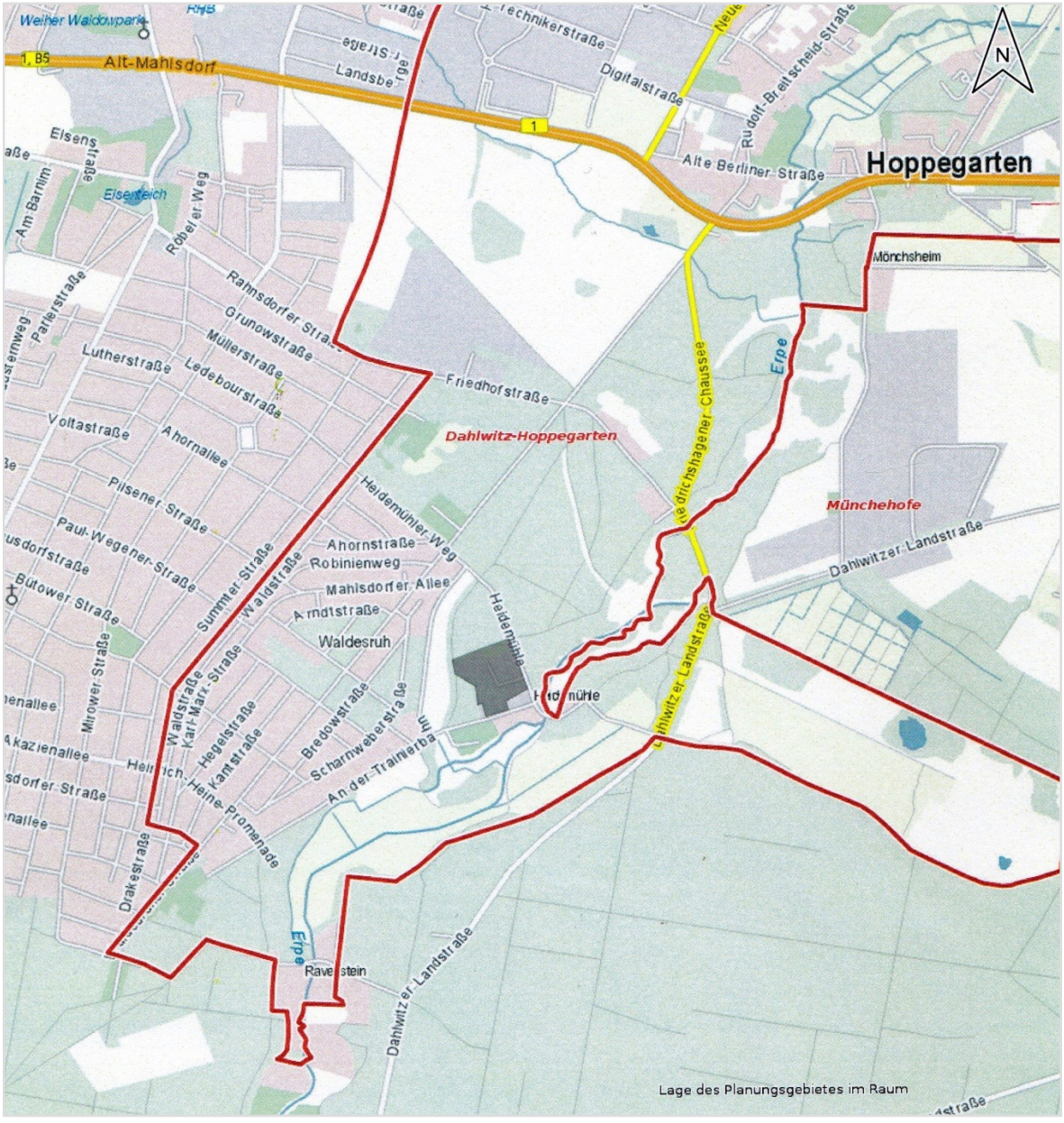
Planungsabsicht: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Wohngebiet an der Heidemühle im Ortsbereich Waldesruh der Gemeinde Hoppegarten

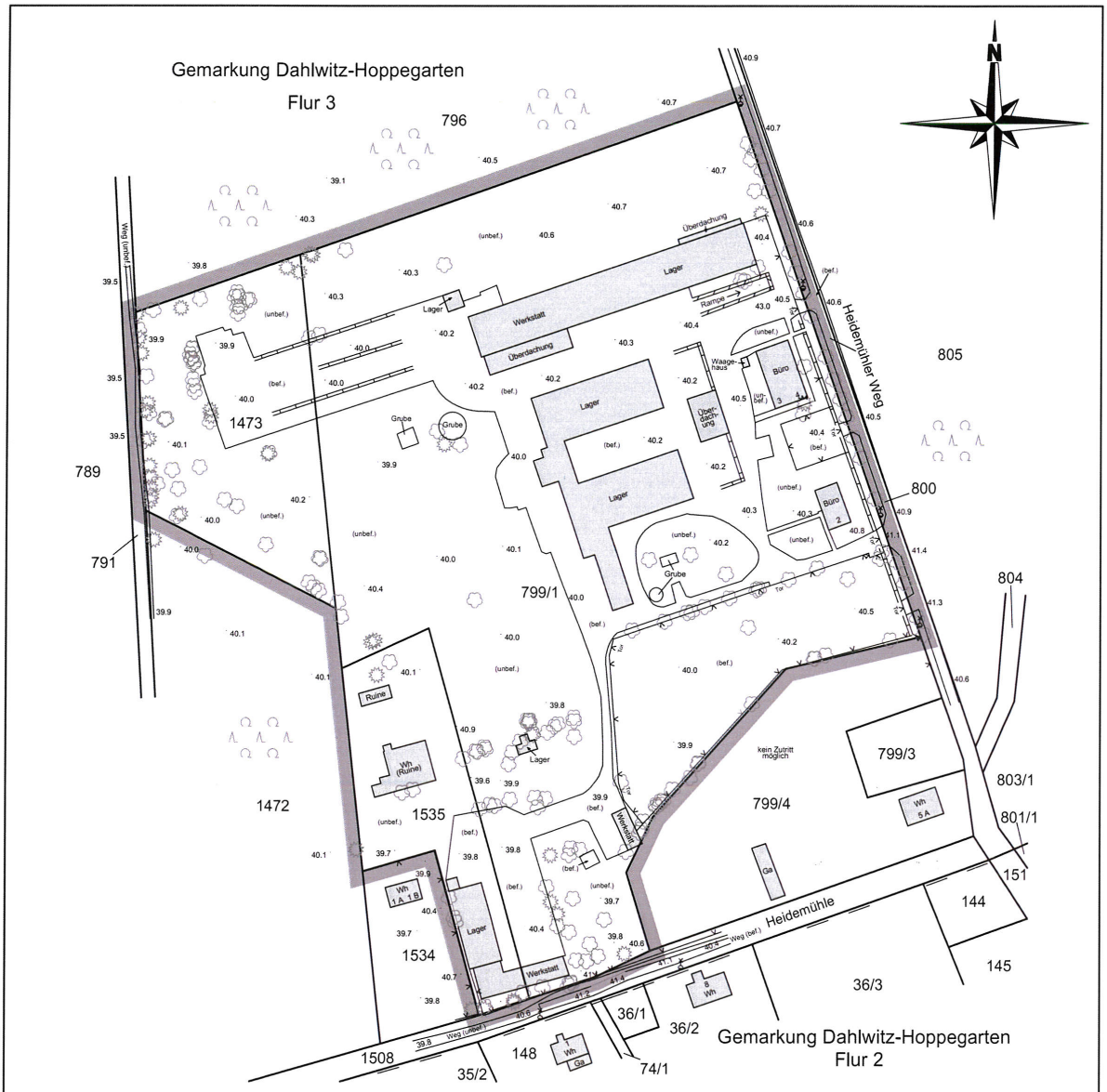
Allgemeine textliche Erläuterung und Begründung der Planungsinhalte, Planungserfordernis

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist im Nordosten des Siedlungsbereiches von Waldesruh zwischen dem verlängerten „Heidemühler Weg“ im Osten, der Straße „An der Trainerbahn“ im Westen und der Straße „Heidemühle“ im Süden gelegen. Es grenzt an das Naturschutzgebiet „Erpetal“ und das Landschaftsschutzgebiet “Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“, ein schmaler Randbereich des Plangebietes ist Bestandteil des LSG.



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1535, 1473 und 799/1 der Flur 3 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.



Gemeinde Hoppegarten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Wohngebiet an der Heidemühle in Waldesruh

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: 09.02.2016
Maßstab 1 : 2000

0 50 100 150

Gemeinde
Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Plangrundlage:
Amtlicher Lageplan vom 26.01.2016
des ÖbVI Rainer Leschke
14974 Ludwigsfelde, Potsdamer Str. 50
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Aufgrund von Ablagerung von Bauabfällen, Müll und Altreifen und der fortgeschrittenen Sukzessionauf den Flurstücken 799/1, 1473 und 1535 wird für die vollständige Darstellung aller örtlich vorhandenen befestigten Flächen und unterirdischen Bauwerke keine Gewähr übernommen !

2. Planungsgegenstand

Die Fläche war eine Teilfläche der ehemaligen LPG Tierproduktion Dahlwitz-Hoppegarten. Es befinden sich auf ihr noch die Gebäude der Milchviehställe, die Werkstatt- und Sozialgebäude, die Lagerhalle und Durchfahrsilos. Die Gebäude sind teilweise in einem ruinösen Zustand. Die Flächen außerhalb der Baulichkeiten sind überwiegend mit Asphalt und Beton versiegelt.
Im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird das zu beplanende Gebiet aufgrund der ehemaligen Werkstattbereiche, Betakungsanlagen und Öllager sowie Dunglagerstätten, Jauchegruben und Gärfuttersilos als altlastenverdächtige Fläche geführt.
Die Milchviehanlage war bis 1992 in Betrieb.

Zur Zeit sind die noch nutzbaren Gebäude an kleinere Gewerbebetriebe - überwiegend aus der Fahrzeug- und Transportbrache - vermietet. Im nördlichen Bereich wird ein Reitplatz betrieben.
Das Gelände macht einen vermüllten Eindruck und ist durch Schadstoffe aus dem Umfeld der aktuellen Nutzungen weiterhin kontaminationsgefährdet.

Der Investor, die NOLA Entwicklungsgesellschaft mbH aus Berlin, hat das Grundstück im Jahr 2015 erworben und einer Altlastenuntersuchung unterziehen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist eine Wohnnutzung auf den untersuchten Flächen ungefährdet. Vertiefende Prüfungen sind noch erforderlich.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den verlängerten „Heidemühler Weg“. Dieser mündet nach ca. 300 Metern auf die „Köpenicker Allee“, die Hauptsammelstraße des Ortsbereiches Waldesruh, auf der 2 Buslinien in Richtung Berlin, Münchehofe und zum S-Bahnhof Hoppegarten verkehren.
Der „Heidemühler Weg“ und seine Verlängerung „Heidemühle“ sind mit einer Asphaltfahrbahn von ca. 3,40 Meter Breite und Randstreifen befestigt. Ostseitig befindet sich ein Reitpfad. Eine Anpassung an zusätzlichen KFZ-Verkehr wird erforderlich sein.

Kreuzung Heidemühler Weg - Köpenicker Allee

Straße Heidemühle in Richtung Baugebiet

3. Veranlassung , Erforderlichkeit

Die Fläche inmitten malerischer Natur- und Landschaftsschutzgebiete stellt einen massiven Schandfleck im Landschaftsbild dar. Städtebaulich besteht hier dringender Verbesserungsbedarf, ebenso Handlungsbedarf, um illegale Nutzungen und weitere Verunreinigungen des Bodens zu unterbinden.
Da eine Renaturierung aus finanziellen Gründen nicht in Frage kommen kann, ist eine verträgliche bauliche Nutzung erforderlich und auch sinnvoll.
Eine der Landschaft und den vorhandenen verstreuten Einzelgebäuden angepasste Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit geringer baulicher Dichte stellt eine angemessene Bebauungsstruktur dar. Das neue Baugebiet ist optimal zu erschließen über den vorhandenen Straßenzug „Heidemühler Weg“ und „Heidemühle“, der schon historisch der Erschließung der nahe gelegenen Heidemühle diente.

4. Ziele

Beabsichtigt ist ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 70 bis 80 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken unterschiedlicher Größe zwischen 600 m² im Inneren der Wohnbaufläche und 1500 m² randlich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Damit soll unterschiedlichen Einkommenssituationen der künftigen Bewohner entsprochen werden. Das Baugebiet ist geeignet, den Druck auf den Wohnungsmarkt, dem die Stadtrandgemeinde ausgesetzt ist, zu entlasten.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem lockeren Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern sowie für die erforderliche Verkehrs- und Medienerschließung geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, über eine Anbindung an den verlängerten „Heidemühler Weg“ ein Geflecht von Anliegerstraßen herzustellen.
Nach Süden zum Weg „Heidemühle“, der in die Straße „An der Trainierbahn“ übergeht und am Sportplatz als Sackgasse endet, soll es keine Anbindung für motorisierten Verkehr geben. Diese historische Verbindung nach Köpenick ist schlecht befahrbar und wird lediglich von den einseitig anliegenden Grundstücken genutzt. Der Weg entlang des Erpetals hat eine große Bedeutung für Erholungssuchende, ist von Wanderern, Reitern und Sportlern stark frequentiert und sollte weitestgehend vom Fahrzeugverkehr frei gehalten werden.

Weg Heidemühle Richtung Sportplatz

Im Süden der Wohnbaufläche wird ein Wendehammer für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Baugebiet zu diesem Weg ist geplant.

5. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen. Die geplante Nutzung im gem. § 35 BauGB nicht zulässig.

Die bestehenden baulichen Nutzungen genießen Sonderregelungen des § 35 (4) aufgrund des Bestandes und der Vornutzung.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Stand Beschlussfassung vom 6.7.2015) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung äußerten sich die Raumordnungs- und Regionalplanungsbehörde positiv zu der geplanten Ausweisung.

Auszug FNP-Entwurf

Es ist vorgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.
Ein entsprechender Antrag gem. § 12 (2) BauGB wurde vom Vorhabenträger am 9.11.2015 gestellt.