Anlage 1.2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

MILLINGSWEG IN MITTENWALDE

Begründung
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
"Millingsweg" in der Stadt Mittenwalde nach § 9 Abs. 8 BauGB

---

1. Lage des Planungsgebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des erweiterten Bebauungsplanes

1.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes Millingsweg, Mittenwalde erstreckt sich auf die Grundstücke Flur Nr. 5, Flurstück-Nr. 13 - 18 sowie 136 - 144 und wird im Südosten durch wirtschaftliche Nutzflächen, im Westen durch den Zülower Kanal, im Nordosten durch die Landesstraße LIIO 292 Mittenwalde - Großmachnow und im Osten durch das Gewerbegebiet begrenzt.

1.2 Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Grundstücke

Flur 5
Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18
136, 137, 138, 139, 140, 141,
142, 143, 144

Flur 9
Flurstücke 120, 124, 132/1

...

1.3 Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.
Die Gesamtgröße des zu beplanenden Gebietes beträgt rd. 113.740 qm.
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Millingsweg wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

2. Nutzungssituation im Plangebiet

2.1 Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände befindet überwiegend sich in Privatbesitz.

3. Verkehrliche Anbindung

3.1 Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße (den Millingsweg) über die Landesstraße LII0 292 (Mittenwalde - Großmachnow) angebunden.

...

4. Erfordernis der Planaufstellung

4.1 Wegen der beachtlichen Nachfrage nach Wohnraum hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde am 18. 01. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gemarkungsgebiet Frauenbusch-Millingsweg mit der angegebenen Abgrenzung beschlossen.
Zusätzlich entsteht zunehmende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum durch die bei Mittenwalde im Aufbau befindlichen 2 Gewerbegebiete mit der Zuwanderung von Arbeitskräften.
Die Zielsetzung besteht darin, durch unterschiedlich große Zuschnitte der Baugrundstücke, für alle sozialen Schichten die Möglichkeit anzubieten, eigenen Wohnraum zu schaffen. Dort sollen verschiedene Haustypen und -formen vorgesehen werden, vom Geschoßwohnungsbau, Reihenhaus- bis zur Einzelhausbebauung.
Damit werden günstige Bedingungen geschaffen, um die Eigentumsbildung auch für Familien mit unterschiedlichsten Einkünften zu ermöglichen.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

5.1 Das geplante Wohnbaugebiet stimmt mit den Aussagen des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes der Amtsgemeinde Mittenwalde überein.

...

6. Erläuterung der städtebaulichen Vorgehensweise

6.1 Die verpflichtende Zielsetzung für die städtebauliche Planung ist:

* die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern,
* eine sparsame Bodennutzung vorzunehmen,
* die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt sowie
* der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Plangebietes am Millingsweg für den Bebauungsplan folgende Grundsätze angewendet:

* die Funktion des Plangebietes ist so angeordnet, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Funktionen nicht gegeben ist,

* die Gestaltung des Standortes wurde entsprechend vorgenommen, daß ein sparsamer Umgang mit Bauland erreicht und eine optimale Nutzung des Wohnbaugebietes gesichert wird.

...

* die funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen wurde nach neuesten Richtlinien und städtebaulichen Erkenntnissen vorgenommen,

* das gesamte Planungsgebiet wird auf seinen öffentlichen und privaten Flächen ausreichend durchgrünt,

* ein zentraler Kinderspielplatz mit beispielhafter Durchgrünung der Anlage wird einbezogen.

6.2 Die entsprechenden Haustypen und -formen sind in sich für die angestrebte Zielsetzung so anzuordnen, daß sie sich landschaftlich einpassen und das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt Mittenwalde nicht stören, sondern sinnvoll beleben.

6.3 Im Städtebaulichen hat die neue Wohnanlage durch geordnete Gruppierungen verschiedener Haustypen eine in sich geschlossene, jedoch spannungsreiche Anlage zu entwickeln, die sich im wesentlichen an den innenliegenden Flächen für Fuß- und Radwege, Spielplätze usw. orientiert.

...

Die Gruppierungen werden von folgenden Haustypen bestimmt:

* mehrgeschossiger Wohnbau (2 + Dachgeschoß) für Wohnungseigentum (kleine und mittlere Wohnungen sowie Maisonettewohnungen),

* Reihenhausanlagen, 2geschossig, für Dachausbau vorgesehen, auch als Doppelhausanlagen zu verwenden und

* Einfamilienhaus-Typen in verschiedenen Größen und Grundstücksangeboten, welche in 2 Haustypen, jeweils erweiterbar in Eigenhilfe aus vorgegebener Planung, angeboten werden und darüber hinaus, in den Randzonen, größere Grundstücke für freie, individuell gestaltete Häuser, nach der Maßgabe des Bebauungsplanes, entsprechend den Sonderwünschen der Bauwilligen.

7. Erläuterung der Planung

7.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan beinhaltet die rechtsverbindliche Festsetzung für das Wohngebiet am Millingsweg.

...

7.2 Erläuterungen zu den einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet	WA I	WA II	WA III	WA IV	WA VI
* Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4
* Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	1,0	0,8	0,6	0,8

Mischgebiet		MI V
* Grundflächenzahl	(GRZ)	0,6
* Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,0

Das Maß der baulichen Nutzung kann in Einzelbereichen dann erhöht werden, wenn mehrere Grundstücke zusammengefaßt, einen verdichteten Geschoßwohnbau in der angegebenen Höhe und Dachneigung Gegenstand der Planung wird, wenn damit der städtebauliche Leitgedanke und die Organisation ausgeprägt unterstützt werden.
Es ist eine offene, für das Wohnbaugebiet IV eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

...

7.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt vorgesehen: An den nordwestlichen und südwestlichen Bebauungsgrenzen wie am Zülower Kanal und zum Landschaftsschutzgebiet (Anschluß an Außenbereich) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoß begrenzt.
Entlang der restlichen Bebauungsgrenzen und des Millingsweges wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.
Ein Ausbau der Dachgeschosse wird zugelassen.

8. Verkehr

8.1 Die geplante Neubau-Wohnanlage "Millingsweg", im Westen zum historischen Stadtkern gelegen, wird über die Chausseestraße verkehrlich angebunden und ist östlich, in Richtung Stadtmitte, durch ein angrenzendes Gewerbegebiet faktisch getrennt. Über einen Rad- und Fußweg, südöstlich um das Gewerbegebiet führend, sollte ebenfalls eine Anbindung erfolgen (Entlastung des Millingsweges).

Die nordwestliche Fassung des Grundstückes wird durch den Zülow-Kanal gebildet, während sich nach Süden und nördlich zum Kanal zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, die in ein Landschaftsschutzgebiet übergehen.

8.2 Die dominierende Erschließungsstraße von Ost nach West, der Millingsweg, wird vom Charakter zum Teil als Alleenstraße und in den bestehenden Gebäuden durch entsprechende Neubauten in der Fortsetzung unterstützt; die übergreifende Anbindung erfolgt in Richtung Osten, in geeigneter Weise, über die Chausseestraße zur Kindertagesstätte und Schule, wie auch in Richtung Stadt (breite Fußgänger- und Radwege vorhanden).

8.3 Des weiteren wäre ein Stadtanschluß für den westlichen, d. h., südwestlichen Bereich der Neubau-Wohnanlage, um das Gewerbegebiet sinnvoll.

Für die gesamte Neubauanlage erstrecken sich in den zentralen Zonen geschützte Fuß- und Radwege in einer

...

öffentlichen Wegezone; zum Teil sind diese als Wohnstraßen ausgelegt (Spielstraße etc.).

Die Wohn-Sammelstraßen sind ausschließlich im Einbahnsystem vorgesehen (flächensparend).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Eine Umlegung für das Planungsgebiet soll nicht erfolgen, weil ein Bauträger das Wohnungsbaugebiet voll erschließen und bebauen will.

9.2 Hoch- und niederspannungsseitig wird das ausgewiesene Wohnbaugebiet durch Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Wärmeenergieversorgungsmäßig wird das Gebiet durch eine Erdgasleitung versorgt.

9.3 Die Wasserversorgung für dieses Wohnbaugebiet ist durch die Wasserversorgungsanlage in Mittenwalde gegeben.

9.4 Die klärenden Abwässer werden in einer von der Stadt Mittenwalde betriebenen Kläranlage gereinigt und dem Vorfluter zugeführt.
Die Oberflächenwässer werden vorrangig in den Boden zurückgeführt.
Es sollen die von den Dächern aufgefangenen Oberflächenwasser nicht der Kanalisation zugeführt werden.

9.5 Die im Wohn-baugebiet neu zu bauenden Erschließungsstraßen werden in einer dem Boden nicht versiegelnden Bauweise hergestellt.

...

10. Kosten und Finanzierung des künftigen Wohnbaugebietes

Die Kosten für die Erschließung, Begrünung, Gestaltung und Durchführung der damit in Verbindung stehenden Maßnahmen wurden überschläglich wie folgt ermittelt:

10.1 Erschließungskosten

* Straßenflächen	DM	1.400.000
* Entwässerung	DM	4.800.000
* Wasserversorgung (Erarbeiten in Entwässerung enthalten)	DM	650.000
* Elektroversorgung	DM	360.000
* Beleuchtung	DM	150.000
* Gasverlegung	DM	3.500.000
* Fernsprechversorgung	DM	280.000
Zwischensumme (1)	DM	11.140.000

Spezifischer Erschließungspreis: 11.140.000 : 10,98 ha
= 101,46 DM/qm

...

10.2 Begrünungs- und Gestaltungskosten

* Private Grünflächen (Grundbegrünung)	DM	171.000
* Einzelbaumbepflanzung (Straßen)	DM	160.000
* Gestaltung und Begrünung am Anger, Zentrum	DM	110.000
* Kinderspielplatz Einrichtung und Begrünung	DM	135.000
* Begrünung der Wohngebietsabgrenzung Zülow-Kanal. südöstl. und südwestl. Achse	DM	38.000
Zwischensumme (2)	DM	614.000

Spezifischer Begrünungspreis: 614.000 : 10,98 ha
= 5,59 DM/qm

...

10.3 Nebenkosten

* Bebauungsplanung	DM	57.800
* Erschließungsplanung	DM	418.000
* Vermessungskosten	DM	125.000
* Prüf- und sonstige Gebühren	DM	75.000
* Notarkosten	DM	60.000
* Maklerkosten (Alt & Kelber)	DM	199.000
* Sonstige Nebenkosten (überw. Treubau-Aufw.)	DM	350.000
Zwischensumme (3)	DM	1.276.800

Spezifischer Nebenkostenpreis: 1.276.800 : 10,98 ha
= 11,63 DM/qm

10.4 Spezifischer Gesamtpreis

* Grundstückskaufpreis	DM/qm	80,00
* Erschließungskostenpreis	DM/qm	101,46
* Begrünungs- und Gestaltungskostenpreis	DM/qm	5,59
* Nebenkostenpreis	DM/qm	11,63
Gesamtpreis:	DM/qm	198,68

...

10.5 Die Herstellung der Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Die Erschließung wird von dem Bauträger selbst durchgeführt.