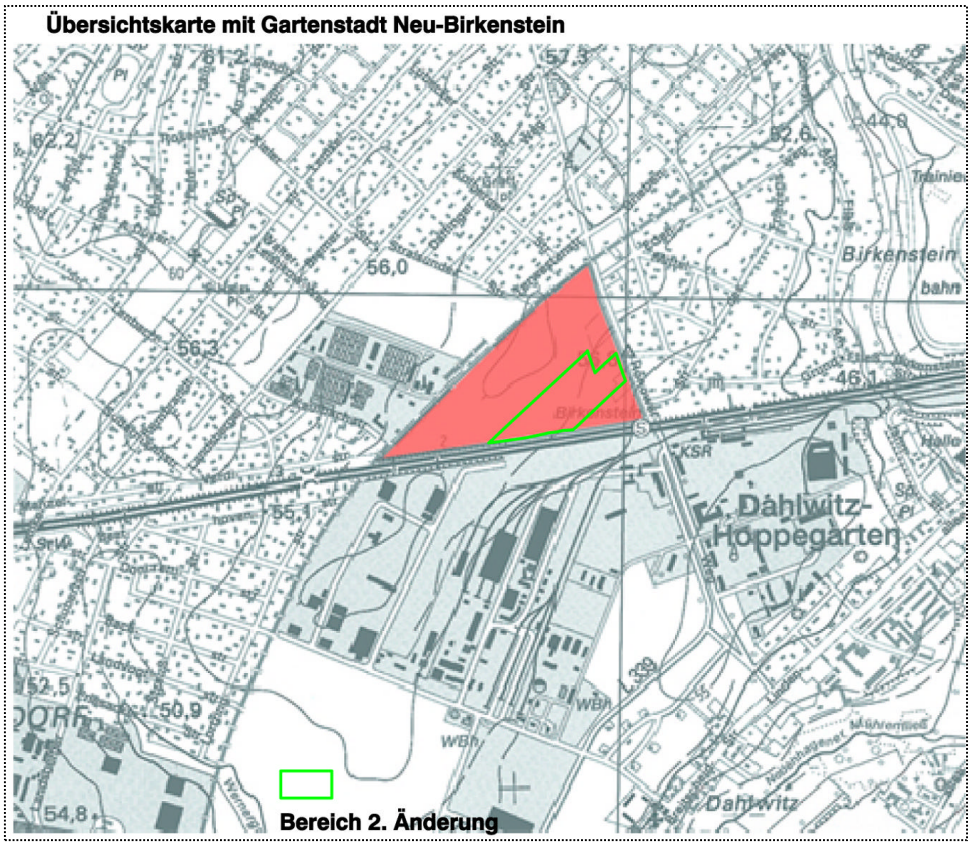
Gemeinde Hoppegarten

Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“
2. Änderung



Erläuterungen zum Vorentwurf M. 1:2000
Stand 12/2014

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
Schillerpromenade 31 12049 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 im Plankopf des Vorentwurfs 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 Südteil 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. Lediglich im unteren, mittleren Teilbereich ist eine etwas höhere GFZ vorgesehen.

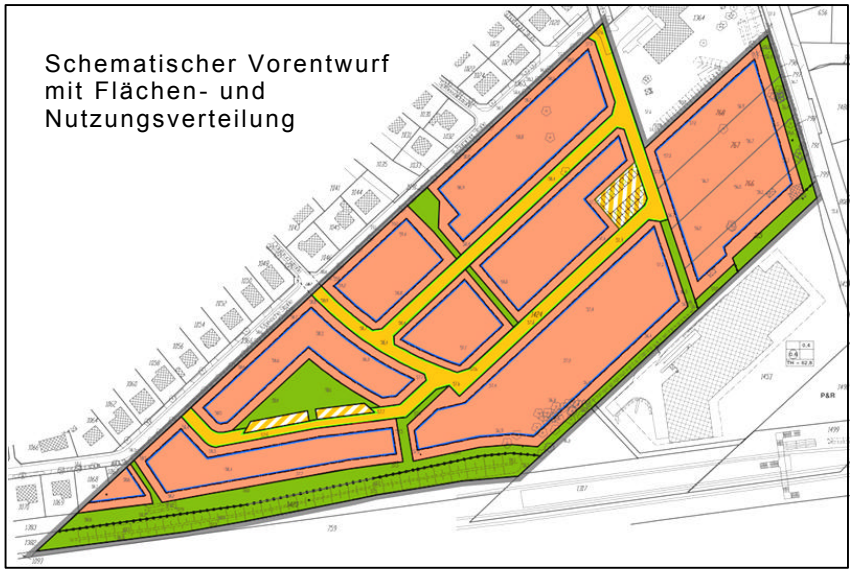
Im einzelnen sind damit folgende Festsetzungen zum Maß der Nutzung geplant:

WA1 – 1 Vollgeschoss, GRZ=0,2, GFZ=0,2
WA2 – 2 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=0,4
WA3 – 2 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=0,5

Wie auf dem Vorentwurf dargestellt und erläutert, werden die Baugebiete im Änderungsplan über die nördlich gelegene, zweibahnig ausgebaute Lausitzstraße vom Hönower Weg erschlossen. Das im Gesamt-Bebauungsplan noch als weitere Erschließung vorgesehene Flurstück 768 soll zum Bauland werden.

Wegen des nahen Bahnübergangs ist eine weitere Anbindung an den Hönower Weg zusätzlich zur Erschließung des Nahversorgungszentrums und des Park-and-Ride-Platzes aufgrund der Stellungnahme des Trägers der Straßenbaulast für den Hönower Weg, des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, nur mit erheblichem Aufwand durchführbar. Hierzu würde ein zusätzlicher Lärmschutz für die Kita und die südlich angrenzenden neuen Wohngrundstücke sowie ein Ausbau eines entsprechenden Knotens am Hönower Weg mit Abbiegespuren etc. gehören.

Gleichzeitig kommt diese Behörde zum Ergebnis, dass eine Erschließung der neuen Wohngrundstücke von der Saßnitzer Straße – wie vorgesehen – hinsichtlich des Verkehrsaufkommens einwandfrei funktionieren würde.



Beim ersten Änderungsverfahren wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens des Büros nts bereits auch die Auswirkungen des Nahversorgungsgebiets auf nördlich angrenzende Baugebiete berücksichtigt und hierfür eine Lärmschutzwand vorgeschlagen.
Aus städtebaulichen Gründen soll jetzt statt der Wand jedoch der vorhandene 3 m hohe Lärmschutzwall an der Bahn und der 2 m hohe Lärmschutzwall am Hönower Weg verlängert werden.
Lediglich im WA2 – Gebiet zum Hönower Weg hin ist wegen der südlich angrenzenden Zufahrt zur Anlieferung des REWE-Markts und gleichzeitiger Parkplatzzufahrt teilweise ein zusätzlicher 3,5 m hoher Lärmschutzwall erforderlich. Dies ergibt sich aus dem aktualisierten Schallschutzgutachten von nts vom Dezember 2014.

Flächenbilanz des Änderungsbereichs

Plangebiet	Teilflächen	Größe in m²	Prozent
Baulandflächen:			
Allgemein. Wohngebiete (WA)		**41.335**	**71,6**
davon:	WA 1	581	
	WA 2	31.597	
	WA3	9.157	
Grünflächen:			
Grünflächen gesamt		**9.577**	**16,6**
Offentl. Grünflächen		9.416	
davon:	Parkanlage	3.968	
	Spielplatz	1.242	
	m. Lärmschutzmaßn. 1	3.121	
	m. Lärmschutzmaßn. 2	517	
	m. Lärmschutzmaßn. 3	568	
Private Grünflächen		161	
Verkehrsflächen:			
Offentl. Verkehrsflächen		**6.792**	**11,8**
davon:	Straßen	5.752	
	Parkplätze	1.040	
Gesamtfläche		**57.704**	**100,0**

Verfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Raumordnung den Planungszielen der 2. Änderung des B-Plans auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 4.7.2014 zugestimmt.

Das Bauamt hat mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Märkisch-Oderland) festgelegt, dass für dieses Änderungsverfahren der § 13a BauGB angewendet werden kann, da die dort formulierten Anforderungen hier gegeben sind.
Dies betrifft einmal die Höhe der festzusetzenden Grundfläche, die nach dem Stand des Vorentwurfs nur ca. 12.300 m^2 beträgt und damit deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m^2 liegt.
Das geplante Vorhaben einer Wohnbebauung fällt zum anderen weder nach Bundes- noch nach Landesrecht unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach Bundesnaturschutzgesetz (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Damit kann der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Unabhängig vom Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und des Umweltberichts soll aber sichergestellt werden, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den Änderungsbereich aufgegriffen werden und in die Eingriffs- /Augleichsbilanz einfließen. Weiterhin sind die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Beauftragt mit dieser Arbeit wurde das Büro PlanWerk.Umwelt, vertreten durch Dipl.-Ing. Anke Christoph, das bereits beim 1. Änderungsverfahren tätig war.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren Zustimmung wurde die Vorgehensweise hinsichtlich der Eingriffsregelung auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplans sowie der Artenschutzbelange abgestimmt.

Ein Artenschutzgutachten wurde inzwischen von einem Fachbüro erstellt und wird mit seinem Ergebnis zusammen mit dem Ergebnis der Eingriffsregelung in die Festsetzungen und die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans einfließen.
Dies gilt auch für das erwähnte Schallschutzgutachten des Büros nts.

Aufgestellt Januar 2015

W. Schnell

Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

<u>Anlage:</u>

Vorentwurf des Bebauungsplans M. 1:2000, Stand 12/2014