



Beschlussvorlage DS 336/2022/19-24

Status: öffentlich
Datum: 04.08.2022

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Konkretisierungsbeschluss des Teilbebauungsplans "Dorf Dahlwitz - An der Feuerwehr"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	22.08.2022	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	24.08.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	01.09.2022	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	26.09.2022	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt:

- 1.) Die Weiterführung des Verfahrens für den Teilbebauungsplan „An der Feuerwehr“ gem. der im Sachverhalt dargestellten Ziele 1. – 4.**
- 2.) Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten in eine Fläche für Gemeinbedarf sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke 369/2 und 370, Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten in eine Mischgebietsfläche.
Die Verwaltung wird beauftragt, einen separaten Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten vorzubereiten und der Gemeindevertretung zur Abstimmung vorzulegen.**

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 20.09.2021 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Dorf-Dahlwitz“ beschlossen (DS 230/2021/19-24). Weiterhin wurde auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, das Planverfahren selbst in vier Teilabschnitte zu untergliedern und entsprechend ihrer städtebaulichen Notwendigkeit in zeitlicher Reihenfolge zu bearbeiten. Dabei wurde der Teilbereich „An der Feuerwehr“ als erste Priorität benannt und abschließend in weiten Bereichen mit einer Veränderungssperre versehen.

Im Zuge eines voranschreitenden Planungsprozesses ist es notwendig, die Ziele dieses Planabschnitts weiter zu konkretisieren. Die dafür von der Stadtplanung identifizierten

wichtigsten Flächen und Ziele stellen sich wie folgt dar:

1.) Sicherung eines neuen Feuerwehrstandortes im westlichen Planbereich (ca. 9000 m²)

Im Zuge der Umsetzung des Gefahrenabwehrbedarfsplans der Gemeinde sowie der Behebung der durch die Feuerwehrunfallkasse aufgezeigten Mängel ist es notwendig, einen neuen Feuerwehrstandort im OT Dahlwitz-Hoppegarten zu entwickeln. Die dafür im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flurstücke 28, 38, 39, 637, 638, 639, 640, 642 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten sollen im Rahmen der weiteren Planung im Bebauungsplan verbindlich festgehalten werden.

Alternativstandorte für einen Feuerwehrneubau im OT Dahlwitz-Hoppegarten existieren nach eingehender Prüfung der Verwaltung nicht, da keine andere Fläche über eine ähnlich optimale Anbindung und vergleichbare Größe (Anschluss an den Neuen Hönower Weg) verfügt, oder die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Darstellung im Flächennutzungsplan) für Grundstücke im kommunalen Besitz erfüllt sind.

Die für das Planungsziel ausgewählten o.g. Flurstücke werden bewusst als Gesamtheit überplant und der Zweckbestimmung Feuerwehr zugeführt. Durch die dadurch entstehende vergleichsweise große Fläche, hätte die Gemeinde einen angemessenen Spielraum für die Entwicklung, Umsetzung und zukünftigen Bedarfe eines Feuerwehrgerätehauses inkl. eines zeitgemäß ausgestatteten Außenbereichs mit Übungsflächen, Gerätschaften etc.

Die Flurstücke 38, 39 und 642 können, wie bereits in der DS 230/2021/19-24 beschrieben, als bisheriger Feuerwehrstandort abgelöst werden und innerhalb des Bebauungsplans einer neuen kommunalen Zweckbestimmung zugeführt werden. Nach fachlicher Auffassung der Verwaltung wäre die Nutzung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses als Bauhofstandort der Gemeinde empfehlenswert. Die zentrale Lage im Gemeindegebiet sowie das bereits existierende Bestandsgebäude sind hier argumentativ anzuführen.

Die Flurstücke 28 (öffentliche Hand), 38, 638 und 639 (jeweils in Privateigentum) müssten in diesem Zuge durch die Gemeinde erworben werden.

2.) Sicherung eines neuen Kitastandorts (ca. 7500 m²)

Dem Beschluss der DS 230 ist ebenfalls zu entnehmen, dass die Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten als Standort für kommunalen Bedarf gesichert werden sollen. Dafür wäre ein Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan notwendig, welcher aktuell Park- & Ride Flächen ausweist. Aus Sicht der Stadtplanung existiert für diese, in der Vergangenheit identifizierte Nutzung kein weiterer Bedarf im Bereich des historischen Dorfkerns. Eine Umnutzung wäre somit aus fachlicher Sicht als sinnvoll zu erachten.

Das Änderungsverfahren wäre regulär gem. Baugesetzbuch durchzuführen. Durch die für den Bebauungsplan erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich Arten- und Emissionsschutz etc. bestünde bereits eine gute Datengrundlage für die Verfahrensunterlagen der FNP-Änderung.

Im Rahmen der unmittelbaren Nähe zum Campus der Lenné-Schule sowie einer neuen Beplanung inkl. eines Schulneubaus, bestünde in diesem Zusammenhang die Möglichkeit

der Nutzung von Synergieeffekten in Form eines Kita-Neubaus auf den genannten Flurstücken. Argumentativ wäre dies mit der geplanten Schließung der Kita Kinderkiste zu untersetzen.

Ein möglicher Kitaneubau muss in diesem Zusammenhang nicht zwangsläufig zeitnah umgesetzt werden, sondern kann sich am zukünftigen Bedarf der kommenden Jahre orientieren. Der Vorteil wäre jedoch eine eindeutig geregelte bauplanungsrechtliche Situation, die die Gemeinde in die Lage versetzt, mit einem Kitaneubau direkt im Baugenehmigungsverfahren beginnen zu können.

Natürlich sind grundsätzlich auch andere Nutzungen im Rahmen der Möglichkeiten einer Gemeinbedarfsfläche möglich.

Das Flurstück 49 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten, die Flurstücke 50 (Privateigentum) und 48 (öffentliche Hand) müssten durch die Gemeinde erworben werden.

3.) Entwicklung der P&R-Fläche Magazinstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße (ca. 6000 m²)

Die Verwaltung befindet sich aktuell kurz vor Vertragsabschluss mit dem Eigentümer der Flurstücke 369/2 und 370 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, um die Flurstücke zu erwerben (DS 280/2021/19-24).

Die exakte Nutzungsart für die o.g. Flurstücke kann zum jetzigen Zeitpunkt recht offen gestaltet werden. Die Verwaltung schlägt vor, auch hier den Flächennutzungsplan zu ändern und die bestehenden Flächen in ein Mischgebiet umzuwandeln. Dieses würde sich einerseits in die Darstellung der umliegenden Flächen einfügen und der Gemeinde andererseits erlauben, über ein großes Spektrum an möglichen Nutzungen zu entscheiden (Wohnen, Gewerbe, kleinerer Einzelhandel, Anlagen für Verwaltung, kulturelle und soziale Zwecke etc.). Eine P&R-Fläche ist auch hier nicht weiter notwendig, eine öffentlich gewidmete Parkfläche befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe.

4.) Entwicklung der verbliebenen Flurstücke

Die verbindliche Umsetzung der verbliebenen Flurstücke im Bebauungsplan soll gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen. Das heißt, dass die Flurstücke 36, 37 und 683 der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten als Mischgebietsflächen entwickelt werden, das Flurstück 35 als Grünfläche, sowie die übrigen Flurstücke als Straßenverkehrsflächen (Straße „An der Feuerwehr“ und Rudolf-Breitscheid-Straße). Parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft für die o.g. 36 und 683 bereits ein Baugenehmigungsverfahren für eine Mischnutzung.

Die hier beschriebenen Planungsziele werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro weiter ausgearbeitet und der Gemeindevertretung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nochmals zur Abstimmung vorgelegt. Die Mitwirkungsmöglichkeiten der politischen Gremien bleiben somit im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs gewahrt.

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: erfolgt
Behindertenbeauftragte: erfolgt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	55.000,00 € (inkl. Änderung FNP)
Auf der Kostenstelle:	5110103 (Bauleitpläne)

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich

Sven Siebert
Bürgermeister