BEBAUUNGSPLAN
“BOLLENSDORFER WEG – B 1“

Gemeinde Hoppegarten – Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten

Begründung zum Aufstellungsbeschluss
21.März 2014

Gemeindeverwaltung Hoppegarten
Fachbereich 1- Bau, Bildung und Umwelt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet stellt den östlichen Ortseingangsbereich der Gemeinde dar. Es befindet sich nördlich angrenzend an die Bundesstraße 1/5, die nach Berlin und Frankfurt/oder führt, im Bereich zwischen der Trainierbahn und dem Gartenmarkt „Pflanzenkölle“ und beinhaltet auch die lückenhafte Bebauung des Bollensdorfer Weges. Mit Ausnahme dieser Baulichkeiten liegt das Gelände größtenteils brach. Der im Mittel 150 Meter tiefen Brachfläche, auf der sich 3 Gebäuderuinen und ein unterirdischer Bunker befinden, mangelt es an einer geordneten Erschließung und an einem tragfähigen Nutzungskonzept. Problemfelder stellen dabei die Nähe zum lärmemittierenden Großmarkt und zur emittierenden Bundesstraße 1 dar.

Im Ergebnis der Lärmaktionsplanung gemäß den Vorschriften der EG- Umgebungslärmrichtlinie liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb der Isophonenflächen 75 bis 55 dB(A) für den Tag und 65 bis 45 dB(A) für die Nacht.

Für das Grundstück Bollensdorfer Weg 40 liegen Planungsvorstellungen eines Investors zur Entwicklung einer Wohnbaufläche vor.

Angrenzend an die B1 kommen planerisch hauptsächlich gewerbliche Nutzungen in Frage, zwischen diesen Nutzungen mit Störpotential und den ruhebedürftigen Nutzungen am Bollensdorfer Weg (Pension, Kinderheim, Wohnen) muss der Bebauungsplan planerische Lösungen finden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 376, 84 (zu großen Teilen), 83, 75, 76, 427, 424, 382, 492, 491, 489 und 490 der Flur 5 der Gemarkung Hoppegarten. Der Bollensdorfer Weg in dem an die Grundstücke im Geltungsbereich angrenzenden Teil ist ebenso Bestandteil des Geltungsbereiches. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 73.000 m².

3. Eigentumsverhältnisse

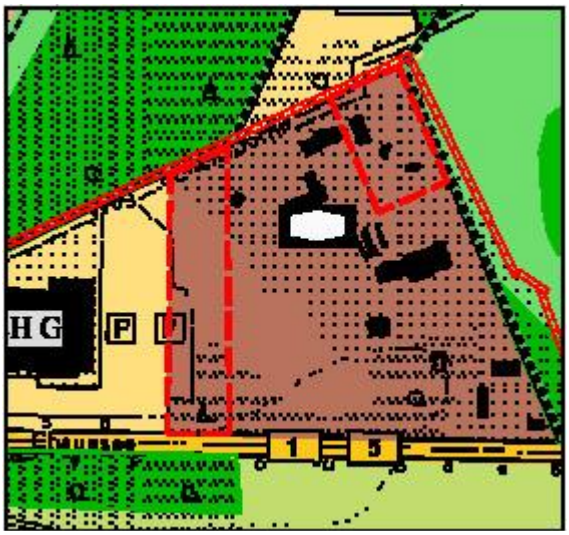
Mit Ausnahme der Flächen des Bollensdorfer Weges befinden sich alle Flächen in privatem Eigentum.

4. Planerische Ausgangssituation

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Gemeinde Hoppegarten nicht als zentraler Ort festgelegt.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B vom 31.3.2009 überwiegend als Gestaltungsraum Siedlung, teilweise als Freiraumverbundfläche dargestellt.

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 10.02.2014 den Flächennutzungsplan beschlossen. Dieser stellt die Fläche als Mischgebietsfläche dar.



Die geplanten Festsetzungen des B-Planes entsprechen grundsätzlich den Darstellungen des FNP. Sollten Gebietsabstufungen zwischen Wohnen und Gewerbe Planinhalt werden ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan im Parallelverfahrene angepasst werden muss.

5. Planziele und Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht gem. §10 BauGB geschaffen werden.
Planungsziel der Gemeinde Hoppegarten ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in dem Areal zwischen B 1/5 im Süden und den bestehenden bebauten Flächen angrenzend an den Bollensdorfer Weg im Norden, wobei die an die Trainierbahn angrenzende kleine Fläche für Wohnungsbau entwickelt werden soll. Im Vorentwurfsverfahren soll geprüft werden, ob es im Gebiet Abstufungen zwischen Gewerbegebietsflächen, Mischgebietsflächen und Wohngebietsflächen geben soll oder ob das gesamte Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Dies hängt v.a. davon ab, ob auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gem. § 8 BauNVO mit größerem Störpotential entlang der B1 ermöglicht werden soll oder ob insgesamt im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen, die das gleichberechtigte Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu sind die Bedarfe und Verfügbarkeiten in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde genauer zu betrachten. In dem Zusammenhang sollen auch die vom Gartencenter in planungsrechtlich unzulässiger Weise genutzten Flächen einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden.
Wesentlicher Inhalt des Planes muss die Findung geeigneter Erschließungslösungen für die inneren Bauflächen sei. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von der B1/5 keine weiteren Zufahrten zu planen sind, sodass die Haupterschließung vom Bollensdorfer Weg aus erfolgen muss. Diesem fehlt darüber hinaus ein geordneter Abschluss und Übergang zur Trainierbahn für nicht motorisierte Fahrzeuge und Fußgänger.

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

Aufgrund der vorhandenen Großvegetation ist ein Artenschutzgutachten voraussichtlich erforderlich.

Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sein wird, um dem Vorsorgegrundsatz an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht werden zu können.