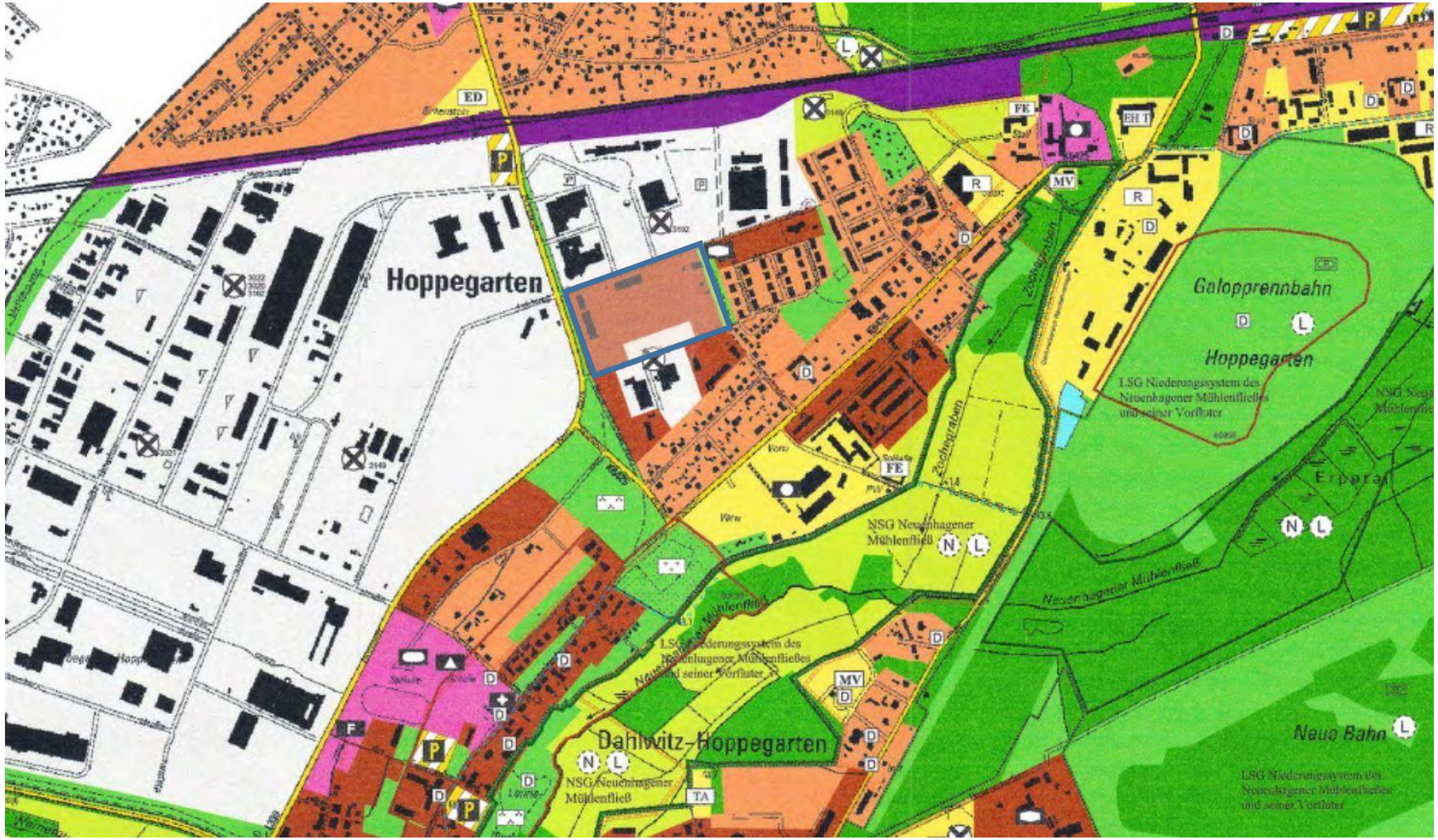
GEPLANTE ÄNDERUNG EINES TEILGEBIETS DES BEBAUUNGSPLANES **„OBERE BERGSTRAßE“**

CG Elementum

Bauausschuss Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten am 13.03.2023

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE HOPPEGARTEN



Zeichenerklärung

Darstellungen

Bauflächen und -gebiete (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

- Wohnbaufläche
- Mischgebiet
- Dorfgebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sondergebiet
  - EH T Sondergebiet Einzelhandel, Täglicher Bedarf
  - EH F Sondergebiet Einzelhandel, Fahrzeuge
  - EH G Sondergebiet Einzelhandel, Gartenmarkt
  - ED Sondergebiet Einzelhandel/Dienstleistungen
  - R Sondergebiet Reiterei
  - MV Sondergebiet Medizinische Versorgung
  - FE Sondergebiet Freizeit/Erholung
  - TA Sondergebiet Tierausbildung
  - Öffentliche Verwaltung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Feuerwehr
- Kirchliche Einrichtung
- Sporteinrichtung
- Soziale Einrichtung

Verkehrsflächen (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

- Überörtlicher Hauptverkehrszug
- Örtliche Hauptverkehrsstraße
- Geplante örtliche Hauptverkehrsstraße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Stellplatzfläche -
- Bahnanlage

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasserbeseitigung

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

- Grünfläche
- Park
- Kleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Reitsportanlage
- Spielplatz

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 a und b BauGB)

- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnungen

(§ 5 Abs.2 Nr.1 und Abs.3 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Standort mit Reg.-Nr. der letzten vier Ziffern)

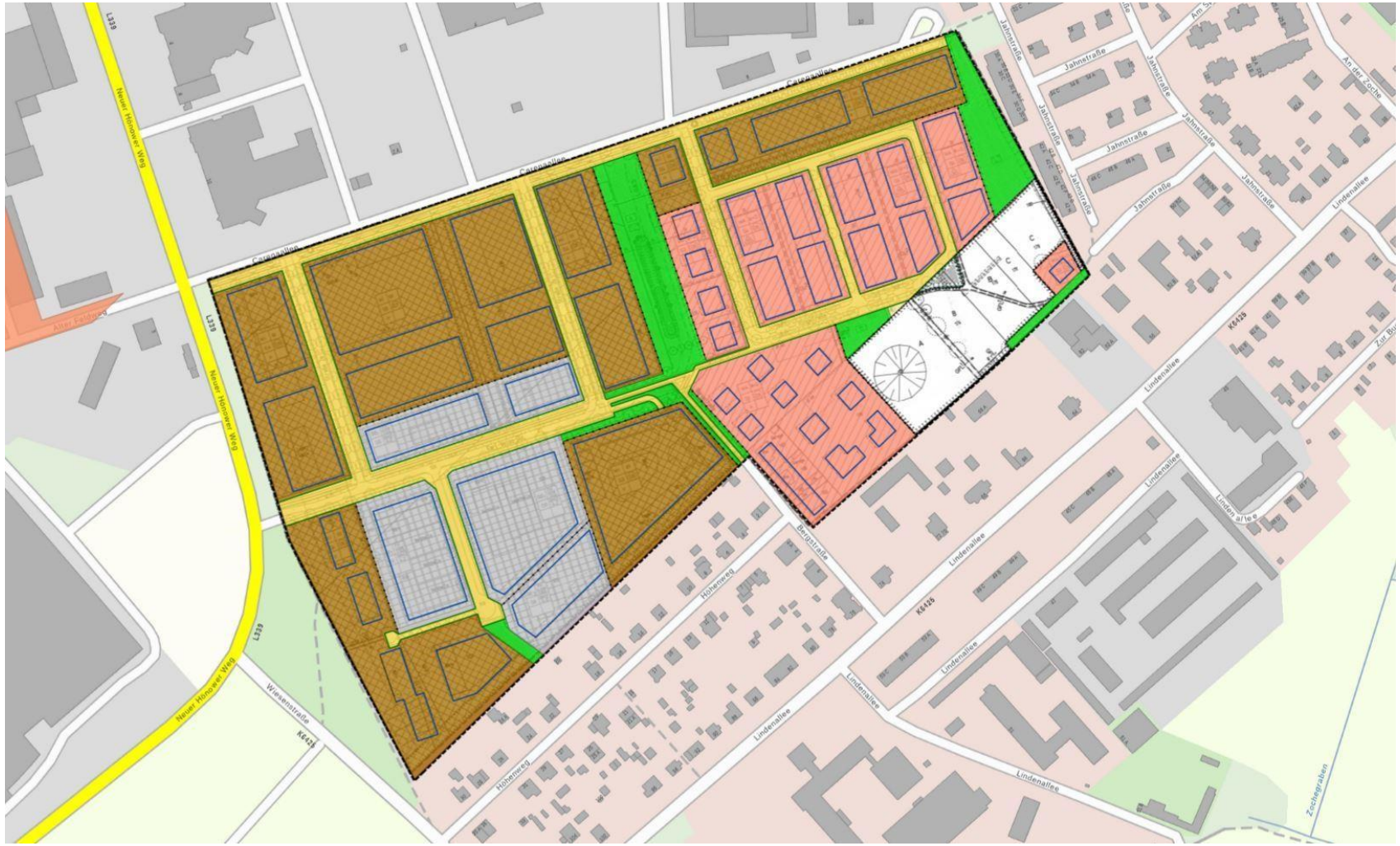
BEBAUUNGSPLÄNE UND ÄNDERUNGEN GEMEINDE HOPPEGARTEN

1. Gewerbegebiet 1 – Gewerbe und Logistikpark
2. Gewerbegebiet 1b
3. Gewerbegebiet 2a
4. Gewerbegebiet 2b – Nord
5. Gewerbegebiet 2b – Süd
6. Obere Bergstraße
7. Obere Bergstraße, 1. Änderung Baugebiet Süd
8. Obere Bergstraße, 3. Änderung
9. Obere Bergstraße, 4. Änderung
10. Obere Bergstraße, 5. Änderung
11. Gartenstadt Neu Birkenstein
12. Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg/ alter Feldweg
13. Gartenstadt Jahnstraße
14. Recyclinganlage Alter Feldweg
15. Bowlingcenter Dahlwitz-Hoppegarten

UMLIEGENDE GEWERBEGEBIETE MIT NUTZUNGEN

- Grundstück
- Autohaus / Autohandel
- Fahrradgroßhandel
- Holzfachmarkt
- Logistiklager und Verkaufsgeschäft
- Frachtspeditionsdienst
- Baumaschinenvermietung
- Bauunternehmen
- Großbäckerei
- Einzelhandel (Rewe, DM, Takko Fashion, K+K Schuhcenter)

BEBAUUNGSPLAN „OBERE BERGSTRAßE“



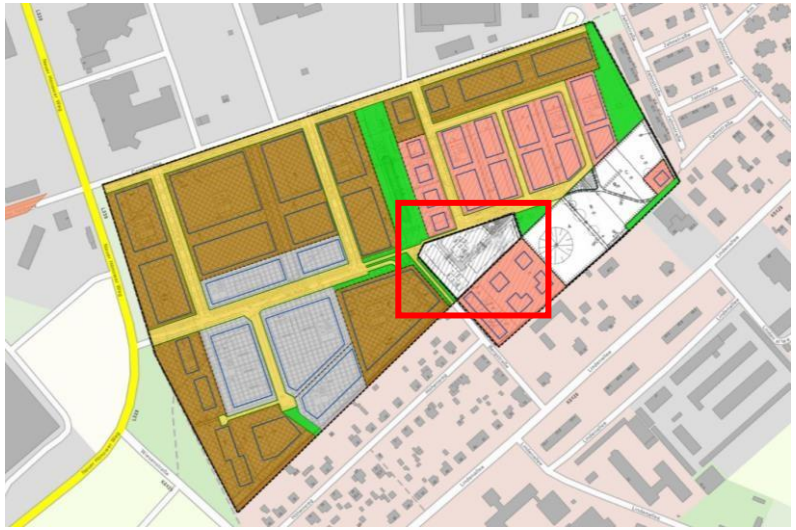
Legende:

- Mischgebiet MI §6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO
- Gewerbegebiet GE §8 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche

VORHERIGE ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSPLAN „OBERE BERGSTRAßE“

1. Änderung

3. Änderung



4. Änderung

5. Änderung

GEPLANTE 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERE BERGSTRAßE“

Legende:

- Grundstücksgrenze
- Planstraße
- Mischgebiet MI §6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO
- Überbauung Planstraße/Durchfahrt
- Öffentliche Grünfläche

Baugebiet gem. BauNVO	Wa	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl I (GRZ I)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Bauweise o = offene Bauweise)	o	-	Dachform

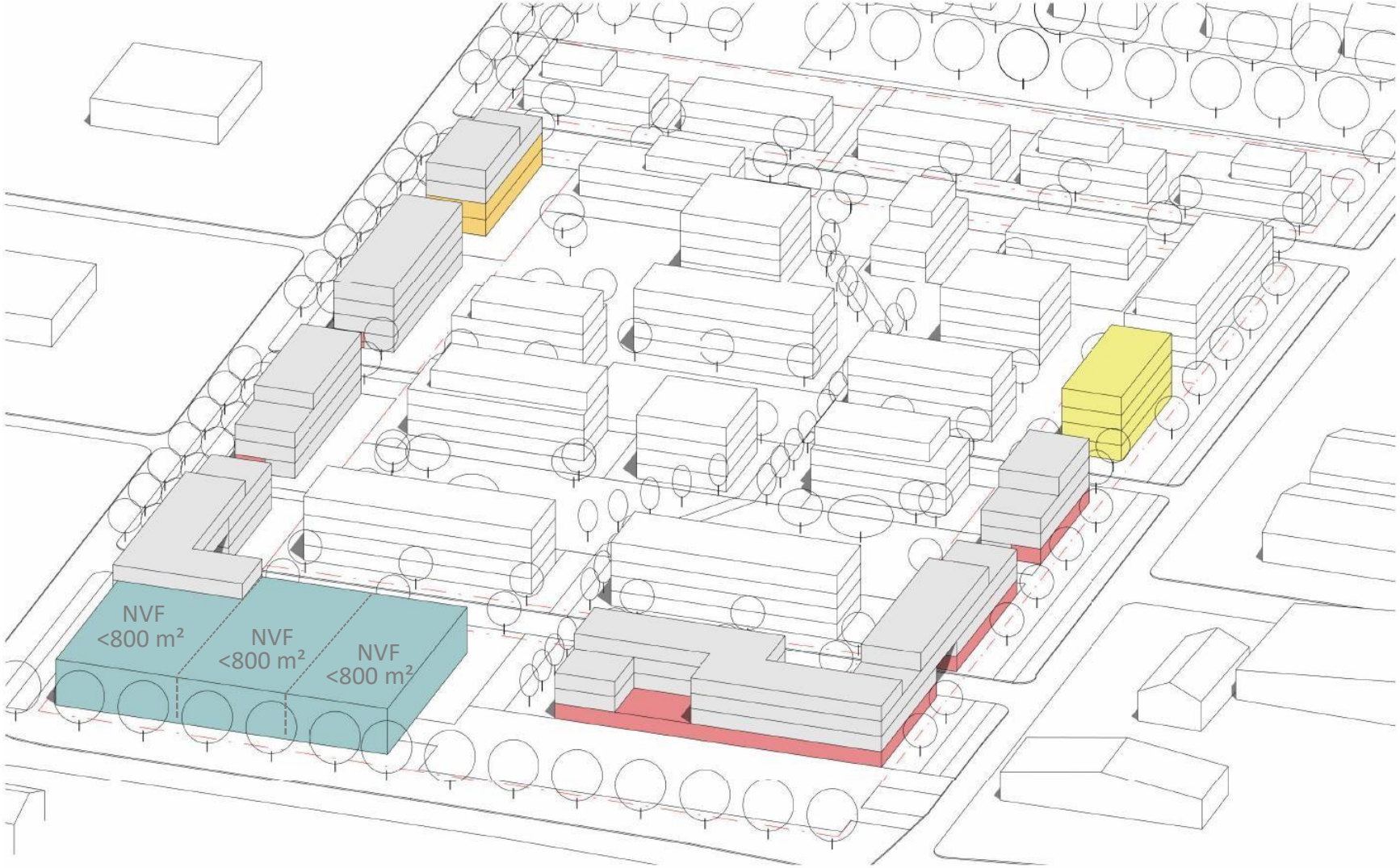
EINBETTUNG DER NEUEN PLANUNG IN DIE UMGEBUNG

LAGEPLAN

N

PLANUNG ISOMETRIE

PLANUNG ISOMETRIE SÜDEN NACH NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



Kita/Kindergarten

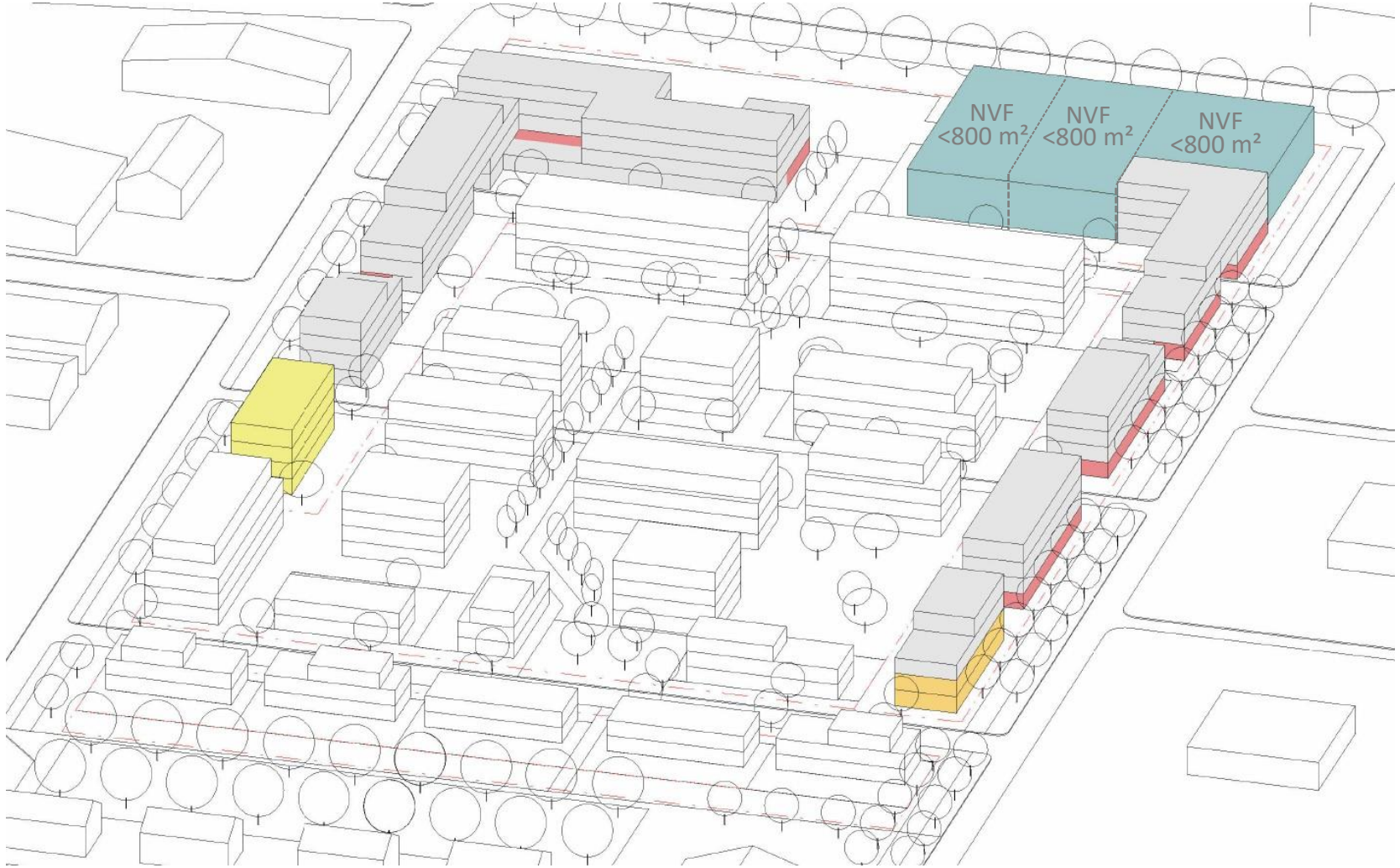
Gewerbe Einzelhandel

Sonstiges Gewerbe

Beherbergungsbetrieb
- Betreutes Wohnen
- Servicewohnen
- Boardinghouse

<u>Kennzahlen Einzelhandelsfläche:</u>
BGF ca. 2.906 m²
NGF ca. 2.470 m²
NGF abzüglich Verwaltungsflächen und Lager ca. 1.730 m²
NVF (Nettoverkaufsfläche) jeweils < 800 m²

PLANUNG ISOMETRIE NORDEN NACH NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



CG Elementum

Kita/Kindergarten

Gewerbe Einzelhandel

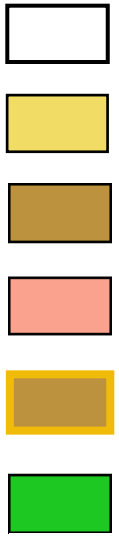
Sonstiges Gewerbe

Beherbergungsbetrieb
- Betreutes Wohnen
- Servicewohnen
- Boardinghouse

Kennzahlen Einzelhandelsfläche: BGF ca. 2.906 m²
NGF ca. 2.470 m²
NGF abzüglich Verwaltungsflächen und Lager ca. 1.730 m²
NVF (Nettoverkaufsfläche) jeweils < 800 m²

BEBAUUNGSPLAN GEPLANTE 6. ÄNDERUNG

Legende:



Baugebiet gem. BauNVO	Wa	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl I (GRZ I)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Bauweise o = offene Bauweise)	o	-	Dachform

Grundstücksgrenze

Planstraße

Mischgebiet MI §6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA
§4 BauNVO

Überbauung
Planstraße/Durchfahrt

Öffentliche Grünfläche

BEGRÜNDUNG ZUR GEPLANTEN 6. ÄNDERUNG

A. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das ca. 53.919 m² große Vorhabengrundstück Anschrift: Carenaallee 1, 3, 5 in 15336 Hoppegarten, Flurstücke 890, 889, 1199, 1201, 94/7, 96/4 und 98/1) im Folgenden als „**Vorhabengrundstück**“ bezeichnet, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten in der Fassung vom 23. Februar 2017 teilweise als Mischgebiet, Gewerbliche Baufläche und als Grünfläche ausgewiesen. Die im südlichen Teil des Vorhabengrundstückes befindliche Gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 5.000 m² ist Teil einer zusammenhängend als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche von ca. 20.000 m² bis 25.000 m², die im Flächennutzungsplan zusätzlich den Hinweisvermerk enthält, „Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Das Vorhabengrundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“. Nach verschiedenen Änderungen ist zuletzt im Oktober/November 2016 der Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ - 5. Änderung - in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ sieht in seinem gesamten räumlichen Geltungsbereich als zulässige Nutzungsart im Plangebiet Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Infrastrukturflächen und Grünflächen vor. Die bisherigen zwischenzeitlich festgesetzten Änderungen des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ sehen eine Reduzierung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen und eine Erweiterung der Flächen vor, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Die bisherigen Änderungen betreffen nicht das Vorhabengrundstück.

Der festgesetzte Bebauungsplan „Obere Bergstraße" sieht auf dem Vorhabengrundstück bisher vorrangig Mischgebiet und im Süden eine kleinere Gewerbegebietsfläche vor, die an die KarlWeiß-Straße angrenzt.

DES BEBAUUNGSPLANES

B. Aktuelle Bebauungssituation und Nutzung

Derzeit liegt ein Großteil des Vorhabengrundstückes brach. Es befinden sich im Norden, im Westen jenseits der Verkehrsfläche „Neuer Hönower Weg“ und Süd-Westen mehrheitlich gewerbliche Nutzungen auf untergenutzten aber stark versiegelten Flächen. Im Süd-Osten und Osten hingegen, grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an das Planungsgebiet.

Die unterschiedlichen Nutzungen weisen entsprechende Bautypologien auf, so findet man im Norden und Westen des Grundstücks größere Baukörper vor, die zum Süden und Osten immer kleinteiliger werden, bis hin zu Einfamilienhäusern. Analog dazu kommen Schallimmissionen

hauptsächlich aus Westen (Erschließungsstraße - Neuer Hönower Weg) und Norden (Bahnstrecke). In Richtung Süden und Osten des Vorhabengrundstückes befinden sich Nutzungen mit geringen Schallimmissionen mit Anschluss an Naturräumen.

BEGRÜNDUNG ZUR GEPLANTEN 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

C. Anlass und Inhalt für eine 6. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ schafft im Süden und Osten des Vorhabengrundstückes mit seinen mittlerweile erfolgten verschiedenen festgesetzten Änderungen bereits eine geordnete städtebauliche Situation mit dem Schwerpunkt Wohnen. Auch der mit dem Gefährdungshinweis versehene Bereich der Gewerblichen Baufläche ist teilweise zwischenzeitlich in seinem südlichen Teil zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert worden. Es wird zu untersuchen sein, ob der Gefährdungshinweis im Flächennutzungsplan auch konkret für das Vorhabengrundstück gilt und welche Anforderungen an die Bodensanierung im Zuge der Bebauung des Vorhabengrundstückes zu stellen sind. Das Vorhabengrundstück befindet sich als nordwestliches Teilgebiet des Plangebiets aber im Westen und Norden weiterhin im Kontext einer städtebaulichen Gemengelage, die für einen Teilbereich des Vorhabengrundstückes weiterhin eine Mischgebietsnutzung mit abschirmender Wirkung erfordert.

Nach den Vorgesprächen ist bezüglich des Maßes der Nutzung eine BGF von etwa bis zu 45.500 m² für städtebaulich vertretbar angesehen worden.

Mit dem neuen Quartier und der damit einhergehenden 6. Änderung des B-Planes sowie der zugleich erforderlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine städtebauliche Lücke geschlossen, die die Ziele des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ und auch die Ziele der 1., 3. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ fortschreibt.

Bedingt durch die geschilderte planungsrechtliche Ausgangssituation und die bisher erfolgten planerischen Festsetzungen und Änderungen sieht das neue Konzept für das Vorhabengrundstück eine Mischnutzung in U-Form vor.

Der nun geschützte Innenbereich, sowie die Flanken des Grundstücks, die an eine Wohnnutzung grenzen, werden als allgemeines Wohngebiet ausformuliert. Im Westen des Mischgebietes, entlang der Erschließungsstraße, ist die vorgesehene Einzelhandelsnutzung geplant, um keinen zusätzlichen Verkehr in das Quartier zu ziehen. Die ruhigeren Ortsstraßen im Norden und Süden des Quartiers sind Sackgassen und eignen sich daher eher für andere gewerbliche Nutzungen mit weniger Besucherverkehr, wie z. B. Kita, Senioreneinrichtung, Büronutzung, usw.. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche bleibt hinsichtlich Größe und Lage unverändert.

Neben der abschirmenden Funktion des U-förmigen Mischgebiets und der Schaffung eines Übergangs von Nord-Westen nach Süd-Osten von wohnverträglichem Gewerbe zu einem Wohnschwerpunkt im Kern des Vorhabengrundstückes dient das Vorhabengrundstück auch als Vermittler zwischen den angrenzenden Bautypologien. Im Westen des Quartiers orientieren sich größere Baukörper, die sich in Richtung der Grünfläche nach Osten hin immer weiter bis zu Reihenhäusern, bzw. Doppelhaushälften auflösen und so einen fließenden Übergang schaffen.

Das Quartier wird wie bisher nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan durch vertikale Quartiersstraßen erschlossen. Fußgänger erschließen das Quartier dagegen über die horizontal angelegt Magistrale. Sämtliche öffentlichen Begegnungsräume (Gemeinschaftsgarten, Quartiersplätze, usw.) werden dabei wie bei einer Perlenkette von der zentralen Magistrale auffädelt.

Wenn das vorgestellte Bebauungskonzept für das Vorhabengrundstück die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde Hoppegarten findet, ist die CG Hoppegarten GmbH & Co KG als Eigentümerin des Vorhabengrundstückes bereit, die gebotene Kostenübernahmevereinbarung bezüglich der Verfahrensund Gutachterkosten für die Änderung des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Die CG Hoppegarten GmbH & Co KG ist nicht auf eine bestimmte Verfahrensform bei der Änderung des

Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“ festgelegt. Eine Änderung könnte in Gestalt eines Angebotsbebauungsplanes der Gemeinde Hoppegarten mit ergänzenden Festlegungen gemäß dem Konzept in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB oder in Gestalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit ergänzenden Festlegungen gemäß dem Konzept in einem entsprechenden Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 BauGB erfolgen.

FLÄCHENÜBERSICHT GEPLANTE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Baufeld	**A**	**B**	**C**
Nutzung:	MI	WA	WA
Grundstücksfläche: 53.919 m² Anrechenbare Grundstücksfläche:	17.136,19 m²	23.463,28 m²	3.867,87 m²
Geschossfläche oberirdisch (BGF):	**20.414,93 m²**	**21.894,84 m²**	**3.180,48 m²**
Vollgeschosse:	4	4	3
Grundflächenzahl (GRZ I):	0,46	0,26	0,37
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,19	0,93	0,82

Nutzungsverteilung Mischgebiet (Baufeld A)		
Gewerbe:	7.408,08 m² BGF	36,28%
Wohnen:	13.006,85 m² BGF	63,71%

BGF Gesamt:	**45.490,25 m²**

20.414,93 m² BGF 100%