

VORLAGE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Planungsgebiet Mellensee - Saalower Allee

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke 412, 413, 414, 415, 416, 417/1, 417/2 und 442 mit einer Gesamtfläche von ca. 33.000 qm und liegt im Außenbereich.

Das Gebiet erstreckt sich nördlich der Saalower Allee zwischen der Alte Horstfelder Straße und dem ehemaligen Bahnhof Mellensee der Bahnstrecke Zossen-Jüterborg. Die Ausdehnung in NW-SO-Richtung beträgt ca. 400m und in der Tiefe ca. 90m.

Anlage 1_ räumlicher Geltungsbereich

2. Bestehende Situation

Das Gelände war nach Planstand 1942 bis auf einzelne Gebäude unbebaut und durch Geländebrüche geprägt. An der SO-Spitze befindet sich der Achenbach Platz mit dem WK 1 Denkmal. Die Flurstücksgrenze zwischen dem großen Flur 416 und dem anschließenden Flur 418/4 war früher durch einen Weg gekennzeichnet. Dieser NW-Bereich war ein Industriegebiet mit einem eigenen Gleisanschluss. Diese Anlagen sind heute nicht mehr existent.

Das heutige Gebiet ist bis auf das Gebäude Flurstück 414 heterogen bewaldet und durch die o.g. Geländebrüche geprägt. Stellenweise befinden sich noch Reste baulicher Anlagen/ Messpunkte etc. und versiegelte Flächen auf dem Gelände

Die Gebäude auf den Flurstücken 417/1 und 417/2 sind verfallen.

Des Weiteren überlagern sich große Teile des Planungsgebietes mit dem Bodendenkmal Nr. 130657 „Siedlung der Ur- und Frühgeschichte“.

Anlage 2_FNP

Anlage 3_Ausschnitt Messstischblatt 1942

Anlage 4_Lage Bodendenkmal

3. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Entlang der Saalower Allee erstreckt sich einseitig ein ca. 50 m Streifen Wohnbebauung. Der derzeit stillgelegte Bahnhof Mellensee wird zu einem Freizeitpark umgebaut. Mit der geplanten Bebauung würde der Achenbach Platz eingebunden und es könnte eine neue Eingangssituation im Bereich des ehemaligen Bahnhofes entstehen. Mit der Aufwertung der Saalower Allee würde ein separater Radweg auf den Flächen des Baugebietes entstehen. Mit der geplanten Wohnanlage würden ca. 160 WE entstehen und somit den aus Berlin kommenden Wohnungsdruck auf das Umland abmildern und die Attraktivität der Gemeinde Am Mellensee erhöhen.

4. Planungsziel

Die Planung sieht ein Wohngebiet mit einem zentralen Platz, dem Achenbach Platz vor. Grundlage des Entwurfsgedanken ist die Verzahnung der Bauflächen mit dem angrenzenden Waldgebiet. Dabei orientieren sich drei keilförmige Wohnhöfe entlang der Saalower Allee und werden durch vorhandenen Baubestand unterteilt.

Die Planung im Einzelnen:

Wohnhöfe: Die Höfe gliedern sich in den vorderen Erschließungsbereich mit den Stellplätzen entlang der Saalower Allee, dem Mittelbereich mit kleinem Platz und Stellplätzen im EG sowie dem hinteren Bereich, der an den angrenzenden Wald anschließt. Jeder Hof besteht aus 4-5 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit jeweils ca. 50 WE.

Zentraler Platz: Der Achenbachplatz wird als Stadtplatz ausgebildet. Hier soll eine kleine Nahversorgung/ Regionalmarkt (ca. 600qm VK) mit einer Überbauung Altenwohnen/ Pflege entstehen. Weiterhin soll die Verweilqualität des Platzes durch öffentliche Angebote erhöht und der Platz somit belebt werden.

Doppelhäuser: Im Anschluss an den Achenbachplatz und als Raumkante zur Freizeitanlage Bahnhof Mellensee sind ca. 6 Doppelhäuser geplant.

Radweg: Der neue Radweg mit einer Breite von ca. 5 m verläuft parallel zur Saalower Allee, beginnend an der Gleisanlage Bahnhof Mellensee bis zur Alte Horstfelder Straße.

Wald: Die Planung geht davon aus, dass der waldartige Charakter des Gebietes ein Charakteristikum ist und die entstehenden Wohnqualität maßgeblich bestimmt.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Medien im Bereich der Saalower Allee gesichert.

Anlage 5_Vorschlag Bebauung

Anlage 6_Überlagerung Luftbild/Planung

Anlage 7_Daten

Anlage 8 und 9_Visualisierung Planung

5. Rechtliche Voraussetzungen

Da sich das geplante Baugebiet im Außenbereich befindet bedarf es der Umwandlung der Flächen in Bauland. Grundlage für ein weiteres Vorgehen ist der Beschluss zur Aufstellung eines B-Plan Verfahrens.