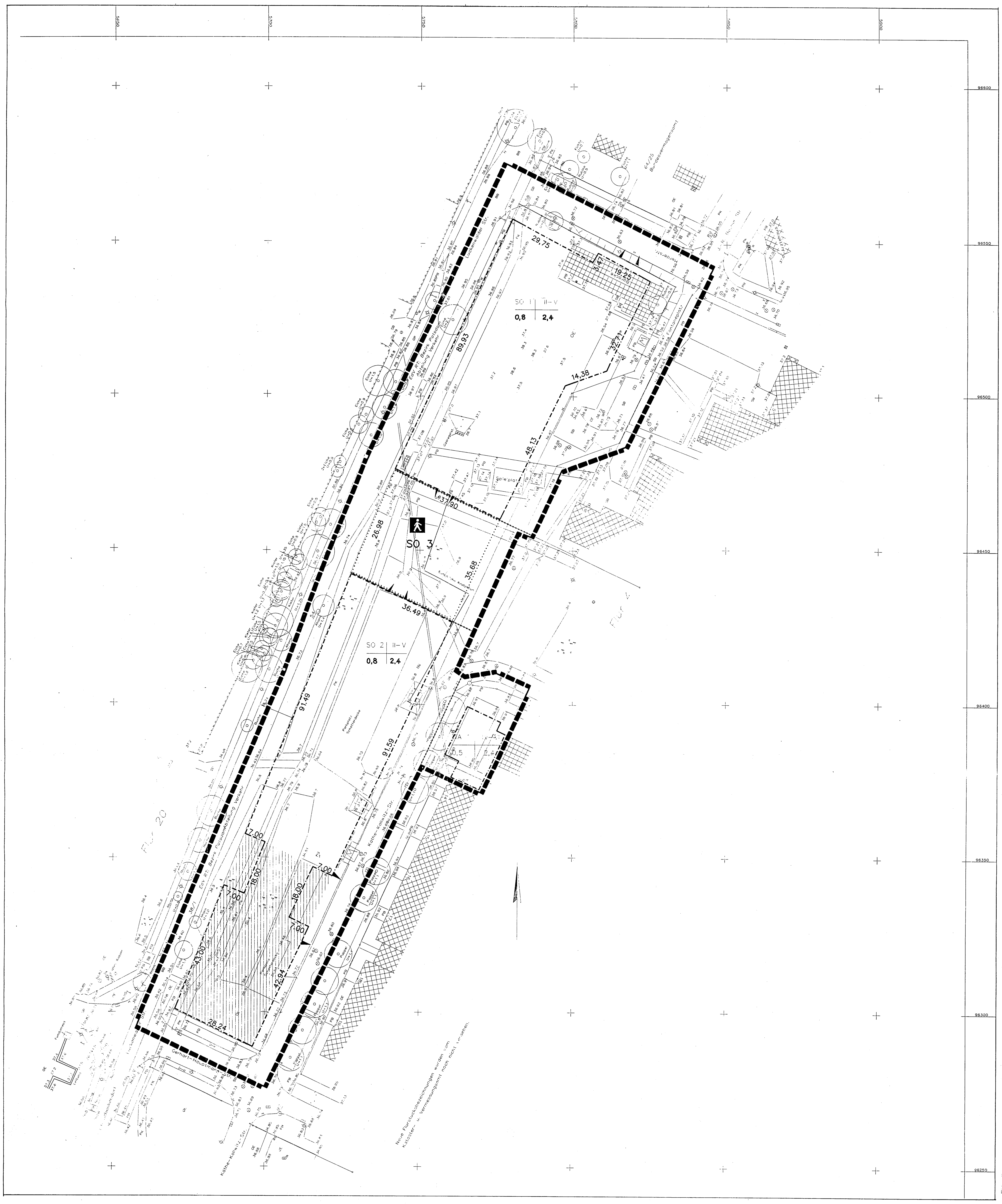
EINKAUFS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM

FONTANEPLATZ

ENTWURF ZUM B-PLAN



Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, d. 15.6.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, d. 15.6.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.9.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, d. 15.6.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.5.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, d. 15.6.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die vorliegende Planunterlage basiert auf einer Vergrößerung der Amtlichen Katasterkarte.

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Flurstücksgrenzen mit denen der Amtlichen Katasterkarte übereinstimmen.

KWH 07.06.94

6. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I und II) wurde am 9.5.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom B-Plan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.5.94 gebilligt.

Königs Wusterhausen, d. 15.6.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I, II), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.09.1994 ~~Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

Cottbus ~~Königs Wusterhausen~~, d. 21.09.1994 (Siegeldruck) — (Unterschrift) ~~Der Bürgermeister~~

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.

Königs Wusterhausen, d. .... (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planbezeichnung und Text (Teil I und II) wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, d. .... (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.11.94 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.11.94 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, d. 08.12.94 (Siegeldruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung

Königs Wusterhausen, den 07.06.1994

Leiter Stadtplanungsamt

Zugestimmt

Königs Wusterhausen, den 14.6.1994

1. Beigeordneter

Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. SO 1 + 2 — Das Bauland "Fontaneplatz" ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen als "Sondergebiet" nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufs - und Dienstleistungszentrum festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Branchen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, sowie Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

zulässig sind :
A : 1 Einzelhandelsgroßfläche mit max. 2500 qm Verkaufsfläche
B : Einzelhandelskleinflächen mit max. 800 qm Verkaufsfläche je Einheit. Diese Einzelhandelskleinflächen sind auf insgesamt 5000 qm Verkaufsfläche zu begrenzen. Davon ausgenommen sind Konzessionärsflächen, soweit sie mit Einzelhandelsgroßflächen in einem integralen Zusammenhang stehen.
C : Einrichtungen für den Freizeitbedarf mit insgesamt 2000 qm Nutzfläche
D : Einrichtungen für den Dienstleistungsbereich

nicht zulässig sind:
E : Tankstellen
F : Vergnügungsstätten
G : Gartenbaubetriebe

Zulässig sind ebenfalls alle Anlagen und Einrichtungen für ein ordnungsgemäßes Betreiben eines Einkaufs - und Dienstleistungszentrums. Diese Anlagen sind nur innerhalb der Bauräume zugelassen.

(Die Festsetzungen der max. zulässigen Nutzflächen beziehen sich auf das, in der Anlage zum Kaufvertrag vom 21.01.93 bezeichnete Grundstück ABEFGJK insgesamt und sind nicht auf die Parzellen in den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen anzuwenden !)

2.2. Die Erdgeschoßzonen von Geschäftshäusern sind zu 2/3 der Geschoßnutzfläche mit VKFL des Einzelhandels zu belegen.

2.3. SO 3 — Fläche für den Gemeinbedarf. Für die Gestaltung des Platzes SO 3 ist ein qualifizierter Freiflächenplan zugrunde zu legen

2.4. WA 1 — Quartierergänzend wird Bauland gem. Ausweisung im Entwurf zum FNP als "Allg. Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. In den Erdgeschoßzonen sind die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 3) zulässig. Nicht zugelassen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. z.B. 0,8 — Maß der höchstzulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3.2. z.B. 2,4 — Maß der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3.3. z.B. II-V — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

3.4. Für Parkpaletten wird die maximale Traufhöhe des Hauptbaukörpers als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

4. Bauweise, Baugrenze

4.1. —·—·— Baugrenze

4.2. —•—•— Trennung von Bauräumen unterschiedlicher Art und Weise der Nutzung

~~4.3. Soweit sich in den Baubereichen SO 1, SO 3 und WA 1 bei Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften der Landesbauordnung abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung sind zu gewährleisten.~~ 27.6.94

4.4. ——— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Für die Erdgeschoßzonen der Hauptbaukörper wird ein Wand - Öffnungsverhältnis der Außenwände von 1 : 3 als mindest zu öffnende Wandfläche festgesetzt. Nebenanlagen gem. 2.1. sind davon ausgenommen.

5.2. Die Gebäude sind in der Fassade bezüglich Geschossigkeit tektonisch deutlich ablesbar zu gestalten.

5.3. Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind ausschließlich als Parkpaletten zulässig. Die Dächer sind zu begrünen. Die der Wohnbebauung zugewandte Seite ist zu schließen und gem. 5.1. 5.2. zu behandeln. Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden sind bis in eine Höhe von 12 m zu begrünen. Die Pflanzungen sind bei Endabnahme der Gebäude nachzuweisen. Die Fertigstellung bis in die vorgeschriebene Höhe ist 3 Jahre nach o.g. Zeitpunkt abzuschließen.

5.4. Dachflächen, die unterhalb einer relativen Höhe von 17.00 m liegen, sind extensiv zu begrünen.

5.5. Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist besondere Rücksicht auf die Bedürfnisse Behinderter zu nehmen (z.B. Gestaltung von Zufahrten, Parkmöglichkeiten, Rampen).

6. Verkehrsflächen

6.1. ——— Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen

6.2. Ein - bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zum Zwecke der Anlieferung, sowie des Parkens ist dabei weitgehend zu bündeln.

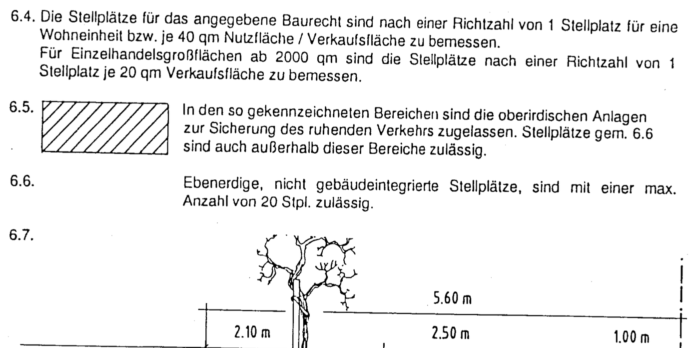
6.3. Fußgängerbereich

6.4. Die Stellplätze für das angegebene Baurecht sind nach einer Richtzahl von 1 Stellplatz für eine Wohneinheit bzw. je 40 qm Nutzfläche / Verkaufsfläche zu bemessen. Für Einzelhandelsgroßflächen ab 2000 qm sind die Stellplätze nach einer Richtzahl von 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche zu bemessen.

6.5. In den so gekennzeichneten Bereichen sind die oberirdischen Anlagen zur Sicherung des ruhenden Verkehrs zugelassen. Stellplätze gem. 6.6 sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig.

6.6. Ebenerdige, nicht gebäudeintegrierte Stellplätze, sind mit einer max. Anzahl von 20 Stpl. zulässig.

6.7.



7. Energie

7.1. Es sind nur gasförmige Brennstoffe zur Betreibung der Dauerbeheizung zugelassen, feste oder flüssige Brennstoffe sind hierfür ausgeschlossen.

8. Müllentsorgung, Anlieferung

Müllsammlung und - entsorgung sind gebäudeintegriert zu realisieren. Freilager, auch zum Zwecke der Zwischenlagerung sind unzulässig. Insbesondere die Freiflächen im Bereich der Anlieferungen sind von Leergut und Anlieferungsware freizuhalten.

9. Werbung

Für die Gestaltung der Außenwerbung wird auf die "Werbesatzung" der Stadt Königs Wusterhausen vom 27.01.92, insbesondere § 4 verwiesen.

ERRICHTUNG EINES EINKAUFS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUMS

"ZENTRUM FONTANEPLATZ"

FONTANEPLATZ
1600 KÖNIGS WUSTERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN 02/ 93

TEIL A B - PLAN FESTSETZUNGEN

AUFTRAGGEBER:	Stadtverwaltung K. Wusterhausen, Karl - Marx - Str. 23, 1600 Königs Wusterhausen
ENTWURFSVERFASSER:	Architekturbüro Bley, Bahnhofstr. 8, 1600 Königs Wusterhausen
DATUM:	23.03.94
GEZEICHNET:	C.B.
GEÄNDERT:	19.04.94 C.B.
MASSTAB:	1 : 500
BLATTNUMMER:	03

4