

Planungsanzeige zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Feuerwehr"

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30 bis 32 der Flur 4 mit einer Fläche von etwa 7.740 qm südlich der Straße "An der Feuerwehr" im Ortsteil Dahlwitz der Gemeinde Hoppegarten (siehe Planzeichnung).

Er liegt westlich des Baudenkmals der Alten Brennerei in der Rudolf-Breitscheid-Straße und damit in Randlage zum eigentlichen historischen Dorfkern von Dahlwitz.

Das Plangebiet ist unbebaut und unterliegt keiner konkreten Nutzung (Wiese ohne landwirtschaftliche Nutzung). Der Gehölzbestand beschränkt sich auf einige seitliche Strauchreihen, die überwiegend durch Flieder geprägt sind.

Folgende Nutzungen prägen die Umgebung des Plangebietes:

- in nördlicher Richtung eine gewerbliche Lagerfläche mit Halle, nordwestlich die örtliche Feuerwehr, nordöstlich brachliegende, unbebaute Flächen bis zur Grund- und Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné,
- in östlicher Richtung ein brachliegendes, unbebautes Grundstück, danach die unter Denkmalschutz stehende Anlage der Gutsbrennerei (mit Magazin, Scheune und Kartoffelkeller),
- südlich Wohnbebauung unterschiedlicher Größe sowie südöstlich unbebaute Garten- und Wiesenflächen bis zur Bebauung an der Alten Berliner Straße,
- westlich unbebaute Flächen bis zum Neuen Hönower Weg. Hier ist im im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt (event. Kommunalen Bauhof).

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg ist der Geltungsbereich als potentieller Siedlungsbereich dargestellt.

Der in Aufstellung befindliche FNP der Gemeinde stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalschutzsatzung "Historischer Dorfkern von Dahlwitz-Hoppegarten" vom Juli 1998.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz", der zuletzt in Frühjahr 2009 offen lag (frühzeitige Beteiligung). Er wird aus diesem Verfahren herausgelöst und als eigenständiges Verfahren weiter geführt.

Das Planverfahren wird nach §13 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Durchführungsvoraussetzungen sind gegeben.

Auf eine Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

3. PLANUNGZIELE

Planungsanlass ist die planungsrechtlich zügige Umsetzung eines Wohnbauvorhabens in hofartiger Form. Neben dem U-förmigen Hauptgebäude sind eine größere Doppelgarage sowie eine Scheune vorgesehen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäude stellen ein Maximum dar. Die architektonische Planung wird derzeit erstellt.

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Dorf Dahlwitz" übernommen. Dieses setzte ein Mischgebiet in einer Tiefe von 50 m fest, an das sich rückwärtig eine private Grünfläche anschloss.

Weitere Festsetzungen:

- Drei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl 0,3 ,
- Maximale Firsthöhe 13 m (über der natürlichen Geländeoberfläche, Höhenpunkte müssen noch eingemessen werden).

Die damalige vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straße "An der Feuerwehr" wird um weitere 5 m zurückgesetzt. Dies berücksichtigt besser die Baufluchten aus Alter Brennerei und dem dazugehörigen Scheunengebäude. Außerdem wird der Schutz des dichten Fliederbestandes direkt an der Straße "An der Feuerwehr" verbessert. Gleiches gilt für die seitlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Weitere Festsetzungen (insbesondere gestalterischer Art) werden sich aus dem weiteren Verfahren ergeben.

Das Vorhaben entspricht in Nutzung und Kubatur der näheren Umgebung. Es entwickelt die örtliche Bebauung städtebaulich hochwertig weiter und stärkt gegenüber der derzeitig dominierenden gewerblichen Nutzung den gewünschten Mischgebietscharakter. Eine Hofanlage dieser Größe passt sich hervorragend in den Dorfcharakter des historischen Dorfkerns ein. Sie ordnet sich der Baumasse des Brennerei-Ensembles unter, bewahrt jedoch einen eigenständigen dörflichen Charakter.

Die Scheune westlich des Hauptgebäudes dient auch zur Abschirmung, sollte das dortige Nachbargrundstück bis zum Hönower Weg mit einem kommunalen Bauhof bebaut werden.