



Bebauungsplan „Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg“ Sachstand Bauleitplanung & Quartierskonzept

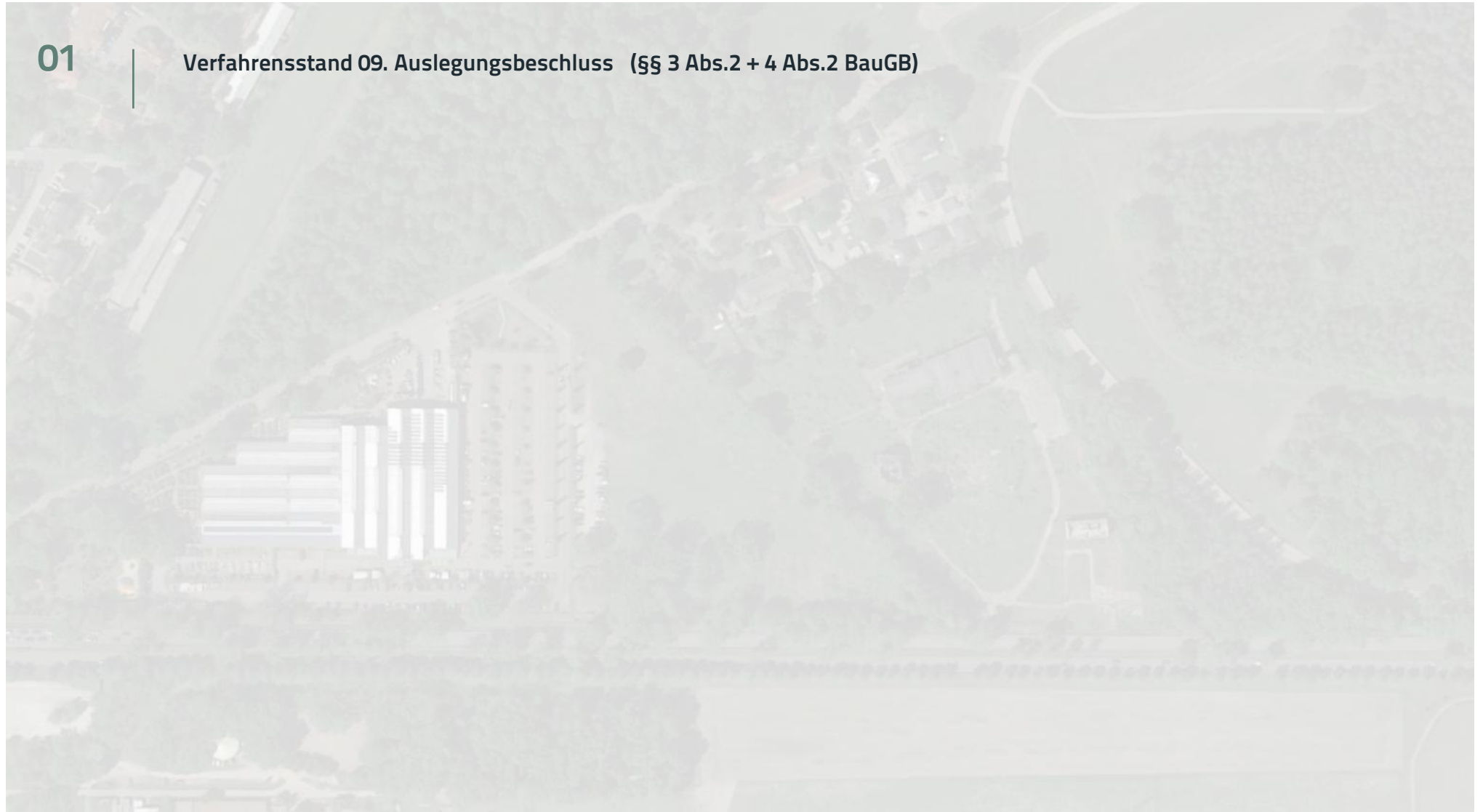
Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

SIDONIUS Objektgesellschaft mbH | Vorhabenträger Thord Asmus | Stadtplanungsbüro Schenk Fleischhaker | Architekt

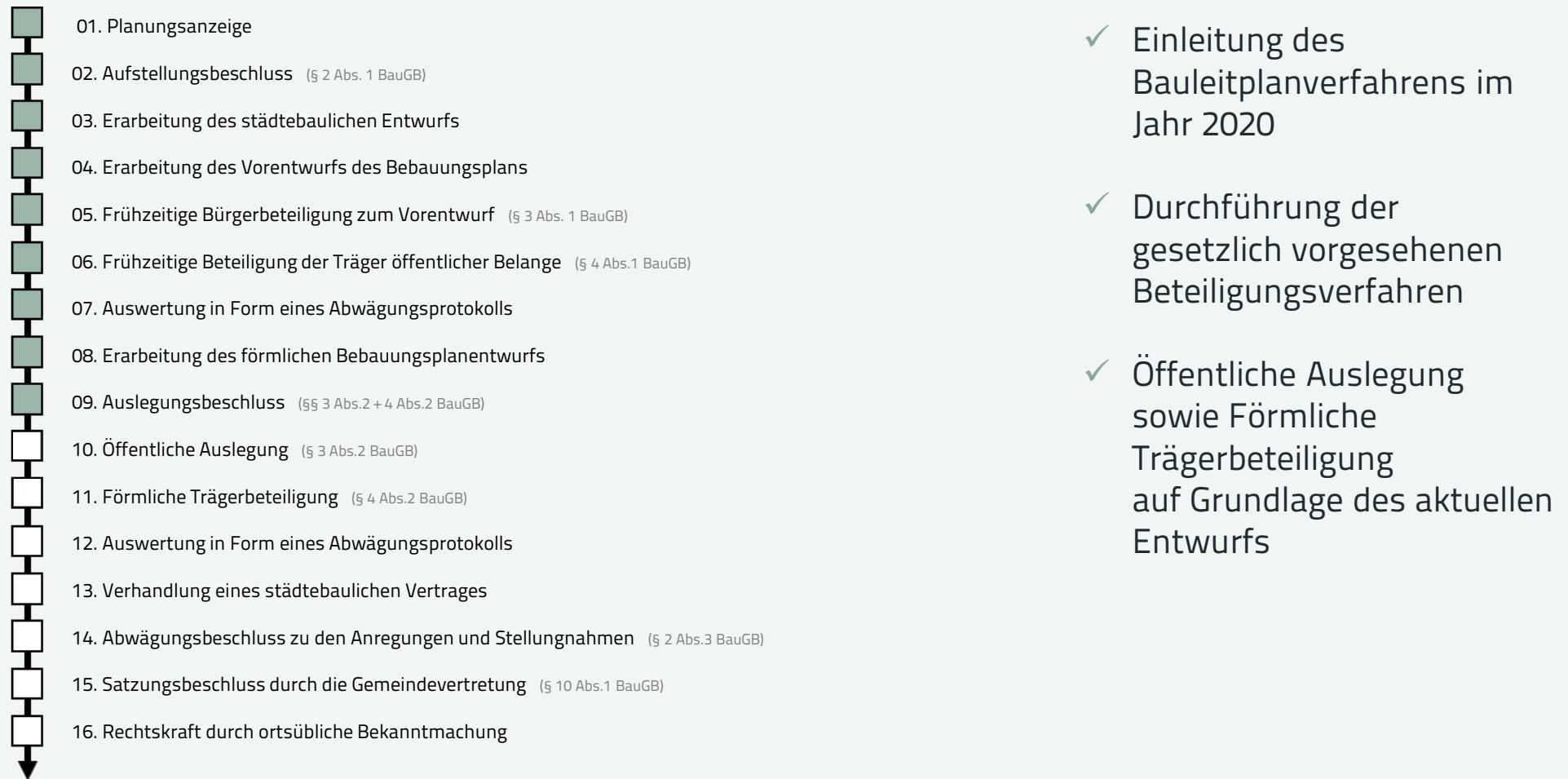
00 | Inhaltsverzeichnis

01

Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)



01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)



01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Recherche „Rennbahnquartier“

The screenshot displays the 'Recherche' (Search) interface of the SessionNet system. The left sidebar contains navigation links: Startseite, Kalender, Organisation, Dokumente, Recherche, Datenschutz, Impressum, and Datenschutz. The main search area includes a search bar with the query 'Rennbahnquartier', a dropdown for 'UND' or 'ODER', a field for 'Worte ausschließen', a 'Gremium' dropdown set to 'ALLE', and a date range from '24.01.2020' to '06.05.2026'. A green 'Suchen' button is at the bottom right of the search area. Below the search area, a list of search results is shown, each with a date and a title, followed by a 'Suchparameter zurücksetzen' button.

Freigebe von	Freigebe bis	Suchworte
24.01.2020	06.05.2026	Rennbahnquartier

Suchen Suchparameter zurücksetzen

Freigebe von - 24.01.2020, Freigebe bis - 06.05.2026, Suchworte - Rennbahnquartier

Suchergebnis
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier Bebauungsplan (S. 480/2024) 19-243
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 11.7 (2) aus Sitzung 19.02.2024 Gemeindevorstellung
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier Bebauungsplan (S. 480/2024) 19-243
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 25.04.2024 Ortsrat Darlow Hoppegarten
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 11.1 (1) (2) aus Sitzung 17.01.2024 Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 10.1 (1) (2) aus Sitzung 15.01.2024 Bauausschuss
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier Bebauungsplan (S. 19-102) 19-243
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 19.02.2024 Gemeindevorstellung
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 25.04.2024 Ortsrat Darlow Hoppegarten
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 11.1 (1) (2) aus Sitzung 17.01.2024 Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 10.1 (1) (2) aus Sitzung 15.01.2024 Bauausschuss
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 11.7 (2) aus Sitzung 19.02.2024 Gemeindevorstellung
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 25.04.2024 Ortsrat Darlow Hoppegarten
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 11.1 (1) (2) aus Sitzung 17.01.2024 Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft
Offenlegung des Bebauungsplans Rennbahnquartier TOP 10.1 (1) (2) aus Sitzung 15.01.2024 Bauausschuss
Rennbahnquartier Rennbahnquartier TOP 11.7 (2) aus Sitzung 19.02.2024 Gemeindevorstellung
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 25.04.2024 Ortsrat Darlow Hoppegarten
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 12.1 (1) (2) aus Sitzung 25.04.2024 Ortsrat Darlow Hoppegarten
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 11.1 (1) (2) aus Sitzung 17.01.2024 Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft
Städtebaulicher Entwurf Rennbahnquartier TOP 10.1 (1) (2) aus Sitzung 15.01.2024 Bauausschuss

SessionNet | Recherche

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

TOP Ö 11.7: Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"



- Startseite
- Kalender
- Organisation
- Dokumente
- Recherche
- Datenschutz
- Impressum
- Datenschutz

TOP Ö 11.7: Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"

Sitzung: 19.02.2024 Gemeindevertretung
Beschluss: ungeändert beschlossen
Vorlage: DS 498/2024/19-24/1

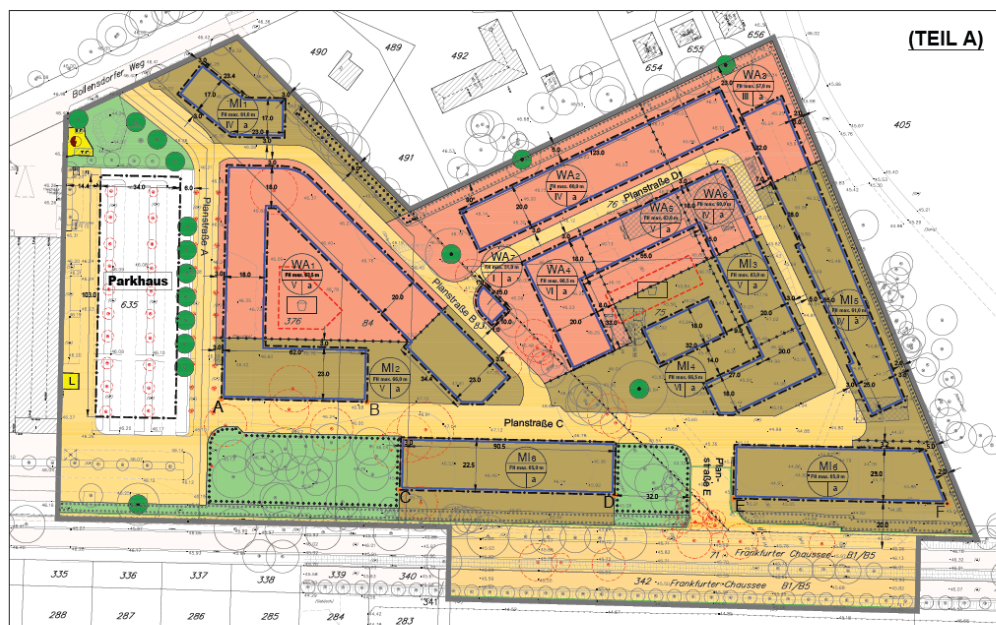
 Drucksache/Beschlussvorlage		 Anlage 1 Planzeichnung	
 Anlage 2 Begründung		 Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf	
 Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung		 Anlage 5 Bestandsplan Biotope	
 Anlage 6 Baumkataster		 Anlage 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
 Anlage 8 Verkehrstechnische Untersuchung			

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.

Software: Sitzungsdienst Session

SessionNet | TOP Ö 11.7: Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"

GEMEINDE
HOPPEGARTENBEBAUUNGSPLAN
"Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg"

(TEIL A)

(TEIL B) Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von 6.400 m² sowie deren Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 4.200 m² zulässig. Weiterhin ist eine Geschossofläche von 24.100 m² zulässig. In den Mischgebieten ist eine Grundfläche von 9.550 m² sowie deren Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 3.500 m² zulässig. Weiterhin ist eine Geschossofläche von 49.500 m² zulässig.
- Die Höhenangaben der max. Firsthöhen beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 2016 und das Lage-system ETRHS 89.
- Die durch Planenschrift festgesetzten max. Firsthöhen dürfen durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für technische Aufbauten (z.B. Wärmepumpen, Treppentürme, Aufzugsantriebe) auf bis zu 10 % der Dachflächen je Gebäude in den WA 1 - 6 und MI 1, 3, 4, 5, 6 und 10 ist eine Überschreitung von bis zu 2 m auf bis zu 20 % der Dachflächen je Gebäude zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
In den WA und den MI 1 - 3 beträgt die max. Gebäudehöhe 65 m.
Die max. Gebäudekantenlänge beträgt:
- in allen WA und den MI 1, 3, 4, 5 und 6: 35 m,
- in MI 2: 51 m,
- in MI 6: 80 m.
- In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Parkhaus) 101 m.
Eine neue Gebäudekante entsteht durch einen Vor- und Rücksprung von mindestens 2 m oder einen Gebäudeschweif von mind. 30°. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" ist ein Parkhaus mit einer Grundfläche von bis zu 3.400 m², von bis zu 490 Stellplätzen sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m DHHN 2016 zulässig. Weiterhin zulässig sind 20- bzw. 40-m²-Abstellplätze des Parkhauses, Flächen für Fußwege, Fußwege, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Niederspannungsverkabelung und Pflanzungen aller Art.
- Die Baugruben dürfen durch Terrassen, Stufen, Vordächer sowie Luft- und Belüftungsgänge um bis zu 2 m in Baugruben überschritten werden. Ein Mindestabstand von 1 m zu Verkehrsflächen ist einzuhalten. Für Vordächer dürfen im MI 6 die nördlichen Baugruben auf bis zu 15 % der Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m auf die private Verkehrsfläche überschritten werden.
- Auf privaten Grundflächen ohne Zweckbindung sind Niederspannungsverkabelungen aller Art, Pflanzungen aller Art und Fußwege zulässig.
- Stellplätze, Fuß- und Radwege in Baufeldern sowie Feuerwehrrampen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 10 %, Schottersteinen, Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit durchlässigen Zementmörteln, Porenpflaster u.ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mündende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Belagierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Stellplätze in privaten Straßenverkehrsflächen.
- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Staukammern im Geltungsbereich durch die Grundstücksbegrenzung zu versickern.
- Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO genutzten Baugrubenflächen sind zu mindestens 5 % mit Gehölzen der Pflanzliste I zu bepflanzen, Flächen nach Festsetzung 13 sind davon ausgenommen.
- Auf je angestrichene 500 m² Freifläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
- An den festgesetzten Stellen ist ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
- An den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mindestens drei Reihen mit Ähren der Pflanzliste II zu pflanzen.
- An den gekennzeichneten Stellen ist die vorhandene Baum zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste I nachzupflanzten.
- Auf den festgesetzten Flächen zur Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind die entsprechend eingetragenen Säume zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste I innerhalb des Bepflanzungsplan-geliebes nachzupflanzten.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses sind außerhalb von technischen Einrichtungen (Ausnahme: Paneele zur solaren Energiegewinnung), erforderlichen Kleb- und Plattenstreifen sowie Belüftungsfächern extensiv zu begrünen.
- Zum Schutz vor Lärm und Ausbreitung von Schmutz und Staub sind die Außenwände der Gebäude mit einem Schalldämmwert von mind. 45 dB (A) zu versehen. Die Außenwände der Gebäude sind mit einem Schalldämmwert von mind. 45 dB (A) zu versehen. Die Außenwände der Gebäude sind mit einem Schalldämmwert von mind. 45 dB (A) zu versehen.

Hinweise

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 07.11.2022.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.06.2023.
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielflächen vom 15.02.2005.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplans.
- Die der Festsetzung 17 zugrunde liegende DIN-Vorschrift kann bei der Gemeindeverwaltung Hoppegarten im Fachbereich III, Untereinheit 14, 15366 Hoppegarten, während der Dienstleistungszeiten eingesehen werden.
- Die geplanten Straßenoberflächen liegen zwischen etwa 45,6 m und 46,3 m über NN im DHHN 2016.



Übersicht Hoppegarten mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bollensdorfer Weg" B 10

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindeverwaltung mit gleichem Beschluss genehmigt.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu organisierten Beschluss der Gemeindeverwaltung vom ... übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... in Kraft getreten.

GEMEINDE Hoppegarten

BEBAUUNGSPLAN
"Rennbahnquartier
am Bollensdorfer Weg"

ENTWURF

Gemeinde Hoppegarten
Fachbereich III - Bau Infrastruktur
Untereinheit 14
15366 HoppegartenPlanentwurf:
Hoppegarten Th. Amos
Planjahr: 14
15247 Berlin

Planzeichenerläuterung

Zeichnerische Festsetzungen	Plangrundlagen
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	84 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
MI Mischgebiet (mit Zonenplanung) (§ 6 BauNVO)	100 Höhenpunkt in Meter
MI Private Grundfläche (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	100 Hausbaum (Erhalt), Laubbau (Fällung)
MI Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)	100 Laubbau (Erhalt)
MI Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	100 Böschung
MI Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	100 Bestandsgebäude außerhalb Geltungsbereich (mit Hausnummer)
MI Versorgungsfache Lüftungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	100 Rückbau (im Geltungsbereich)
MI Versorgungsfache Stromversorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	100 Befestigte Flächen
MI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplatz (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	100 Pflanzflächen
MI Baugruben (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	100 Einfriedung
MI Max. Firsthöhe im Höhenystem DHHN 2016 und Lage-system ETRHS 89 (§ 19 Abs.1 und 3 BauNVO)	100 Rampe
MI Zahl der Vögelgeschosse als Höchstmaß (§ 19 Abs.1 Nr.1 BauGB)	100 Zahl der Vögelgeschosse
MI Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 und 2 Abs.4 BauNVO)	100 PH Firsthöhe
MI Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 Vordächer
MI Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 OKFF Oberkante Fertigfußboden
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 PD Flachdach
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 SD Satteldach
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 T Trauf
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 KO Kanalarbeit
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 A Asphalt
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 B Beton
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 VP Verputztafel
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 BP Bepflanzung
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 ub unbefestigt
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 Sonstiges
MI Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	100 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Pflanzenlisten

Pflanzliste I (Stärke 1. Ordnung)	Pflanzliste II (Stärke 2. und 3. Ordnung)	Pflanzliste III (Stärke 3. Ordnung)
Spitz-Ahorn Staub-Ahorn Berg-Ahorn Sant-Birn Staub-Hainbuche Rot-Bohe Gemeine Esche Wald-Kiefer Stech-Eiche Staub-Eiche Weiß-Linde Sommer-Linde Berg-Lime	Eberesche Eingetragter Weißdorn Feldahorn Hainbuche Vogel-Eiche Gemeine Traubenkirsche Weiß-Linde Weiß-Apfel Ulmus glabra	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Pinus sylvestris Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra
* nicht gebietsfremd		

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Katastervermerk

Die verwendete Planungsurkunde enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 10. Mai 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, die in der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Neuhausen,
den

J. Robert, Vermesser, Dipl.

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan



01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

Rennbahnquartier am
Bollensdorfer Weg

Entwurf

Stand: Dezember 2023



01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Schalltechnische Untersuchung

zum
B-Plan
„Rennbahnquartier am
Bollensdorfer Weg“
Gemeinde Hoppegarten


Fachlich Verantwortlicher
Dipl.-Ing.
Sebastian Langner


Bearbeiter
Dipl.-Ing.
Gerhard Ihler



- Bau- und Raumakustik
 - Schall- und Vibrationsanalyse
 - Erschütterungen
 - Schallimmissionsschutz
- Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018
DAkkS D-PL-20157-01-00
Notifizierte Messstelle nach §26/ 29b BImSchG
Güteprüfstelle Schall nach DIN 4109

KSZ Ingenieurbüro GmbH
Lessingstraße 83
13158 Berlin
☎ +49 (0) 30 44 00 87 93
☎ +49 (0) 30 44 00 87 95
🌐 www.ksz-akustik.de

Projektnummer:
20-066-10V2

Kurztitel:
Schalltechnische Untersuchung
B-Plan „RBQ am Bollensdorfer Weg“

Auftraggeber:
SIDONIUS Objektgesellschaft mbH
Leipziger Platz 2, 10117 Berlin

Auftrag vom:
28. Januar 2021

Bearbeiter:
Gerhard Ihler

Bericht vom:
08.11.2023

Umfang:
Textteil 34 Seiten
Anhang 47 Seiten

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)



SIDONIUS Objektgesellschaft mbH
Leipziger Platz 2, 10117 Berlin
Tel: 030 21222373-00
service@sidonius.info

2023

B-Plan: „Rennbahnquartier Hoppegarten“
Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV



IVV - Ingenieurbüro für
Verkehrstechnik -
Müller & Lange GmbH



Im Technologiepark 34 · 15236 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 400 27 22 · Fax: 0335 400 27 23
E-Mail: info@ivv-fo.de · Internet: www.ivv-fo.de

Dipl.-Ing. Andreas Lange

7.11.2023

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)



SIDONIUS / PFLANZEN-KÖLLE

**BEBAUUNGSPLAN „RENNBAHNQUARTIER
AM BOLLENSDORFER WEG“**



**Anlage 5
ARTENSCHUTZRECHTLICHER
FACHBEITRAG (AFB)**



[illegible]

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)



Anlage 4: Baumkataster zum Umweltbericht B-Plan „Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg“ – Entwurf, Stand 09.11.2023

Nr.	Außerhalb Geltungsbereich	Bot. Name	StU (m)	Krone Ø (m)	Schad- stufe (0-4)	Zustand									Bemerkung
						Pilzbefall	Rindenschäden	Zwiesel	Schiefstand	Schütter-, ver- kleinerte Belau-	Vergreisung	Krone gekappt	Krone einseitig	Sicherheitsrel. Totholz	
0		<i>Acer platanoides</i>	2,30	10,0											pot. Habitatbaum
5	x		2,18	16,0											Straßenbaum, n.e.
6	x		0,22	2,0											Straßenbaum n.e.
7	x		0,32	3,0											Straßenbaum n.e.
8	x		0,25	1,0											gefällt
9	x	<i>Betula pendula</i>	0,96	7,0	1										Efeu
10	x	<i>Betula pendula</i>	0,84	8,0	1-2										
11	x	<i>Quercus robur</i>	1,38	9,0	0										
12		<i>Tilia cordata</i>	0,18	2,0	0										
13		<i>Liquidambar styraciflua</i>	0,71	6,0	0										

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Gemeinde Hoppegarten



Beschlussvorlage DS 498/2024/19-24/1

Status: öffentlich
Datum: 06.02.2024

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	19.02.2024	Entscheidung	0

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 Straßenbaulasträger abgestimmt. Geplant ist hier die Herstellung eines Knotenpunkts, der die grundsätzliche Situation der Bundesstraße darauf ausrichtet, 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 Bollensdorfer Weg sowie die Rennbahnallee auf die Bundesstraße geführt. Eine Zufahrt vom Bollensdorfer Weg in den Planbereich bleibt weiterhin möglich (Planstraße A).

Seite 1/3

Gemeinde Hoppegarten

DS 498/2024/19-24/1

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
08: Verkehrstechnische Untersuchung

Seite 2/3

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Gemeinde Hoppegarten

DS 498/2024/19-24/1

Sven Siebert
Bürgermeister

Seite 3/3

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Recherche „Rennbahnquartier“



Niederschrift

Öffentlicher Teil

GV/82/2024/19-24

Gremium	Gemeindevertretung
Sitzung am:	19.02.2024
Sitzungsort	Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 22:01 Uhr

anwesend:

Vorsitzender der Gemeindevertretung

Herr Juschka, Kay

1. stellv. Vorsitzende/r

Herr Klemm, Thomas

2. stellv. Vorsitzende/r

Herr Dachroth, Mirko

Mitglieder

Herr Arndt, Christian

Herr Birnbaum, Maurice

Frau Bleckert, Sandra

Herr Bündig, Jan-Peter

Herr Elßrig, Andreas

Herr Dr. Galeski, Frank

Herr Hannemann, Wilfried

Frau Helmig, Katja

Frau Hummel, Helga

Frau Katzer, Claudia

Herr Klahr, Christian

Frau Knies, Andrea

Herr Landherr, Markus

Frau Machel, Sandra

Herr Molks, Steffen

Herr Radach, Stefan

Herr Scherler, Thomas

Frau Schmäke, Bianca

Herr Seidel, Volkmar

Herr Toleikis, Wolfgang

Bürgermeister

Herr Siebert, Sven

Verwaltung

Fachbereichsleiter I

Fachbereich II

Fachbereich II, Kämmerer

Fachbereichsleiterin IV

Stabsstelle Recht/Vergabe/W.

online

anwesend ab 19 Uhr

online 18:14 - 21:23 Uhr, zum TOP 11.7 wieder anwesend

- Herr Große, Peter
- Frau Dähne, Sina
- Frau Fischer, Eleonora-Victoria
- Frau Hinkel, Bianca
- Frau Lahne, Franziska

Seite: 1

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Rennbahnquartier“

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.

Sven Siebert beantragt das Rederecht für Herr Neuer und Herrn Fleischhaker (Planer). Das Rederecht wird nach Abstimmung gewährt.

Markus Landherr fragt nach den letzten Änderungen der Drucksache seit der Beratung im Bau-Ausschuss. Im Ausschuss gab es eine mehrheitliche Annahme.

Sandra Bleckert berichtet, dass diese DS im OEUI-Ausschuss eine mehrheitliche Annahme mit einer ja-Stimme erfahren hatte.

Claudia Katzer ergänzt die Aussage von Herrn Landherr, dass im Bau-Ausschuss die Stimmverteilung bei 3 x ja und 1 x nein lag. Es gab zu der DS im Ausschuss die Diskussion, dass bei Wohngebäude Staffelgeschosse geplant sind. Vollgeschosse seien nicht gewollt. Dies sollte vertraglich niedergeschrieben werden.

Jan-Peter Bündig fragt nach dem Unterschied zwischen Voll- und Staffelgeschosser.

Markus Landherr erklärt, dass ein Staffelgeschoss ein Geschoss sei, dessen Grundfläche 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Dies wird genutzt, um Gebäude nach oben hin zu verjüngen. Im Offenlageplan und B-Plan steht nur Vollgeschoss. Er pflichtet dem Hinweis von Frau Katzer bei, den Vertrag zu ergänzen.

Sven Siebert führt an, dass eine städtebauliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss in die GV gegeben werden wird. Die Verwaltung wird diese vorbereiten, mit juristischer Unterstützung.

Andrea Knies spricht dagegen und empfindet, dass es nicht so selten vorkommt, dass Vorlagen in einer ersten Abstimmung verneint, und nach erneuten Beratungen am Ende bejaht werden. Es gibt einen Beschluss aus dieser Gemeindevertretung, dass in Hoppegarten zukünftig nur 3-Geschosser zugelassen werden, 6-Geschosser wurden abgelehnt. Warum sprechen wir nun wieder über 6-Geschosser?

Markus Landherr hält dagegen, dass der Beschluss über Vorhaben besteht bei denen keine B-Planung vorliegt. Diese heute ist nicht abgelehnt worden und wurde in allen vorangegangenen Gremien besprochen und befürwortet. Wenn Anmerkungen und begründeter Unmut zu dieser DS bestehen sollten, können diese in diesem Offenlegungsverfahren geäußert werden um diese abwägen zu können. Heute sollte ein Beschluss gefasst werden.

Bianca Schmäke fragt nach dem zuständigen Fachbereich zur städtebaulichen Vertragserstellung.

Sven Siebert benennt den Fachbereich I.

Abstimmung:

Anwesend 22 Mitglieder.

Ja	Nein	Enth
11	5	6

Abstimmungsergebnis: Beschlussvorlage mehrheitlich angenommen.

Seite: 18/ 20

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Gemeinde Hoppegarten



DS 498/2024/19-24/1
Status: öffentlich

Beschlussauszug

Gremium: Gemeindevertretung
Sitzung am: Montag, 19.02.2024, 18:00 Uhr

Gegenstand der Beratung:

11.7 Offenlagebeschluss des Bebauungsplans "Rennbahnquartier"

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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen.

Beschlussfähigkeit:

Gesetzliche Mitgliederzahl: 28
Anwesend zu Sitzungsbeginn: 24
Anwesend zu diesem Tagesordnungspunkt: 22

Abstimmungsergebnis: 11 x ja, 5 x nein, 6 x enth.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt.
Zugleich wird bescheinigt, dass zur Sitzung gemäß Geschäftsordnung in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Hoppegarten rechtzeitig eingeladen wurde.


Sven Siebert
Bürgermeister




Sitzungsdienst

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Rückblick Bauausschuss | Sitzung am 27.11.2023 | Höhen der Mobility Hubs



Niederschrift

Öffentlicher Teil

Bau/27/2023/19-24

Gremium	Bauausschuss
Sitzung am:	27.11.2023
Sitzungsort	Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 20.46 Uhr

anwesend:

Ausschussvorsitzende
Frau Claudia Katzer

stellv. Vorsitzender

Herr Markus Landherr

Mitglieder

Herr Christian Klahr
Herr Wilfried Hannemann
Frau Sandra Machel stellv. für Herrn Andreas Eißrig

sachkundige(r) Einwohner(in)

Herr Detlef Herrmann
Herr Timm Zahlmann
Herr Jürgen Imhof
Herr Stefan Ziesecke

Bürgermeister

Herr Sven Siebert

Verwaltung

Herr Peter Große

Gäste:

Herr Neue zu 9.1.
Frau Sormann und Herrn Sabow zu 9.2.
Frau Elena Tun zu 9.3.

abwesend:

Mitglieder
Herr Maurice Birnbaum
Herr Andreas Eißrig

sachkundige(r) Einwohner(in)

Frau Winnie Preil

Seite: 1

Hr. Siebert: Es liegen 3 Anträge vor. Es gibt noch keine Entscheidung. Der Bauhof wird dort nicht untergebracht.

9 Informationen/ Vorstellungen von Planungen

9.1 Rennbahnquartier Bollensdorfer Weg

Rederecht für Herrn Neue
5x ja

- Zufahrt zu B1 kann realisiert werden
- Kita mit 80 Plätzen ist eingeplant (zweigeschossig)
- Umwelt-, Schallschutzgutachten, Straßen und Erschließungsplanung fertig. Wasserproblematik ist noch offen
- Erdwärme, Wärmepumpen sind geplant, Bauen mit dem Ziel KfW40 (Effizienzhaus), Wärmeversorgung durch Abwärme Rechenzentrum ist gedanklich vorgesehen
- Wohneinheiten sind größtenteils barrierefrei, 6 behindertengerechte WE sollen entstehen
- Insgesamt ca. 380 WE mit Ø 75m²
- Begegnungsstätte soll errichtet werden
- 2 Garagenhäuser an der B1 als Schallschutzriegel haben eine Höhe von 21m, Tiefgarage nicht vorgesehen, Gebäude stehen 20m zurück, Bepflanzung vorn, grüne Fassaden sind vorgesehen

Kritikpunkt: die Höhe von 21m (vergleichbar mit 6-7 Geschossen) der beiden Riegel

Frage von Herrn Neue an uns, ob die Stellplatzanzahl bezogen auf die Stellplatzsatzung verringert werden könnte? Sonderentscheidung?
Antwort: Nein

Anlage. Rennbahnquartier- Bollensdorfer – Weg_NEU

9.2. Grundstück in der Straße „Alter Feldweg“ BSR

Rederecht für Frau Sormann und Herrn Sabow
5x ja

- Steigerung der Aufgaben im Bereich Abfallverwertung findet statt
- Eine Tochter der BSR ist die BR (Berlin Recycling)
- BR soll sich auf dem ca. 2,5ha großen Grundstück ansiedeln
- Grundstück ist als Gewerbefläche deklariert und befindet sich außerhalb des B-Plans „Gewerbegebiet 1“
- Absicht nach §13a BauGB Baurecht zu schaffen
- Planung eines Recycling- und Logistikzentrums mit Sozialgebäude für 50 Mitarbeiter, einer Halle mit 2 Abfallfraktionen zur Aufbereitung und Gewinnung von Wertstoffen
- Fahrzeugflotte soll abgestellt werden: 15 Umleerfahrzeuge (Einsatz Berlin + Brandenburg), 5 Containerfahrzeuge
- Fahrzeuge sind schon im Gewerbegebiet vorhanden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht früh, dann kommen Fahrzeuge zeitlich versetzt zurück

Ausdruck vom: 10.12.2023
Seite: 5/7

01 | Verfahrensstand 09. Auslegungsbeschluss (§§ 3 Abs.2 + 4 Abs.2 BauGB)

Rückblick Bauausschuss | Sitzung am 27.11.2023 | Höhen der Mobility Hubs

Im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 27.11.2023 wurde die ursprünglich vorgesehene Höhe der beiden Mobility Hubs entlang der B1/B5 kritisch diskutiert und als „vergleichbar mit 6–7 Geschossen“ eingeordnet.

Die im Verfahren geäußerten Hinweise und Wünsche wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und die Gebäudehöhen daraufhin um ca. 3 m reduziert. Die aktuelle Höhenentwicklung trägt damit den Hinweisen zur städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit des Quartiers Rechnung.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Sachstand Bauleitplanung & Quartierskonzept