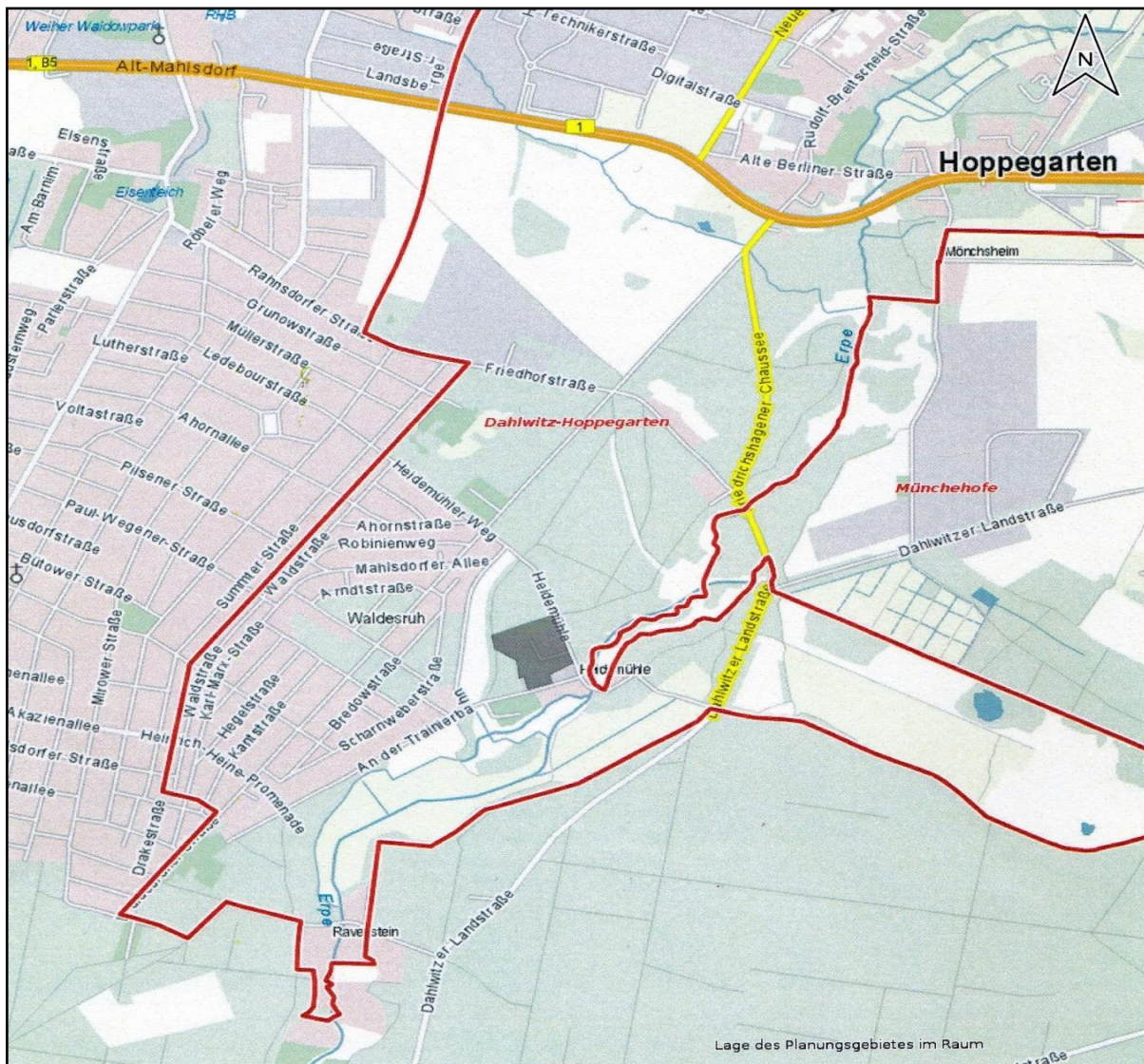


Wohnpark am Erpetal

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist im Nordosten des Siedlungsbereiches von Waldesruh zwischen dem verlängerten „Heidemühler Weg“ im Nordosten, 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.

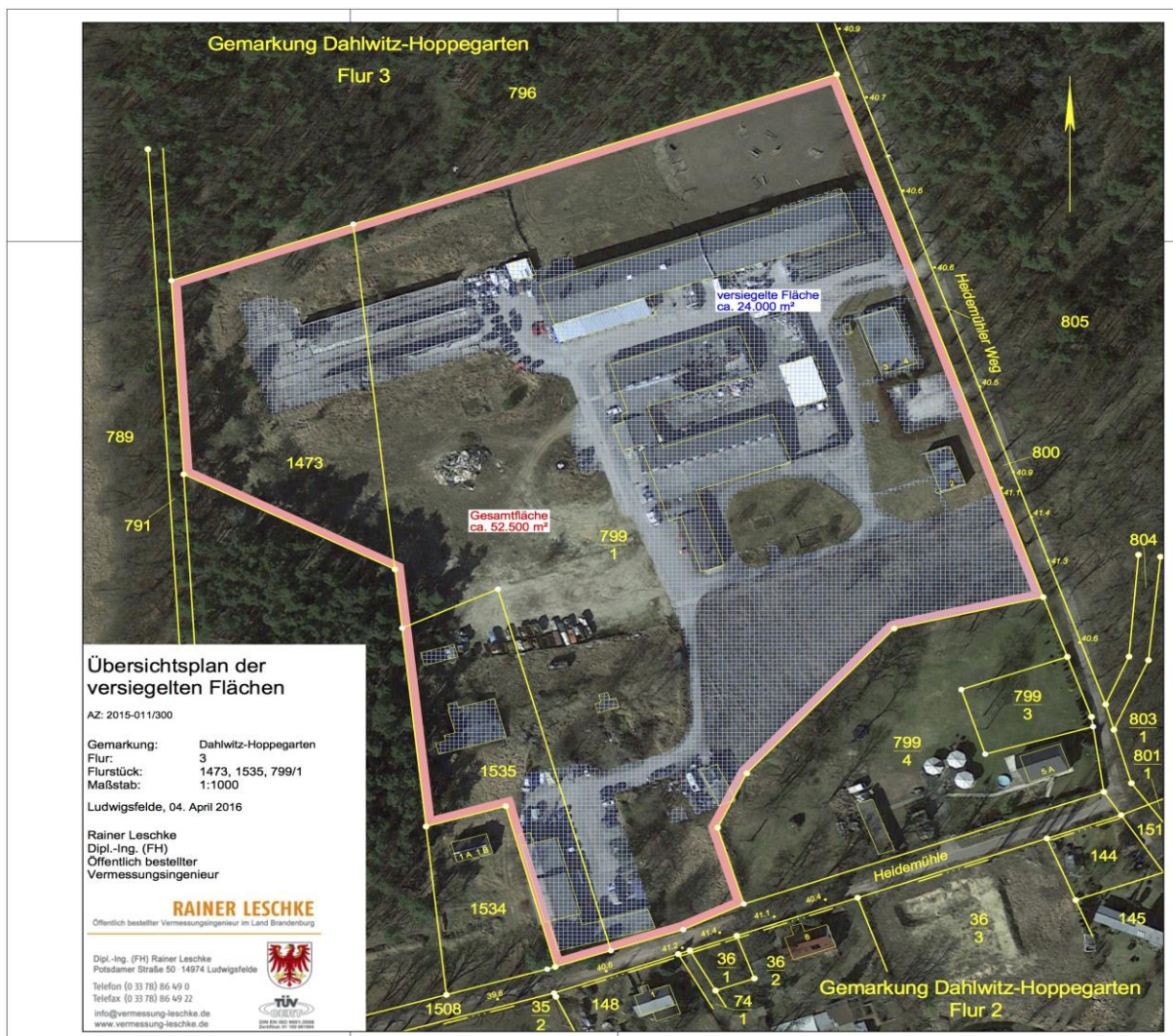


Wohnpark am Erpetal

2. Planungsgegenstand

Es ist beabsichtigt, auf einer Fläche von 52.550 m² eine sehr lockere Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorzubereiten. Dazu soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

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 Durchfahrtsilos. Die Milchviehanlage war bis 1992 in Betrieb. Teilweise sind die Gebäude in einem ruinösen Zustand. Die Flächen außerhalb der Baulichkeiten sind überwiegend mit Asphalt und Beton versiegelt, teilweise Schotterflächen.



Der Versiegelungsgrad ist enorm hoch. Sämtliche Versiegelungen sind zu entfernen.

Wohnpark am Erpetal

Zurzeit sind die noch nutzbaren Gebäude an kleinere Gewerbebetriebe - überwiegend aus der Fahrzeug- und Transportbranche - 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.



Wohnpark am Erpetal

Im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird das zu planende Gebiet aufgrund der ehemaligen Werkstattbereiche, Betankungsanlagen und Öllager sowie Dunglagerstätten, Jauchegruben und Gärfuttersilos als altlastenverdächtige Fläche geführt.



Der Investor 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. Mit der Entwicklung zu einer Wohnbaufläche, die reich an Bäumen und Pflanzungen ist, werden die Umweltbelastungen dauerhaft eliminiert.

Wohnpark am Erpetal

3. Planungsinhalte, Planungsziele

Die Fläche inmitten malerischer Natur- und Landschaftsschutzgebiete stellt heute einen 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.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in dieser naturräumlich eindrucksvollen Lage einen durchgrünten Wohnpark für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundstücken mittlerer Größe zu errichten. Bei Bedarf können entlang des Heidemühler Weges auch Mehrfamilienhäuser mit bezahlbaren kleineren Wohnungen errichtet werden.

Es sollen durch die Anordnung der Straßen und Grünflächen Grünräume geschaffen werden, die sich mit den angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes vernetzen.

Bei der dargestellten Planungsvariante (Anlage) weitet sich eine in das Gebiet hineinführende zweireihige Allee zu einem grünen Anger auf. Über daran anschließende Gehölzflächen wird eine Verbindung zwischen dem Waldgebiet östlich der Straße „Heidemühle“ und dem Landschaftsschutzgebiet im Westen hergestellt. Weitere Grünvernetzungen können über eine große Grünfläche, die als Aufenthaltsfläche für die Bewohner und Spaziergänger geplant ist und die Baumreihen entlang der Straßen sowie die großen Gartenflächen der Blockinnenbereiche geschaffen werden.

Der **WOHN PARK am ERPETAL** soll vor allem Naturfreunden ein neues Zuhause bieten und ist darüber hinaus geeignet, den Druck auf den Wohnungsmarkt, dem die Stadtrandgemeinde ausgesetzt ist, zu entlasten.

Es ist beabsichtigt, eine geringe GRZ von 0,2 festzuschreiben und Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu errichten. Wenn im Bereich des Heidemühler Weges auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen gewünscht werden, sollten diese max. 3-geschossig sein.

Regelungen über frei zu haltende Flächen werden getroffen. Randlich zu den LSG-Flächen sind Übergangsbereiche, z.B. aus Baumhecken vorgesehen.

Im Verlaufe des B-Planverfahrens können auch weitere Planungsalternativen untersucht werden.

Die Flächenbilanzierung zeigt auf, dass der Anteil der Entsiegelung die geplante Neuversiegelung um ca. 7700 m² übersteigen wird, das entspricht der Fläche eines DFB-Fußballfeldes. Es wird also keine Eingriffe in das Schutzgut Boden geben, die sonst auf einer Ausgleichsfläche auszugleichen wären.

Der Vorhabenträger plant jedoch, eine ca. 0,5 ha große Fläche als Sammelausgleichsfläche für andere gemeindliche Vorhaben, auf denen Eingriffe erfolgen, zur Verfügung zu stellen. Diese zur Zeit teilweise versiegelte Fläche ist Teil des LSG (Flurstück 1473) und soll durch spezielle Ausgleichsmaßnahmen wieder ihrer eigentlichen Funktion zugeführt werden.

Wohnpark am Erpetal

Flächenbilanzierung

	Bestand	Planung
Gesamtfläche	52.550 m ²	52.550 m ²
Baugebietsfläche	52.550 m ²	40.670 m ²
Maximale Versiegelung im Baugebiet (incl. Nebenanlagen)	24.000 m ² (siehe Plan S. 2)	12.200 m ²
Straßenfläche versiegelt	Keine Angaben, oben enthalten	4.090 m ²
Grünflächen	keine	3.330 m ²
Sammelausgleichsfläche	keine	4.460 m ²
Versiegelung gesamt	24.000 m²	16.290 m²

Wohnpark am Erpetal

Das neue Baugebiet ist über den vorhandenen Straßenzug „Heidemühler Weg“ und „Heidemühle“, der schon historisch der Erschließung der nahe gelegenen Heidemühle diente, optimal zu erschließen.

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.



Wohnpark am Erpetal

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.

Um Wanderer und Radfahrer von dort in den Wohnpark zu führen und Bewohner und Besucher aus dem Wohnpark in Richtung Ortslage und Sportplatz, bindet ein schmaler Weg, an die Straßen im Wohnpark an. Er ist nicht für den Fahrzeugverkehr vorgesehen.

4. 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 aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung äußerten sich die Raumordnungs- und Regionalplanungsbehörden positiv zu der geplanten Ausweisung.

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 bereits am 9.11.2015 gestellt.

Wohnpark am Erpetal



5. Pro Vorhaben

Zusammenfassend ergeben sich durch das geplante Vorhaben folgende nachhaltige Verbesserungen:

- ◆ **Das vermüllte Gelände verschwindet aus dem Landschaftsbild.**
- ◆ **Kontaminationen werden beseitigt, weitergehende Schadstoffeinträge werden verhindert.**
- ◆ **Störendes Gewerbe wird verlagert auf die dafür vorgesehenen Gewerbeflächen.**
- ◆ **Im Wohnpark werden unterschiedliche Grünräume geschaffen, die sich mit den angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes vernetzen.**
- ◆ **Nach dem Bau aller Straßen, Gebäude, Wege und Garagen im Wohnpark werden ca. 7700 m² Fläche weniger versiegelt sein als heute, das entspricht der Fläche eines DFB-Fußballfeldes.**
- ◆ **Eine ca. 0,5 ha große stark versiegelte LSG-Fläche wird als Sammelausgleichsfläche zur Verfügung gestellt und kann durch spezielle Ausgleichsmaßnahmen wieder ihrer eigentlichen Funktion zugeführt werden.**
- ◆ **Naturfreunde finden in Waldesruh ein neues Zuhause, der Siedlungs-**