

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Kiekeberg" der Gemeinde Klein Kreutz

| <u>Gliederung</u> | Seite |
|---------------------------------------|-------|
| 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen | 1 |
| 1.1 Aufstellungsbeschluß | 1 |
| 1.2 Flächennutzungsplan | 1 |
| 1.3 Geltungsbereich | 2 |
| 2. Aufgabe des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. Städtebauliches Konzept | 3 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes | 5 |
| 4.1 Bauliche und sonstige Nutzung | 5 |
| 4.2 Verkehrsflächen | 5 |
| 4.3 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4.4 Grün- und Freiflächen | 6 |
| 5. Städtebauliche Werte | 6 |

BEGRUENDUNG

- 1 -

1. Allgemeine Planungsvorssetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Klein Kreutz hat in ihrer Sitzung am 18.06.1991 die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes, im Nordwesten der Gemeinde Klein Kreutz (sh. Übersichtsplan), beschlossen und festgelegt, für diesen Bereich gemäß § 30 BauGB einen Bebauungsplan (B-Plan) aufstellen zu lassen.

Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der dringend notwendigen Erweiterung und Neuschaffung von Wohnraum für Einwohner der Gemeinde Klein Kreutz und dem vorhandenen Interesse an der Schaffung von Wohneigentum aus dem Raum Brandenburg und dem Großraum Berlin.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Klein Kreutz hat am 06.02.1991 den Aufstellungsbeschluß für einen Flächennutzungsplan für die Gemarkung Klein Kreutz gefaßt.

Am 20.03.1991 wurde der Entwurf in der Gemeindevertretung beraten und den Bürgern zur Einsichtnahme vorgelegt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (ausgearbeitet vom Planungsbüro Köpenick Consult GmbH) wurde bei der oberen Landesbehörde zur Genehmigung eingereicht, ist aber bis dato als noch nicht genehmigt anzusehen. In ihm wird u.a. das Wohngebiet "Am Kiekeberg" bereits ausgewiesen.

Man kann also davon ausgehen, daß die Bedingungen gemäß § 8 (3) BauGB erfüllt sind und der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (Planungsziele) geht bereits hervor, daß durch die angrenzende Lage der Gemeinde Klein Kreuzt an die Gemarkung Brandenburg (Stadt Brandenburg) besondere siedlungsstrukturelle und infrastrukturelle Bedeutungen beizumessen sind. Schwerpunkt sollte hier die Schaffung von Wohnraum, bei einer Erhaltung der dörflichen Struktur, sein.

1.3 Geltungsbereich

Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches umfaßt das im B-Plan gekennzeichnete Gelände im wesentlichen mit folgender Begründung:

- An der vorhandenen Betonstraße entlang am Fuße des Kiekerberges am nordwestlichen Bereich der Gemeinde Klein Kreuzt, da dieses gleichzeitig die Grenze des vorhandenen Trennstückes 4 ausmacht.
- Durch die natürliche Abgrenzung im südlichen Bereich (Trennstücke 1, 2 und 3) und der damit vorhandenen anbindenen Bebauung.
- Im Südwesten: natürliche Abgrenzung durch die steiler werdende Hanglage und des angrenzenden Waldstückes.
- Im Nordwesten: durch die neu zu schaffende Zuwegung (Straße) entlang des Grenzverlaufes des Trennstückes 4.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan, als ein wichtiger Bestandteil der gesamten Bauleitplanung, soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung darstellen. Dabei ist es erforderlich, daß er aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt wird und den Forderungen dieses Vorentwurfes entspricht.

Wichtig ist, daß der Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3. Städtebauliches Konzept

Aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes geht hervor, daß auf Grund der gegenwärtigen Situation im Land Brandenburg verbunden mit der geographischen Lage der Gemeinde Klein Kreutz die Erweiterung von Wohnraum bei Erhaltung der dörflichen Strukturen, damit verbunden eine Zentralisierung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von Verboten und Beschränkungen in den Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie ökologisch bedeutsamen Gebieten, als vorrangiger Schwerpunkt anzusehen ist.

Durch die Neuschaffung von Einfamilienhäusern soll den bauwilligen Bürgern der Gemeinde Klein Kreutz nebst umliegenden Gemeinden und aus dem Raum Brandenburg (Stadt) an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort eine infrastrukturelle Aufwertung der ca. 640 Einwohner zählenden Gemeinde erreicht werden.

Damit verbunden möchte die Gemeinde Klein Kreutz erreichen, daß städtebauliche Unzulänglichkeiten bzw. Mißstände im Ortskern (Dorfanger) abgebaut werden und Raum für kommunikative Einrichtungen geschaffen werden.

Durch die unmittelbar an der Gemarkung Klein Kreutz angrenzende Gemarkung der Stadt Brandenburg ist eine infrastrukturell übergreifende Wirkung voraussehbar. Als ein Beispiel sei hier die Zustimmung und große Unterstützung der Gemeindeverwaltung Klein Kreutz durch das Verteidigungskommando 844 erwähnt.

Die Lage des Gebietes wurde im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Klein Kreutz u.a. auch gewählt:

- Da die Nord-Süd-Ausdehnung (ca. 3,4 km) um über die Hälfte geringer ist als die Ausdehnung in Ost-West-Richtung.
- Eine Vergrößerung des geplanten Gebietes (Wohn- und Mischgebiet) in westlicher Richtung durch die geplante Zuwegung (sh. B-Plan) könnte unmittelbar anschließen.
- Durch die zentrale Erschließung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, die in der Gemeinde Klein Kreutz von 1992 bis Ende 1993 entstehen wird, kann das geplante Baugebiet mit ver- und entsorgt werden.
- Die Bereitstellung durch Elektroenergie wird gesichert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO (sh. B-Plan).

Der B-Plan-Entwurf sieht als Hauptnutzung die Schaffung von Wohnraum und damit verbunden die Ansiedlung von Eigenheimen. Dies wird für den geplanten Bereich in der Nähe der vorhandenen Ansiedlungen als sinnvoll angesehen.

Die Einzel- bzw. Doppelhäuser werden in konventioneller Bauweise (Massivbau) erstellt.

Die Zweigeschossigkeit wird als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 als jeweiliges Höchstmaß im B-Plan ausgewiesen. Auf Grund der Bebauung in Hanglage wird auf eine eindeutige Höhenangabe verzichtet.

4.2 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die im B-Plan ausgewiesenen Straßenverläufe bzw. Wegbereiche vorgesehen.

Die vorhandene Betonstraße entlang des Kiekeberges (nordwestliche Richtung) wird hierfür neu ausgebaut. Die Zuwegung zwischen den öffentlichen Straßen und der Grundstücksgrenze werden als private Verkehrsflächen vorgesehen.

Die für die Bebauung notwendigen Stellflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken sichergestellt, alle anderen Parkplatzflächen (Besucherverkehr) werden entlang der öffentlichen Anbindungen hergestellt.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde sichert über die neu zu schaffende Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes. Die Stromversorgung erfolgt über eine für das Wohngebiet ausgelegte Kapazität (Trafostation). Die Beheizung wird jeweils von den Haushalten intern abgesichert.

4.4 Grün- und Freiflächen

Als Grün- und Freifläche mit Kinderspielplatz wird ein Gebiet im Bebauungsplan in einer Größe von ca. 1.500 m² vorgesehen.

Die privaten Grün- und Freiflächen werden individuell von den Grundstückseigentümern in ortsüblicher Form angelegt.

Für die Begrünung der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume und Sträucher als Pflanzgebot vorgesehen.

5. Städtebauliche Werte

| | |
|-----------------------|------------|
| Bruttobauland: | ca. 4,9 ha |
| Nettobauland: | ca. 0,7 ha |
| Wohnbaufläche: | ca. 2,0 ha |
| Verkehrsfläche: | ca. 0,4 ha |
| Grün- und Freifläche: | ca. 1,8 ha |

Gemeinde Klein Kreuz

Klein Kreuz, den *1.7.92*

Panfutti

Bürgermeister



f. Hermann

Gemeindevertreter-
vorsteher