



Beschlussvorlage DS 498/2024/19-24

Status: öffentlich
Datum: 04.01.2024

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	15.01.2024	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	17.01.2024	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	25.01.2024	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	12.02.2024	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Offenlage des Bebauungsplans „Rennbahnquartier“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 635 (teilw.), 376, 84, 83, 71 (teilw.), 342, 76 und 75 der Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 10.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öff. Belange beschlossen (DS 119/2020/19-24). Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 04.07.2022 bis 12.08.2022 aus. Die Planungsziele des Bebauungsplans sind Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplans unterscheidet sich in mehrfacher Hinsicht zum Vorentwurf aus dem Jahr 2022.

Teile des ehem. Mischgebiets im Zentrum des Planbereichs sowie im nordöstlichen Teil werden als allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (WA 1 – 7), da sich die Ausweisung von Gewerbeeinheiten auf den südlichen Bereich des Quartiers (weiterhin Mischgebiet) konzentriert. Diese Herangehensweise ist bezogen auf den Flächennutzungsplan konform und mit dem zuständigen Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie dem Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland vorabgestimmt.

Die südl. Erschließung des Quartiers von der B1 / 5 aus ist mit den zuständigen Stellen des Landesbetriebs Straßenwesen als Straßenbaulastträger abgestimmt. Geplant ist hier die Herstellung eines Knotenpunkts, der die grundsätzliche Situation der Bundesstraße

darauf ausgerichtet, dass die zu reaktivierende Zufahrt zum Gelände aus beiden Richtungen (westlich aus Richtung Berlin und östlich aus Richtung Neuenhagen) kommend benutzbar ist (Planstraße E). Eine Abfahrt aus dem Quartier heraus auf die B1 / 5 ist hingegen nur in Richtung Berlin möglich. Verkehr in Richtung Neuenhagen bzw. der A10 wird über den Bollendorfer Weg sowie die Rennbahnallee auf die Bundesstraße geführt. Eine Zufahrt vom Bollendorfer Weg in den Planbereich bleibt weiterhin möglich (Planstraße A).

Der Stellplatzbedarf des Quartiers soll im Wesentlichen über zwei Parkhäuser am südlichen Ende des Planbereichs, parallel zur B1 / 5 gedeckt werden (MI 6), welche gleichzeitig als Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung fungieren.

Weiterhin vorgesehen sind eine Kita im östlichen Teil des MI 2.

Die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen im Plangebiet variiert wie bisher zwischen drei Vollgeschossen im WA 3 (nordöstlicher Bereich) bis hin zu sechs zulässigen Vollgeschossen im Bereich des WA 4 und MI 4 im Zentrum des Quartiers.

Die Gebäudekantenlängen variieren zwischen 35 m und 90 m bzw. 101 m für das Parkhaus auf dem Gelände von Pflanzen-Kölle.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen, da sie im Nachgang des Verfahrens nicht von der Gemeinde Hoppegarten übernommen werden. Ausgenommen davon ist ein kleiner Teilbereich der Planstraße E, da eine direkte Zufahrt von der B1 / 5 auf das Privatgelände nicht möglich ist.

Grundlage des Plans bleibt weiterhin der städtebauliche Entwurf.

Im Falle eines Offenlagebeschlusses der Gemeindevertretung wird durch die Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der alle übrigen, nicht im Bebauungsplan festgehaltenen Regelungen enthalten wird. Dieser würde im Rahmen des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses beschlossen werden.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche:

Behindertenbeauftragte:

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Keine

Auf der Kostenstelle: Keine

Anlagen:

01: Planzeichnung

02: Begründung

03: Städtebaulicher Entwurf

04: Schalltechnische Untersuchung

05: Bestandsplan Biotop

06: Baumkataster

07: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Sven Siebert
Bürgermeister