Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage VivaCity – Rennbahnallee 83„

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 136/2, 136/4, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9 und 373 der Flur 5 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtgröße von ca. 3,0 ha an der Rennbahnallee im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten (siehe Lageplan). Das Grundstück ist zum Teil bebaut (Gebäude in Nutzung bzw. Leerstand). Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch den Gewässerverlauf der Erpe sowie im weiteren Verlauf durch Weide- und Baumflächen
- im Osten durch die Rennbahnallee und im weiteren Verlauf die Anlagen der Galopprennbahn Hoppegarten
- im Westen durch Weide- und Baumflächen
- im Süden durch bebaute Grundstücke (Median-Klinik, Rennbahnallee 93).

Das Grundstück befindet sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Geltungsbereich liegt auch das private Flurstück 136/9 (Rennbahnallee 91). Durch die Überplanung wird die hier vorhandene Nutzung (Wohnen) planungsrechtlich gesichert.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich liegt im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Übergangsbereich zwischen dem Gestaltungsraum Siedlung gemäß textlicher Festsetzung 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 und dem Freiraumverbund gemäß textlicher Festsetzung 5.2 (Z).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für Wohnungsbau, Landwirtschaft und Wald dar.

Teile des Geltungsbereichs liegen im Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie dem Naturschutzgebiet „Erpetal“.

3. Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage mit angegliederten, bedarfsgerechten Serviceeinrichtungen geschaffen werden. Die auf dem Grundstück befindliche Villa steht unter Denkmalschutz und soll erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden. Errichtet werden sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 55 seniorengerechte Wohnung, ein Pflegehaus, sowie div. Serviceeinrichtungen wie z.B. ein Restaurant, eine Bibliothek, ein Friseur. Ob notwendige Kfz-Stellplätze ebenerdig oder in einer Tiefgarage eingerichtet werden, ist im weiteren Verfahrensverlauf zu prüfen.

4. Umweltaspekte

Gegenwärtig ist das Plangebiet teilweise bebaut. Auf dem Gelände befinden in Nutzung befindliche als auch leer stehende Gebäude. Das Gelände wird durch einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand geprägt. Die Bereiche des Geltungsbereichs, welche sich im LSG/NSG befinden, werden gemäß der Planungskonzeption von Bebauung freigehalten.

Zur Regelung der grünordnerischen Belange ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorzunehmen. Die zum Ausgleich und zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und/oder ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag festzulegen bzw. zu sichern.

5. Verfahren

Das Planverfahren soll als reguläres zweistufiges Bauleitplanverfahren geführt werden.