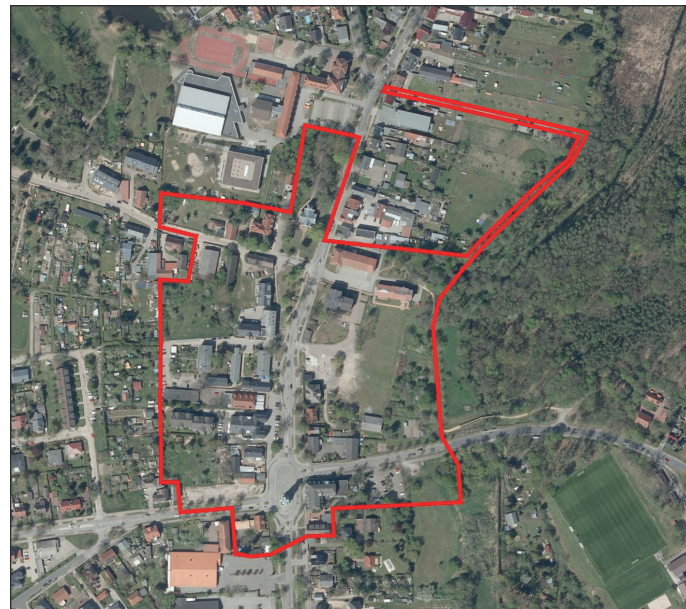


Abb. 2: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0 [DOP20 - farbe] 30. August 2024)

Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die amtsfreie Gemeinde Großbeeren befindet sich unmittelbar südlich der Berliner Stadtgrenze im nördlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming in Brandenburg. Sie besteht aus dem Hauptort und den drei Ortsteilen Diedersdorf, Heinersdorf und Kleinbeeren. Die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt bei 9.648 (Stand April 2024). Umgeben wird Großbeeren von den Gemeinden / Städten Teltow (Nordwesten), Blankenfelde-Malow (Osten) und Ludwigsfelde (Süden).

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Gemeindegebiet und erstreckt sich zwischen dem Gedenkurm 1813 im Süden und der Schinkelkirche im Norden und umfasst in diesem Bereich wichtige, das Ortsbild prägende Gebäude sowie für die Funktion der Gemeinde wichtige Nutzungen. Dazu gehören das Rathaus mit ansässiger Verwaltung, die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde, die Bibliothek, die Schinkelkirche, verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und gastronomische Betriebe. Im Plangebiet befinden sich insbesondere westlich der Dorfaue und auch vereinzelt östlich der Dorfaue reine Wohngebäude.

Das Gutshof-Areal im östlichen Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ an. Südlich des Plangebiets schließt eine Wohnbebauung sowie großflächiger Einzelhandel an, im Westen eine Kleingartensiedlung. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich die Otfried-Preußler-Schule, eine Dreifeld-Mehrzweckhalle sowie weitere Wohnbebauung und vereinzelt Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe.

Wirtschaftlich geprägt wird die gesamte Gemeinde maßgeblich von einem weitläufigen Güterverkehrszentrum (GVZ), das mit über 10.000 Arbeitsplätzen ein wichtiger Arbeitgeber der Gemeinde und Region ist.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von Flächen die vorwiegend dem Wohnen dienen sowie Sozial- und Bildungsinfrastrukturen, wie die Otfried-Preußler-Schule,

- im Osten von den Lilowiesen, dem Liograbem sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“,
- im Süden von Einzelhandelsbetrieben und weiterer Wohnbebauung,
- und im Westen von Kleingärten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,6 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Großbeeren, Flur 2, Flurstücke 1/3 (tlw.), 3/1, 4, 15, 19/3, 39 (tlw.), 43, 44, 59, 62, 70, 612, 613, 614, 615, 954, 955, 956, 957, 958, 961, 962 (tlw.), 963, 964, 966, 967, 968, 969, 970, 972, 973, 974, 975, 977, 978, 979, 1105, 1189, 1190 (tlw.), 1289, 1297, 1465, 1721 (tlw.), 1767, 2187, 2188, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248 (tlw.), 2254 (tlw.), 2266, 2271, 2272, 2286, 2287, 2288
- Gemarkung Großbeeren, Flur 4, Flurstücke 139, 271 (tlw.), 272 (tlw.), 274

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz verschiedener Eigentümer und Eigentümerinnen. Der nördliche Teil des Gutshof-Areals mit Feuerwehr, Bibliothek und Rathaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde, Eigentümerin des südlichen Teils ist die Berliner Stadtgüter GmbH (Immobilienengesellschaft des Landes Berlin). Die nördlich der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Grundstücke mit der Schinkelkirche sind im Eigentum der Evangelischen Kirche. Die Straßen sind im Eigentum der Gemeinde bzw. des Landkreises Teltow-Fläming.

AUSGANGSSITUATION

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet im Zentrum der Gemeinde Großbeeren beiderseits der nördlichen Dorfaue als Abschnitt der Kreisstraße K 7241, über die dieser Bereich erschlossen wird. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von hier vor allem in nördliche Richtung durch die Ortsteile Heinersdorf und südöstlicher Richtung durch den Ortsteil Diedersdorf. Die verkehrliche Anbindung ist aufgrund der direkt angrenzenden Straßen Dorfaue sowie der Bahnhofstraße und Am Sportplatz, die beide Teil der Landesstraße 40 sind, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den Fuß- und Fahrradverkehr sehr gut.

Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird durch die vielfältigen natürlichen Strukturen des Gutshof-Areals sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet im Osten des Geltungsbereichs geformt, ist jedoch weitgehend anthropogen überprägt. Das Gelände weist Höhen von ca. 44,2 m ü. NHN bis ca. 46,8 m ü. NHN auf. Im Bereich des Gutshof-Areals fällt das Gelände von ca. 45 m ü. NHN auf ca. 38,3 m ü. NHN in östlicher Richtung zum Lilograben hin ab. Der höchste Punkt mit ca. 46,8 m ü. NHN liegt im Grünbereich der Schinkelkirche nahe der Ruhlsdorfer Straße.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich überwiegend Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die öffentliche Verwaltung, die Feuerwehr und die Bibliothek. Vereinzelt werden Gebäude, vor allem an der Dorfaue, für Gastronomie, Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungen genutzt. Des Weiteren sind Garagen und Schuppen in den hinteren Teilen der Flurstücke angesiedelt. Das Gutshof-Areal an der Dorfaue wird überwiegend als Stellplatzanlage genutzt. Richtung Lilograben, im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ befinden sich öffentlich nutzbare Grünflächen (z.B. als Festwiese) sowie ein Fußweg Richtung Süd-Osten und zum Ortsteil Kleinbeeren. Kleinere private, teilweise mit Bäumen und Hecken bepflanzte Grünflächen verteilen sich über die Flächen im Geltungsbereich.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet reicht von eingeschossigen, historischen Zeilenbauten und Dreiseithöfen bis zu viergeschossigen Geschäftshäusern aus den 1990er Jahren und ist insgesamt sehr heterogen hinsichtlich der Geschosse der Bestandsgebäude, ihrer Grundfläche und Ausrichtung.

Erschließung

Das Plangebiet wird im übergeordneten Erschließungsnetz über die Landesstraße 40 (L 40) erschlossen, die die Potsdamer Innenstadt mit Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow verbindet. In westliche Richtung kreuzt sie die Bundesstraße 101 und bietet im weiteren Verlauf verkehrliche Anbindungen an die A 115 im Westen und A 10 im Südosten.

Die innere Erschließung erfolgt über die Landesstraße L40, die von Westen als „Bahnhofstraße“ an den Gedenkturm heranführt und nach Osten als Straße „Am Sportplatz“ und im Weiteren als „Diedersdorfer Straße“ verläuft. Von Norden führt die „Berliner Straße“ an den Gedenkturm heran, die nach Süden in die „Genshagener Straße“ übergeht. Diese Straßen sind in dem gesamten Verlauf durch das Plangebiet als Kreisstraße K 7241 klassifiziert.

Das Plangebiet kann durch Fuß- und Radwegeverbindungen von Norden nach Süden über die Kreisstraße K 7241 (Dorfaue) sowie von Osten nach Westen über die L 40 erschlossen werden. Eine weitere Wegeverbindung besteht über die Ruhlsdorfer Straße.

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Großbeeren, Denkmal“ der Buslinien:

- 703 in Richtungen Neubeeren, Busse Wendestelle und Ludwigsfelde, Karl Liebknecht Str.;
- 704 in Richtungen S-Bahnhof Teltow Stadt und S-Bahnhof Blankenfelde
- 710 in Richtungen S-Bahnhof Berlin, Buckower Chaussee und Ludwigsfelde Bahnhof
- 711 in Richtungen S-Bahnhof Buckower Chaussee und Großbeeren - Heidering

Im Süd-Osten, an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, ist die Bushaltestelle „Großbeeren, Dorfaue“ zu finden. Diese weist eine weitere Buslinie 720 in die Richtungen Birkengrund Bahnhof und S-Bahnhof Blankenfelde auf.

Der regionale Schienenpersonenverkehr befindet sich ca. 15 min zu Fuß bzw. 1,6 km (Luftlinie) östlich des Ortskerns. Dort stehen der RE 3 in Richtung Stralsund - Lutherstadt Wittenberg über Berlin zur Verfügung. Der nächste S-Bahnhof Teltow Stadt befindet sich in ca. 5 km (Luftlinie) Entfernung. Dort verkehrt die S 25 in Richtung S-Bahnhof Hennigsdorf und S 26 in Richtung S-Bahnhof Blankenburg.

PLANUNGSBINDUNGEN

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bisherige bauliche Entwicklung des Plangebiets erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB. Für den Bereich Ecke Ruhlsdorfer Straße/Dorfaue, Flurstücke 1461, 1764, 1765 (tlw.), 1766 und 1767 der Flur 2 der Gemarkung Großbeeren wurde 2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Für einen Großteil des Geltungsbereichs gilt seit 2016 eine Klarstellungssatzung. Diese legt die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Damit wird ein Innenbereich bestimmt, der grundsätzlich unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine geordnete bauliche Entwicklung bezweckt werden.

Flächennutzungsplanung

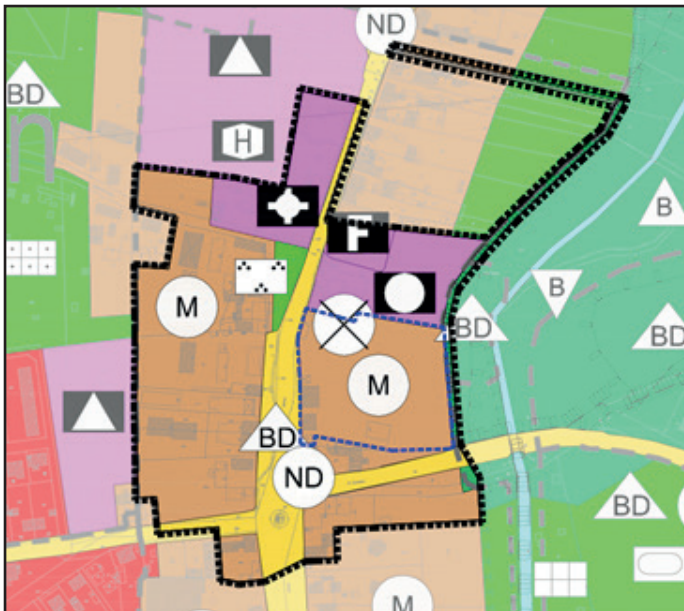


Abb. 3: Unmaßstäblicher Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Großbeeren, Stand Entwurf 2015 (in Aufstellung) (Gemeinde Großbeeren)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung des gesamt-gemeindlichen Flächennutzungsplans beschlossen. Es liegt derzeit ein Entwurf von 2015 vor, der noch nicht wirksam ist.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für den nördlichen Bereich werden Flächen für den Gemeindebedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgewiesen. Darunter zählt eine Fläche für die Kirche, die die Schinkelkirche und den historischen Friedhof umfasst. Weitere Gemeindebedarfsflächen befinden sich auf dem Gutshofgelände und weisen Flächen für die Feuerwehr und öffentliche Verwaltung aus. Südlich der Gemeindebedarfsfläche für die Kirche ist eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Parkanlage dargestellt. Zentral im Plangebiet sind ein Naturdenkmal und ein Bodendenkmal durch Darstellung eines Symbols verankert. Im

Bereich des zukünftigen Marktplatzes ist eine Altlast dargestellt. Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen eingeholt. Ein weiteres Bodendenkmal ist am östlichen Rand des Plangebiets dargestellt, das durch den neuen Verbindungsweg im Geltungsbereich enthalten ist. Weiter nördlich biegt der Verbindungsweg auf eine Grünfläche für private Gärten und eine gemischte Baufläche ab, bis er die Straße erreicht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen derzeit nicht im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken der Planung. Da die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans noch nicht absehbar ist, reicht der Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser wäre aber im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.

PLANUNGSKONZEPT

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat in ihrer Sitzung vom 28.03.2019 die Aufstellung (Vorlage Nr. 269/2019) des Bebauungsplans „Ortskern – Nördliche Dorfaue“ beschlossen. Anlass für die Aufstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und die städtebauliche Ordnung des Ortskerns insbesondere die teilweise brachliegenden bzw. ungenutzten Teile des Geltungsbereichs.

Die bisherigen baulichen Entwicklungen des zentralen Bereichs an der Dorfaue wurden auf Grundlage des § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zugelassen, die zu einer städtebaulichen und baugestalterisch heterogenen Struktur geführt hat. Die Vielzahl von Baudenkmalen innerhalb des Geltungsbereichs, u.a. der Schinkelkirche, dem Rathaus, dem Beamtenwohnhaus mit Alter Waage, der Wohnbebauung in der Dorfaue 8 und dem Gedenkturm 1813, sollen in eine integrierte städtebauliche Lösung für den Bereich des Ortskerns der Gemeinde einfließen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein attraktives und lebendiges Zentrum zu schaffen bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die besondere Lage des Geltungsbereichs im „Herzen“ des Gemeindegebiets beinhaltet viele Potenziale, das städtebauliche Bild der Gemeinde nachhaltig positiv zu prägen. Diese ergeben sich aus dem bereits Bestehenden, darunter der prägenden denkmalgeschützten Gebäude, aber auch bisher ungenutzten Flächen, mit denen es Raum für eine Weiterentwicklung gibt. Die bestehenden zentrumsrelevanten Nutzungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und sollen gestärkt werden. Die angeordneten Arten der baulichen Nutzungen berücksichtigen sowohl die Bestandsbebauung und ermöglichen je nach Lage weitere Nutzungsmöglichkeiten. Durch die bereits bestehende heterogene städtebauliche Struktur ist eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Grundstücke erfolgt. Dies hat zum Ergebnis, dass in einigen Bereichen vornehmlich eine Bestandssicherung erfolgt und in anderen Bereichen mit Entwicklungspotenzial, Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Im Süden des Geltungsbereichs am Gedenkturm sollen großmaßstäbliche (bis drei Vollgeschosse) Strukturen ermöglicht werden, im nord-westlichen Teil soll die kleinteilige Bebauung mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden gesichert und eine Fortführung im kleineren Maßstab ermöglicht werden, um den prägenden Charakter beizubehalten.

Im weiteren Verfahren sollen Regelungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert werden, die zu einer nachhaltigen Dorfmitte beitragen, z.B. durch Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Wärme und Solarenergie, klimaresiliente Baumpflanzungen und Begrünung, wasserdurchlässigem Aufbau von Wegen und Plätzen.

Für den brachliegenden ehemaligen „Gutshof“, der sich bauplanungsrechtlich gemäß rechtskräftiger Klarstellungssatzung zum überwiegenden Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung sowie Schaffung weiterer Nutzungen für den Gemeindebedarf entstehen. Angestrebt sind neben einer Erweiterung des Rathauses, weiteren kulturellen und sozialen Nutzungen, die Schaffung eines Marktplatzes und die Erhaltung und Qualifizie-

rung der Grünbereiche und des Festplatzes sowie des östlich angrenzenden Lilograbens. In diesem Bereich sollen auch die Stellplätze neu sortiert und teilweise neu geschaffen werden, um den Bedarf der wegfallenden Stellplätze zu kompensieren sowie dem hinzukommenden Bedarf durch weitere öffentliche Nutzungen gerecht zu werden. Hierfür werden über den Vorentwurf des Bebauungsplans zwei Varianten ermöglicht: Eine unterirdischen Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage oder in einem Garagengebäude.

Für eine das Ortsbild negativ prägende Brache unmittelbar am Gedenkturm innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein konkretes städtebauliches Vorhaben vor, das in den Bebauungsplan integriert werden soll.

Für den Bereich der Bahnhofstraße (WA 6) liegt eine konkrete Planung für ein Wohnungsbau-Vorhaben in Form von Geschosswohnungsbau mit urbanem Charakter vor. Das in der Gemeindevertretung befürwortete Vorhaben wird im Rahmen der Bauleitplanung in die Planfestsetzungen überführt. Weitere bekannte Interessen zur Entwicklung einzelner Nachverdichtungen oder Umstrukturierungen wurden ebenfalls im Planentwurf aufgegriffen.

Insbesondere im Bereich des Gutshof-Areals sollen die Freiflächen aufgewertet und für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Dazu gehören die landschaftsplanerische Umgestaltung (als Marktplatz, Festwiese sowie naturnahe Parkanlage des Lilograbens) sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünverbindung entlang des Lilograbens. Die öffentlichen Grünflächen zu revitalisieren und nutzbar zu machen entspricht den Bedürfnissen des vereinsungebundenen Freizeitsports aller Altersgruppen.

Städtebauliche und planungsrechtliche Alternativen

Um den Zielen des Bebauungsplans gerecht zu werden, wurde die städtebauliche Bestandssituation sowie die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs analysiert und bei der Auswahl der Art der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde gelegt. Dies betrifft insbesondere die urbanen Gebiete, die sowohl für die bestehende Dichte als auch für die Nutzungsmischung relevant sind. Urbane Gebiete erlauben eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport in einer breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung im Vergleich zu einem Mischgebiet. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt nicht in Betracht, da ein höherer (nicht gleichberechtigter) Wohnanteil angestrebt wird.

Bei Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Urbanen Gebieten können die in § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO enthaltenen Möglichkeiten der horizontalen und vertikalen Gliederung des Baugebiets genutzt werden. Hierbei ist jedoch kein Vorrang für zentrale Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen gegenüber gewerblichen Nutzungen beabsichtigt und es ist auch kein großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen.

Die urbanen Gebiete werden vor allem dort festgesetzt, wo aufgrund einer vorhandenen Nutzungsmischung oder der Planungsziele für ein neues Baugebiet erweiterte Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung und zur Bestimmung des Nutzungsmaßes erforderlich sind und die angestrebte Gebietsentwicklung mit den Baugebietskategorien Mischgebiet, Kerngebiet

oder besonderem Wohngebiet nicht erreichbar ist.

Die Größe der Gemeinde ist bei der Anwendung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ nicht maßgeblich. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets kommt grundsätzlich für die Überplanung bereits überwiegend bebauter Bereiche in Betracht. Dies erweitert den Anwendungsbereich gegenüber dem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO. Solange der gemischte Gebietsscharakter grundsätzlich noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso möglich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht nicht, und es muss keine kleinräumige Mischung erfolgen.

In den bereits bebauten Teilen mit überwiegender Wohnnutzung, werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete nach § 5 sowie dörfliche Wohngebiete § 5a BauNVO kommen nicht in Betracht, da landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe nicht vorgesehen sind.

Eine Festsetzung von Sonderbauflächen für die bestehenden öffentlichen Nutzungen kommt nicht in Betracht, da es sich hierbei um Flächen für Anlagen oder Einrichtungen handelt, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt eindeutig zurück. Dies betrifft auch die Flächen um die Schinkelkirche mit den bestehenden kirchlichen Einrichtungen.

Freiraumplanerische Entwicklungsbereiche für das Plangebiet stellen die zusammenhängenden Parkanlagen der Dorfaue und der Schinkelkirche als „Grüne Mitte“ und der Lilograben als „Grüne Landschaftskante“ dar. Weitere Alternativen zur Sicherung der Grünflächen sowie des Baumbestandes werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und fortgeschrieben.

Städtebauliches Leitbild

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wurde im Zuge der Erstellung der Ortsbildanalyse hinsichtlich der möglichen Ausarbeitung von Entwicklungsgrundsätzen und -optionen betrachtet. Unter anderem sind bestehende und geplante Nutzungen sowie öffentliche und private Nutzungen erkennbar unterschieden.

Um den Ortskern städtebaulich zu stärken und die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, sind öffentliche Nutzungen zentral rund um bzw. südlich des Rathauses eingeordnet. Geplant sind hier neben einer Erweiterung des Rathauses auch die Errichtung eines „Hauses der Vereine“ als zentrale Versammlungsstätte, unter anderem für kulturelle Veranstaltungen, sowie die Schaffung eines öffentlichen Marktplatzes, beispielsweise für den Wochenmarkt. Der Marktplatz, angrenzend an die Hauptstraße Dorfaue, ist von zentraler Bedeutung für die räumlichen Zusammenhänge sowie für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen. Eine alternative Darstellung, bei der der Marktplatz in die Gemeinbedarfsfläche integriert wird, würde das Ziel eines eigenständigen Marktplatzes verfehlen, da dieser immer mit der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfseinrichtungen verknüpft wäre. Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ entspricht der angestrebten Nutzung dieses Grundstückteils.

Ein weiterer Entwicklungsgrundsatz ist die Wiederherstellung der historischen Wegeverbindung zum August-Bebel-Platz, die auch eine visuelle Verlängerung in Richtung Lilograben ermöglicht.

Ein Zwischenstand des städtebaulichen Leitbildes sowie der städtebaulichen Varianten für das Gutshof-Areal wurden im Oktober 2023 dem Bauausschuss vorgestellt und beraten. Die weitere Konkretisierung der Planung wurde bestätigt.

Gutshof-Areal

Für die Entwicklung des ehemaligen Gutshof-Areals wurden diverse Varianten als städtebauliche Szenarien entwickelt und bewertet. Eine Auswahl / Eingrenzung erfolgte zunächst durch Ausschluss konfliktreicher Erschließungsoptionen. Unter anderem wurde eine Erschließung des Gutshof-Areals von Süden aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der erforderlichen Eingriffe in die Topografie sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet verworfen. Die Schaffung einer zusätzlichen Stellplatz- und Tiefgaragenzufahrt von der Dorfaue wurde ausgeschlossen, da Nutzungskonflikte mit dem geplanten Marktplatz zu befürchten sind und die angestrebte Aufenthaltsqualität eingeschränkt werden könnte.

Es wurden zwei städtebaulichen Varianten (A und B) für die weitere Entwicklung des Gutshof-Areals in Betracht gezogen. Bei der ersten Variante (A) sind zwei dreigeschossige Baukörper an den östlichen Flügel des Rathausgebäudes „angedockt“ mit einer Öffnung zum Marktplatz sowie zum Lilograben. Dadurch würden Sichtbeziehungen von der August-Bebel-Straße zur Festwiese bzw. Lilograben entstehen.

Die zweite Variante (B) sieht drei zwei- bzw. dreigeschossige Baukörper an dem östlichen Flügel des Rathausgebäudes angedockt vor mit zwei Öffnungen zum Marktplatz sowie zum Lilograben. Es sind Sichtbeziehungen zwischen der August-Bebel-Straße bzw. Parkanlage an der Dorfaue und dem Festwiese bzw. Lilograben vorgesehen.

Im Rahmen eines öffentlichen Workshops wurden die beiden städtebaulichen Varianten den Anwesenden vorgestellt und anschließend diskutiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist möglichst flexibel gehalten und ermöglicht beide Varianten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Flexibilität erforderlich ist oder sich mit der Konkretisierung des Bebauungsplans eine Variante deutlich durchsetzt.

Als Erschließungsoption wird die vorhandene Zufahrt von der Dorfaue über die Straße Am Rathaus präferiert. Die Stellplätze könnten entweder in einer Tiefgarage unter dem Marktplatz und den zu errichtenden Gebäuden oder in einem (halbversenkten) Parkdeck, welches an den jeweils südlichen Neubau anschließt, untergebracht werden.

Die historische Waage soll aufgrund seines Denkmalstatus in die Marktplatzgestaltung integriert werden und damit die Identität des Ortskerns prägen. Durch seine zentrale Lage hat der Erhalt oder der Abriss des historischen Eiskellers bei der Platzgestaltung und -nutzung eine besondere Bedeutung. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob und ggf. wie er in eine Neuordnung einbezogen werden kann.

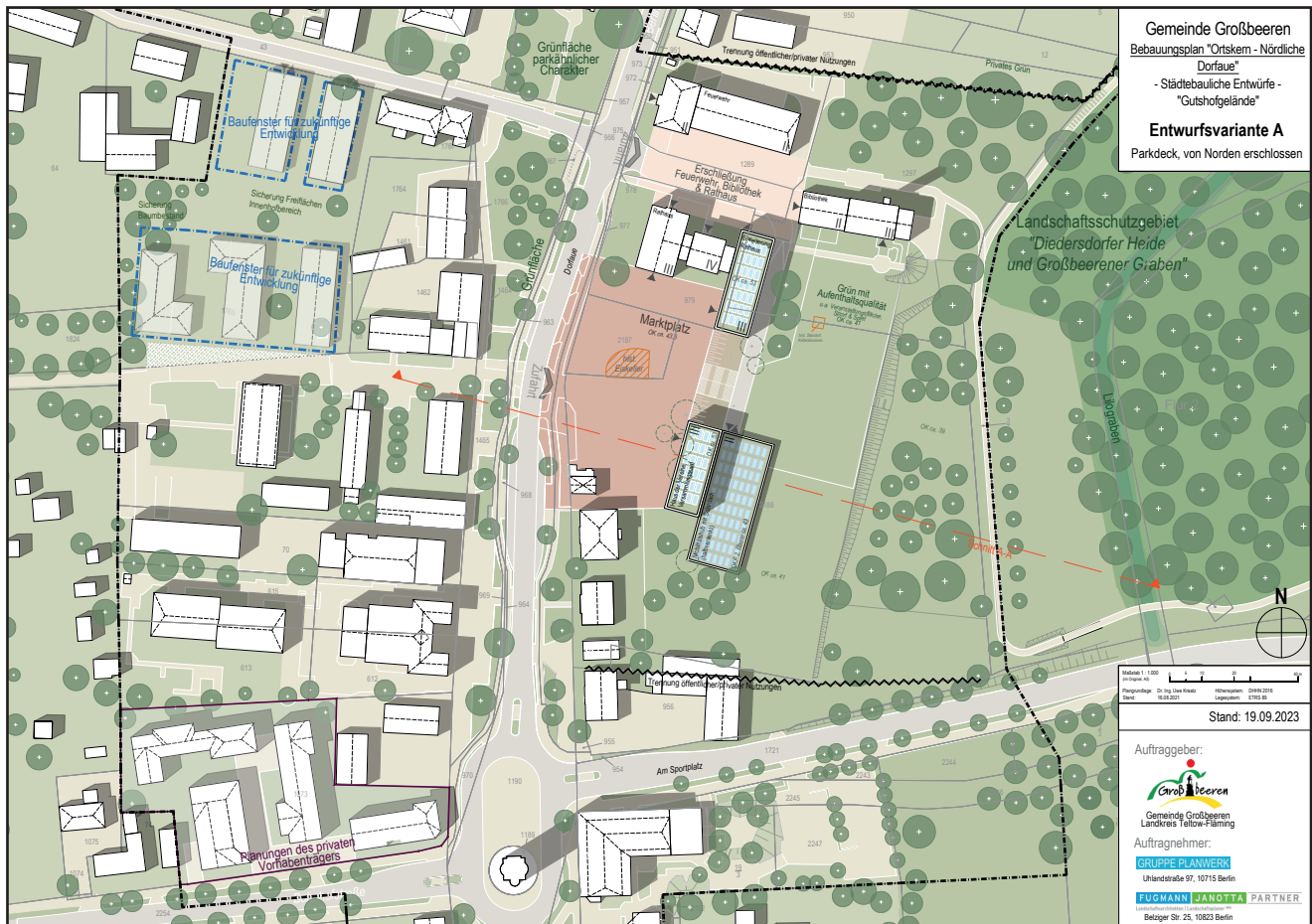


Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf Gutshof-Areal, Variante A mit Parkdeck. Stand: Öffentliche Workshop-Veranstaltung zur Ortskernentwicklung Gemeinde Großbeeren am 13.03.2024

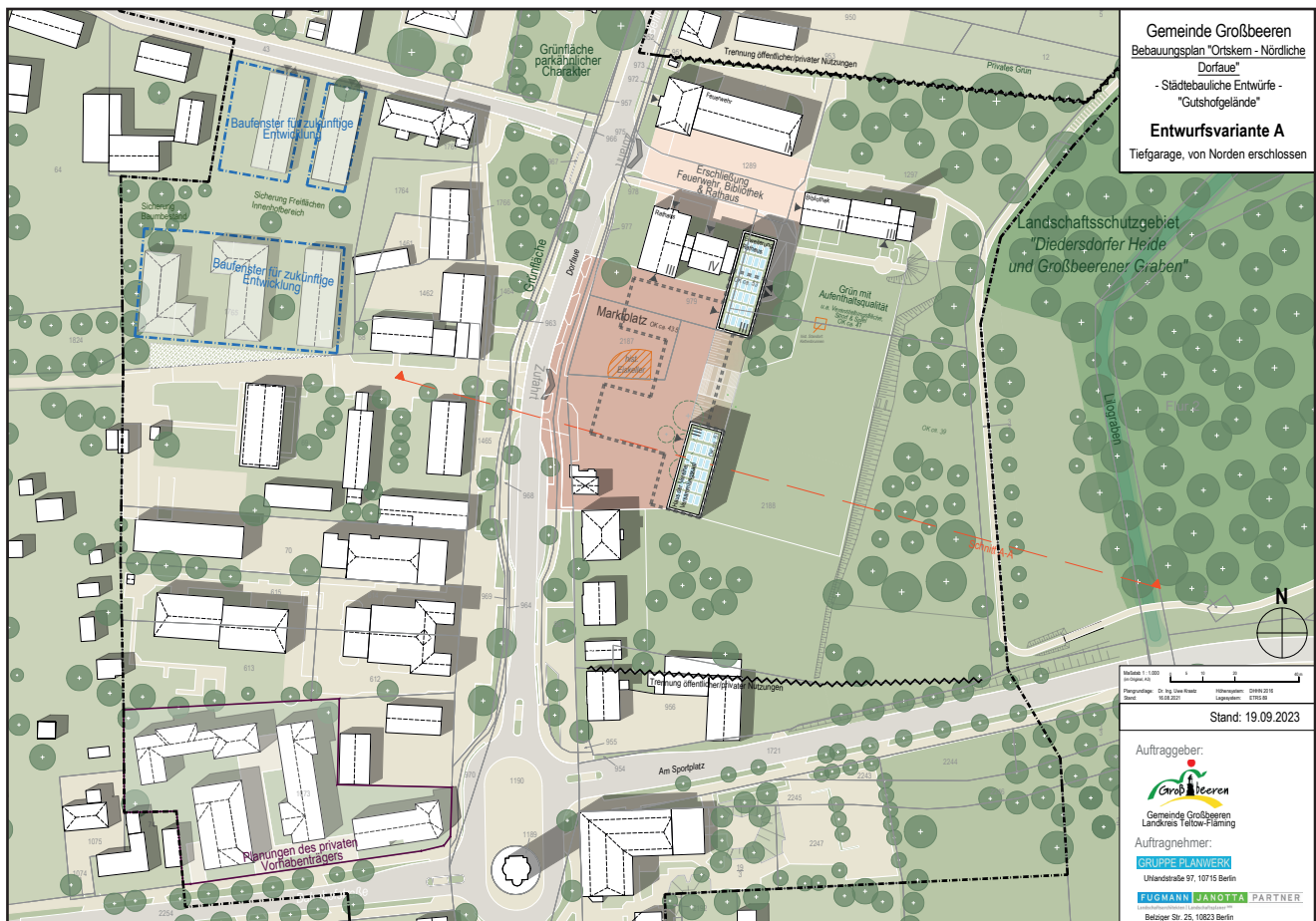


Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf Gutshof-Areal, Variante A mit Tiefgarage. Stand: Öffentliche Workshop-Veranstaltung zur Ortskernentwicklung Gemeinde Großbeeren am 13.03.2024

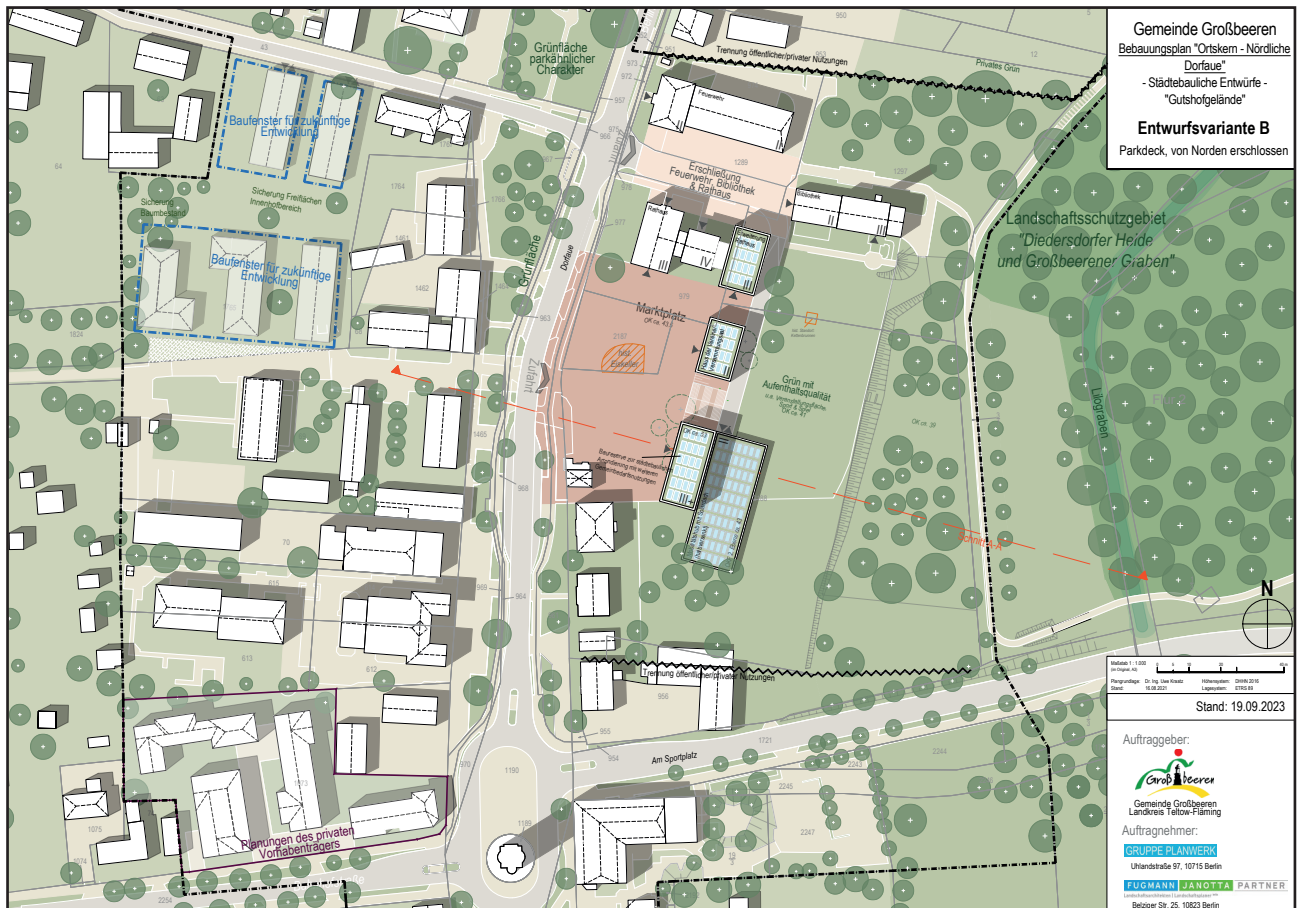


Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf Gutshof-Areal, Variante B mit Parkdeck. Stand: Öffentliche Workshop-Veranstaltung zur Ortskernentwicklung Gemeinde Großbeeren am 13.03.2024

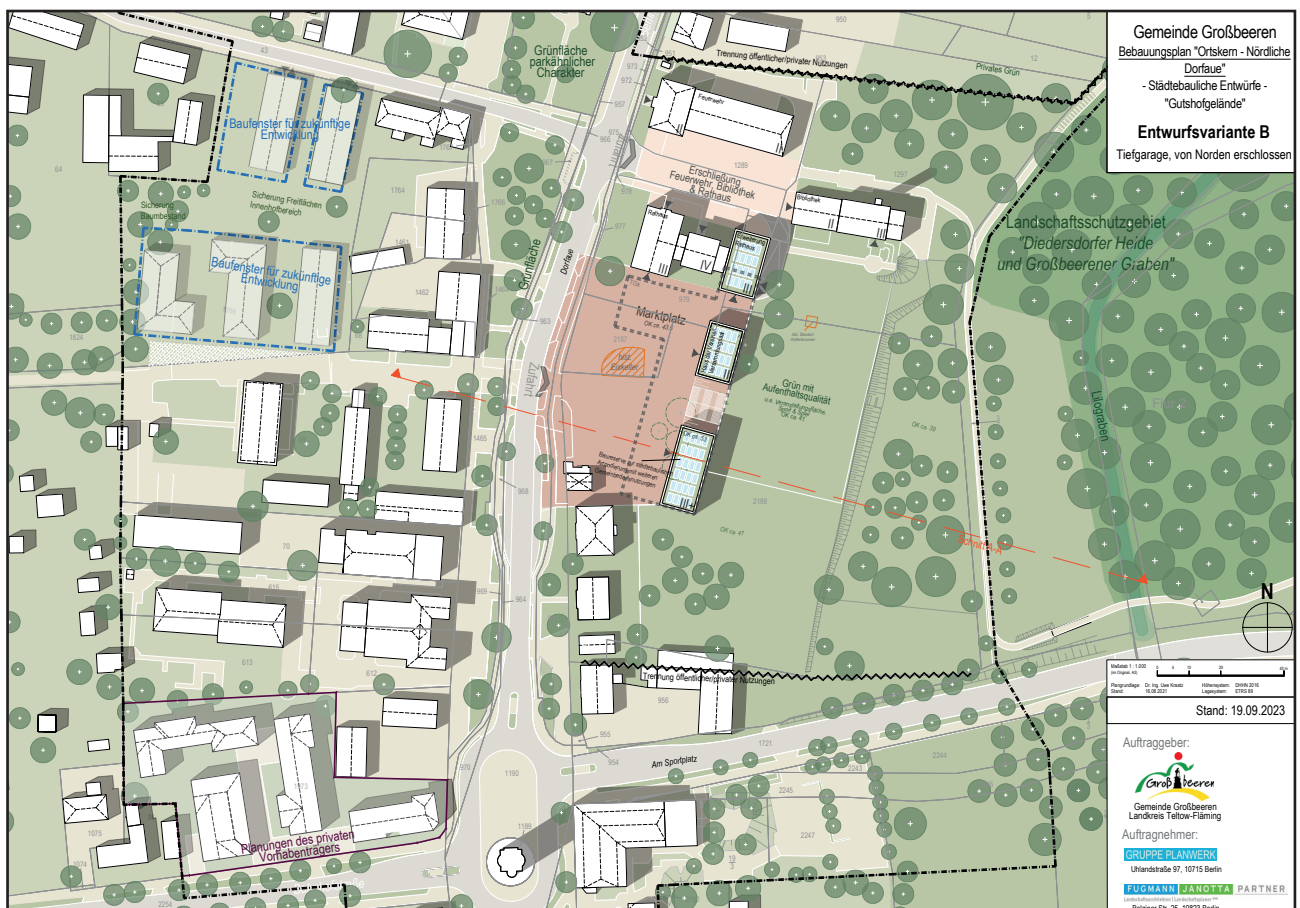


Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf Gutshof-Areal, Variante B mit Tiefgarage. Stand: Öffentliche Workshop-Veranstaltung zur Ortskernentwicklung Gemeinde Großbeeren am 13.03.2024