



Beschlussvorlage DS 330/2018/14-19

Status: öffentlich
Datum: 03.05.2018

Fachbereich: Der Bürgermeister
Bearbeiter: Herr Knobbe
Einreicher: Bürgermeister
Betreff: Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit | Status |
|--------------------|------------|---------------|--------|
| Gemeindevertretung | 07.05.2018 | Entscheidung | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beauftragt den Bürgermeister, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark am Erpetal“ (Drucksache 326/2018/14-19), unter Beachtung folgender Parameter planerisch bearbeiten zu lassen:

1. Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sollen nicht mehr als 55 bis 58 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden. Ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit aneinander gereihten Gebäuden ist auszuschließen.

2. Ortsbild

Insgesamt soll eine gelockerte Baustruktur in Anlehnung an die bereits bebauten Bereiche im bestehenden Ortsteil Waldesruh geplant werden mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Gebäudetypen (eingeschossige Bungalows, 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, kleine Stadtvillen mit 2 Geschossen und einem schwach geneigten Dach oder ähnliche Bauformen im heutigen Zeitgeist). Eine strenge Ordnung ist nicht gewollt, damit sich die neue Siedlung harmonisch in die umgebende Landschaft und das Waldesruher Ortsbild mit seinem Waldsiedlungscharakter integriert.

3. Bebauungsdichte

Es soll eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die 0,2 nicht überschreitet. Die späteren Baugrundstücke sollen nicht kleiner als 600 qm werden. An den Rändern zu den Grünflächen- und Waldflächen sollen die Grundstücke eher größer sein, um einen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu bilden. Die gesamte für Wohnungsbau vorgesehene Grundstücksfläche, die später parzelliert wird, soll max. 38.000 qm betragen.

Von der Geltungsbereichsfläche sollen ca. 20 % für Ausgleichsflächen, Grünflächen und baumbestandene Straßen verbleiben, davon ca. 8.000 qm als Sammelausgleichsfläche für den Ausgleich von Eingriffen aus anderen B-Plänen oder von anderen Vorhaben wie Straßen u.ä.

Die Möglichkeit einer späteren Teilung der Grundstücke zum Zwecke einer weiteren Bebauung (Wohngebäude in 2. Reihe) ist auszuschließen.

4. Grünfestsetzungen

Es soll sicherstellt werden, dass auf jeder Parzelle mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird. Der Bauträger wird verpflichtet, diese Regelung in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag aufzunehmen und darüber hinaus auch in die jeweiligen Kaufverträge mit den späteren Bauherren.

5. Bauablauf, Erschließung

Um den zu erwartenden Zuzug über mind. 3 Jahre zu verteilen (beginnend frühestens 2020/21) soll die bauliche Entwicklung des Gebietes schrittweise erfolgen.

Es ist zu prüfen, ob am Knotenpunkt Köpenicker Straße /Heidemühler Weg ein kleiner Kreisverkehr geschaffen werden kann, der zum einen den Ortseingang gestalten, zum anderen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Köpenicker Straße führen und letztlich zur Regelung des Verkehrsflusses am Kreuzungspunkt beitragen könnte. Sofern diese Maßnahme durchgeführt werden soll, ist eine Beteiligung des Investors an dieser Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Sachverhalt:

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für das vorgesehene B-Plan-Gebiet eine Wohnbebauung aus. Art und Weise der Bebauung, die Dichte wie auch die infrastrukturelle Umsetzung wurden in der Vergangenheit in der Gemeindevertretung und den Ausschüssen kontrovers diskutiert.

Am 27. April 2018 wurde im Rahmen des Treffens des Bürgermeisters mit den Fraktionsvorsitzenden auch mit dem Vertreter des Investors über mögliche Bebauungsvarianten des Plangebiets diskutiert. Der Beschlussvorschlag enthält die wesentlichsten Elemente, auf die man sich für die Weiterführung der Diskussion und für eine eventuelle Beschlussfassung geeinigt hatte.

Karsten Knobbe
Bürgermeister