

Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 5 "Am Walde" der Gemeinde Güterfelde Genehmigung vom 10.01.1996

4. Auflage 2

Dem Plan ist eine Begründung gem. § 7 BauGB sowie § 9 Abs. 8 BauGB beizufügen

BEGRÜNDUNG

1.) Angaben zur Gemeinde

Güterfelde liegt im Südwesten der Hauptstadt Berlin und östlich vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark im Bundesland Brandenburg.

Die Nachbarorte der Gemeinde Güterfelde werden größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzflächen abgegrenzt. Im Norden grenzt die Gemeinde Stahnsdorf, im östlichen und südlichen Bereich grenzen die Gemeinden Sputendorf und Schenkenhorst an. Getrennt durch Waldbestände der Parforcer Heide grenzt im Südwesten die Gemeinde Nudow und westlich die Stadt Potsdam an Güterfelde.

Der Ort besitzt eine ideale Verkehrsanbindung: 3 min. bis zum Autobahnanschluß Babelsberg A 115, 10 min. bis zur Stadtgrenze Berlin bzw. 5 min. bis nach Potsdam.

Die unmittelbare Nähe dieser beiden so geschichtsträchtigen und erneut aufstrebenden Städte mit Regierungssitz der Bundesrepublik auf der einen Seite und dem Regierungssitz des Landes Brandenburg auf der anderen Seite - sind sie Anziehungspunkt für Politik, Wirtschaft und Kultur. Güterfelde ist ein Ort mitten im Grünen, umgeben von Wald und Wasser. Im Einzugsbereich des Berliner Umlandes gelegen, mit ländlichem Flair, ist Güterfelde ein attraktiver Wohnstandort.

Heute ist der Ort ca. 1841 ha groß und hat ca. 1487 Einwohner.

Innerhalb des Gemeindegebietes belegen Gewerbebetriebe eine Gesamtgröße von 16 ha, so z.B. die Lehr- und Versuchsanstalt für integrierten Pflanzenbau, die Firma Glaser GmbH & Co.KG.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum des Ortes, z. B. eine Bäckerei, ein Fleischer und ein kleiner Lebensmittelmarkt.

Durch Güterfelde führen die Landesstraßen L 40 (Potsdam-Güterfelde-Großbeeren), L 77 (Berlin-Kleinmachnow-Stahnsdorf-Güterfelde-Saarmund) und die L 76 (Potsdam- Güterfelder OT Kienwerder - Schönefeld). Regelmäßig verkehren die Buslinien 624 (Teltow-Saarmund) somit eine Anbindung ab Stahnsdorfer Hof in Richtung Potsdam- Teltow und eine Buslinie Potsdam-Güterfelde-Ludwigsfelde.

Die Infrastruktur in Güterfelde sieht wie folgt aus: eine Kindertagesstätte, Schulversorgung über die Gemeinden Stahnsdorf und Saarmund, bzw. weiterführende Schulen in Kleinmachnow, Teltow und Potsdam. Die öffentliche Verwaltung gehört zum Amtssitz in Stahnsdorf.

In Güterfelde befinden sich zwei Seniorenheime, die privat betrieben werden.

2.) Ziele und Zweck des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Zur Fortsetzung der für Güterfelde charakteristischen Bebauung mit Einfamilienhäusern in 1- und 2- geschossiger, freistehender Bauweise soll das Gebiet erschlossen und ein Rahmen für die Nutzung sowie für die Gestaltung von Gebäuden vorgegeben werden. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Struktur des Gebietes abzurunden. Ein weiterer Anlaß für die Einleitung des Planverfahrens sind die wiederholten Anfragen der Grundstückseigentümer zur Bebaubarkeit mit dringlichen Wohnungsbauvorhaben.

3.) Übergeordnete Planungen

Entwurf Kreisentwicklungskonzeption
Entwurf LEP e. V.

4.) Örtliche Planungen

Im städtebaulichen Struktur- und Rahmenplan, deren 1. Entwurf seit Mai 1993 vorliegt, wurde frühzeitig das zu beplanende Gebiet als Wohnbauland ausgewiesen. Hierin wird die Fortsetzung der für Güterfelde charakteristischen Bebauung in maximal 2-geschossiger Bauweise vorgegeben.

5.) Fachplanungen

Planung des Bau's einer Ortsumgehungsstraße Güterfelde sowie der Ausbau der Landesstraßen L 40 und L 74. Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.

6.) Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz

Das Plangebiet gehört nicht zu dem Unterschutzstellung vorgesehenen Landschaftsschutzgebiet Parforceheide.

7.) Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des VEP Nr. 5 wird durch das in Güterfelde an der Großbeeren-Straße / Am Walde gelegene Grundstück Flur 2, Flurstück 39, mit einer Größe von 1923 m² bestimmt.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Großbeeren-Straße, im Osten durch die Straße Am Walde, im Norden durch ein Grundstück mit Gartennutzung und im Westen durch ein Grundstück mit vorhandener Bebauung begrenzt. Die vorhandene Bebauung ist straßenbegleitend als separates Siedlungsgebiet gewachsen und besteht aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit und ohne Dachgeschoßausbau. Typische, prägende bzw. aufwertende Elemente sind nicht erkennbar. Das Plangebiet ist zur Zeit unbebaut und wurde

früher als Gartenland genutzt. Jetzt ist es Brachland. Das Flurstück 39 befindet sich in Privatbesitz.

Das Gelände ist flach und überwiegend eben. Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind gekennzeichnet durch alte ungestörte Bodenlagen (Mutterboden, Geschiebelehm, Sand).

8.) Flächenbilanz Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

Bruttobaulandfläche:	1923 m ²
Nettobaulandfläche:	228 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	. /.
Grünflächen:	1695 m ²
Anzahl der Baugrundstücke:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	2 x 2
Einwohner:	ca. 16
Bruttowohnungsdichte:	0,008
Nettowohnungsdichte:	0,07

9.) Maßnahmen zur Verwirklichung

Entwässerung: Wasser: Strom: Gas:	Hauptleitungen liegen straßenbegleitend zur Großbeeren-Straße von dort aus sind die Erschließungsleitungen für beide Einfamilienhäuser straßenbegleitend zur Einliegerstraße Am Walde (ca. 35 m) zu verlegen
Müllentsorgung:	über Mülltonnen
Verkehr:	Grundstücksauffahrten von der Straße Am Walde, die direkt auf die Großbeeren-Straße einmündet.

10.) Kosten und Finanzierung

Planungs- und Erschließungskosten übernimmt der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger.