

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten



Bebauungsplan „Rennbahnallee 83“



Texterläuterung zum Planentwurf 07/2013

- ☒☒ Grundstückszustand
- ☒☒ Konzept
- ☒☒ Art und Maß der Nutzung
- ☒☒ Erschließung
- ☒☒ Natur und Landschaft
- ☒☒ Bauliche Gestaltung
- ☒☒ Verfahren



Gemeindeverwaltung Hoppegarten
Fachbereich I – Infrastruktur / Bau
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftraggeber:
Uta Hübener / Heike Schneider
Orberstraße 12
14193 Berlin

Auftragnehmer:
Stadtplanungsbüro Schnell
Schillerpromenade 31
12049 Berlin
Tel. 030/75 14030
Fax 030/75705356
info@planung-schnell.de
www.planung-schnell.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell

Naturschutzbelange:
Büro Planwerk.Umwelt, Berlin

Bearbeiterin:
Dipl.-Ing. Anke Christoph

Stand: 07/2013
Überarbeiteter B-Planentwurf

Grundstückszustand

Das Grundstück Rennbahnallee 83 bildet den Abschluss einer Wohnbebauung bis zur Erpeniederung (Neuenhagener Mühlenfließ), die durch einzeln stehende Villen der Gründerzeit auf großen Gartengrundstücken geprägt war und den Übergang zur Wald- und Wiesenlandschaft bis zum Gelände der Rennbahn Hoppegarten bildet.

Von der Villen- und Landhausstruktur ist nur noch wenig erhalten, die benachbarte Mediantlinik fügt sich maßstäblich nicht in die Umgebung ein.

Das Grundstück selbst befindet sich in einem traurigen Zustand, es ist als städtebaulicher Misstand anzusehen: Die etwas zurück liegende Villa sowie auch die übrigen Gebäude einschließlich verschiedener Schuppen machen einen verwahrlosten, teilweise auffälligen Eindruck. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die ungepflegten, verwilderten Gartenbereiche und Freiflächen sowie die teilweise verfallenen Reste der Einfriedungsmauern und Tore.

An diesem unbefriedigenden Zustand hat die Nutzung von Nebengebäuden und Freiflächen als Gehege für die Tiere einer Zirkusfamilie wesentlichen Anteil.

Konzept

Im Interesse eines ansprechenden Straßen- und Ortsbildes, gerade auch in Nachbarschaft des Gutshauses mit dem Lennépark und des Rennbahngeländes erscheint es dringend geboten, das Grundstück baulich und gestalterisch zu ordnen und die Grün- und Waldflächen zu pflegen und weitgehend zu erhalten.

Ziel ist eine moderate Ausweisung lediglich von Teilflächen des Geländes als Bauland (allgemeines Wohngebiet) unter Wahrung der an dieser Stelle eine erhebliche Bedeutung besitzenden Natur- und Landschaftsbelange, indem für wesentliche Teile des Gebiets Festsetzungen als Grün- oder Waldflächen und zusätzliche Regelungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen auf der Grundlage des die naturschutzrechtlichen Vorgaben aufgreifenden Umweltberichts getroffen werden sollen.

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans und den Zielen der Raumordnung wurde für das Gebiet ein Konzept erarbeitet und weiterentwickelt, das die baulichen Absichten mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang bringen soll.

Die jetzt geplante Bebauung konzentriert sich auf die hinteren und mittleren Grundstücksteile im Anschluss an die benachbarte Mediantlinik und schafft eine Baustruktur mit einfachen, klar gegliederten Baukörpern, die sich nach innen zu Platzräumen mit Abstand zu den umgebenden Grün- und Waldflächen formieren.

Vom ca. 3,08 ha großen Plangebiet sollen lediglich 43 % als Bauland, dagegen 57 % als Grün- und Waldflächen festgesetzt werden. Auf die Aussagen zum Thema „Natur und Landschaft“ auf den Seiten 5-6 sei hingewiesen.

Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielen folgend, sollen die Baulandflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohnbedürfnisse und der Anforderungen an das Wohnumfeld sowie der naturräumlichen Aspekte erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, indem durch Textfestsetzung einige sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen generell ausgeschlossen werden sollen.

Danach sind im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese sonst ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen im Gegensatz zum generellen Planungsziel, eine durchgrünte, qualitativ hochwertige Wohnbebauung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten zu errichten.

Darüber hinaus ist vorgesehen, für einen Teil der Wohnbauflächen im Westen des Plangebiets neben der Medianklinik (im Entwurf als WA2 bezeichnet) vorzuschreiben, dass die Erdgeschoss barrierefrei und behindertengerecht ausgebaut werden, um einem allgemein zunehmenden Bedarf zu entsprechen. Es ergibt sich daraus, dass in diesem Bereich vorzugsweise Mehrfamilienhäuser statt Eigenheime entstehen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Ziel einer in die Landschaft eingebetteten Bautypologie mit geringer Versiegelung der Baulandflächen.

Danach werden für die durch Baugrenzen definierten Baukörper der Neubauten die jeweils zulässigen Grundflächen (GR) festgesetzt. Diese Zahlen liegen etwas unter den von Baugrenzen umfahrenen Flächen, um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Außenform zu ermöglichen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll mit II bzw. III als Höchstmaß festgesetzt werden. Hierbei sollen die erhaltenswerte Villa entsprechend dem Bestand (II + Dach) und die zur Medianklinik orientierten Bauten mit drei Vollgeschossen, die übrigen Baukörper mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Hieraus ergibt sich für die Wohnbauflächen insgesamt eine erreichbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,38.

Zur besseren Einfügung in das Orts- und Siedlungsbild sollen zusätzlich Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe getroffen werden und geneigte Dächer vorgeschrieben werden.

Erschließung

Das Baugebiet wird durch die Rennbahnallee erschlossen. Fahrbahn und Gehwegbereich auf der Seite des Plangebiets sind in jüngerer Zeit ausgebaut worden. Zur inneren Erschließung können die beiden vorhandenen Gehwegüberfahrten verwendet werden. Leitungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Natur und Landschaft

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom März 2008 folgende Planänderung in der aktuell vorliegenden Fassung vom Juli 2013 positiv hervorzuheben: Innerhalb des geplanten WAI wird ein ca. 7,5 m breiter Streifen mit einer zusätzlichen Festsetzung zum Erhalt und zur Bepflanzung belegt. Der Streifen verbindet die beiden privaten Grünflächen 1 und 2 und fungiert somit als zusätzlicher Grünpuffer zur nahe gelegenen Erpe. Die Errichtung von Nebengebäuden und Stellplätzen soll für diesen Bereich des WAI untersagt werden.

Mit Fortsetzung des Verfahrens ist aufgrund der längeren zeitlichen Unterbrechung des Verfahrens eine Überprüfung/Verifizierung der Biotoptypenkartierung und des Baumkatasters vor Ort erforderlich. Umweltprüfung und Umweltbericht werden gemäß der geänderten Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen fortgeschrieben und aktualisiert. Außerdem wird eine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen, um den besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Der zuständigen Fachbehörde liegen keine Erhebungsdaten zu entsprechenden Arten vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Vollzugsunfähigkeit des B-Plans zu befürchten steht.

Das Plangebiet ist weder Teil eines gemeldeten FFH-Gebiets, noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets (Flurstück 373, Flur 5) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nationaler Schutzgebiete, und zwar des Landschaftsschutzgebiets 'Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter' sowie des Naturschutzgebiets 'Neuenhagener Mühlenfließ'. Da das B-Plangebiet Teile des LSG und NSG einbezieht, ist eine Vereinbarkeitserklärung zum Schutzzweck erforderlich. Zuständige Behörde für die Vereinbarkeitserklärung ist die UNB. Der Antrag wird parallel zur abschließenden Behördenbeteiligung eingereicht.

Es kann festhalten werden, dass der für eine Bebauung vorgesehene Westen und das Zentrum des Plangebiets als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt nur von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Betroffen davon sind ausschließlich ein kleiner genutzter Garten und ansonsten aufgelassene Gärten sowie die Stall- und Gehegebereiche des ehemaligen Zirkus einschließlich vegetationsfreier Areale und randlicher Trittrassen sowie ruderale Gras- und Staudenfluren. Eine wertvolle Nischenfunktion wird von diesen Flächen nicht übernommen. Auch existieren hier keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Alle sensiblen, teils geschützten Areale des Plangebiets (Wald- und Grünlandflächen) bleiben vollständig erhalten, werden stellenweise sogar arrondiert. Eine Beeinträchtigung von Verbundflächen oder Elementen des Biotopverbunds nach § 21 BNatSchG (überregional bedeutsame Lebensraumkorridore) kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Von den 81 gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützten Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebiets WAI und WA2 werden 63 als zu erhaltende Bäume festgesetzt; hinzu kommen 18 untermassige Bäume und Obstbäume. Aufgrund der sehr sorgsam und defensiv vorgenommenen Einzelbaukörperausweisung ist es gelungen, dass von den insgesamt 307 im Plangebiet eingemessenen Bäumen nur 32 gefällt werden müssen; von denen wiederum unterliegen weniger als die Hälfte - nämlich 14 Stück - der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Mit der Nutzungsänderung im Plangebiet geht eine baubedingte Störung der Tierwelt einher. Sie beschränkt sich aber auf die so genannten Allerweltsarten, so genannte Ubiquisten, die schnell regenerierbare und häufig vorkommende Biotope besiedeln.

Die geplante Errichtung von Wohnhäusern führt in erster Linie zur Versiegelung von Boden. Es werden aber auch hier bedingt durch die bauliche Vorprägung des Areals nur Flächen in einer Größenordnung von 172 m² neu überbaut bzw. versiegelt (maximal anrechenbare Neuversiegelung); das entspricht knapp 0,6 % des Geltungsbereichs.

Die Beeinflussung der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt sowie Boden überschreitet geringfügig die Schwelle der Erheblichkeit und macht Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die soweit bodenrechtlich möglich im Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen sind. Vor dem Hintergrund der dargestellten Bestandssituation und der geschilderten Planungsabsichten konnten für die anderen Schutzgüter (Mensch, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB festgestellt werden.

Die Behandlung der Einriifsregelung (Ermittlung und Bewertung der Eingriffe, Ableitung erforderlicher Maßnahmen) erfolgt unter Hinzuziehung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, einer vom Brandenburgischen Umweltministerium herausgegebenen Arbeitshilfe. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung durch Reduzierung der möglichen GRZ-Überschreitung auf 40 % und die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Aufbauten für Wege, Stellplätze und Zufahrten über die Schaffung von Nistmöglichkeiten für heimische Singvögel, die Anlage von Fledermausquartieren, die Entfernung von Müll und Bauschutt und den Rückbau aller Nebengebäude bis zur Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen als Ausgleich. Unter anderem sind dies (in Klammern Festsetzung Nr.):

- ~~///~~ Pflanzung einheimischer Sträuchern innerhalb des Baugebiets (A1)
- ~~///~~ Grundstückseinfriedung durch Heckenpflanzung (A2)
- ~~///~~ Pflanzung von Obstbaumhochstämmen an Stellplätzen (A3)
- ~~///~~ Pflegemahd der Privaten Feuchtwiese (A4)
- ~~///~~ Umwandlung von Gartenland in Auwald entlang des Neuenhagener Mühlenfließes (A5)
- ~~///~~ Pflanzung von 6 jungen Eschen in bestehende Altbaumreihe (A6)
- ~~///~~ Anlage einer dichten Strauchfläche (A7)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltfolgen durch die Baugebietsentwicklung die erforderliche Kompensation vollständig im Geltungsbereich des B-Plans geleistet werden kann. Bei Umsetzung sämtlicher Maßnahmen innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs und entsprechend vertraglicher Absicherung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten. Vielmehr besteht die Chance einer an die Umgebung angepassten und behutsamen Siedlungsentwicklung gemäß den Vorgaben der Raumordnung und vorbereitenden Bauleitplanung.

Abschließend sei nochmals daran erinnert, dass die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen WA1 und WA2 bereits baulich vorgeprägt ist. Sensible Wald- und Grünlandflächen bleiben ebenso wie die baumreiche, parkähnliche Freifläche zwischen Villa und Rennbahnallee frei von jeglicher Bebauung.

Bauliche Gestaltung

Aus Gründen des Denkmalschutzes (der Baulandbereich liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Rennbahnanlagen in Dahwitz-Hoppegarten“ von 1998) und der Erhaltung der Siedlungsstruktur sollen auf der Grundlage von § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. So sind die Gebäude mit geneigten Dachflächen (Mindestneigung 30 °) und symmetrischem Dachquerschnitt auszubilden.

Als Dachdeckung sind naturrote oder dunkelgraue Tonziegel, als Außenwandmaterial Glattputz- oder rote Klinkeroberflächen zu verwenden.

Verfahrensstand

Für das im Jahre 2005 eingeleitete Bebauungsplan-Verfahren wurden folgende Verfahrensschritte bereits durchgeführt:

Landesplanerische Zustimmung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Nachbargemeinden.

Die Auswertung der dabei erfolgten Äußerungen und Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf und seine Begründung eingearbeitet.

Der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht wurde im Bauausschuss am 21.4.2008 nach ausführlicher Erörterung gebilligt und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen (Auslegungsbeschluss). Die Gemeindevertretung ist am 19.5.2008 dieser Empfehlung ohne inhaltliche Begründung nicht gefolgt.

Die Grundstückseigentümer haben sich in diesem Frühjahr entschlossen, die Planer zu beauftragen, das Verfahren nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung in modifizierter Form weiter zu führen. Auf Empfehlung der Verwaltung soll das überarbeitete Konzept nebst diesem Erläuterungstext im Bauausschuss vorgestellt und diskutiert werden.

Anschließend sollen die Planunterlagen von 2008 (Entwurf, Begründung und Umweltbericht) redaktionell, inhaltlich und entsprechend geänderter Rechtsvorschriften überarbeitet werden. Hierbei könnten Anregungen aus der Ausschussberatung aufgegriffen und eingearbeitet werden.

Es wird angestrebt, in einer der folgenden Sitzungen dann in Abstimmung mit der Verwaltung dem Ausschuss die Unterlagen für den Beschluss über die öffentliche Auslegung zur Beratung und Beschlussempfehlung vorzulegen.

Aufgestellt Juli 2013



Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL