

Beschlussvorlage DS 330/2018/14-19

Status: öffentlich
Datum: 13.06.2018

Fachbereich: Der Bürgermeister
Bearbeiter: Herr Knobbe
Einreicher: Bürgermeister
Betreff: Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Diskussion der Beschlussvorlage in den gemeindlichen Ausschüssen ergab sich die Forderung nach einer geringeren Anzahl von max. zu errichtenden Wohneinheiten sowie nach größeren Mindestgrößen für die Baugrundstücken. Demzufolge wurden im entsprechend überarbeiteten Beschlussvorschlag unter Punkt 1 die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten von ursprünglich 55 bis 58 auf 48 reduziert. Unter Punkt 3 wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² auf 800 m² erhöht. Gestrichen wurde der ursprüngliche Punkt 4, welcher die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum auf den entstehenden Grundstücken regeln sollte. Eine solche oder ähnliche Regelung wird im Zuge des notwendigen Eingriffsausgleichs im Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag zwangsläufig notwendig werden.

Die Verwaltung empfiehlt, dem geänderten Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beauftragt den Bürgermeister, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark am Erpetal“ (Drucksache 326/2018/14-19), unter Beachtung folgender Parameter planerisch bearbeiten zu lassen:

1. Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sollen nicht mehr als 48 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden. Ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit aneinander gereihten Gebäuden ist auszuschließen.

2. Ortsbild

Insgesamt soll eine gelockerte Baustruktur in Anlehnung an die bereits bebauten Bereiche im bestehenden Ortsteil Waldesruh geplant werden mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Gebäudetypen (eingeschossige Bungalows, 2-geschossige Gebäude, kleine Stadtvillen mit 2 Geschossen und einem schwach geneigten Dach oder ähnliche Bauformen im heutigen Zeitgeist). Maximal sind zwei Vollgeschosse möglich. Eine strenge Ordnung ist nicht gewollt, damit sich die neue Siedlung harmonisch in die umgebende Landschaft und das Waldesruher Ortsbild mit seinem Waldsiedlungscharakter integriert.

3. Bebauungsdichte

Es soll eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die 0,2 nicht überschreitet. Die späteren Baugrundstücke sollen nicht kleiner als 800 qm werden. An den Rändern zu den Grünflächen- und Waldflächen sollen die Grundstücke eher größer sein, um einen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu bilden. Die gesamte für Wohnungsbau vorgesehene Grundstücksfläche, die später parzelliert wird, soll max. 35.000 qm betragen.

Von der Geltungsbereichsfläche sollen ca. 20 % für Ausgleichsflächen, Grünflächen und baumbestandene Straßen verbleiben, davon ca. 12.000 – 14.000 qm als Sammelausgleichsfläche für den Ausgleich von Eingriffen aus anderen B-Plänen oder von anderen Vorhaben wie Straßen u.ä.

Die Möglichkeit einer späteren Teilung der Grundstücke zum Zwecke einer weiteren Bebauung (Wohngebäude in 2. Reihe) ist auszuschließen.

4. Bauablauf, Erschließung

Um den zu erwartenden Zuzug über mind. 3 Jahre zu verteilen (beginnend frühestens 2020/21) soll die bauliche Entwicklung des Gebietes schrittweise erfolgen.

Es ist zu prüfen, ob am Knotenpunkt Köpenicker Straße /Heidemühler Weg ein kleiner Kreisverkehr geschaffen werden kann, der zum einen den Ortseingang gestalten, zum anderen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Köpenicker Straße führen und letztlich zur Regelung des Verkehrsflusses am Kreuzungspunkt beitragen könnte. Sofern diese Maßnahme durchgeführt werden soll, ist eine Beteiligung des Investors an dieser Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Karsten Knobbe
Bürgermeister