



Beschlussvorlage DS 140/2025/24-29

Status: öffentlich
Datum: 23.05.2025

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB des Entwurfs für den Bebauungsplan "Schulcampus Lindenallee / Virchowstr."

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	02.06.2025	Entscheidung	Ö
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	02.06.2025	Vorberatung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Anlage 01, Stand 05/2025), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Anlage 02, Stand 05/2025) inkl. Umweltbericht sowie den Anlagen 03 und 04.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB so zeitnah wie möglich durchzuführen.

Sachverhalt:

1.) Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 25.09.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ beschlossen (DS 455/2023/19-24). Die Verwaltung wurde somit in die Lage versetzt, eine Teilfläche der ehem. KWO-Fläche in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB umzusetzen. Die Umsetzungsmöglichkeit dieser Verfahrensvariante wurde durch ein externes Rechtsgutachten bestätigt.

Dem Gesamtverfahren liegen weiterhin die für das Verfahren maßgeblichen Beschlüsse DS 095/2020/19-24 (Aufstellungsbeschluss des Gesamtverfahrens), DS 310/2022/19-24 (Änderungsbeschluss inkl. Erweiterung Geltungsbereich, Festlegung der Nutzungsarten, Durchführung eines städtebaul. Wettbewerbs), DS 457/2023/19-24 (Beschluss über die Flächenbereitsstellung für den LK MOL), DS 507/2024/19-24 (Beschluss über den Strukturplan) und DS 509/2024/19-24 (Beschluss über öff. Rechtl. Vereinbarung mit dem Landkreis MOL) zugrunde, welche die Handlungsgrundlage der vorliegenden Planung bilden.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1810 und 1813 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtfläche von 27.117 m². Es wird begrenzt durch:

- Nördlich: die Virchowstr. (kommunales Flurstück 537)
- Östlich: eine Linie durch die kommunalen Flurstücke 1810 und 1813, die auf Grund der Lage der Schulgebäude des städtebaulichen Sieger-Entwurfes zzgl. 3 m gebildet wird
- Südlich: eine Linie der Verlängerung der Flurstücke 388/389 auf die nördliche Seite des Flurstücks 379 (Straße am Kleinbahnhof, nördliches Ende der Fußgängerbrücke am S-Bahnhof Hoppegarten)
- Westlich: die östliche Grenze der kommunalen Flurstücke 1394 und 1638

2.) Auswertung der Fachgutachten

Die erforderlichen und beauftragten Lärm- und Verkehrsgutachten (Anlagen 02 und 03) zeigen im Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeländes als Hauptuntersuchungsgegenstand über die „Straße Am Kleinbahnhof“ geregelt werden kann (simuliert als „Planfall 2“). Das Konfliktpotenzial gegenüber der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin kann im Rahmen des Verzichts auf die Virchowstr. als alternative verkehrliche Haupteerschließung (simuliert als „Planfall 1“) somit auf ein Minimum reduziert werden. Ergänzend dazu wird es notwendig sein, die „Straße Am Kleinbahnhof“ zu verändern, um eine Mindestbreite für die Erschließung des Schulgeländes in Verbindung mit motorisiertem Individualverkehr sowie dem ÖPNV gewährleisten zu können sowie ausreichende Sichtbeziehungen herzustellen. Weiterhin wird die Herstellung eines beidseitigen Geh- und Radwegs entlang der Lindenallee empfohlen, sowie eine sichere Querungsmöglichkeit am Knotenpunkt „Lindenallee“ / „Virchowstraße“ durch eine Lichtsignalanlage oder einen Fußgängerüberweg.

Die Untersuchungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigen eine grundsätzliche Machbarkeit hinsichtlich der Umsetzung eines Gesamtschulstandorts mit GOST am Standort. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz für den Schulcampus selbst sowie die umliegende Bebauung sind in den textlichen Festsetzungen des Plans (Teil B) enthalten. Die Umsetzung dieser obliegt final dem Landkreis Märkisch-Oderland, welcher nach gegenwärtiger Beschlusslage und dem Stand der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans Bauherr der Gesamtschule sein wird.

Die Ergebnisse der vorliegenden Planung (sowohl Fachgutachten, als auch Planzeichnung) wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft in der Sitzung am 02.04.2025 sowie dem Kooperationsrat der Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen b. Berlin in der Sitzung am 05.05.2025 vorgestellt.

Im Rahmen der fachlichen Vorprüfung der Planunterlagen sowie der Gutachten wurden im Februar 2025 die Edis, der WSE, das Landesamt für Umwelt und der Landkreis MOL beteiligt. Die Hinweise der Edis, des WSE und des Landesamts für Umwelt wurden in die Planungen eingearbeitet, im Ergebnis erfolgte eine grundlegende Zustimmung zu den vorliegenden Unterlagen. Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises MOL erfolgten nicht, sondern lediglich eine rechtsunverbindliche Bestätigung der Erschließungssituation.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entspricht somit dem in den Gutachten aufgeführten „Planfall 2“ und der in den Gremien vorgestellten „Variante 2“ der Planzeichnung.

Die von ZENK Rechtsanwälte Partnerschaft mbB ausgefertigte rechtliche Bewertung der Planunterlagen, Gutachten sowie Untersuchungsgrundlagen bestätigt die Planung der Gemeinde. Genannte Bewertung wird dieser Beschlussvorlage in der 22. KW als Anlage hinzugefügt.

3.) Zusammenfassung und Planungsergebnis

Wie seitens des Landratsamtes gefordert, handelt es sich bei dem vorliegenden Plan um einen Angebotsbebauungsplan, welcher nur die wesentlichen Grundzüge der Planung regelt, wie z.B. die maximale Anzahl an Vollgeschossen, die max. Firsthöhe, die Grundflächenzahl usw. . Die Gemeinde Hoppegarten folgt somit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

Der Bebauungsplan soll unmittelbar nach Beschluss in die Offenlage gebracht werden und sowohl die Öffentlichkeit, als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Im Falle einer Beschlussfassung und Ausfertigung des Beschlusses soll die Offenlage des Plans unmittelbar bekanntgemacht werden und das Beteiligungsverfahren sieben Tage später starten. Die Fristen gem. BauGB sind dabei zu beachten und einzuhalten.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: keine
Behindertenbeauftragte: keine

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	2713,20 € (Folgekosten für Satzungsbeschluss)
Auf der Kostenstelle:	5110103 (Bauleitplanung)

Anlagen:

- 01: Planzeichnung (Stand 05/2025)**
- 02: Begründung (Stand 05/2025)**
- 03: Verkehrsgutachten (Stand 03/2025)**
- 04: Lärmgutachten (Stand 03/2025)**
- 05: Rechtliche Einschätzung ZENK (Stand 05/2025)**

Sven Siebert
Bürgermeister