

Bebauungsplan 01/92 "HOTEL HUBERTUS"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Gemarkung Wildenbruch, Flur 2, Flurstücke 304, 307, 308. Begrenzt wird die Fläche im Osten durch den öffentlichen Weg "Im Winkel", im Westen durch die Luckenwalder Straße, einer Landstraße I. Ordnung, und im Norden durch die Flurstücke 303/306.

2. Bestehende Situation

Das Planungsgebiet liegt südlich der Landeshauptstadt Potsdam in unmittelbarer Nähe des Autobahnringes um Berlin am Rande der Gemeinde Wildenbruch.

Die in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke dienen Wohnzwecken und kleineren Gewerbebetrieben.

Das Grundstück umfaßt eine Fläche von 7171 m². Die Fläche um das Wohnhaus wird kleingärtnerisch genutzt.

Das Gelände ist ortsüblich erschlossen (Frischwasser, Elektro, Telefon). Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben.

Der Anschluß an das geplante Abwassersystem des Zweckverbandes i. G. "Mittelgraben" ist vorgesehen.

3. Planungsziele, Zwecke und Inhalte

Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Wildenbruch zur Landeshauptstadt Potsdam und zur Bundeshauptstadt Berlin bewog die Antragsteller, Familie Möhlmann, ein kleines individuelles Hotel zu planen. Mit dem Bau können insgesamt 6 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit vorliegendem Bauungsplan soll Baurecht für die Errichtung eines Hotels in der Gemeinde Wildenbruch geschaffen werden.

Im Konzept des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die angestrebte gewerbliche Nutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist entsprechend § 4 [3] Pkt. 1 BauNVO zulässig und widerspricht in seinen Zielen und Zwecken nicht dem zu erwartenden Flächennutzungsplan.

Der vorgezogene Bauungsplan ist aus den dargelegten Gründen bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

4. Städtebauliche Anpassung

Die im Nachbarbereich vorhandene Bebauung weist keinen einheitlichen Stil auf. Eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen dominieren. Das geplante Bauwerk wird dem vorhandenen Wohnhaus im ländlichen Villenstil mit 100 % Dachneigung und einzeln stehenden Gaupen angepaßt. Es wird in traditioneller Bauweise eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Durch Absenkung des Geländes an einer Gebäudelängsseite soll ein Teil des Kellergeschosses nutzbar gemacht werden.

5. Gestaltung der Außenanlagen

Die Außenanlagen werden der märkischen Landschaft angepaßt. Wege und Plätze werden gepflastert. Eine Bodenversiegelung erfolgt nicht. Die Grünanlagen werden mit in der Region heimischen Laub- und Nadelgehölzen gestaltet.

6. Erschließung

Für den Anschluß an Medien wie Trinkwasser, Elektro und Telefon sind Genehmigungen vorhanden. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt bis zum Anschluß an das geplante Kanalisationsnetz über eine biologische Kleinkläranlage. Hierfür sind ebenfalls notwendige Zustimmungen eingeholt worden. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit Öl. Verkehrstechnisch wird das Gelände über die Luckenwalder Straße erschlossen.

Für die Anbindung an diese Landstraße I. Ordnung wurde eine Sondergenehmigung erteilt.