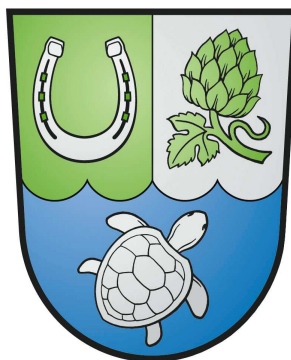


Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

Am Winterquartier /
Rennbahnallee

Vorentwurf



Bebauungsplan
" Am Winterquartier / Rennbahnallee"

Gliederung

1. Grundlagen	1
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	1
1.2. Planungsziele, Vorhabenbeschreibung	2
1.3. Verfahrensverlauf	2
1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige	3
1.5. Planungsgrundlage	3
2. Begründung der Festsetzungen.....	4
3. Umweltprüfung, Umweltbericht.....	6
3.1. Rechtsstand und Belange des Umweltschutzes.....	6
3.2. Inhalt der planbezogenen Umweltprüfung.....	7
3.3. Zusammenfassung voraussichtlicher Ergebnisse der Umweltprüfung	9
4. Sonstiges	10
4.1. Hinweise	10
4.2. Technische Infrastruktur	11
4.3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze	11
4.4. Städtebauliche Daten	11
4.5. Kommunale Kosten	11

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 97, 98, 99/1 teilw., 99/2, 100, 101/2, 102/1, 109 teilw. und 110 der Flur 5 mit einer Fläche von 56.730 m² im Ortsteil Dahlwitz der Gemeinde Hoppegarten. Mit seiner Lage westlich der Rennbahnallee und nördlich der Alten Berliner Straße prägt er den südöstlichen Ortseingang von Hoppegarten mit.

Er wird begrenzt durch:

- Mischwald an der nördlichen Grenze zu den Flurstücken 419, 420, 116, 117, 118/4-6 sowie 118/1,
- östlich durch die Rennbahnallee,
- südlich durch den Bollensdorfer Weg, die rückwärtigen Flurstücksgrenzen 96 bis 93, durch die Alte Berliner Straße sowie die Flurstücke 101/2 und 102/2,
- westlich durch die Flurstücke 268, 107/1, 107/2, 99/1 und 109 (soweit nicht bereits teilweise im Geltungsbereich) sowie 112.

Die Fläche war bis 1990 Bestandteil des 11,5 ha großen Winterquartiers des DDR-Staatszirkus. Bereits 1963 begann hier die Errichtung von Ställen, Werkstätten und Unterstellhallen mit einer Proben-Manege als Mittelpunkt. Deren 16eckiger Bau von 35 m Gesamtdurchmesser gliedert sich mit seinen Nebenräumen um einen zentralen Manegen-Zylinder. Für diesen mittleren, zuerst gebauten Teil fanden auch Elemente des Zirkus Barlay Verwendung, der 1967 nach 19 Jahren aus der Berliner Friedrichstraße weichen musste. Nicht zuletzt aufgrund dieser bis 1948 zurückreichenden Historie wurde das Manegegebäude 2012 unter Denkmalschutz gestellt.

Heute wird das Gelände als Lagerfläche mehrerer Gewerbebetriebe genutzt, liegt aber auch in überwiegenden Teilen brach. Der Gebäudebestand wird neben der oben beschriebenen Manege mit einem südlich gelegenen Nebengelass durch eine große, teilweise offene Lagerhalle sowie ein langgestrecktes, eingeschossiges Lagergebäude entlang der Rennbahnallee geprägt.

Die Bodenversiegelungen im fast ebenen Gelände (etwa 1m Höhe abfallend Richtung Westen) sind erheblich. Weiterhin prägend ist der teilweise kräftige Baumbestand, der in einem zentralen nördlichen Bereich sogar Waldcharakter hat.

Insgesamt macht der Geltungsbereich einen ungestalteten, etwas heruntergekommenen Eindruck und bildet keinen freundlichen, einladenden Ortseingang.

Die Umgebung der Plangrenzen hat vielfältige Nutzungen:

- im Norden besteht ein dichtes Waldgebiet, das in das Gelände der "Median"-Klinik übergeht. An der Rennbahnallee sind einige wenige villenartige Gebäude zu finden.
- im Osten stehen gegenüber der Rennbahnallee zwei eingeschossige gewerblich genutzte Bauten. Dahinter beginnt das Gelände der Galopprennbahn Hoppegarten mit dem Startbereich der langen Geraden sowie umfangreichen Waldflächen.
Südlich des Bollensdorfer Weges befindet sich das Gelände des Pflanzencenters "Kölle", der auf einer Fläche von ca. 4 ha ein umfangreiches Sortiment an Pflanzen sowie Gartenbedarf anbietet.
- im Süden befinden sich entlang der Bundesstraße 1/5 mehrere bis zu dreigeschossige Gebäude, die überwiegend gewerblich, teilweise auch zu Wohnzwecken genutzt werden.
- im Osten schließen sich einige Wohngebäude sowie privat genutzte Freiflächen an. Auf dem südlichen Teilbereich hat es vor kurzem einen Vorbescheid für zwei weitere Einfamilienhäuser gegeben.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 1/5, die direkt nach Berlin und Frankfurt/Oder anbindet.

Über die Buslinie 942 mit den Haltestellen "Mediandklinik" (ca. 100 m nördlich) sowie "Sonni-
ges Eck" ist die S-Bahnstation "Hoppegarten" direkt erreichbar. Dort verbindet die Linie S 5
Strausberg – und Berlin/Westkreuz.

1.2. Planungsziele, Vorhabenbeschreibung

Die Planungsziele berücksichtigen die besondere Historie des Geländes als Winterquartier
des DDR - Staatszirkuses. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Winterquartier" be-
rücksichtigt die Sanierung und künftige Nutzung der erhaltenswürdigen Zirkusbauten daher
als wichtigsten Bestandteil, der sich die Aufteilung des Gesamtareals unterordnet.

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen die Manege und mit ihr verbundene Stallgebäude
künftig den Kern des gewerblich genutzten Teils der Gesamtfläche bilden. Hier soll ein klei-
nes Hotel / Hostel entstehen, das neben einem Wellness- und Saunabetrieb auch Veranstal-
tungen im Manege-Gebäude anbietet.

Im östlichen Bereich an der Rennbahnallee ist der Erhalt der bestehenden gewerblichen
Nutzung vorgesehen, der auch durch eine gastronomische Einrichtung (Café) ergänzt wer-
den kann.

Nordöstlich sollen sich vier etwa 800 bis 900 m² große Grundstücke anschließen, die die
villenartige Bebauung der Rennbahnallee fortsetzen. Hier ist Wohnen, aber auch stilles Ge-
werbe möglich.

Der Bereich wird verkehrlich durch die bestehende Zufahrt zur Rennbahnallee hin erschlos-
sen. In Richtung der B 1/5 ist lediglich eine Fußgänger- und Radfahrverbindung geplant. Für
die dort vorgesehenen Stellplätze ist ein auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegter
Wendehammer vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich, durch die bestehenden und geplanten gewerblich genutzten Ge-
werbe-Riegel gut von der B 1/5 abgeschirmt, soll Wohnen auf ca. 550 bis 650 m² großen
Grundstücken mit einer GRZ von 0,25 in bis zu zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die-
ser Bereich wird durch einen Straßenring in 7,5 m Breite erschlossen, der am nördlichen
Geltungsbereichsrand ebenfalls an die Rennbahnallee anbindet.

Beide Bereiche sind zentral verkehrlich miteinander verbunden. An diesem Punkt soll eine
Querung aber regelmäßig nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein. Eine Kfz-
Verbindung soll nur in Notfällen möglich sein (entsprechende Poller sind versenkbar).

Mit der Umsetzung der Planungen soll kurzfristig nach Bestehen des Baurechtes begonnen
werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches gehören bis auf das kommunale Flurstück 110, das als
öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, einem Eigentümer. Das Plangebiet soll über diesen
Bebauungsplan entwickelt werden, weite Teile der Flächen sollen veräußert werden und
damit die Realisierung der Baupotentiale individuell durch Privatleute erfolgen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde über einen städte-
baulichen Vertrag zur Durchführung der Erschließung und übernimmt auch weitere, durch
die Planung entstehende Kosten.

1.3. Verfahrensverlauf

Die Planungsanzeige erfolgte am 20.12.2012.

Der Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am
11.02.2013 von der Gemeindevertretung Hoppegarten gefasst (DS 383/2012/08-14). Der
Geltungsbereich umfasste nicht die Flurstücke 99/1 (teilw.) sowie 110.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 99/1 (teilw.) und 110 am 24.06.2013 soll auch das Verfahren auf einen regulären Bebauungsplan umgestellt werden. Grund hierfür ist eine im Sinne des Baugesetzes nicht ausreichende Vorhabenkonkretheit und zeitliche Bauablaufsicherheit.

1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige

Im Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Geltungsbereich als "Gestaltungsraum Siedlung" dargestellt und damit aus landesplanerischer Sicht für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich freigegeben.

In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Planungsanzeige vom Dez. 2012 wird auf rechtlicher Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) vom 13.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg [LEP B-B) vom 31. März 2009 {GVBl. II S. 186} ausgeführt:

"Beurteilung

Ziele der Raumordnung stehen zum derzeitigen Planungsstand einer Nachnutzung der baulich geprägten Teile des Plangebietes nicht entgegen.

Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Siedlungsgebiet an, so dass eine Übereinstimmung mit Ziel 4.2 LEP B-B gegeben ist. Darüber hinaus handelt es sich hier aus raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung.

Eine weitergehende, abschließende Beurteilung und Wertung kann allerdings erst dann erfolgen, wenn die Planungsabsicht konkretisiert und ein Entwurf vorgelegt wurde.

Dabei sind die oben genannten Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine städtebauliche Ordnung in dem heterogen geprägten Siedlungsteil an der B1/B5 im Vordergrund stehen sollte. Mit der Planung sollte jedenfalls verhindert werden, dass hier, abseits der Ortskerne der Gemeinde Hoppegarten, die Ansiedlung weiterer zentrenbildender Funktionen vorbereitet wird und damit vorhandene Strukturprobleme weiter verstärkt werden.

Der zusammenhängende Baumbestand innerhalb des Plangebietes in einer Größe von ca. 0,7 ha soll im Sinne des Freiraumschutzes erhalten bleiben."

Die durch das Bauplanungsamt des Landratsamtes Märkisch-Oderland mit Schreiben vom 31.01.13 gegebenen Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich- in die Planung eingestellt (s. a. Kapitel 3.1. Rechtsstand und Belange des Umweltschutzes").

Im in Aufstellung befindlichen kommunalen Flächennutzungsplan (2. Entwurf) ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Gegebenenfalls muss hier für den rückwärtigen Bereich (Allgemeines Wohngebiet) eine Anpassung erfolgen.

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros Zick, Strausberg, vom April 2013 verwendet.

2. Begründung der Festsetzungen

Nutzungsarten Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Mischgebiet ergänzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Mischbauflächen an der Frankfurter Chaussee / Alte Berliner Straße. Die nach textlicher Festsetzung Nr. 2 möglichen Nutzungen entsprechen den unter Kapitel "1.2. Planungsziele, Vorhabenbeschreibung" geplanten Nutzungen. Ausdrücklich unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sowie gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.3 BauNVO. Diese fügen sich in den städtebaulichen Kontext nicht ein und führen zu städtebaulichen Spannungen.

Eine weitere Verifizierung kann sich aus dem Planungsverlauf ergeben.

Während das Mischgebiet einen eher gewerblichen Schwerpunkt hat, liegt dieser im rückwärtigen Bereich eher beim Wohnen. Dort sind auch andere, wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Daher soll dort eine Entwicklung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 BauNVO erfolgen.

Da sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Gesamtkontext einfügen, werden diese ebenfalls zugelassen.

Für die Zulassung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) besteht städtebaulich keine Notwendigkeit. Diese Nutzungen fügen sich in den betrachteten Siedlungsbereich nicht ein und führen zu städtebaulichen Spannungen.

Am südwestlichen Geltungsbereichsrand wurde eine etwa 1.000 m² große Fläche mit in die Planung integriert. Auf dem südlich angrenzenden Teilflurstück 99/1 wurden jüngst zwei Wohngebäude nach §34 BauGB genehmigt. Da sich auch direkt westlich Wohnungsbau anschließt, wurde diese Fläche mit aufgenommen.

Grundflächenzahlen (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,3 , im allgemeinen Wohngebiet 0,25.

Mit den nach §19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zusätzlich versiegelbaren Flächen wird bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich etwa 600 m² eine ausreichende, ortsübliche Bebaubarkeit gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Der Regelabstand von 5 m wird zu Erschließungsflächen eingehalten und damit der dörfliche Charakter mit Vorgärten betont.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit drei, im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei festgesetzt.

Entlang der Rennbahnallee soll sich die villenartige Bebauung fortsetzen können. Im rückwärtigen, wohnlich geprägten Bereich sind zwei Vollgeschosse ausreichend. Hier soll eine zu hohe Wohndichte verhindert werden.

Maximale Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximalen Firsthöhen werden gestaffelt festgesetzt. Sie betragen im Allgemeinen Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen maximal 10 m, im Mischgebiet 13,5 m bei drei Vollgeschossen.

Die planerische Bezugshöhe für max. Firsthöhen beträgt im Allg. Wohngebiet und Mischgebiet 1 44,5 m üNN (DNNH), im Mischgebiet 2 45,0 m. Damit wird den unterschiedlichen Geländehöhen Rechnung getragen.

Die max. Firsthöhen passen sich somit der Zahl der möglichen Vollgeschosse sowie der Umgebungsbebauung an.

Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich soll über zwei Zufahrten von der Rennbahnallee sowie über eine Fuß- und Radwegeverbindung an die Frankfurter Chaussee an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden.

Am nördlichen Geltungsbereichsrand wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von der Rennbahnallee aus das Allgemeine Wohngebiet erschlossen. Diese Wegeparzelle gibt es bereits im Bestand, sie wird jedoch kaum genutzt und ist durch Poller gesichert.

Im südöstlichen Geltungsbereich in Höhe des Bollendorfer Weges soll die bestehende Zufahrt zum Gelände auch weiterhin bestehen bleiben. Sie soll künftig in einer Breite von 7,5 m das Mischgebiet erschließen und endet in einem auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer. Ob die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche sinnvoll ist, wird das weitere Verfahren zeigen.

Der Übergang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche im zentralen Geltungsbereich soll abgepollert werden. Eine Durchfahrt soll nur in Notfällen möglich sein. Eine Querung für Fußgänger und Radfahrer ist dauerhaft vorgesehen.

Zur Frankfurter Chaussee hin ist eine fußläufige und Radwegeverbindung geplant. Für Kfz soll kein Anschluss bestehen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist derzeit nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Mit der in Kürze erfolgenden Ausbauplanung sollen entsprechende Aussagen in den Entwurf dieses Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Derzeit sind Verkehrsraumbreiten von 7,5m vorgesehen. Angedacht ist eine Mischverkehrsfläche, die auch Stellplätze beinhaltet.

3. Umweltprüfung, Umweltbericht

3.1. Rechtsstand und Belange des Umweltschutzes

Nach den Bestimmungen des **UVPG** ist die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des **BauGB** durchzuführen.

Nach § 6 (1, 2) UVPG hat der Träger des Vorhabens die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde zu Beginn des Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Inhalt und Umfang der Unterlagen bestimmen sich nach den maßgebenden Rechtsvorschriften, hier demzufolge nach BauGB.

Sofern der Vorhabenträger die zuständige Behörde darum ersucht, unterrichtet diese den Vorhabenträger über Inhalt und Umfang der voraussichtlich beizubringenden Unterlagen in Bezug auf die Umweltauswirkungen. Dies deckt sich mit dem Verfahren der Umweltprüfung nach BauGB, bei dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufzufordern sind (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Vor der Unterrichtung wird auch eine Besprechung bei der zuständigen Behörde eingeräumt. Vorhabenträger und Behörde sollen dazu die erforderlichen und zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung stellen (§5 UVPG).

Auf Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung und Erörterung erfolgt die Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§§ 3, 4 jeweils Abs. 1 BauGB)

Der **Inhalt der Umweltprüfung** soll nach den Grundsätzen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 1 BauGB die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange gewährleisten in:

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie,
- und in den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Grundsätze werden mit § 1a BauGB um die Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt, insbesondere mit der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Beschränkung der Umnutzung von als Wald genutzter Flächen.

Spezifische **fachgesetzliche Ziele und Fachpläne** werden wie folgt berührt:

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht

(BbgNatSchG vom 1.5.2004, Abschnitt 4)

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, auch von europäischer Bedeutung, werden von der Planung nicht berührt.

Das LSG "Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter" grenzt nördlich an das Plangebiet.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG) des Plangebietes sind alle Bäume nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten i.d.F. der 3. Änderung v. 05.12.2007.

Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG i.V.m. Biotopschutz-VO Bbg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bundeswaldgesetz und Waldgesetz des Landes Brandenburg

(BWaldG vom 31.7.2010 / LWaldG vom 27.9.2009)

Eine Teilfläche von etwa 10% des Plangebietes wird vom Waldbestandskataster der Forstbehörde erfasst. Hierzu gab es eine Begehung mit der Forstbehörde, die sich dazu auch im weiteren Planungsverfahren beteiligen wird.

Vorgaben aus dem Planungsanzeigeverfahren (Landkreis vom 31.01.2013)

Zur Planungsabsicht bestehen grundsätzlich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich keine Bedenken. Auf Grund der Vielfältigkeit der vorgesehenen Einrichtungen und der großen Flächeninanspruchnahme wird erachtet, dass es sich bei dem Vorhaben um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG handeln wird. Aufgrund des Baumbestandes wird die Beteiligung der Forstbehörde erforderlich

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) sind heranzuziehen. Auf der Grundlage einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme sind die Konflikte zu bewerten, Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und für die Abwägung aufzubereiten. Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. In der Behörde existieren keine Erhebungsdaten über vorkommende Arten. Planungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit führen.

Die untere Wasserbehörde verweist darauf, dass rechtsverbindliche oder geplante Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt werden. Eine evtl. eintretende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung oder der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist zu untersuchen. Zur Regenwasserentsorgung wird auf die Anforderungen der Wasserhaushaltsgesetze (Bund und Land) verwiesen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat zur beabsichtigten Umnutzung des Plangebietes keine prinzipiellen Einwände, verweist jedoch auf die langjährige gewerbliche Nutzung von Teilflächen, wonach Schäden durch Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen bei Abbruch und Entsorgung sind einzuhalten (s. a. Kapitel 4.1. Hinweise).

3.2. Inhalt der planbezogenen Umweltprüfung

Einschätzung über Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter

Lage und städtebauliche Einordnung

Das Vorhabengebiet liegt am östlichen Ortseingang des OT Dahlwitz-Hoppegarten, der Anfang des vorigen Jahrhunderts direkt an der alten Berliner Chaussee in einer Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohngebäuden entstanden ist. An der Rennbahnallee setzt sich die Bebauung mit deutlich villenartigem Charakter fort, vermutlich initiiert durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Pferderennbahn. Im hinteren Bereich dieser Bebauung, auch Gebäude an der Rennbahnallee erfassend, erstreckten sich die Flächen und Bebauung des ehemaligen Zirkus-Winterquartiers., die nach Aufgabe und Brachfallen nun von dem hier geplanten Vorhaben erfasst und neuer Nutzung zugeführt werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde weist diese Fläche als Mischgebiet aus, das die übrige Bebauung an der "Alten Berliner Straße" einbezieht. Westlich und nördlich grenzen Waldflächen, im Norden an der Rennbahnallee Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist durch die "Alte Berliner Straße" und die Rennbahnallee verkehrlich gut erschlossen. Dies bezieht die erforderlichen technischen Medien ein.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Lage und geplante Nutzungen weisen nicht daraufhin, dass hohe Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut zu besorgen sind.

Die Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen und Abstände von der Hauptlärmimmissionsquelle Bundesstraße 1/5 tragen zur Lärminderung bei.

Dennoch soll die Erstellung eines Gutachtens zur qualifizierten Einschätzung der Immissionen und ggf. für bauprojektseitige Hinweise erfolgen.

Boden

Das Plangebiet liegt mit einer topografischen Höhe von etwa 44-45 m üNN auf einer ebenen Sanderfläche mit einem Gefälle von etwa 3‰ nach Westen auf das Neuenhagener Mühlenfließ.

Das Vorhaben ist nicht mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden. Die nach Planung zulässigen Grundflächen werden durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen begrenzt.

Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen werden Bestandteil der Planung. Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen sind z.B. die Teilversiegelung durch geeignete Oberflächenbefestigungen (Sickerpflaster auf Stellplätzen). Für den Ausgleich sind Maßnahmen vorgesehen wie Rückbau (Entsiegelung) und Baumpflanzungen.

Es wird eingeschätzt, dass die im Altbestand versiegelte Fläche in etwa der zukünftig mit der Planung versiegelten Gesamtfläche entspricht.

Die Anlage von Grünflächen und Hausgärten sichern die Aufrechterhaltung wichtiger Bodenfunktionen.

Der Ausgleich von Beeinträchtigungen im Schutzgut ist im Plangebiet voraussichtlich erreichbar.

Wasserhaushalt

Der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters beträgt etwa 4 m, die Fließrichtung ist nach Südwesten gerichtet. Das Grundwasser ist durch bindige Bodenschichten in der Versickerungszone relativ geschützt. Der oberste geschützte Grundwasserleiter ist in Tiefen ab 10 m unter der Geländeoberfläche anzutreffen.

Die Versiegelung der Bodenfläche führt zu Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes. Im Verhältnis zur Bestandsnutzung werden keine erheblich nachteiligen Veränderungen eintreten. Aufgrund der sanddominierten Böden wird das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Vorschriften der Wasserhaushaltsgesetze (Bund, Land) und der gemeindlichen Satzung bzgl. der Bewirtschaftung des Sickerwassers werden beachtet.

Das Plangebiet ist nicht in Trinkwasserschutzgebieten gelegen.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig vom Biotoptyp "Gewerbebrache" (OGB) mit ruderalisierten Staudenfluren eingenommen. Der Biotoptyp ist naturschutzfachlich geringwertig. Höherwertige Teilbereiche bestehen an der Nordgrenze im Übergang zum Wald (Vorwaldstadien) und mit einem Waldriegel von etwa 0,5 ha Fläche, der in das Plangebiet von dort hereinschneidet. Der Waldanteil soll auf Basis der forstrechtlichen Waldumwandlung in Wohnbauland umgewandelt werden. Der Ausgleich wird mit der Forstbehörde umgesetzt.

Mit der geplanten Bebauung und Bepflanzung des Plangebietes wird die Flächenmonotonie des Gewerbegebietes aufgehoben und durch Einzelhausstrukturen mit Hausgärten ersetzt. Die Außengrenzen, Erschließungs- und Grünflächen des Plangebietes bieten die Möglichkeit der Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen.

Für die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen werden, auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung, Bestandsaufnahmen der Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Maßnahmen der Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktio-

nalität werden bearbeitet und in den Plan eingestellt. Ein entsprechendes Fachgutachten wurde beauftragt und wird z. Z. bearbeitet (Naturschutz Berlin-Malchow).

Der Baumbestand des Plangebietes (außer Waldanteil) ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten geschützt. Bestandsveränderungen regeln sich nach dieser Satzung.

Es wird eingeschätzt, dass Eingriffe in diesem Schutzgut durch Vermeidungsmaßnahmen reduziert und im Weiteren kompensiert werden können. Für den Artenschutz werden erforderlichenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) eingesetzt.

Klima, Lufthygiene

Das Vorhaben führt nicht zu Nachteilen gegenüber der Bestandssituation.

Die kleinteilige, mosaikartige Aufteilung der Bauflächen durch die künftige Einzelhausbebauung verbessert die Möglichkeiten der Versickerung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser mit Vorteilen für das Standortklima. Die Erhaltung des Baumbestandes und die geplanten Baumpflanzungen tragen zur Aufwertung des Standortklimas und der Lufthygiene bei.

Beeinträchtigungen, die sich aus der Umwandlung des Waldriegels in Wohnbauland ergeben, wirken sich standörtlich aus. Nachteile für bestehende Nutzungen in der Nachbarschaft gehen, aufgrund der naturräumlichen Situation, davon jedoch nicht aus.

Beeinträchtigungen im Schutzgut sind nicht zu besorgen.

3.3. Zusammenfassung voraussichtlicher Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Neubebauung des aufgegebenen Zirkus-Winterquartiers und die Wiedernutzbarmachung der 5 ha umfassenden städtebaulichen Brachfläche tragen zur Aufwertung dieses Ortsbereichs von Dahlwitz-Hoppegarten bei.

Infolge der großflächigen Bestandsbebauung und der dadurch verursachten Vorbelastungen der Umweltschutzgüter, werden sich mit der Neuplanung baulicher Anlagen keine grundsätzlich veränderten Wirkfaktoren einstellen. Die sich in den Schutzgütern ergebenden Detailveränderungen werden bilanziert und gezielt zur Aufwertung der Eigenschaften und Funktionen genutzt.

Die Darstellungen und Festsetzungen des Planes bieten dafür die Voraussetzungen und sind darauf ausgerichtet.

Dies betrifft vor allem:

- Rückbau, Entsiegelung und Auflockerung aller nicht benötigten überdeckten Flächen,
- Beseitigung und Austausch ggf. kontaminierter Böden früherer Nutzungen,
- städtebaulich angepasste Begrenzung der Maße der Bebauung,
- Teilversiegelung geeigneter Bauflächen,
- Begrünung und Bepflanzung der nicht bebauten Flächen,
- Bilanzierung der versiegelten Flächen und ggf. erforderliche Kompensation,
- Versickerung der anfallenden Niederschläge grundstücksbezogen in der Bodenzone,
- Anpassung der Planung zur Erhaltung von Baumbeständen,
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Grün, Frei- und Gartenflächen,
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze (Pflanzenliste),
- Erfassung der Lebensräume und Individuen vorkommender Tierarten und Maßnahmen zu ihrem Schutz und zum Fortbestand auf Basis der Naturschutzgesetze,
- Ausgleichsmaßnahmen für Waldumwandlung,
- neue städtebauliche Festsetzungen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes,
- schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen;

Auf dieser Grundlage können die Planungsziele bei Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in die Umweltschutzgüter erreicht und umgesetzt werden.

4. Sonstiges

4.1. Hinweise

- **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung**
Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 14.02.2005.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 08.09.2008.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung, einer Wasserschutzzone noch naturräumlichen Schutzzonen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises MOL teilte in der Reaktion auf die Planungsanzeige mit Schreiben vom 31.01.13 mit, dass gegen die Planung keine prinzipiellen Einwände erhoben werden. Weiter wurde mitgeteilt:

"Die einbezogenen Grundstücke sind Teilflächen eines Geländes, das bei der uAWB/uB als Altlastverdachtsfläche i. S. des § 2 BBodSchG unter der ISAL-Registrier-Nr. 0245643147 „Winterquartier Staatszirkus“ registriert worden ist.

Zu diesem Altstandort liegt ein Fachbericht zur Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1993 vor. Es werden folgende Altlastverdachtsbereiche aufgeführt:

Flurstücke 97 und 98	Fahrzeugabstellflächen
Flurstück 99/2	Abfallablagerungen
Flurstück 99/2	Autoverwertung

Ein Sanierungsbedarf wurde analytisch zu diesem Zeitpunkt für die Standorte zwar nicht ermittelt, jedoch ist das Vorliegen von Schäden durch Bodenverunreinigungen und der Baustoffsubstanz nicht auszuschließen. Die Liegenschaft wurde temporär von bis zu 35 Unternehmen und Einzelpersonen wirtschaftlich genutzt. Erforderliche Genehmigungen dazu lagen der uAWB/uB nicht in jedem Fall vor. Die Abfallablagerungen stellten u.a. nicht genehmigte Zwischenlager dar. Seitens der uAWB/uB besteht daher nicht nur für die in der Gefährdungsabschätzung aufgeführten Bereiche ein Altlastverdacht, sondern auch für alle Flurstücke des Plangebietes.

Für alle hier in der Planungsanzeige relevanten Flurstücke wurde 1992 von der Berliner Circus Union GmbH ein Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung gestellt. Dieses Verfahren wurde 1994 mit einer Ablehnung abgeschlossen. Eine Wiederaufnahme ist ausgeschlossen.

In der weiteren Planvorbereitung empfiehlt sich die Einsichtnahme in die bei der uAWB/uB registrierten Unterlagen.

Im Zuge der Planung der inneren Erschließung ist hinsichtlich der Abfallentsorgung zu berücksichtigen, dass die Breite der Zuwegungen, Straßen und Wendebereiche auf den Einsatz von 3-achsigen Fahrzeugen auszurichten ist.

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden und auf den Flächen abgelagerte Abfälle der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise anzuzeigen.

Zu vorhandenen Abfällen und den zum Abbruch/Rückbau vorgesehenen Einheiten sind keine Deklarierungen bekannt. Im Rahmen der Erstellung eines spezifischen Abfallmanagementplans, einschließlich der Beprobung und Analytik der zu lösenden Oberflächen und Abbruchgebäude, könnten abschließende Aussagen dazu getroffen werden.

Laut § 47 KrWG unterliegt die Verwertung von Abfällen aus Rückbau/Abbruch und Baumaßnahmen der allgemeinen Überwachung durch die zuständigen Behörden.

Die untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland ist für die Entsorgung sowie die Überwachung der Beseitigung von nicht gefährlichen Abfällen sowie von Kleinstmengen (< 2000 kg) gefährlicher Abfälle zuständig."

4.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas, Trink- und Löschwasser sowie die Ableitung von Schmutzwasser wird während dieses Verfahrens mit den Ver- und Entsorgern überprüft und bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Die im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern (§54 Wasserhaushaltsgesetz). Inwieweit dies möglich ist, werden weitere Untersuchungen ergeben.

4.3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung wird über die Rennbahnallee gesichert.

Die die Wohnbereiche erschließende Ringverbindung wird am nördlichen Geltungsbereichsrand auf die Rennbahnallee geführt.

Die im südlichen Bereich überwiegenden gewerblichen Nutzungen können direkt oberhalb der Kreuzung zum Bollensdorfer Weg angefahren werden.

Für den ruhenden Verkehr stehen dort etwa 60 Stellplätze zur Verfügung.

Die privaten Wohngrundstücke sind bei einer Größe ab etwa 500 m² in der Lage, eigene Stellplätze nachzuweisen. Im Straßenraum selbst können ebenfalls Fahrzeuge abgestellt werden.

4.4. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches:	56.730 m ²
Mischgebietsflächen:	20.450 m ²
Allgemeines Wohngebiet	28.390 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsflächen	7.890 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 70
Gewerbeeinheiten	ca. 5

4.5. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.

Die Planungs- wie auch die Erschließungskosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen. Gleiches gilt auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.