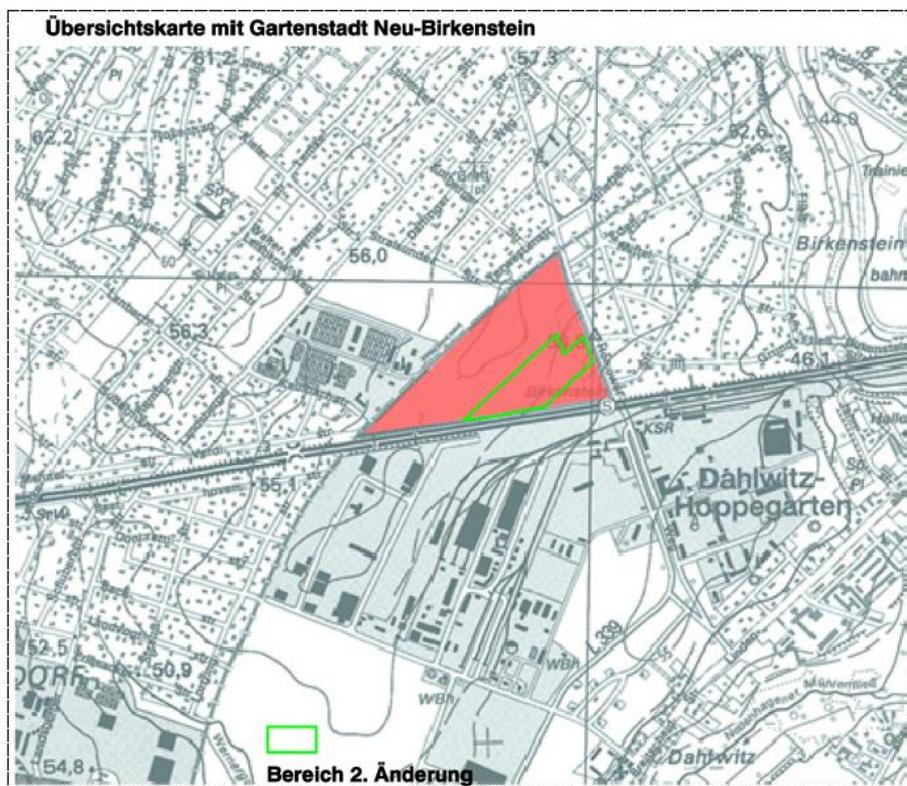


Gemeinde Hoppegarten



Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ 2. Änderung



Erläuterungen zum Vorkonzept M. 1:2000
Stand 05/2014

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL



Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
Schillerpromenade 31 | 10149 Berlin | Fon 030/7514030 | Fax 030/75705356

Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Südosten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, auf einer ca. 5,77 ha großen Teilfläche (ehemaliges Flurstück 4) zwischen dem bereits bebauten ehemaligen Flurstück 3 und der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des B-Plans (Nahversorgungszentrum Birkenstein), sind die bestehenden Festsetzungen insbesondere aufgrund geänderter Zielvorstellungen und der durch das Nahversorgungszentrum geschaffenen Realitäten nicht mehr umsetzbar.

Durch den Erwerb des der BVVG gehörenden Flurstücks 4 (jetzt 1423 und 1424) durch die City-Haus Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – des weiteren Investor genannt - (auch Entwickler der nördlich angrenzenden bereits bebauten Bereiche) besteht jetzt die Möglichkeit einer städtebaulichen Arrondierung und Verbindung der Einzelbereiche des Gesamtareals.

Hierzu sind Änderungen und Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen für diesen Teilbereich erforderlich, welche die Grundzüge der Planung berühren und die Einleitung eines förmlichen Änderungsverfahrens erfordern.

Plangebiet

Wie auf dem Vorkonzept aufgelistet, umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke 765, 766, 767, 768, 1423 teilweise (soweit im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans) und 1424 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten und hat eine Größe von 5,77 ha.

Bis auf die Flurstücke 765 und 767 befinden sich die Flächen bereits im Eigentum des Investors.

Bis auf das mit einem älteren eingeschossigen Einfamilienhaus bebaute Flurstück 765 am Hönower Weg ist der Planbereich unbebaut und liegt brach. Einige Baumgruppen prägen die Grundstücke am Hönower Weg und den Südtel an der Grenze zum Nahversorgungszentrum.

Planungsziele

Aufgrund des kürzlich errichteten Nahversorgungszentrums (1. Änderung) kann auf die bisher im jetzigen Änderungsbereich teilweise festgesetzten Mischgebiete verzichtet werden, in denen u.a. auch der Nahversorgung dienende Einrichtungen vorgesehen waren.

Die Baulandflächen sollen daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die als WA1 und WA2 bezeichneten Flächen sind als Einfamilienhausgebiete geplant, die sich beim Maß der Nutzung an den nach den Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplans bebauten jeweils nördlich angrenzenden Wohngebieten orientieren.

Eine Besonderheit bilden die Gebiete WA3 und WA4, die ein gemeinsames Konzept beinhalten, in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden sollen und vom Investor „**Energieinsel Neu-Birkenstein**“ genannt werden.

Hier eine kurze Konzeptbeschreibung:

Die Wohnanlage, bestehend aus sieben dreigeschossigen Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen, davon etwa ein Drittel rollstuhlgerecht und weitere behindertengerecht, in einer Größe von 55 qm bis 90 qm, wird nach der Energiesparverordnung und nach den Richtlinien KfW 55 erstellt.

Alle Wohnungen und sonstige Räume werden aus Erdwärme und aus eigener Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen mit Unterstützung von Sonnenbatterien, versorgt.

Im Treppenhaus ist jeweils ein zweiseitig zugänglicher Fahrstuhl, geeignet für Tragbahnen, vorgesehen.

Es ist eine großzügige Freiflächengestaltung mit Außenfitnessgeräten, Grillplatz, Außenbänken und eine gemeinschaftliche Außenterrasse vor den Gesellschaftsräumen eines zusätzlichen Gemeinschaftshauses am Westrand des WA3 vorgesehen.

Dieses Gemeinschaftshaus dient insbesondere dazu, den Wohnwert für die Bewohner erheblich zu verbessern. So sind in dem Gemeinschaftshaus Fitnessräume, Saunaräume mit Ruheraum, ein Massageraum, zwei große Gesellschaftsräume für Feierlichkeiten und Veranstaltungen vorgesehen. Ferner soll dort eine Sozialstation, das Verwaltungsbüro, ein Hausmeisterbüro und eine große Fahrradgarage entstehen.

Die geplanten Wohnungen sind nicht für Mieter, sondern für Dauernutzer, die unkündbar sind, gedacht.

Wie auf dem Vorkonzept erläutert, werden die Baugebiete im Änderungsplan über die nördlich gelegene, zweibahnig ausgebaute Lausitzstraße vom Hönowener Weg erschlossen. Das im Gesamt-Bebauungsplan noch als weitere Erschließung vorgesehene Flurstück 768 wird zum Bauland, da wegen des nahen Bahnübergangs eine weitere Anbindung an den Hönowener Weg zusätzlich zur Erschließung des Nahversorgungszentrums und des Park-and-Ride-Platzes nicht durchsetzbar ist.



Beim ersten Änderungsverfahren wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens des Büros nts bereits auch die Auswirkungen des Nahversorgungsgebiets auf die jetzt geplanten nördlich angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt und hierfür eine 3m hohe Lärmschutzwand vorgeschlagen.

Aus städtebaulichen Gründen soll jetzt statt der Wand jedoch der vorhandene Lärmschutzwall an der Bahn verlängert werden. Dies gilt auch für den Lärmschutzwall am Hönowener Weg. Aus dem obigen verkleinerten Übersichtsplan wird dies deutlich.

Im Vorkonzept ist eine **Flächenbilanz** des Änderungsbereichs aufgedruckt.

Geplante Nutzungsmaße etc. für die Baulandflächen

Bereich:	VG	GRZ	GFZ	Sonstiges
WA 1	I	0,20	0,20	entspricht WA 1 alt!
WA 2	II	0,25	0,35	entspricht WA 3 alt!
WA 3	III	0,30	0,65	zus. Traufhöhenbegrenzung
WA 4	III	0,25	0,50	zus. Traufhöhenbegrenzung

Generell: Offene Bauweise, Baukörperlänge bis 30 m.
Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach §19 (4) BauNVO: normal, d.h. 50 %.

Verfahren

Neben dem erwähnten Schallschutzgutachten soll der Umweltbericht durch das Büro Plan-Werk.Umwelt, vertreten durch Dipl.-Ing. Anke Christoph, erarbeitet und mit der UNB abgestimmt werden. Das Büro war auch bereits beim 1. Änderungsverfahren tätig.

Auf der Grundlage einer Flächenbilanz-Gegenüberstellung (Änderungsverfahren und Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplans für den gleichen Bereich) wird im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung vorgenommen und Vorschläge für Ausgleich und Ersatz erarbeitet.

Da wegen der an der nördlichen Grenze des Gesamtplans später entdeckten großformatigen Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe und von Vattenfall die Baulandflächen teilweise nicht vermarktet und bebaut werden können, besteht die Möglichkeit, dort Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und festzuschreiben.

Aufgestellt Juni 2014



Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

Anlage:

Vorkonzept M. 1:2000