



Beschlussvorlage DS 507/2024/19-24

Status: öffentlich
Datum: 20.02.2024

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beschluss über die Bestätigung des Strukturplans der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	26.02.2024	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	28.02.2024	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	07.03.2024	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	18.03.2024	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt, den Strukturplan für den „Bildungs- und Sportstandort um den S-Bahnhof Hoppegarten“ (Stand November 2023) der Gemeinde Hoppegarten als Grundlage für die weiterführenden Verfahrensschritte der beschlossenen Bebauungsplanverfahren. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Möglichkeiten der vorläufigen Haushaltsführung die im Sachverhalt beschriebenen Gutachten zu beauftragen.

Sachverhalt:

Das Ziel der vorliegenden Drucksache ist der Beschluss der Gemeindevertretung Hoppegarten über den Strukturplan als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Der Beschluss dient als Bestätigung bzw. Zustimmung zur grundsätzlichen Struktur und städtebaulichen Gestaltung der Flächen, welche gleichzeitig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildungs- und Sportstandort am S-Bahnhof Hoppegarten“ darstellen. Weiterhin fungiert der Strukturplan als Vorlage für den daraus abzuleitenden Bebauungsplan.

In ihrer Sondersitzung am 29.01.2022 beschloss die Gemeindevertretung eine Prioritätenliste der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans der ehem. „KWO-Fläche“ (DS 289/2022/19-24). Dieser Beschluss wurde am 23.03.2022 um die Erweiterung des Geltungsbereiches auf den südl. des S-Bahnhofs befindlichen Flächen erweitert und konkretisiert. Darüber hinaus wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren und die konkrete Gestaltung der Fläche über einen städtebaulichen Ideenwettbewerb vorzubereiten.

ten (DS 310/2022/19-24).

Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte im Zeitraum Mai 2022 bis Juli 2023 und fand seinen Abschluss in der Jury-Sitzung vom 03.07.2023. Die Sitzung brachte drei Siegerentwürfe hervor, welche der Gemeindevertretung vorgestellt wurden. Da nach eindeutiger Auffassung der Gemeindevertretung und Verwaltung keiner der genannten Entwürfe eine Optimalvariante in Bezug auf den Gesamtschulstandort sowie die Vorhaben der Gemeinde darstellte, wurden die Entwürfe im Nachgang des Verfahrens miteinander kombiniert. Hierbei konnten die Stärken der Entwürfe herausgehoben und miteinander verknüpft sowie die Schwachstellen bestmöglich eliminiert werden. Im Ergebnis der Auswertung und Kombination der Siegerentwürfe entstand der vorliegende Strukturplan (Stand November 2023).

1.) Gliederung des Strukturplans

1.1 Gesamtschulstandort mit GOST des Landkreises

Zentrales Element in der Aufteilung der einzelnen Nutzungen auf der Freifläche nördl. des S-Bahnhofs Hoppegarten ist der Gesamtschulstandort mit GOST des Landkreises MOL. Entwurf 6005 verortete den Schulstandort inkl. der benötigten Sporthalle sowie den Außenanlagen für Sport- und Hofnutzung in den nordwestlichen Bereich der Fläche. Dies wurde positiv herausgestellt, da der Schulstandort zwar so isoliert entwickelt werden kann, dass keine Hindernisse in Bezug auf die übrigen Vorhaben der Gemeinde Hoppegarten auf der Restfläche entstehen, sich der Baukörper jedoch trotzdem einheitlich in die Fläche als Gesamtentwicklung einfügt. Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die bauplanungsrechtliche Schaffung von Baurecht und die damit verbundene Entwicklung als Teilbebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung bereits gefasst (DS 455/2023/19-24).

Über die genaue Gestaltung des Gesamtschulneubaus, der Sporthalle und der benötigten Sport- bzw. Außenanlagen entscheidet final der Landkreis mittels des geplanten Architektenwettbewerbs.

1.2 Jugend-, Sport- und Freizeitnutzungen

Die übrigen Flächenanteile des nördlichen Bereichs werden vor allem durch Anlagen für Sport- und Freizeitangebote geprägt. Zentrales städtebauliches Element ist dabei der Baukörper der Schwimmhalle, welcher sich zentral auf der Fläche befindet und gegenüber der Schule angeordnet wird. Daran anschließend befindet sich entlang der fußläufigen Erschließung (Nord/Süd-Achse) eine Multifunktionsfläche, deren exakte Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer ausdefiniert werden muss. Denkbar wären hier verschiedene Arten von Veranstaltungen wie Märkte, Vorführungen, Festveranstaltungen usw. Durch die Nähe zur Schule sowie dem ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindlichen Jugend- und Freizeitzentrum sind Synergieeffekte hinsichtlich der Nutzung gut vorstellbar. Letzteres befindet sich im südöstlichen Teil der Fläche, parallel zu den Gleisanlagen.

Der östliche sowie nordöstliche Teil der Freifläche wird abgeschlossen durch Freiflächen, die vollständig für Sport- und Freizeit Zwecke nutzbar sein sollen. Die Platzierung dieser Flächen ist bewusst so gewählt, dass die angrenzenden Wohnbebauungen der Gemeinde Hoppegarten und Neuenhagen b. Berlin nicht unmittelbar mit einer massiveren Bebauung konfrontiert werden. Direkt an die Schwimmhalle schließt sich eine Grünanlage an, in welcher eine Wegführung so ausgestaltet werden kann, dass diese ebenfalls für sportliche

Zwecke nutzbar wäre. Daran anschließend folgen Flächen für kleinere Außensportanlagen (z.B. Calisthenics-Anlagen) sowie als Abschluss im südöstlichen Teil der nördlichen Teilfläche Spielfelder für Ballsportarten beliebigen Zwecks.

Weitere kulturelle Angebotsmöglichkeit werden auf der südl. der Bahnanlage liegenden Fläche geschaffen. Das Auktionshaus wird für kleinere kulturelle Veranstaltungen wiederhergestellt sowie eine kleinere Fläche südl. des Kaiserbahnhofs als kleines Amphitheater geplant.

Im Kaiserbahnhof selbst könnte ein Restaurantbetrieb mit einer kulturellen Veranstaltungsstätte entstehen, um somit auch den direkten Übergang von nördl. und südl. Teilfläche wiederzubeleben.

1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Hauptachse der fußläufigen Erschließung wurde in allen Entwürfen nahezu gleich dargestellt. Angedacht ist dafür ein breiter Fußweg, beginnend an der Virchowstraße, welcher in südlicher Richtung im Bereich der Multifunktionsfläche auf den zentralen Platz mündet. Der Weg wird fortgeführt über eine verlängerte Fußgängerbrücke über die Anlagen der Deutschen Bahn und endet schließlich in verlängerter Achse in der Goetheallee.

Im nördl. Teilbereich führt weiterhin eine fußläufige Erschließung in Richtung der Reuterstraße nach Neuenhagen b. Berlin.

Die Planungen der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zur Einrichtung einer Fahrradschnellstraße werden in die Planungen ebenfalls übernommen und es wird dafür ein entsprechend den Anforderungen breiter Streifen zwischen dem bestehenden Wohngebäude in der „Virchowstraße 5“ und der Fläche für kleinere Sportanlagen freigehalten.

Im südl. Teilbereich, zwischen Kaiserbahnhof und Lindenallee, wurde die Idee der Einwohnerschaft der Gemeinde mit aufgenommen, eine Treppe sowie eine Rampe zur Lindenallee einzuplanen, um die Wegbeziehung zwischen Bahnhof und Lindenallee effektiver zu gestalten.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie den motorisierten ÖPNV erfolgt über die westlich des Planbereichs liegende Lindenallee. Es ist vorgesehen, die bestehende Zufahrt zu den aktuell bestehenden Parkplätzen zu erhalten und im Falle eines Grundstückserwerbs der umliegenden Flurstücke erweitern zu können.

Nördlich der Bahnflächen ist vorgesehen, ein P+R-Parkhaus (Park & Ride) sowie ein B+R-Parkhaus (Bike & Ride) zu implementieren, um einen Teil des benötigten Stellplatzbedarfes für die verschiedenen Nutzungen auf der Fläche abzudecken.

Um die zu Stoßzeiten bedingte erhöhte Anzahl an Bussen (regulärer ÖPNV-Verkehr und Schulbuse) aufnehmen zu können, ist der dafür erforderliche Busbahnhof bewusst in eine zentralere Lage verortet worden. Ein sicheres Ein- und Aussteigen kann für Fahrgäste somit besser gewährleistet werden, als an vergleichbaren Stellen auf dem Planbereich. Die unmittelbare Nähe zu den Primärnutzungen Schule, S-Bahnhof und Schwimmhalle ist ebenfalls gegeben.

Konflikte mit Fußgängern, welche die Bahnführung überqueren wollen, werden durch eine Verlängerung der bestehenden Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen verhindert.

Südl. der Gleisanlagen ist die Errichtung eines weiteren B+R-Parkhauses sowie zweier weiterer P+R-Parkbereiche vorgesehen, welche den erweiterten Stellplatzbedarf für die Gesamtfläche und ihre Nutzungsanforderungen decken sollen (Pendlerverkehr usw.).

Durch Umverlegung der Bushaltestelle auf die nördl. Teilfläche des Planbereichs wird die bestehende Fläche in eine Kiss & Ride-Zone umgewandelt, inkl. Haltemöglichkeit für Taxis. Der gesamte südl. Bereich bleibt weiterhin über die Poststraße bzw. die Straße Am

Güterbahnhof erschlossen.

1.4 Sonstige Nutzungen

Die verbliebene Fläche im äußersten Osten des südl. Planbereichs, soll gem. des Beschlusses der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Entsprechend des Beschlusses ist ein Riegel mit Gewerbe bzw. einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe angedacht. Die aktuell auf den Flächen befindlichen Garagenanlagen würden abgerissen werden.

2.) Abweichende Vorstellungen aus der Klausurtagung vom 11.11.23

Der vorliegende Entwurf wurde einigen Gemeindevertretern in einer dafür organisierten Klausurtagung am 11.11.2023 vorgestellt. Im Ergebnis der Veranstaltung bleiben folgende Punkte im Rahmen der vorliegenden Beschlussfassung zu diskutieren:

2.1 Erschließung des Schulgeländes

Der vorliegende Entwurf gibt vor, den Parkplatz des Schulcampus über die Virchowstraße in Richtung des Wohngebiets der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin zu erschließen. Dies wurde von einigen Anwesenden sowie der Verwaltung als kritisch angesehen, da die Nähe zur Wohnbebauung vor allem zu Stoßzeiten in den Morgen- und Nachmittagsstunden zu Konflikten führen kann. Sollte zumindest der Parkplatz außerhalb der Unterrichtszeiten teilweise öffentlich nutzbar sein, kann eine mögliche Konfliktsituation auch bis in die Abendstunden fortsetzen.

Der Verwaltung empfiehlt daher, dass die Gemeinde Hoppegarten im Rahmen ihrer rechtlichen und politischen Möglichkeiten dem Landkreis für die Umsetzung seines Architekturwettbewerbs anträgt, die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Lindenallee zu planen.

Die Verwaltung bittet zu dem aufgeführten Punkt um Diskussion und Abstimmung im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage.

2.2 Gestaltung der südl. Grünfläche (bis Goetheallee)

Ein weiterer offener Diskussionspunkt der Klausurtagung ist die exakte Ausgestaltung und Nutzung der Waldfläche zwischen dem Kaiserbahnhof und der Goetheallee.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Umnutzung des Auktionshauses vor, den Erhalt des bestehenden Spielplatzes, die Einrichtung eines Veranstaltungsortes (Amphitheater) sowie den Erhalt eines Großteils der bestehenden Waldfläche.

Diskutiert wurden vor allem die Erweiterung des Spielplatzes sowie die Einrichtung flächenintensiverer Freizeitnutzungen, wie z.B. eine Minigolfanlage in der betreffenden Fläche.

Die Verwaltung bittet zu den vorliegenden Punkten um Diskussion und Abstimmung im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage.

2.3 Implementierung eines „Leuchtturmprojekts“

Ein letzter Punkt, der in der Klausurtagung am 11.11.23 nicht abschließend diskutiert wurde, ist die Berücksichtigung eines „Leuchtturmprojekts“ auf den im Planbereich befindlichen Flächen. Konkret ging es dabei darum, dem Gesamtvorhaben ein Alleinstellungsmerkmal zu geben, welches sowohl den Standort selbst, als auch die Bindegliedwirkung zwischen den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin und Hoppegarten als gemeinsames Mittelzentrum hervorhebt.

Die Verwaltung bittet daher im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage um Diskussion, ob die Umsetzung eines Vorhabens dieser Art auf den zur Verfügung stehenden Flächen eine politische Mehrheit hätte sowie um Diskussion darüber, welche Art von Vorhaben in diesem Fall umzusetzen wäre.

3.) Notwendigkeit des Beschlusses zur vorliegenden Beschlussvorlage

Wie bereits in mehreren Gremien mitgeteilt, sind alle artenschutzfachlichen Untersuchungen auf den betreffenden Flächen bereits erfolgt. Es fehlen weiterhin die für die Fortsetzung der einzelnen Verfahrensschritte und Erstellung der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Lärmschutzgutachten und Verkehrsgutachten.

Eine Ausschreibung und Vergabe der o.g. Leistungen ist erst dann hinreichend möglich, wenn die grundsätzliche städtebauliche Struktur des gesamten Planbereiches abbildbar ist. Grundlage dafür ist der vorliegende Strukturplan. Ein Beschluss über diesen Plan wird für das weitere Verfahren somit als dringend notwendig angesehen.

Es gilt zu beachten, dass einzelne Details in der Aufteilung der einzelnen Nutzungen oder Details in der Erschließung nicht Diskussionsgegenstand des Strukturplans sein sollten und im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens für die Nutzung der kommunalen Zwecke diskutiert und entschieden werden können.

Um jedoch das für den Neubau der Oberschule des Landkreises notwendige beschleunigte Bebauungsplanverfahren nicht zu verzögern und die notwendigen Gutachten auszufertigen, bittet die Verwaltung um Diskussion und Grundsatzbeschluss zu den in der Drucksache aufgeführten Punkten.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Behindertenbeauftragte: erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: 4.951,59 € (Strukturplan & Präsentation 11.11.2023)

Auf der Kostenstelle: 5110102

Anlagen:

01: Strukturplan (Stand 11/2023)

02: Erweiterter Geltungsbereich (Stand 02/2022)

03: DS 310/2022/19-24

04: DS 455/2023/19-24

Sven Siebert
Bürgermeister