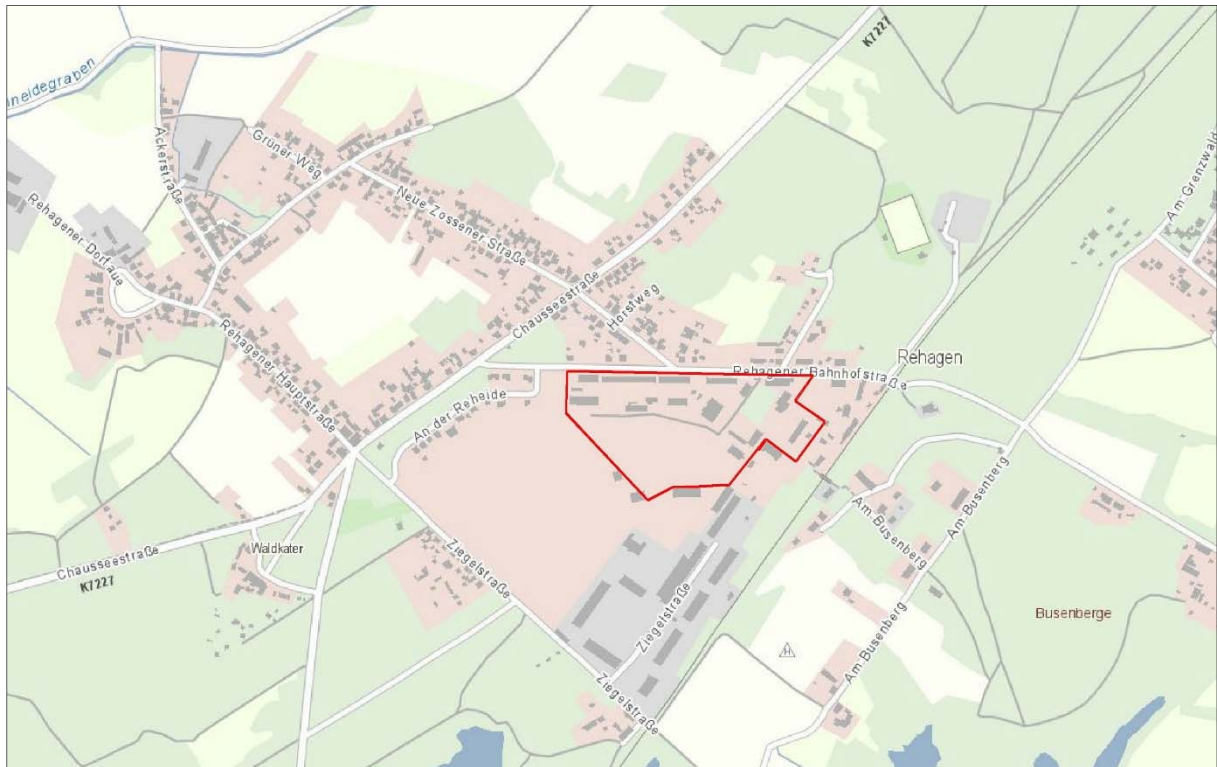


Stand: 07.02.2018
Verfasser: C. Bley, Arch. f. Stadtplanung
Bahnhofstr. 21, 15711 Königs Wusterhausen

1.1.1. Lage des Plangebietes



1.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet die den Flurstücken 340, 557 tw. und 490 tw. der Flur 3 der Gemarkung Rehagen.

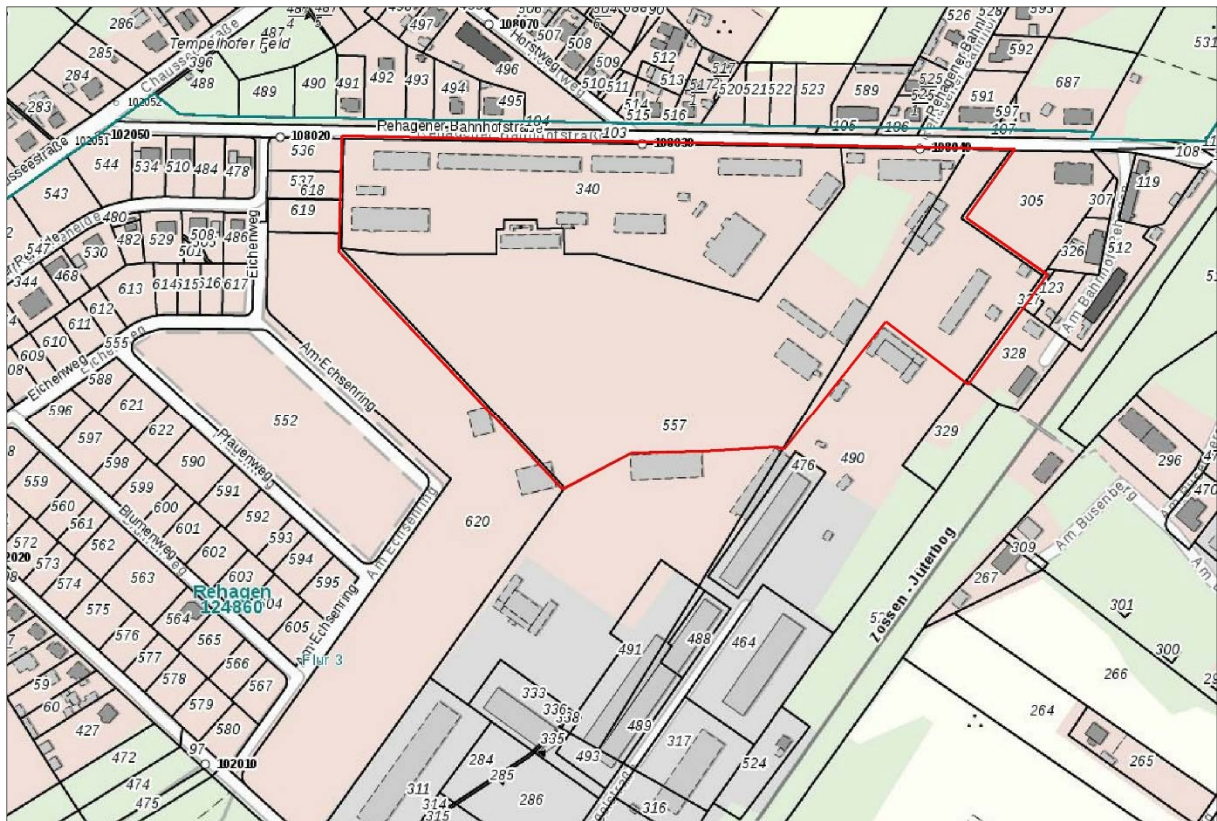


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.2. Anlass der Planung

Die Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs des B-Plans sind entlang der Rehagener Straße in weiten Teilen mit baulichen Anlagen – mehrgeschossige Plattenbauten der WBS 70-Serie und diverse Nebengebäude - überstanden, deren Nutzung seit Jahrzehnten aufgegeben ist. Die baulichen Anlagen sind infolge der jahrelangen Auflassung abrisstauglich und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Die südlich gelegenen Flächen sind unbebaut und der Konversionsfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft Kaserne Rehagen-Mitte zugehörig.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Rehagener Bahnhofstraße“ ist die planerische Vorbereitung einer langfristigen Wiedernutzbarmachung der durch Missstand geprägten Bereiche sowie der ehemals militärisch genutzten Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet Rehagens ist beabsichtigt, den Ortsteil Rehagen als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ sowie auch als „Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage“ weiter zu sichern und zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen des ländlichen Raumes Wohnbauflächen auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.



Abb. 3 städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

Die Plangebietsfläche, gelegen inmitten der Siedlungsbereiche Rehagens, ist innerörtliche brachliegende Fläche. Aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen des Ortsteils Rehagen bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf sowie die zugehörigen Nutzungen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Gemeinde Am Mellensee vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet im Wesentlichen innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde Am Mellensee ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts mit der einhergehenden Beseitigung erheblicher städtebaulicher Missstände sinnvoll und vertretbar.

1.3 Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines vitalen Gebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung verschiedener Wohnformen, umgeben von großzügigem Freiraum in Ergänzung durch wohndienende Nutzungen vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll der städtebauliche Lückenschluss im städtebaulichen Gesamtkontext im Bereich der Rehagener Bahnhofstraße realisiert werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4.1 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu wurde mit Schreiben vom 01.06.2017 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL gestellt. Mit Schreiben der GL vom 29.06.2017 erging folgende Mitteilung:

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Am Mellensee ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

Am Mellensee ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP B-B dem Mittelbereich Zossen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Soweit der B-Plan im Rahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden kann, wäre die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigte B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

1.4.2 Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Am Mellensee liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes Wohnbauflächen und in Teilen Grünflächen ausweist.

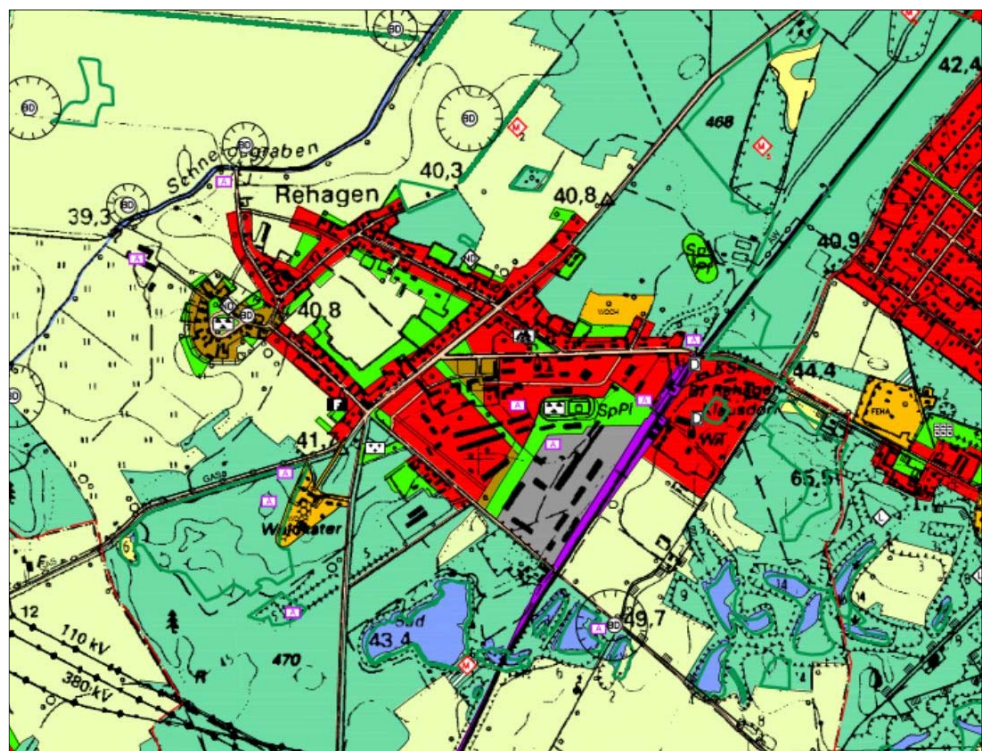


Abb. 4 FNP - Auszug

Mit der beabsichtigten Ausweisung von Wohngebieten wird der B-Plan i.S. §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.