

**Gemeinde Groß Schönebeck**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11  
„Neubau eines Marktgebäudes“**

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.



Knieper + Raupach  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Hufelandstraße 22 10407 Berlin  
Tel.: 030/4216213  
Fax: 030/4216215

im Auftrag der Logemann Immobilien GmbH

## Gemeinde Groß Schönebeck

### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Neubau eines Marktgebäudes“

#### Erläuterungen und Begründung

##### **Inhalt:**

1. Lage und Planungsgegenstand
  - 1.1 Lage
  - 1.2 Veranlassung des Vorhaben und Erschließungsplanes
  - 1.3 Plangebiet
  - 1.4 Planerische Ausgangssituation
  - 1.5 Gesetzliche Voraussetzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan
  
2. Planinhalt
  - 2.1 Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans
  - 2.2 Planungsvorbereitung
  - 2.3 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben
  - 2.4 Erschließung
  
3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans
  - 3.1 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt
  - 3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation
  - 3.3 Städtebauliche Auswirkungen
  - 3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

##### **Auftraggeber:**

Logemann Immobilien GmbH  
vertreten durch:  
Ingenieurbüro Gutmacher  
Buschstraße 1  
14712 Rathenow

##### **Auftragnehmer:**

Knieper + Raupach  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin

HORTEC  
Garten-, Landschafts- und Stadtplanung GbR  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin

Berlin, September 1997

## **1. Lage und Planungsgegenstand**

### **1.1 Lage**

**Gemeinde:** Groß Schönebeck  
**Amt:** Groß Schönebeck (Schorfheide)  
**Kreis:** Landkreis Barnim  
**Region:** Uckermark-Barnim

### **1.2 Veranlassung des Vorhaben und Erschließungsplanes**

Der Vorhabenträger, die Firma Logemann Immobilien GmbH - vertreten durch das Ingenieurbüro Gutmacher, beabsichtigt als Eigentümer der Flurstücke 455 und 457/2 der Flur 7 in Groß Schönebeck, den Neubau eines Marktgebäudes. Das Marktgebäude soll über eine Verkaufsfläche von max. 680 qm verfügen und Groß Schönebeck mit Lebensmittel des täglichen Bedarfs bedienen.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Gemeinde Groß Schönebeck positiv beurteilt, da eine Verbesserung der Infrastruktur die Funktion Groß Schönebecks als Kleinzentrum stärkt und Impulse für eine positive Wirtschaftsentwicklung im Gemeindegebiet zu erwarten sind.

### **1.2. Plangebiet**

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von rund 0,7 ha. Es liegt nördlich der Ernst-Thälmann-Straße (B 109) gegenüber dem Gebäude der Feuerwehr.

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Angerbebauung und ist umgeben von einer offenen aber dichten Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, die als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt werden. Das Vorhaben bildet den östlichen Abschluß einer Reihe von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum von Groß Schönebeck.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes (Gemarkung Groß Schönebeck, Flur 7, Flurstücke 455 und 457/2 (Grundbuch von Groß Schönebeck, Blatt 2438)) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Grundbucheintrag vom 12.08.1997).

Das Flurstück 455 ist weitgehend unbebaut (ein kleiner Schuppen). Auf dem Flurstück 457/2 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (Stallgebäude). Die Gebäude stehen leer und weisen erhebliche Substanzmängel auf.

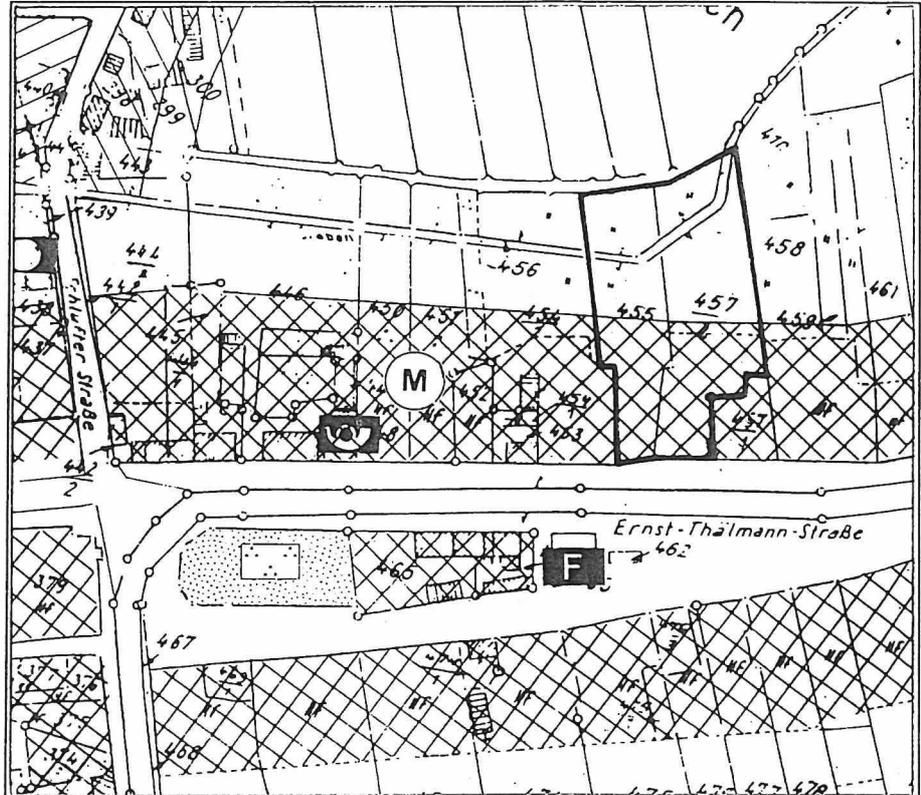
### **1.3. Planerische Ausgangssituation**

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Groß Schönebeck, der durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 23.06.94 festgesetzt wurde.

Für das Gemeindegebiet liegt der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) vor; die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Frühsommer 1996 statt.

Für das Gemeindegebiet liegt der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) vor; die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Frühsommer 1996 statt.

Flächennutzungsplan  
(Entwurf) - Ausschnitt



Der Vorentwurf zum FNP stellt das Plangebiet im Bereich der geplanten Bebauung als **gemischte Baufläche** und den hinteren Teil der Flurstücke als **Gärten** dar.

In den Erläuterungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom März 1996 wird dazu u.a. folgendes ausgeführt:

### **Gemischte Bauflächen**

*Als gemischte Bauflächen wird der Bereich des denkmalgeschützten Dorfkerns ... dargestellt. Neben der Hauptfunktion Wohnen soll hier die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe ... ermöglicht und gefördert werden. Vor allem der zentrale Bereich zwischen Kirche und Feuerwehr soll durch Gewerbe mit Versorgungsfunktionen als Dorfzentrum entwickelt werden.*

### **Gärten**

*Die privaten Hausgärten tragen, besonders im Umfeld des historischen Ortskerns, zur Integration der Siedlung in die Landschaft bei. [Die Gärten sind] ...als typisches Ortselement zu erhalten und möglichst behutsam weiterzuentwickeln.*

Das Vorhaben entspricht somit den Darstellungen des FNP-Vorentwurfs. Daher steht, bei einer weiteren Verzögerung des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan, einer vorzeitigen Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Anwendung des § 246a Abs.1 Nr.3 BauGB nichts entgegen.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage wurde das Vorhaben vom Ministerium für Umwelt Naturschutz und Raumordnung befürwortet.<sup>1</sup> Auch der Landkreis Barnim steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Der für das Vorhaben gewählte Standort wurde aus Sicht des Planungsamtes (des Kreises) als optimal angesehen.<sup>2</sup>

#### **1.4. Gesetzliche Voraussetzung für den Vorhaben und Erschließungsplan**

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch<sup>3</sup> sind gegeben.

Durch das Vorhaben wird die örtliche Infrastruktur verbessert und die Gemeinde Groß Schönebeck in die Lage versetzt, ihre Rolle als Kleinzentrum auszufüllen. Angesichts der Arbeitslosigkeit und der noch anhaltenden Unterversorgung mit Anbietern von Waren des täglichen Bedarfs besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehene bauliche Anlage innerhalb der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben zu realisieren und kann dies durch eine Finanzierungsbestätigung nachweisen.

Da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplan ist, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projekts. Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung noch dargestellt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

---

<sup>1</sup> Schreiben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Refarat GL 6 vom 31.05.1996

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreises Barnim zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 vom 15.05.1996

<sup>3</sup> Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F.v. 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

## 2. Planinhalt

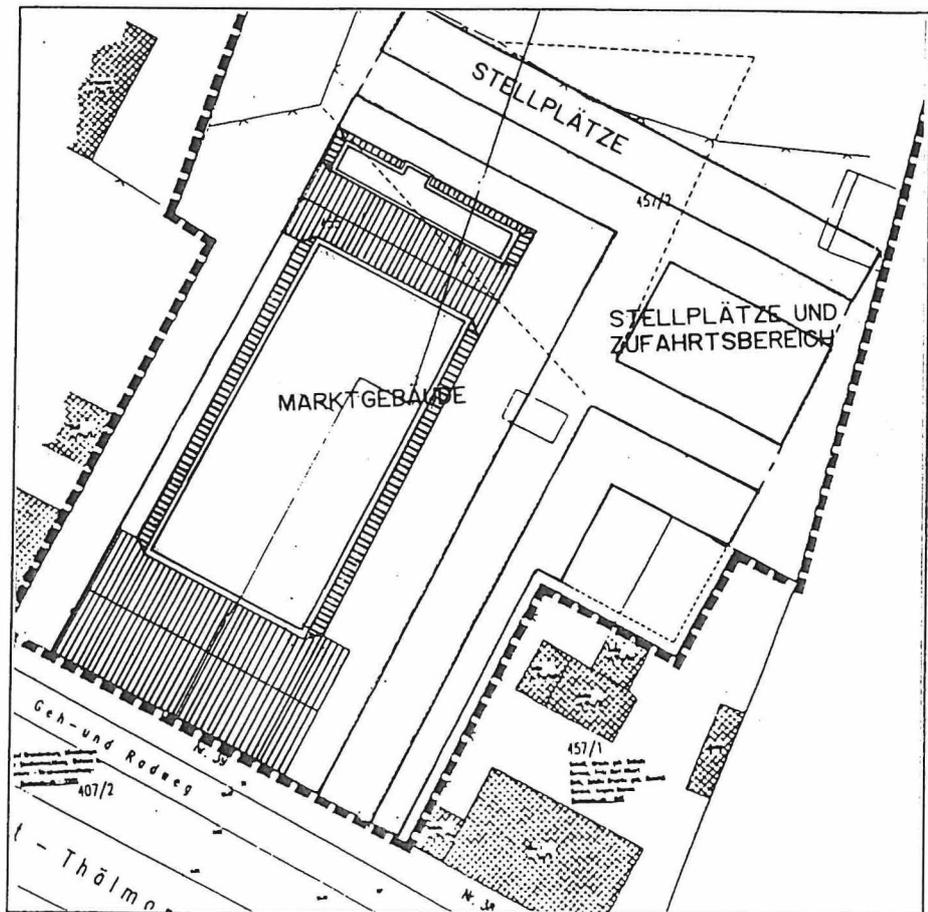
### 2.1 Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Marktgebäudes schaffen.

### 2.2 Planungsvorbereitung

Das Ingenieurbüro Gutmacher beauftragte Anfang 1996 das Architekturbüro GIW aus Damsdorf mit der Entwurfsplanung für das zu errichtende Gebäude.

Skizze des geplanten Neubaus



Die Gemeinde erteilte in der Gemeindevertreterversammlung am 14. März 1996 das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben, wenn sich die Straßenansicht in die historische Bebauungsstruktur einfügt.

Während der Vorbereitungsphase wurden durch das Planungsbüro Knieper Gespräche mit dem Investor geführt und Absprachen zur Gestaltung getroffen. So soll sich das Gebäude an der Bauflucht der angrenzenden Bebauung orientieren und den Vorgaben der Gestaltungssatzung von Groß Schönebeck entsprechen.

## 2.3. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

### „Neubau eines Marktgebäudes in Groß Schönebeck“

#### Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Planungsgebiet ein Marktgebäude zu errichten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich fest:

#### Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Wohngebäude.

Gepplant ist die Errichtung eines Gebäudes für Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 680 qm.

#### Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. den Vorschriften des Einführungserlasses des Landes Brandenburg zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 27. Mai 1994 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30. Juni 1994; S. 897) festgesetzt durch Unter- und Obergrenzen der zulässigen Grundfläche.

Außerdem werden Obergrenzen für die maximal zulässige Verkaufsfläche (680 qm) sowie für die maximal zulässige Gesamtbruttogeschosßfläche (1000 qm) textlich festgesetzt.

#### Größe des Baugrundstücks:

Flurstück. 455	2.780 qm
Flurstück 457/2	4.164 qm
Grundstücksfläche	6.944 qm
abzgl. Festgesetzte Grünfläche	310 qm
<b>Baugrundstück</b>	<b>6.634 qm</b>
GR (vorderer Bereich)	200 - 300 qm
GR (rückwärtiger Bereich)	500 - 800 qm

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie an der vorderen Grundstücksgrenze leitet sich aus dem Bestand der Umgebung sowie den Vorschriften der Gestaltungssatzung ab.

Aus den Vorschriften der Gestaltungssatzung folgt auch die Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) durch eine Linie (Zeichen 15.14. der Anlage zur PlanzV) parallel zur vorderen Baulinie, wodurch Bereiche mit unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen (vorn:  $F_{h_{max}} = 9,50$  m; dahinter:  $F_{h_{max}} = 7,50$  m) voneinander getrennt werden.

## **Höhe der baulichen Anlagen, Dachform**

Es werden maximal zulässige zulässige Firsthöhen durch Planeinschrieb (in Meter über Höhenbezugspunkt, der Oberkante des vorhandenen Geh- und Radwegs an der B 109) festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes festzuschreiben.

Die Baukörper orientieren sich durch die festgesetzte Firstrichtung und Dachform (vorn Satteldach mit einer Neigung von 40° bis 45°; dahinter „Berliner Dach“ mit einer Neigung von 40° bis 50°) an der angrenzenden Bebauung und den Vorschriften der Gestaltungssatzung.

## **Verkehrsflächen**

Das Grundstück wird durch die angrenzende Verkehrsfläche B 109 erschlossen. Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist im Plangebiet nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

## **Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen**

Parallel zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert wurden. Grundsätzlich sind Anpflanzungen von Bäumen sowie von Sträuchern und Feldgehölzen mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen durchzuführen.

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Erschließungsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Vorgesehen ist der Erhalt von Frischwiesen und ruderalen Staudenfluren und die Anpflanzung von 32 Laubbäumen, vorzugsweise der Arten Stieleiche, Spitzahorn und Winterlinde, in der Mindestqualität Hochstamm, (StU 20 - 25 cm) anzupflanzen.

Ferner ist der Bereich des Gewässerlaufes als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Gewässerlauf (Schönebecker Fließ) ist in extensiver Pflege zu entwickeln. An den Böschungsrändern des Gewässerlaufes sind 5 hochstämmige Laubbäume, vorzugsweise der Arten Erle, Weide oder Esche anzupflanzen.

## **2.4. Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Im Plangebiet ist nur der Bau interner Erschließungsanlagen notwendig.

### **Wasserver- und -entsorgung**

Das Grundstück soll an die vorhandenen zentralen Wasserver- und -entsorgungsanlagen des TAV Liebenwalde angeschlossen werden. Die Querschnitte des vorhandenen Netzes sind ausreichend dimensioniert.

### **Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Hydrant vorzusehen.

### **Gas**

Das zu erstellende Gebäude soll mit einer Gaszentralheizung ausgestattet werden. Die Möglichkeit des Anschlusses an das zentrale Gasversorgungsnetz ist sichergestellt.

### **Elektrizität**

Das Leitungsnetz der Oder-Spree-Energieversorgung ist ausreichend dimensioniert. Der Anschluß an das vorhandene Netz kann daher problemlos erfolgen.

### **3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

#### **3.1 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt**

Durch den Neubau des Vorhabens können ca. 12 Arbeitsplätze (tw. Teilzeit) neu geschaffen werden. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind deshalb positiv einzuschätzen.

#### **3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Das Ansteigen der Verkehrsmenge auf der B 109 kann als unwesentlich eingestuft werden.

Die für den Vorhaben- und Erschließungsplan benötigten Stellplätze (64) werden auf dem eigenen Grundstück ausgewiesen.

Der nächstgelegene ÖPNV- Anschluß (Bushaltestelle) befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

#### **3.3 Städtebauliche Auswirkungen**

Das vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden, da der schlechte bauliche Zustand weder die Integration noch den Erhalt ermöglicht. Das leerstehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt der sich in seiner Gestalt an die Gestaltungssatzung von Groß Schönebeck orientiert.

#### **3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Eingriff, den das Vorhaben verursacht, durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

#### **3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Gemeinde Groß Schönebeck keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.