

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „NEUBRÜCK“

ANLASS UND AUSGANGSSITUATION DER PLANAUFSTELLUNG

Am 21.09.2016 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 "Neubrück" gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 liegt im Südosten Hennigsdorfs zwischen der Havel und der Ruppiner Chaussee und umfasst ein insgesamt ca. 13,5 ha großes Areal. Bis 1990 wurde das Gebiet militärisch durch die Grenztruppen der DDR genutzt. Das Plangebiet ist gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf östlich der Straße "Am Havelufer" als gemischte Baufläche und westlich der Straße "Am Havelufer" als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



Derzeit ist das Plangebiet durch verschiedenste Nutzungen, wie Wohnen, Flüchtlingsunterkünfte, Wassersport und unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen, Lagerflächen sowie ruinöse und brachgefallenen Anlagen geprägt. Eine öffentliche Erschließung existiert nur in unzureichender Form durch die an den Kreisverkehr an der Ruppiner Chaussee angebundene Erschließungsstraße „Am Havelufer“ und zwei Privatstraßen. Bereits im Jahr 2009 / 2010 wurde in Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine Machbarkeitsstudie zur möglichen künftigen Entwicklung des Plangebietes erarbeitet. Aufgrund der Beibehaltung der Unterkünfte für Geflüchtete konnte in den vergangenen Jahren keine weitergehende Planung auf dem Plangebiet erfolgen. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und Beseitigung der städtebaulichen Missstände wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen.

Geltungsbereich B-Plan Nr. 47 „Neubrück“

Um die weitere Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, zu verhindern, hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2016 ebenfalls eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrums Hennigsdorfs. Es umfasst ein ca. 13,5 ha großes Areal, das im Westen durch den Oder-Havel-Kanal, Norden/ Nordosten durch die Ruppiner Chaussee, im Südosten durch Waldflächen in dem ein Kletterwald ansässig ist und im Südwesten vom Bahndamm der Kremmener Bahn begrenzt wird. Das Plangebiet ist ca. 1,7 km vom Stadtzentrum entfernt.

Bestandssituation

Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch sanierten Geschosswohnungsbau, der als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird, geprägt. Nördlich befindet sich ein neu errichtetes Gewerbegebäude. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird wassersportlich und gewerblich genutzt. Westlich der Marina sind gut erhaltene Gebäude aus dem Jahr 1904, die als Wohngebäude genutzt werden, vorhanden. Im Souterrain des Südflügels ist seit 1930 ein Betsaal einer freichristlichen Gemeinde verortet.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Lagerhallen geprägt, die überwiegend in einem sanierungsbedürftigen bzw. ruinösen Zustand sind. Die sanierungsbedürftigen Hallen werden z.T. noch gewerblich genutzt. Aufgrund der Nichtnutzung des südwestlichen Bereiches hat sich der südlich des Plangebietes anschließende Wald in diesen Bereich erweitert. Die Versiegelung durch die militärische Nutzung ist im gesamten Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist derzeit nur über die Busstation Hennigsdorf, Neubrück mit den Buslinien 808 und 809 an den ÖPNV angebunden.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 47 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem am 18.11.1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennigsdorf entwickelt. Für das Plangebiet enthält der FNP die Darstellungen einer gemischten Baufläche mit schadstoffbelastende Böden und einer mittigen Grünverbindung sowie der Grünfläche Park.

Die das Plangebiet im Südwesten begrenzende Kremmener Bahn ist als Bahnfläche und die nordöstlich des Plangebiets verlaufende Ruppiner Chaussee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Oder-Havel-Kanal im Westen des Geltungsbereiches ist als Wasserfläche dargestellt. In der gemischten Baufläche sind schadstoffbelastete Böden vorhanden. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 47 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

PLANUNGSZIELE

Die Abstimmung mit den verschiedenen Akteuren wurde einerseits durch Fachgespräche bzw. einem Scooping - Termin sowie Eigentümergesprächen vervollständigt. Zusätzlich wurden eine städtebauliche Bestandsaufnahme und eine Biotopkartierung durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage der Entwicklung der Planungsvarianten. Die Planungsvarianten basieren auf den übergeordneten Zielen:

- Schaffung von Baurecht für Wohnen und Gewerbe, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen,
- Sicherung der öffentlichen Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und der Ver- und Entsorgung des Bereiches in ausreichenden Umfang durch Infrastruktureinrichtungen,
- Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen,
- Sicherung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Hennigsdorf,
- Einhaltung aller Schutzgebietsanforderungen – insbesondere Boden und Trinkwasser,
- Entsiegelung von Flächen und sonstige Kompensationsmaßnahmen und
- der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes.

PLANUNGSVARIANTEN

Nach Abstimmung mit den Hennigsdorfer Fachdiensten Stadtplanung und Öffentliche Anlagen des Fachbereiches Stadtentwicklung, dem Landkreis Oberhavel, Fachbereich Bauordnung und Kataster (untere Bauaufsichtsbehörde), der unteren Forstbehörde Neuendorf und den Eigentümern wurden zwei Planungsvarianten entwickelt, die sich im inneren Erschließungssystem, der Forstgrenze, der Ausprägung der Grünverbindung vom Landschaftsschutzgebiet zum Wald und der Nutzungsmischung unterscheiden. Beide Varianten beinhalten eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Landschaftsschutzgebietes, die städtebauliche Ordnung, die Schaffung unterschiedlicher Wohndichten und die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbe- bzw. Mischgebieten.

Die zukünftige Bebauung soll in beiden Varianten durch Grün- und Freiflächen aufgelockert werden. Um die Niederschlagsentwässerung auf dem Gebiet zu gewährleisten, sollten nach der Beseitigung der Altlasten, die Wege mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestattet werden.

Grundsätzlich gilt für die genehmigten Nutzungen und Gebäude ein Bestandsschutz. Die Varianten zeigen ein Bild der möglichen städtebaulichen Entwicklung für die kommenden Jahre und daher den „Endausbau“ auf. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist von einer sukzessiven Entwicklung des Gebietes auszugehen.

Planungsvariante A

Die Planungsvariante A ist geprägt durch ein orthogonales Erschließungssystem mit einer von der Straße „Am Havelufer“ abgehenden Angergrünfläche. Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt zwischen dem Anger und der Ruppiner Chaussee an. Um die Nutzung der Marina zu sichern und Entwicklungspotenziale in diesem Bereich zu generieren, wird dort das Mischgebiet ausgewiesen. An das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Mischgebiet angrenzend werden die allgemeinen Wohngebiete mit höherer Dichte verortet. Zum Wald orientiert sind die allgemeinen Wohngebiete mit geringerer Dichte angeordnet. Dies bietet die Möglichkeit, sowohl verdichteten Wohnungsbau, als auch Reihenhäuser im Gebiet anzusiedeln und in Verbindung mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ein durchmisches nachhaltiges Quartier mit ca. 380 Wohneinheiten zu schaffen. Eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr soll durch das gesamte Plangebiet möglich sein.

Planungsvariante B

Die Planungsvariante B ist geprägt durch ein ringförmiges Erschließungssystem mit einer zentralen Grünachse. Die Grünachse verbindet das Landschaftsschutzgebiet mit den Wald. Das eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt an die Ruppiner Chaussee. Anliegend sind Mischgebiete vorgesehen, die in Verbindung mit dem erweiterten Mischgebiet bei der Marina ein größeres Verdichtungspotenzial an zentraler Stelle ermöglicht. Die allgemeinen Wohngebiete mit höherer Dichte werden den Bestandsbauten zugewiesen. Die allgemeinen Wohngebiete mit geringer Dichte schließen östlich an und stellen eine Verbindung zur näher ins Gebiet reichenden Waldgrenze her. Auch dieser Entwurf bietet die Möglichkeit, sowohl verdichteten Wohnungsbau, als auch Reihenhäuser im Gebiet anzusiedeln und in Verbindung mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ein durchmisches, nachhaltiges Quartier mit ca. 270 Wohneinheiten zu schaffen. Eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr soll durch das gesamte Plangebiet möglich sein.

UMWELT- UND NATURSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet. Die wichtigsten Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst. Zum derzeitigen Planungsstand liegen die Zwischenergebnisse einer faunistischen Untersuchung (Abschluss der Kartierung im Frühjahr 2018) und eine Biotopkartierung aus dem Jahr 2017 vor. Darstellungen zur Bestandsituation sowie Leitbilder und Entwicklungsziele wurden aus den übergeordneten Planungen wie dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan Hennigsdorf, dem Umweltbericht Oberhavel 2016 und dem Landschaftsprogramm Brandenburg sowie der Machbarkeitsstudie 2010 abgeleitet.

Das Plangebiet kann in drei Bereiche eingeteilt werden. Im Nordwesten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ mit einem Kleingewässer und angrenzenden, z.T. naturnahen Biotopen. Die zentral gelegenen Flächen unterliegen einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen und weisen einen hohen Versiegelungsanteil von ca. 40 % auf. Im südlichen Bereich schließt sich ein Waldgebiet an, das sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung als Waldfläche weiter entwickelt hat. Die ursprünglichen Kiefern- und Laubmischwaldbereiche haben sich nach Beendigung der Pflege und Nutzung der Flächen durch zusätzliche Vorwälder erweitert.

Übergeordnete Planungen

Anforderungen und Planungsziele ergeben sich aus übergeordneten Planungen. Das Landschaftsprogramm stellt die „nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen“, mit höchster Priorität heraus. Dazu zählen die Pflege und Entwicklung der Auenbereiche hinsichtlich eines Biotopverbundes. Die klimatischen Ausgleichspotentiale im Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg sind zu erhalten und Kaltluftbahnen bzw. Kaltluftentstehungsflächen sind in die Planung zu integrieren. Landschaftlich wertvolle Ausprägungen sowie Möglichkeiten einer naturverträglichen Erholung sollen erhalten bzw. verbessert werden.

Im Flächennutzungsplan Hennigsdorf ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die sowohl Teil des LSG „Stolpe“ ist, als auch entlang der Straße „Am Havelufer“ als Parkanlage gekennzeichnet wird. Zwischen Wald und LSG ist innerhalb der gemischten Baufläche eine Grünverbindung dargestellt. In der gemischten Baufläche sind schadstoffbelastete Bereiche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan wird die Siedlungsentwicklung in Verbindung mit einer Sanierung der Altlasten und Einschränkung der Immissionen positiv bewertet. Der angrenzende Oder-Havel-Kanal wird als Kaltluftpauptbahn, die Schienentrasse als Nebenkaltluftbahn ausgewiesen, die positive Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Entsiegelungs-, Begrünungs- sowie Immissionsschutzmaßnahmen tragen zusätzlich zu einer klimatischen Verbesserung bei. Der im Landschaftsplan dargestellte Grünzug in Nord-Süd-Richtung schafft eine Biotopverbindung zwischen benachbarten Waldbereichen. Das LSG ist im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und soll den Erhalt und den Bestand der Havelauen sichern. Das im LSG befindliche Kleingewässer ist als wichtiges Gliederungselement des Landschaftsraumes, als Erholungsbereich und als Potentialfläche für den Biotop- und Artenschutz aufzuwerten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stolpe“, das den nordwestlichen Uferbereich der Havel und das angrenzende Kleingewässer mit Uferbereichen umfasst. Die Uferzone des Kleingewässers wird geprägt durch eine nahezu natürliche Verlandungszone und einige wertvolle Lebensräume (einige der Biotope sind nach § 30 BNatSchG geschützt). Es wurde das Vorkommen von Biber, Zauneidechse, Erdkröte, Blindschleiche und 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Zuge der Planung sollten die menschlichen Einflüsse (teilweise Bebauung und Schadstoffeinträge) gelenkt und nur partiell Zugänglichkeiten zum Uferbereich des Kleingewässers geschaffen werden, um die landschaftliche Qualität des LSG und Lebensräume der vor kommenden Arten zu erhalten sowie den Schutzbestimmungen des LSGs gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt aktuell in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Stolpe, zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Anforderungen an die Schutzzone III werden zukünftig höher sein als die an die derzeitige Zone II.

Biotope

Im Uferbereich des Kleingewässers haben sich z.T. naturnahe Röhrichtgesellschaften mit Schilf- und Seggenbeständen und im Übergang zum Oder-Havel-Kanal ein standortgerechter strukturreicher Ufergehölzsaum aus Weiden und Erlen ausgebildet. Zum Haveluferweg schließt aufgrund einer Böschung eher durch Trockenheit geprägte Vegetation an. Hier finden sich Lebensräume der Zauneidechse. Im Bereich der Böschung wurden mehrere Funde der Blindschleiche erfasst.

In den zentral gelegenen Flächen des Plangebietes wird ein wechselndes Mosaik aus stark versiegelten Flächen, Bereichen mit spontan angesiedelten Stauden und Bäumen und ruderalen Pionier- und Staudenfluren vorgefunden. Einige Bereiche sind ungenutzt und die Vegetationsstrukturen entwickeln sich sukzessionsbedingt weiter. Zwischen den Wohnbereichen der Unterkünfte für Geflüchtete erstrecken sich meist intensiv gepflegte Rasenflächen. Südlich von diesen Flächen schließen Grünlandbrachen mit einem relativ großen Arteninventar und vereinzelte und besonders geschützte Trockenrasenarten (Sandstrohlume und Heidenelke) an.

Der Waldbereich unterliegt nach Aufgabe der militärischen Nutzung einer spontanen, natürlichen, nahezu uneinträchtigten Entwicklung. Trotz der bestehenden Gebäude konnten sich die vorhandenen Bäume weiter entwickeln. Die Abgrenzung der Waldgrenze erfolgte mit der zuständigen Forstbehörde in einem Vor-Ort-Termin. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen die Waldbiotope sehr wertvolle, erhaltenswerte Bereiche dar. Der Wald bietet vielen Pflanzen und Tieren einen Lebensraum, produziert Frischluft und bindet Schadstoffe. Sollten für eine Weiterentwicklung des Plangebietes Waldflächen in Anspruch genommen werden, ist eine Waldumwandlung zu beantragen. Für eine Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Darüber hinaus ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die, gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde, beeinträchtigten Biotope inklusive der Lebensräume sowie der klimatischen Funktionen erforderlich. Als Aufwertungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind Entseidelungen der verfallenen Bestandsgebäude und der versiegelten Wege innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Vor allem in den Waldbereichen sind potentielle Winterquartiere der Fledermäuse in den ungenutzten und z.T. verfallenen Gebäuden vorhanden. Im Bereich einer lichten Waldwiese befinden sich außerdem geeignete Lebensräume der Zauneidechse. Weiterhin wurden zwei Funde für das Vorkommen von Blindschleichen gemacht.

Im Geltungsbereich wurden 538 Bäume aufgenommen, die der Baumschutzsatzung Hennigsdorf unterliegen.

Arten

Im Mai 2017 wurden faunistische Untersuchungen begonnen. Aufgrund der vielfältigen Vegetationsausstattung mit einem großen Baumbestand inklusive Altbäumen, dem Vorhandensein von Nachtkerzen, der Lage an einem Fließgewässer und Standgewässer wurden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Biber, Fischotter, Eremit, Heldbock und Nachtkerzenschwärmer untersucht. Die Untersuchungen werden im Winter 2017/2018 für Fledermäuse und im Frühjahr 2018 für Brutvögel fortgesetzt und abgeschlossen. Nachtkerzenschwärmer, Eremit und Heldbock konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenfalls wurden bisher keine Quartiere von Fledermäusen an Gebäuden oder Bäumen nachgewiesen. Innerhalb der Waldbereiche sind jedoch einige Gebäude als potentielle Winterquartiere anzusehen. Weitere Untersuchungen erfolgen im Winterhalbjahr.

Es wurden insgesamt 40 Brutvogelarten mit 125 Revieren nachgewiesen. Alle Brutvögel gehören zu den europarechtlich besonders geschützten Arten. Auf der Roten Liste Deutschland stehen Star (gefährdet), Feldsperling (Vorwarnliste), Teichralle (Vorwarnliste) und auf der Roten Liste Brandenburg stehen auf der Vorwarnliste Feldsperling, Gartenrotschwanz und Girlitz. Die Arten mit den meisten Brutrevieren waren die Amsel (17), Rotkehl-

chen (10), Blaumeise (8) und Kohlmeise (6). Die Arten der roten Listen sind mit Star (4), Feldsperling (3), Teichralle (2), Gartenrotschwanz (2) und Girlitz (1) vertreten. Die Reviere sind über das gesamte Plangebiet verteilt, jedoch sind in den Waldbereichen und um das Kleingewässer deutlich mehr Reviere vorhanden. Gebäudebrütende Arten wie der Hausrotschwanz und der Haussperling haben ihre Reviere überwiegend in den gewerblich genutzten Bereichen.

Die Erfassung der Reptilienvorkommen erfolgte mit dem Fokus auf der Zauneidechse. Es wurden zwei Sichtnachweise lebender Tiere auf den Grünflächen in der Nähe zur Straße „Am Havelufer“ dokumentiert. Mögliche nutzbare Lebensräume in trockenen Wiesenbereichen befinden sich im südöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Daneben wurden Vorkommen der Blindschleiche kartiert. Die meisten Funde wurden auf den Wiesenbereichen zwischen Havelbucht und der Straße „Am Havelufer“ gemacht. Zwei weitere Nachweise gelangen in den Waldbereichen des südlichen Untersuchungsgebietes.

Zur Erfassung der Amphibienvorkommen wurden potentielle Brutgewässer untersucht, zu denen die Havelbucht (Kleingewässer) sowie ein wasserführendes Betonbecken zählten. Nachgewiesen werden konnten Erdkröte und Teichfrosch, die beide zu den besonders geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz zählen. Darüber hinaus gehört der Teichfrosch zu den europäisch geschützten Arten der FFH-Richtlinie, Anhang V.

Boden und Wasser

Prägende Bodenarten sind im Plangebiet torfige Auenböden im Bereich des Havelufers und des Kleingewässers sowie eher nährstoffarme und grundwasserbeeinflusste Braunerden. Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der bisherigen militärischen und nachfolgend gewerblichen Nutzung des Gebietes stark durch die menschliche Nutzung überformt und verändert. Natürliche Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt sind aufgrund der hohen Versiegelung und Verdichtung stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Aufgrund der sandigen, durchlässigen Substrate besteht ein geringes Filterpotential des Bodens und eine hohe Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Schadstoffeinträge. Dies ist besonders im Hinblick auf eine Lage in der Trinkwasserschutzzone II, zukünftig voraussichtlich Trinkwasserschutzzone III, zu berücksichtigen

Der Standort ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die ehemaligen Kasernengebäude sind asbestbelastet. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird von oberflächigen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe ausgegangen. In einer Einschätzung der Altlastensituation aus dem Jahr 2006 wurden durch die Firma TRION Enßlin Hopf PartG jedoch keine nennenswerten Bodenverunreinigungen ermittelt. Ein Grundwassermonitoring aus dem Jahr 2009 durch die Firma FUGRON-HGN GmbH ergab keine Nachweise von Schadstoffen im Grundwasserleiter I. Im Grundwasserleiter II wurde das Vorkommen von leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) und Vinylchlorid (VC) partiell nachgewiesen. Im Zuge der Projektentwicklung wird eine weiterführende vertiefende Untersuchung der aktuellen Situation empfohlen.

Das Plangebiet ist nur teilweise an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen.

Klima/Luft

Der Landschaftsplan kennzeichnet den Oder-Havel-Kanal in nord-südlicher Richtung als Hauptkaltluftbahn, die einen Luftaustausch zu den angrenzenden Gebieten gewährleistet. Entlang der S-Bahntrasse besteht eine Nebenkaltluftbahn, die das Plangebiet von Süden klimatisch günstig beeinflusst. Innerhalb des Plangebietes sind die Waldbereiche und das Kleingewässer wichtige klimatische Ausgleichsflächen. Das Kleingewässer ist ein für das Planungsgebiet bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Waldflächen sind wichtige Bereiche für die Frischluftproduktion sowie die Staub- und Schadstoffbindung. Aufgrund der übergeordneten Einbettung des Plangebietes in Wald- und Gewässerbereiche ist trotz des hohen Versiegelungsgrades die klimatische Gesamtsituation als unbeeinträchtigt einzustufen. Jedoch entstehen in den hochversiegelten Gewerbebereichen kleinklimatisch wahrnehmbare „Hitzeinseln“, die sich bei intensiver Sonneneinstrahlung stark aufheizen und sich deutlich in der Umgebungstemperatur von den unbeeinträchtigten Bereichen unterscheiden.

Bei einer Bebauung des Plangebietes sind klimatisch positiv wirkende Faktoren wie Baumpflanzungen, Außenanlagen mit Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen zu berücksichtigen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wirkt derzeit sehr heterogen. Der zentrale Teil des Plangebietes ist durch viele versiegelte Flächen, Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude geprägt und macht bis auf den Eingangsbereich mit der Firma Aedium und den Unterkünften für Geflüchtete einen ungeordneten und „verwahrlosten“ Eindruck. Viele alte Werkhallen sind verfallen bzw. sanierungsbedürftig. Zwischen stark versiegelten Bereichen entwickelt sich Spontanvegetation. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich ältere, gut gepflegte Wohnhäuser, deren Qualität allerdings durch die ungeordneten Gewerbeflächen im Norden sowie im Westen eingeschränkt wird.

Gehölzbereiche aus Baumgruppen, Hecken und der angrenzende Wald bilden eine landschaftliche, aufgelockerte Kulisse, die im Gegensatz zu den siedlungsgeprägten Bereichen steht. Auch innerhalb der stark versiegelten Bereiche sind einige landschaftsbildprägenden Bäume vorhanden. Bereiche mit hoher landschaftlicher Qualität sind die Havelbucht, ein attraktives Kleingewässer mit landschaftlich reizvollen Uferpartien sowie die südlich gelegenen Waldbereiche. Die Waldbereiche werden jedoch zum Teil durch die ehemaligen verfallenen Kasernengebäude und Zäune beeinträchtigt. Zu weiteren landschaftlich wertvollen Bereichen gehören die östlich gelegenen Grünlandbrachen, die aufgrund des Arteninventars attraktive Blühaspekte im Frühjahr/Sommer hervorbringen.

Am Ufer des Oder-Havel-Kanals im Bereich der Marina findet eine Öffnung des Landschaftsraums zum Wasser statt, dessen landschaftliche Qualität durch die Lagerflächen jedoch beeinträchtigt wird. Die Bootsanlegestelle sowie die Sitzecke am Oder-Havel-Kanal wirken sich positiv auf das Landschaftsbild in Verbindung mit der Erholungsqualität aus. Der Bereich ist jedoch nicht als „naturnah“ einzustufen. In diesem Bereich ergeben sich Konflikte zwischen Naturschutz und Erholungsansprüchen.

Mensch

Obwohl im Plangebiet aktuell eine Wohnnutzung stattfindet, weist das Gebiet kein attraktives Wohnumfeld auf. Die ungeordnete Bebauung mit einem hohen Anteil verfallener Gebäude und wenig abwechslungsreich gestalteten Außenanlagen sowie fehlende Versorgungsmöglichkeiten schränken die Wohn- und Aufenthaltsbedingungen deutlich ein. Die innere Erschließung und die Anbindung an das Straßennetz sowie der ÖPNV sind zwar vorhanden, jedoch unzureichend. Die Lärmimmissionen von der Ruppiner Chaussee, der S-Bahn-Trasse und der östlich verlaufenden BAB 111 liegen gemäß einer schalltechnischen Untersuchung von 2002 innerhalb der angestrebten Vorsorgewerte. Bei einer Planung des Gebietes werden vertiefende Untersuchungen empfohlen. Abschirmende, schallreduzierende Maßnahmen sind für eine Erhöhung der Wohnqualität im Rahmen einer weiteren Wohnbebauung einzubeziehen. Das Erholungspotential der Havelbucht und des Waldbereiches ist derzeit ungenutzt. Angrenzend befinden sich Freizeitangebote durch den Kletterwald „Climb up“, Radwegeverbindungen und die weitläufigen Waldflächen. Innerhalb von Hennigsdorf bestehen verschiedene kulturelle und gastronomische Angebote und die Anbindung an Berlin mit dem ÖPNV.

Aufwertungspotential im Plangebiet- Anforderungen an die Planung

Aufwertungspotentiale liegen in der Entsiegelung der ehemaligen, verfallenen Kasernengebäude und der befestigten Wege im Waldbereich sowie in der Entsiegelung ungenutzter und verfallener Gebäude auf den angrenzenden Flächen. Im Bereich der Havelbucht (Kleingewässer) und an den Uferbereichen des Kanals muss die weitere Entwicklung naturnaher, standortgerechter Gewässer- und Ufervegetation mit den Anforderungen einer naturverträglichen Erholungsnutzung abgewogen werden. Die Standorte der geschützten Arten Sandstrohlume und Heidenelke auf den trockenen Grünlandbrachen kann durch eine Festlegung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) aufgewertet werden.

Insgesamt sind die Flächen vor einer weiteren Beeinträchtigung durch Müllablagerungen und gewerblichen sowie verkehrsbedingten Schadstoffeinträgen zu schützen.

Das zukünftige Wohnumfeld sollte aus klimatischen, lufthygienischen und ästhetischen Gründen durch Grün- und Freiflächen durchzogen und aufgelockert werden. Weiterhin werden Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Hochwertige Gestaltungen von Grünbereichen mit einem Angebot an Spiel- und Mehrgenerationenfitnessbereichen können die Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit verbunden das Wohlbefinden und die Identifizierung der Nutzer mit dem Wohnumfeld verbessern. Nach Möglichkeit sollen wasserdurchlässige Materialien für die Wege verwendet werden, die eine Versickerung zulassen. Der Übergang zum Wald sollte entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplans harmonisch und fließend, im Sinne einer durch Wald geprägten Wohnsiedlung, gestaltet werden. Für die wohnungsnahe Erholung sind naturverträgliche Konzepte für den Bereich der Havelbucht (Kleingewässer) und den Waldbereich zu entwickeln. Dabei sollen öffentliche Plätze / Grünflächen sowie Fuß- und Radwege geschaffen werden. Da das Plangebiet ist nur teilweise an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen ist, müssen die Ver- und Entsorgung im Gebiet durch Infrastruktureinrichtungen gesichert werden.

WEITERES VERFAHREN

Im weiteren Verfahren wird durch die Auswertung der Beteiligung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eine Vorzugsvariante definiert, die die Entwicklung des Plangebiets durch einen Bebauungsplan sichert.

Dies beinhaltet weiteren Untersuchungsbedarf hinsichtlich der verkehrlichen äußeren und inneren Erschließung und der daraus resultierenden Anpassung des vorliegenden Schallgutachtens. Ein faunistische Untersuchung wurde bereits beauftragt.

ANLAGEN

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss Veränderungssperre
- Planzeichnung Planungsvariante A und B
- Planzeichnung Baustufenvarianten A und B
- Biotopkartierung