

städtebaulicher Rahmenplan Hoppenrade

2. Fortschreibung für das Areal östlich des Wernitzer Weges



Erik Grunewald

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A)
13355 Berlin

☎ 030 - 86 47 39 - 15

✉ grunewald@szsp.de

🌐 www.szsp.de



Scan Kontakt

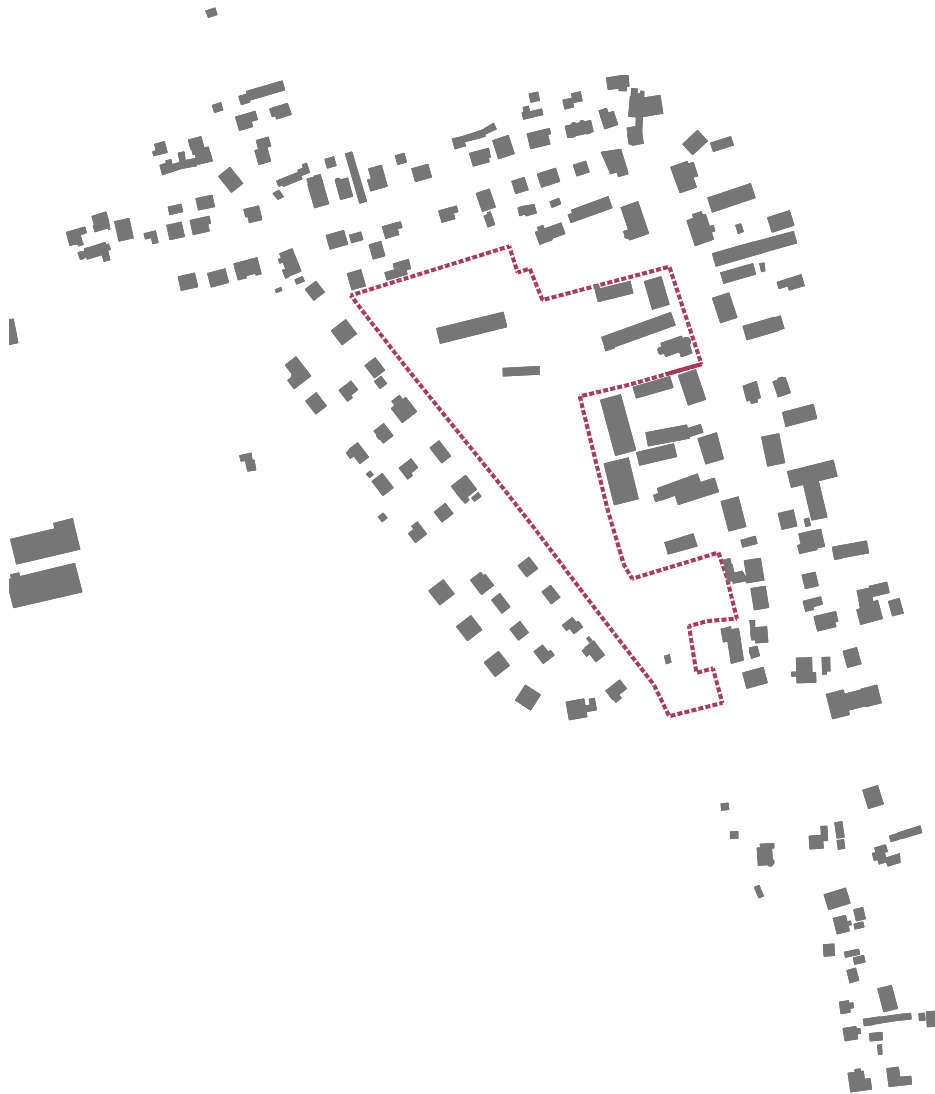
Präsentation 28.04.2025

Vorstellung im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Hoppenrade

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

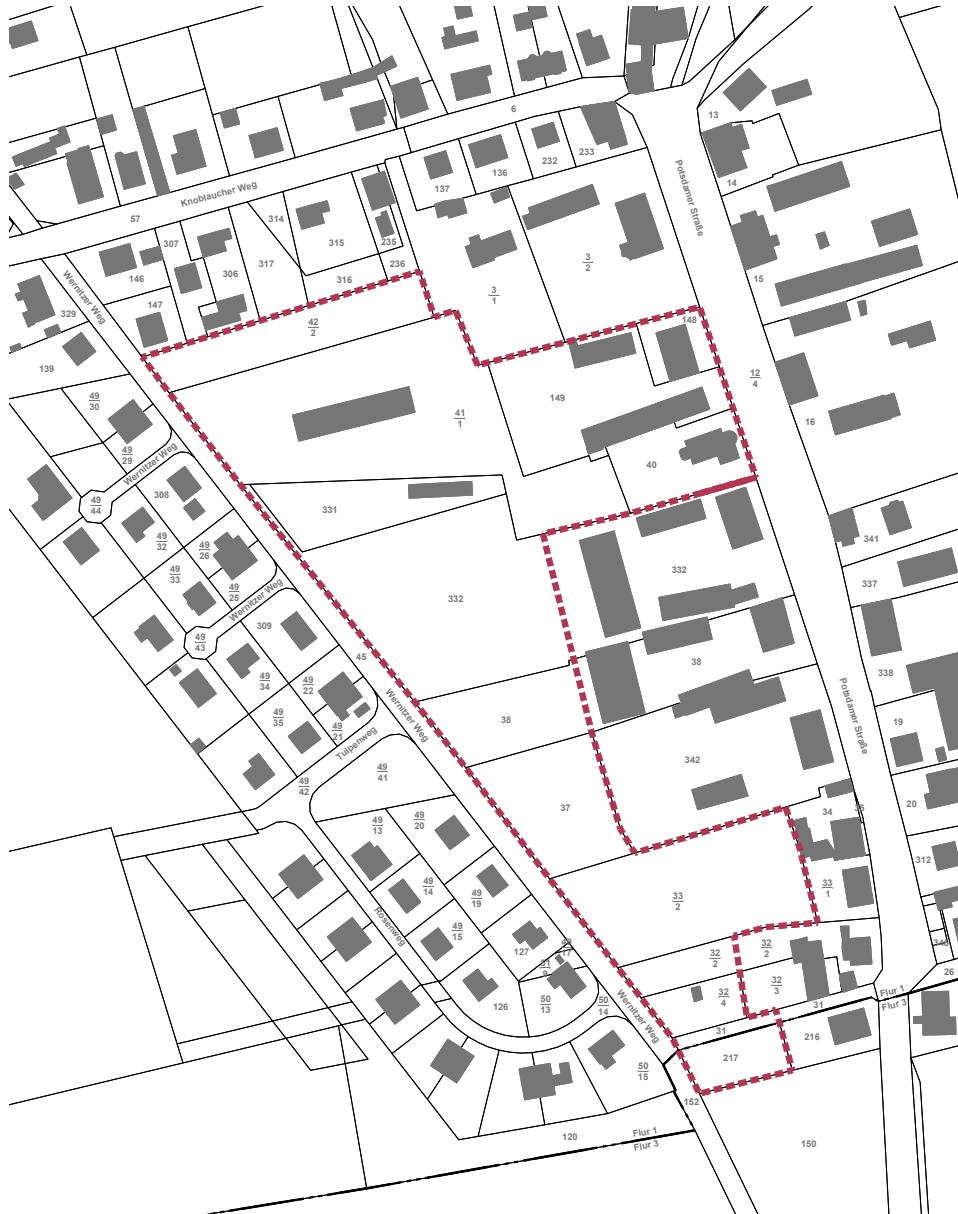
_01 Ausgangssituation_räumlicher Geltungsbereich 2. Fortschreibung Rahmenplan, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

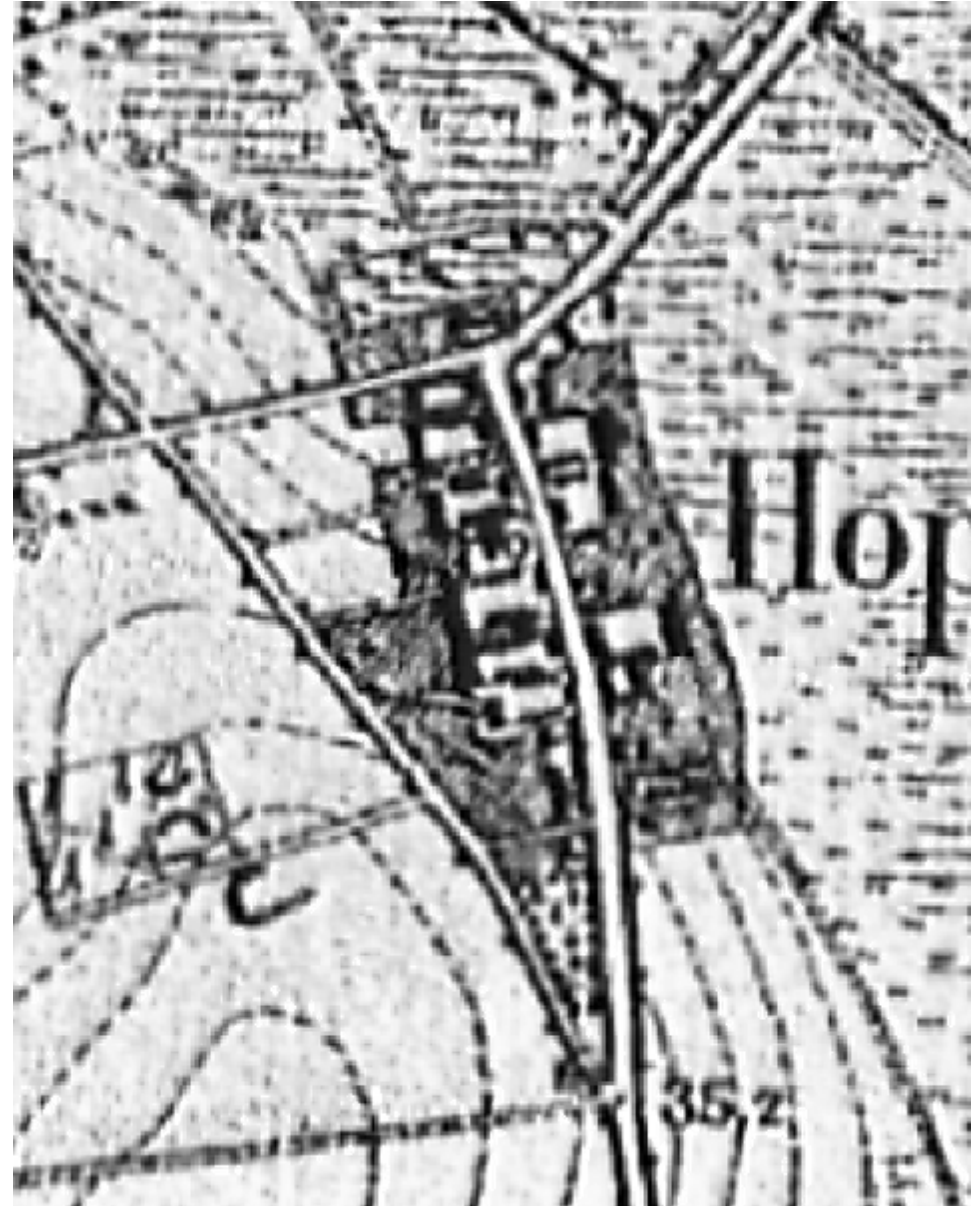
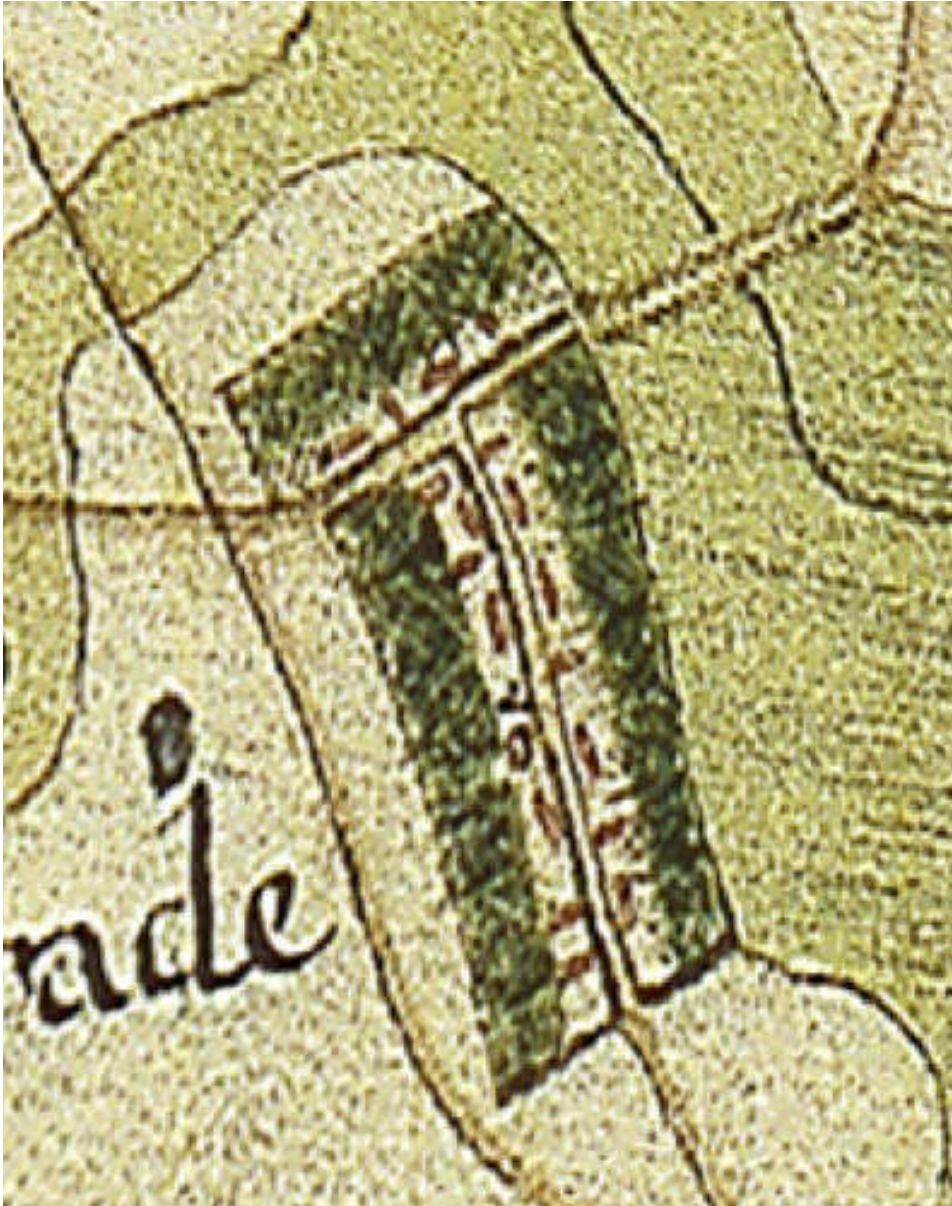
_01 Ausgangssituation_räumlicher Geltungsbereich 2. Fortschreibung Rahmenplan, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_01 Ausgangssituation_historische Entwicklung, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_01 Ausgangssituation_Erschließung, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

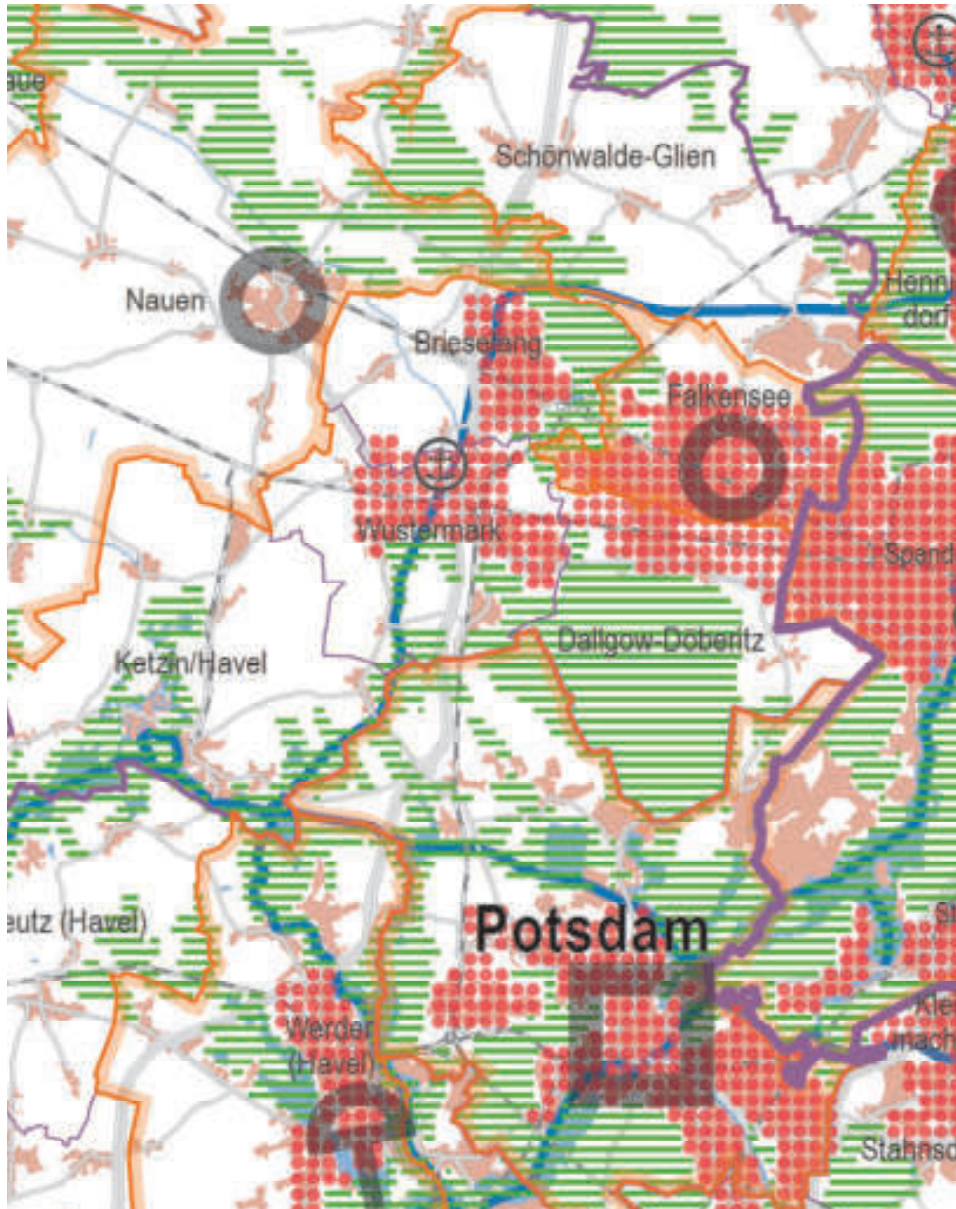
01 Ausgangssituation Nutzungen und soziale Infrastruktur, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Ausgangssituation_Landesplanung, o.M.



Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Strukturraum „Berliner Umland“
(Siedlungsstern)

Gestaltungsraum Siedlung
(Ziel 5.6 LEP HR)

Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Entwicklung **quantitativ unbegrenzt möglich**

außerhalb Freiraumverbund
(Ziel 6.2 LEP HR)

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Ausgangssituation_Regionalplanung, o.M.



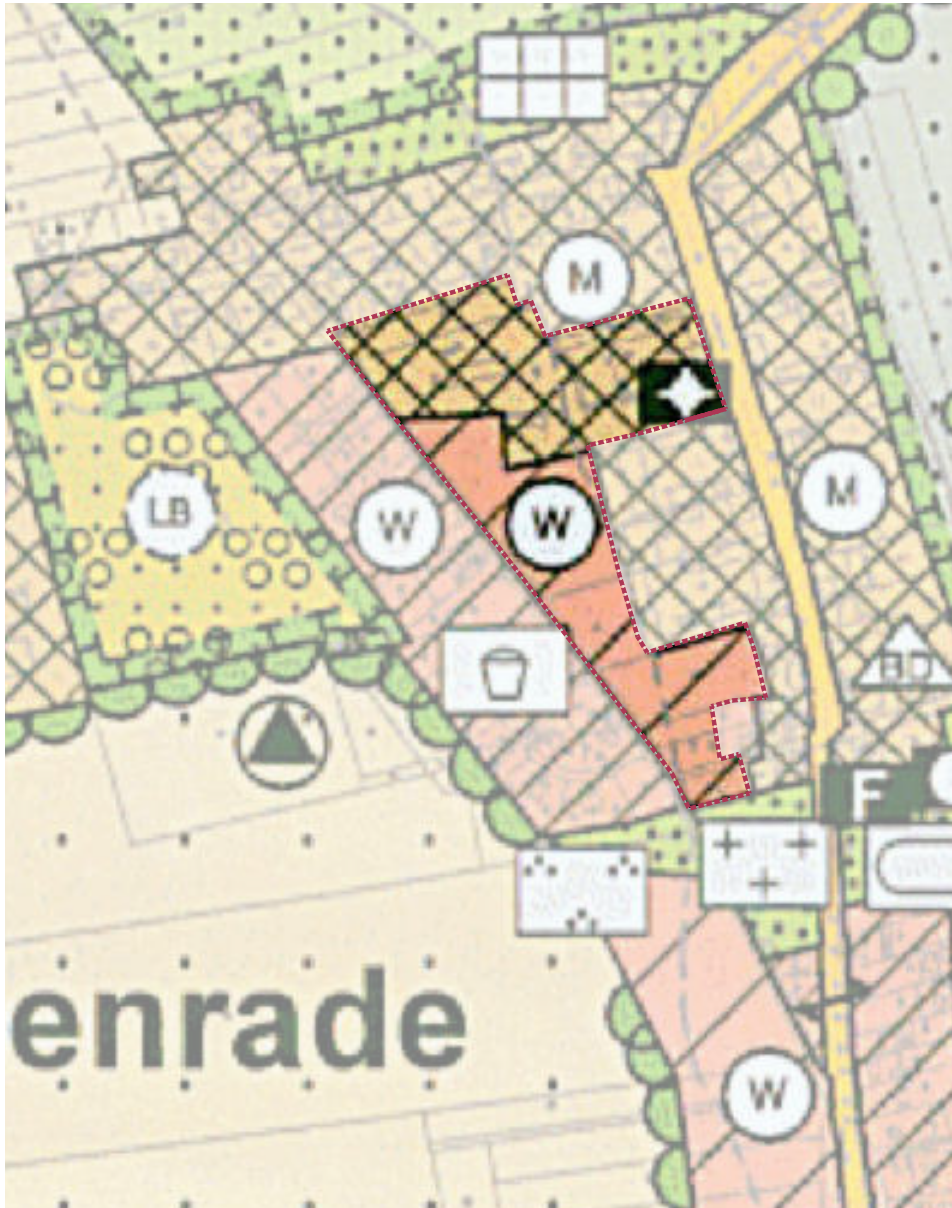
Regionalplan Havelland Fläming 3.0 (Entwurf)

- Nachrichtliche Übernahme
Gestaltungsraum Siedlung
(LEP HR)
- Nachrichtliche Übernahme
Kernort Wustermark =
Grundfunktionaler Schwerpunkt
(Sachlicher Teilregionalplan)
- außerhalb des räumlich
konkretisierten
Freiraumverbundes
- außerhalb von Gebieten, die bei
Hochwasserereignissen (HQ 100)
überflutet werden

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Ausgangssituation_Flächennutzungsplan, o.M.



Flächennutzungsplan Gemeinde Wustermark (rechtskräftig seit 17.06.2006)

Teilfläche Nord:
Gemischte Baufläche (M)

Teilfläche Südwest:
Wohnbaufläche (W) - geplant

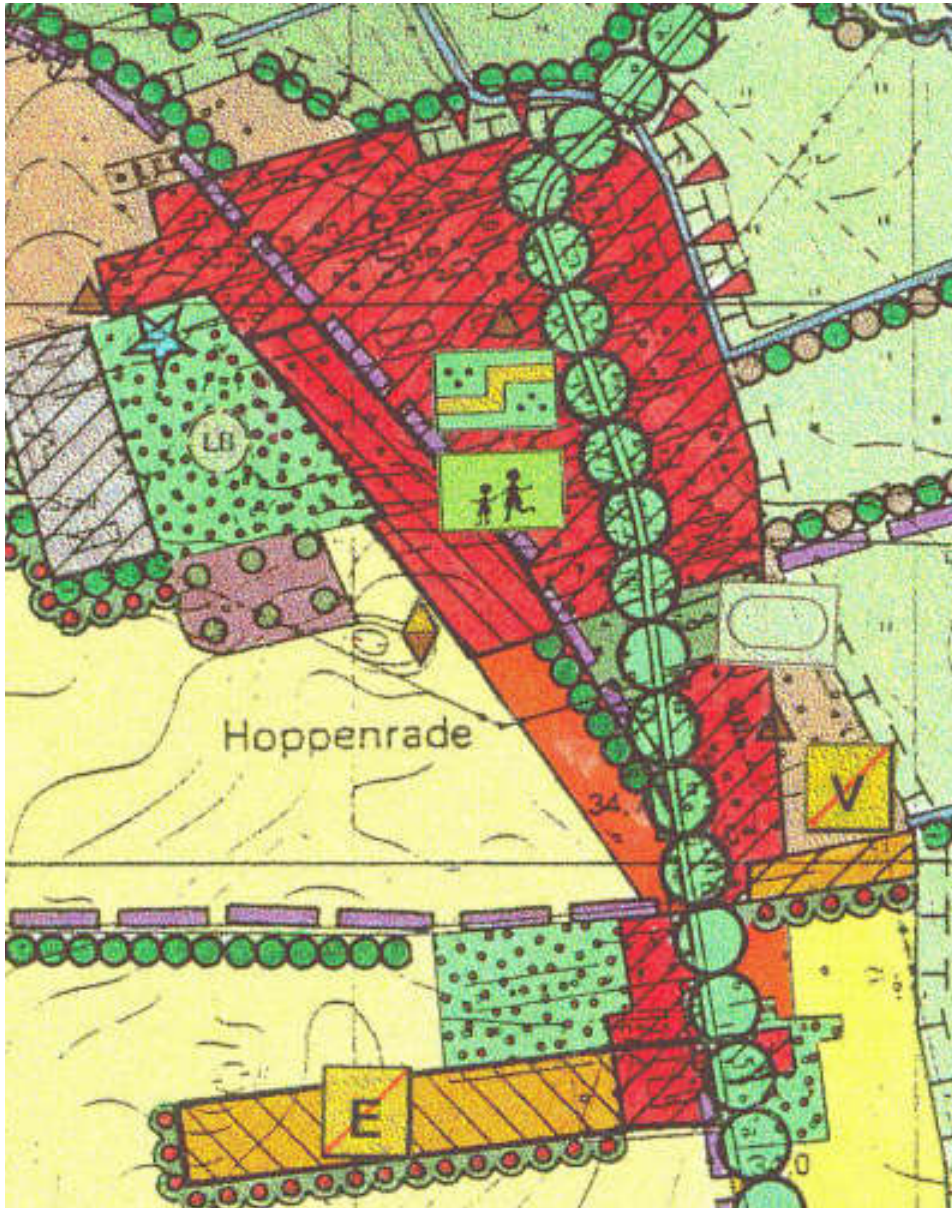
Potsdamer Straße:
örtliche Hauptverkehrsstraße

Dorfkirche:
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeindebedarf,
Zweckbestimmung: Kirche

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Ausgangssituation_Landschaftsplan, o.M.



Teillandschaftsplan 1 (Ziele und Maßnahmen)

Siedlungsflächen (Bestand):
Wohn- und Mischgebiete
einschließlich Gärten /
Sondergebiete

Verkehrsflächen:
Maßnahmen zur Minderung der
Verkehrsbelastung an
Durchgangsstraßen

Wernitzer Weg:
Rad-, Wander- und Reitwege

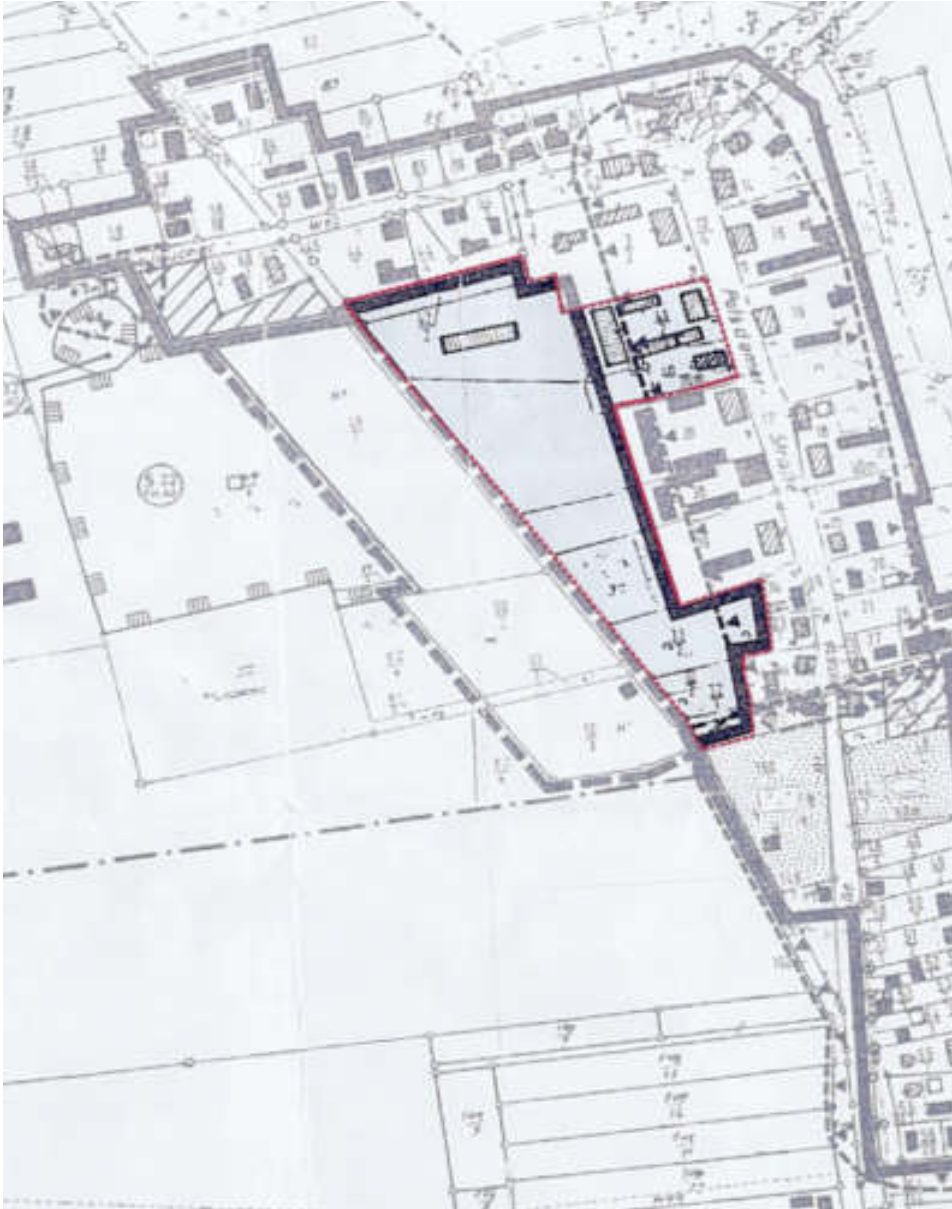
**Grünflächen, Sport- und
Erholungseinrichtungen:**
Spielplätze (Bestand)

Potsdamer Straße:
Neuanlage von Alleen

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Ausgangssituation_Innenbereichssatzung, o.M.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hoppenrade

Flächen entlang Wernitzer Weg
außerhalb Satzungsumgriff

planungsrechtlicher
Außenbereich (§ 35 BauGB)

Wohnbauvorhaben derzeit
unzulässig

Fläche entlang Potsdamer Straße:
innerhalb Satzungsumgriff

planungsrechtlicher
Innenbereich (§ 34 BauGB)

Voraussetzung Zulässigkeit:
Vorhaben muss sich **einfügen** +
gesicherte Erschließung

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_02 planungsrechtliche Rahmenbedingungen_Rahmenplan 2005



Rahmenplan

- Wohngebiete
- Wirtschaftsgebäude/öffentliches Gebäude
- Mögliche Bausubstanz gem. vmt. B-Plan
- geplante Stellungsanordnungenflächen
- mögliche Standorte für Familienhöfe
- empfohlene Ergänzung der Kleingartenparzellen
- bedeute Straße
- unbedeute Straßenflüge
- bedeute und/oder festgelegte Flächen
- Insell zur Verkehrserschließung, Bestand
- Insell zur Verkehrserschließung, Planung
- vorhandene Gehsteigflächen
- vorhandene Alleen
- empfohlene Ortserweiterung
- empfohlene Baumfällungen

**städtebauliche Entwicklung
gemäß Darstellung FNP**

Typologie „**Familienhöfe**“:
Revitalisierung Bestand

Entwicklung von **3 Arealen**
(H 1, H 2 und H3)

**Mindestgrundstücksgröße
600 m²**

Areal H1:
maximal **34 neue WE**

bei 2,3 EW / WE:
zusätzlich 78 Einwohner

**Entwicklungsabsicht
nicht befürwortet**

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

02 planungsrechtliche Rahmenbedingungen Rahmenplan 1. Fortschreibung 2012



Anpassung Rahmenplan an geänderte Zielvorgaben

Überprüfung + Anpassung
3 Areale (H1, H2, H3) hinsichtlich Größe und Dichte

Grundflächenzahl (GRZ):
0,2 bis 0,3

Mindestgröße Wohngrundstücke: 600 m²

ausschließlich **Einzel-** und **Doppelhäuser**

Areal H 1:
maximal 10 - 12 neue WE

Wegeverbindung
Wernitzer Weg-Potsdamer Str.

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_03 Leitbild_Abgrenzung o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

03 Leitbild Teilgebiet Ost, o.M.



Teilgebiet (TG) Ost

planungsrechtlicher
Innenbereich (§ 34 BauGB)

Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Nachverdichtung

Orientierung (strukturell + typologisch) an umliegenden **Vierseithöfen**

Berücksichtigung + Inszenierung der ortsbildprägenden Dorfkirche

großzügige und öffentlich nutzbare Verkehrsfläche
(Durchwegung des Gebiets)

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

03 Leitbild Teilgebiet West, o.M.



Wegeverbindung
Potsdamer Straße - Wernitzer Weg

Wernitzer Weg nur zur Erschließung von Gebäuden in 1. Reihe (ggf. Ausbau)

Teilgebiet (TG) West
Grundsatzbeschluss
Ortsbeirat Hoppenrade

Ansiedlung **Wohngebiet**
- 1,5 WE / 1000 m²
- **35 zusätzliche WE**

Orientierung an **städtebaulichen Kennwerte** des Neubaugebiets „Wernitzer Weg“

Wohntypologien:
Einfamilien- u. Doppelhäuser
Mehrgenerationenwohnen

maximal **zwei Vollgeschosse**
(2. Geschoss im Dachraum)
und geneigte Dächer

Stellplätze nur in Garagen
oder als oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Parzellierung, o.M.



Wohnsiedlungsflächen

TG Ost (Innenbereich) Bau- voranfrage 2021:

- Neubau 2 Wohngebäude
- Umnutzung Bestand
- **10 neue Wohneinheiten** (Reihenhäuser)

TG West maximal 35 WE
(anstelle eines Doppelhauses mit 2 WE kann auch ein Gebäude zum „Mehrgenerationenwohnen“ mit 4 WE errichtet werden)

Flurstück 217 - 1 WE

Verkehrs- und Freiflächen

großzügige und öffentlich nutzbare Verkehrs- und Freiflächen

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Bebauung, o.M.



13 freistehende Einzelhäuser
mit **je 1 Wohneinheit**

10 Doppelhäuser mit **je 2 Wohneinheiten**

2 Mehrgenerationenhäuser
mit **je 4 Wohneinheiten**

3 Hausgruppen (Reihenhäuser)
mit **je 3 Wohneinheiten**

TG Ost:
2 Gebäude (6 WE)

TG West:
25 Gebäude (43 WE)
4 WE Kompensation TG Ost
4 WE Mehrgenerationenh.

Plangebiet gesamt:
28 Wohngebäude
mit 50 Wohneinheiten

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Freiflächen, o.M.



Anlage von 4 öffentlichen Plätzen („Pocket Parks“)

„Dorfplatz“ zur **Nah-
erholung** und **Frei-
zeitgestaltung**

Gebietseingang
Nord und **Inszenie-
rung Kirche**

„**Scharnier**“ und
**Anbindung
Spielplatz**

Gebietseingang
Süd und **Freifläche**
Mehrfamilienhäuser

Orte sozialer Interaktion

ökologische Funktionen

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Verkehr, o.M.



Erschließung (MIV) durch das vorhandene Straßennetz (**Wernitzer Weg**) und die Errichtung einer zusätzlichen **Wohnstraße**

Wernitzer Weg

Erschließung von 8 angrenzenden Wohneinheiten

Vorhaltung einer **2,5 m breiten** Erweiterungsfläche

Pflanzung **Straßenbäume** unter Einbindung Bestand

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Verkehr, o.M.



Wohnstraße

2 Zufahrten von
Potsdamer Straße

Erschließung von
insgesamt 42 WE

11,5m Straßenraum
- **5,5m Mischver-**
kehrsfläche

südlicher Abschnitt
= **Einbahnstraße**

keine Anbindung
Wernitzer Weg (Kfz)

Pflanzung **Straßen-**
bäume unter Einbin-
dung Bestand

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Verkehr, o.M.



Geh- und Radwege

Anbindung Wernitzer Weg durch **3 Geh- und Radwege**

Verkehrsberuhigung

sichere Querung zwischen Wernitzer Weg und Bushaltestellen („sicherer Schulweg“)

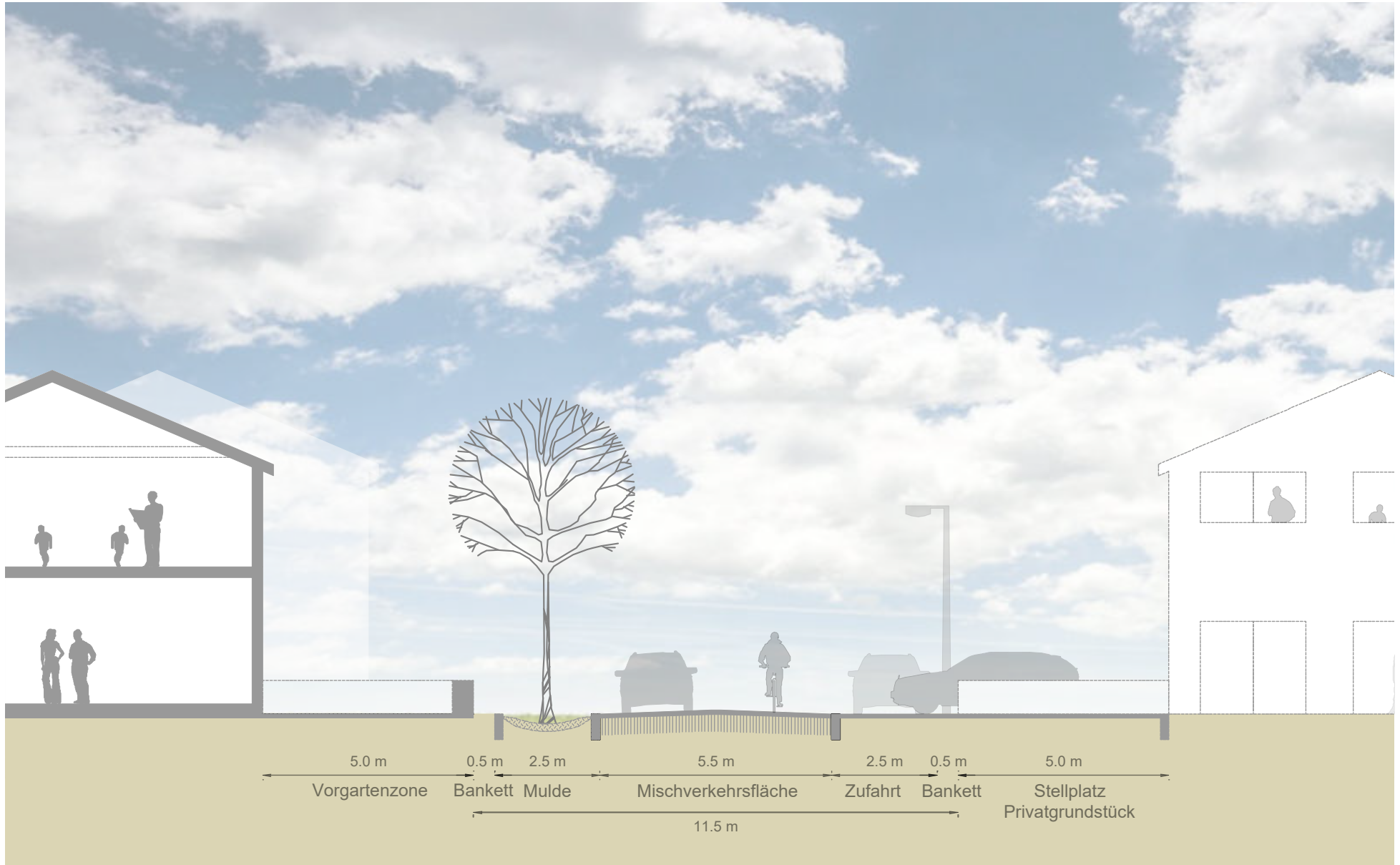
Pflanzung **Straßenbäume** unter Einbindung Bestand

Stellplätze: Garagen oder oberirdisch (ebenerdig)

2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

_04 städtebauliches Entwicklungskonzept_Verkehr, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

04 städtebauliches Entwicklungskonzept Entwurfskonzept, o.M.



2. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

für das Areal Wernitzer Weg im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark

04 städtebauliches Entwicklungskonzept Entwurfskonzept, o.M.



städtebaulicher Rahmenplan Hoppenrade

2. Fortschreibung für das Areal östlich des Wernitzer Weges



Erik Grunewald

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A)
13355 Berlin

☎ 030 - 86 47 39 - 15

✉ grunewald@szsp.de

🌐 www.szsp.de



Präsentation 28.04.2025

Vorstellung im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Hoppenrade