

Stadt Hennigsdorf
Fachbereich Stadtentwicklung

VERTEILUNG IN POSTKÄSTEN SV		BPU TOP 3 22.11.18
AM:	20.11.2018	
SVV-BÜRO:	dk	
VERTEILUNG VERWALTUNG		
AM:	20.11.2018	
SVV-BÜRO:	dk	

Stadt
Hennigsdorf



Hennigsdorf, den 19.11.2018

HAUSMITTEILUNG

Von : Fachbereich Stadtentwicklung

Über : BM

An: Stadtverordnete, FBL I – IV, BC/BL, Pressesprecherin, Marketingbeauftragter

Zusätzlich: Presse (extern)

Betr. ANF 0006/2018 vom 07.11.2018 der Fraktion SPD zu möglichen Wohnbauflächen in den Bereichen Feldstraße/Krumme Straße, Neubrück/Stolpe Süd, Fontanesiedlung und Eschenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend geben wir Ihnen folgende Informationen:

1. Standort Feldstraße/Krumme Str.

Für diesen Bereich wurde im Oktober 1992 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 12 „Krumme Straße“ gefasst. Vorbereitet werden sollte die Wohnbebauung der HWB an der Fontanestraße/Ecke Krumme Straße.

Im Mai 1993 erfolgte der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Krumme Straße“ zur Offenlegung und Trägerbeteiligung. Das Beteiligungsverfahren ergab eine fehlende Akzeptanz der Eigentümer und Betroffenen zur Blockrandbebauung für Wohnungen entlang der Krummen Straße. Von einem Abwägungsbeschluss wurde nachfolgend Abstand genommen. Seit diesem Zeitpunkt ruht das Bebauungsplanverfahren.

Für die Bebauungsabsicht der HWB konnte mit dem Bauordnungsamt Oranienburg damals Einigkeit darüber erzielt werden, dass diese nach § 34 BauGB genehmigungsfähig war und auch zeitnah umgesetzt werden konnte. Analog könnte mit dem Eckgrundstück Feldstraße/Krumme Straße umgegangen werden.

Für die verbleibende Fläche besteht nach wie vor ein Planerfordernis.

Der Bebauungsplan verursacht Kosten in Höhe von ca. 80.000 €, das Verfahren beansprucht einen Zeitraum von ca. 2 Jahren. Die Eigentumssituation ist in der Anlage dargestellt. Die Umsetzung der schätzungsweise ca. 80 möglichen Wohnungen im Geschoßwohnungsbau erfordert die Mitwirkung aller 6 betroffenen Eigentümer (Stadt und 5 Private). Zu berücksichtigen sind auch Kündigungsfristen von Garagen und Gärten auf den städtischen Flächen sowie ggf. anteilige Abriss- und Entsorgungskosten und die Bodenneuordnung.

Der Standort wird aufgrund der notwendigen Vorbereitungsarbeiten und vorbehaltlich der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer als mittelfristig (bis 2024) nutzbare Wohnungsbaupotenzialfläche eingeschätzt.

2. Standort Neubrück/Stolpe Süd

Für diesen Bereich wurde im Dezember 2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 „Neubrück“ gefasst.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird der SVV und den vorlaufenden Ausschüssen voraussichtlich im Februar 2019 vorgelegt. Das begonnene Planverfahren beansprucht voraussichtlich noch das ganze Jahr 2019 und verursacht ca. 150.000 € Planungskosten.

Im Plangebiet insgesamt können bis zu 450 WE und bis zu ca. 53.000 m² BGF – Gewerbeflächen entstehen. Zur Sicherung der Planung gilt bis Dezember 2019 die 1. Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre.

Alle Bauflächen - außer der jetzt vorhandenen Straße Am Havelufer und Teilbereiche im Landschaftsschutzgebiet - befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern Dritter. Wann und in welchem Umfang das durch die Stadt geschaffene Baurecht dann tatsächlich umgesetzt wird, steht nicht in der Entscheidungshoheit der Stadt Hennigsdorf.

Zur Bebauung und Erschließung sind - so auch im Aufstellungsbeschluss bestimmt - städtebauliche Verträge erforderlich.

Im städtischen Haushalt sind zu gegebener Zeit die Garagenkündigungen, Abriss- und Entsorgungskosten sowie der Straßenausbau der Straße Am Havelufer sicherzustellen. Genaue Angaben zu dadurch entstehenden Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt gemacht werden.

3. Fontanesiedlung

Im Bereich der Fontanesiedlung befindet sich im nördlichen Bereich eine Wohnbaupotenzialfläche (s. Anlage), die sich allerdings nicht für den Geschosswohnungsbau, sondern eher für eine kleinteiligere Mehrfamilienhausbebauung eignet. Es besteht ein Planerfordernis für diese Bebauungsmöglichkeit mit der Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt, sind aber gegenwärtig mit Garagenkomplexen bebaut (96 Garagen auf Stadtfläche, 16 Garagen auf angrenzenden Flächen der DB).

In diesem Bereich könnten ca. 20 Wohnungen entstehen.

Für die Vorbereitung einer Neubebauung werden für Garagenkündigungen, Abbrüche und Entsorgung ca. 100.000 € (bei Beteiligung der Garagenbesitzer an den Abbruchkosten), für die Vermessung und den Bebauungsplan ca. 80.000 € und ein Vorbereitungszeitraum von 3 - 4 Jahren veranschlagt.

Der Standort wird aufgrund der relativ geringen Anzahl zu gewinnender Wohnungen und der trotzdem umfangreichen Vorbereitungsarbeiten eher als langfristig (bis 2029) nutzbare Wohnbaupotenzialfläche eingeschätzt.

4. Eschenallee

In der Eschenallee ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt **keine Entwicklung** neuer Wohnstandorte möglich. Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Ziele der Entwicklung dieses Bereiches sind neben der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Eschenallee“ der Erhalt und die Sicherung von Dauerkleingärten (s. Anlage-Auszug aus dem FNP).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Gewerbegebiet) befinden sich überwiegend in Privateigentum bzw. werden als Gewerbeflächen vermarktet. Alle übrigen Grundstücke (Kleingartenflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

Mit freundlichen Grüßen


D. Stenger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlagen

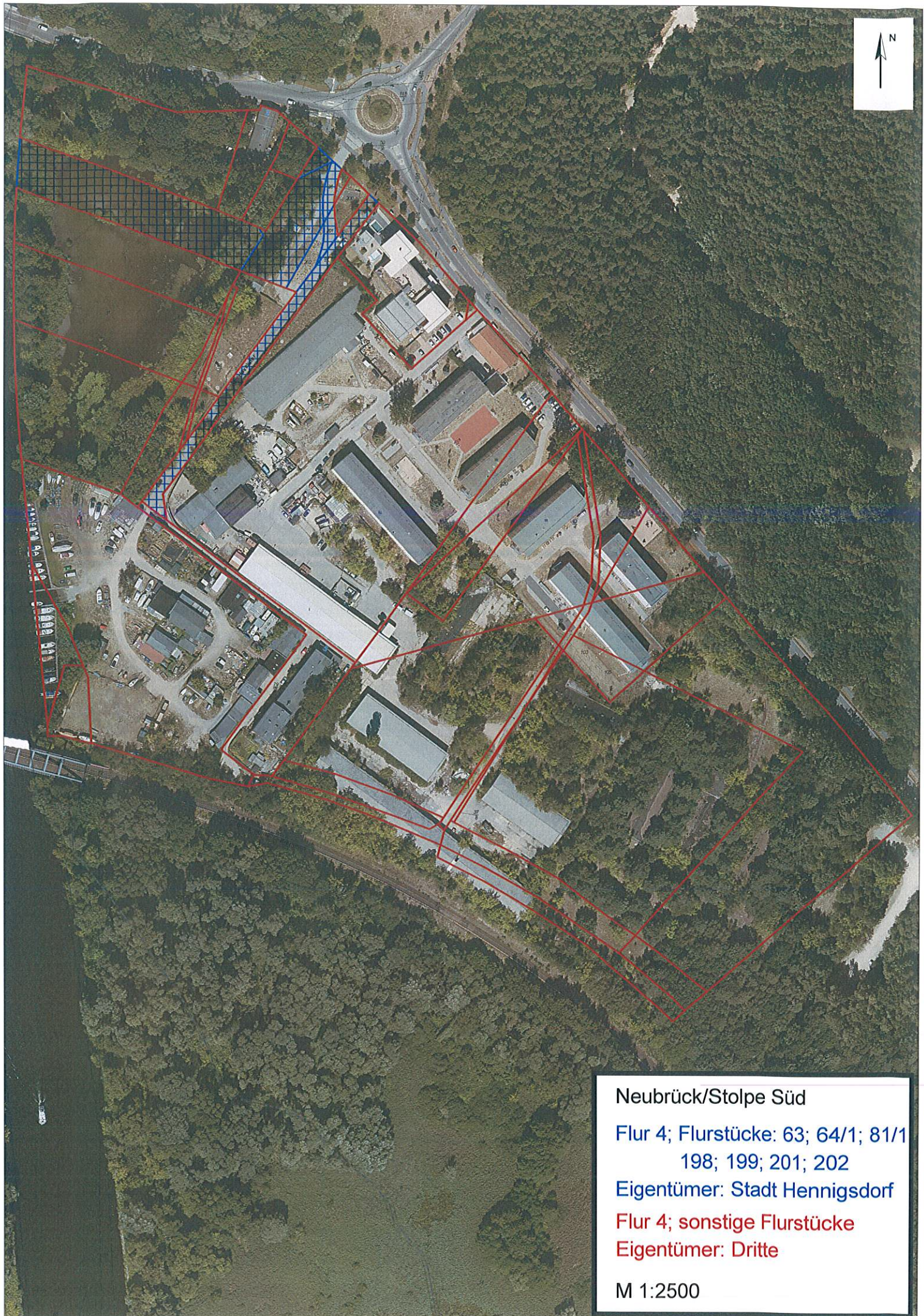


Fontanestr./Krumme Str.

Flur 6; Flurstücke 118; 120; 123; 124
Eigentümer: div. Privateigentümer

Flur 6; Flurstücke 119 und 122
Eigentümer: Stadt Hennigsdorf

M 1:1000



Neubrück/Stolpe Süd

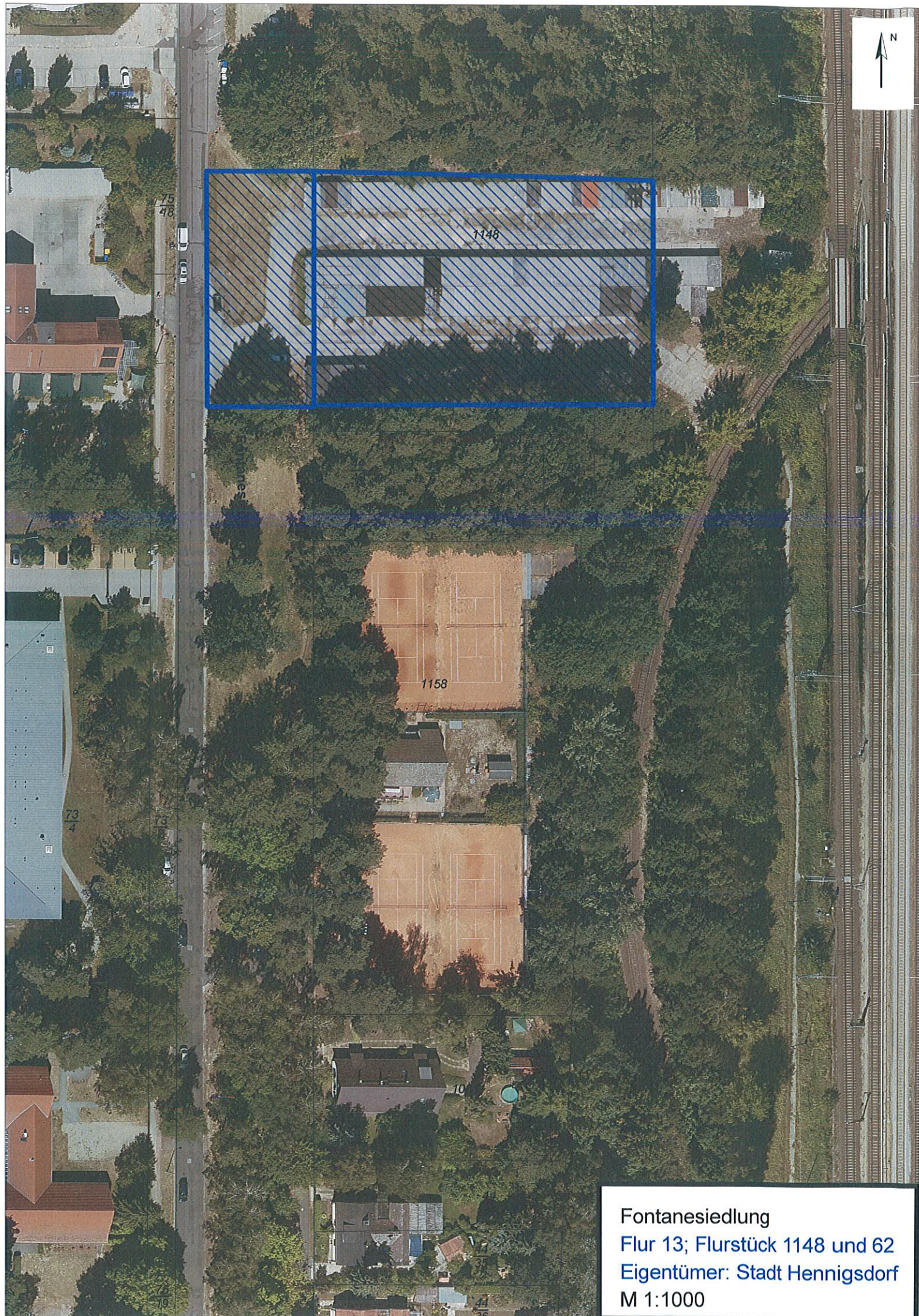
Flur 4; Flurstücke: 63; 64/1; 81/1
198; 199; 201; 202

Eigentümer: Stadt Hennigsdorf

Flur 4; sonstige Flurstücke

Eigentümer: Dritte

M 1:2500



Fontanesiedlung
Flur 13; Flurstück 1148 und 62
Eigentümer: Stadt Hennigsdorf
M 1:1000

