



Beschlussvorlage

BV0022/2012

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		25.01.2012
Hauptausschuss		01.02.2012

Einreicher: Fachdienst II/3 Öffentliche Anlagen

Betreff: Beschluss über die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Bereich des ehemaligen Gutsparks Nieder Neuendorf

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt:

1. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Bereich des ehemaligen Gutsparks Nieder Neuendorf (Bebauungsplan Nr. 4 „Nördliches Seeufer“) entsprechend Beschlussbegründung Anlagen 1 - 3.
2. Der Bürgermeister wird nach § 7, Abs. 2e der Hauptsatzung ermächtigt, die notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt des Hauptausschusses durchzuführen.
3. Die Projektkosten (Projektbudget) betragen nach Kostenberechnung ca. 100.000 EUR (siehe Begründung). Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Kostenübernahme durch das mit der Entwicklung betraute Bankinstitut (siehe Beschlussbegründung).

Begründung:

I. Sachverhalt

Durch einen Privatinvestor wurden seinerzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördliches Seeufer“ in erheblichem Umfang Grundstücke mit dem Ziel erworben, diese zügig einer Wohnbebauung zuzuführen. Zu den in diesem Zusammenhang durchzuführenden Maßnahmen gehörten auch die Sanierung des ehemaligen Gutsparks Nieder Neuendorf sowie die Durchführung weiterer Maßnahmen auf Flächen, die gemäß dem maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 4 als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind.

Zur Umsetzung der Baumaßnahmen wurde zwischen der Stadt und dem Investor am 17. März 1994 ein Rahmenvertrag über die städtebauliche Entwicklung des Vertragsgebietes abgeschlossen. Vorgenannter Rahmenvertrag wurde durch die Mantelurkunde ersetzt, als deren Anlage ein städtebaulicher Vertrag enthalten war.

Festzustellen ist, dass wesentliche Verpflichtungen des Investors durch diesen bislang nicht erfüllt worden sind. Erfolgt sind zwischenzeitlich umfangreiche Abstimmungen mit einem Bankinstitut, das die bauliche Verwertung der Flächen des Investors vorbereitet.

Im Zuge dieser Abstimmungen konnte mit dem Bankinstitut eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen werden, auf deren Grundlage die Stadt mit der Umsetzung der noch offenen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen aus dem weiterhin bestehenden städtebaulichen Vertrag betraut wird. Die dafür anfallenden Kosten werden durch das Bankinstitut getragen und wurden innerhalb des geschätzten Kostenrahmens bereits vorab in Höhe von 100.000 € an die Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH als Treuhänder der Stadt überwiesen.

Mit der Umsetzung der Kostenübernahmevereinbarung erfolgt die Realisierung der vertraglich noch geschuldeten Leistungen des Investors. Weitere Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind nach der Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen nicht mehr erforderlich, die diesbezüglichen vertraglichen Verpflichtungen des Investors sind dann damit umfassend erfüllt.

II. Durchzuführende Maßnahmen

Die Maßnahme hat zwei Schwerpunkte. Zum Einen soll der Bereich des ehemaligen Gutsparks so wiederhergestellt werden, dass er für Naherholungssuchende erlebbar wird und zum Anderen soll nördlich des ehemaligen Gutsparks eine Wegeverbindung zwischen Dorfstraße und Uferpromenade geschaffen werden.

Im Zuge der Grundlagenermittlung erfolgte im August 2011 zunächst eine Begutachtung des Baumbestandes durch das Sachverständigenbüro Stephan Hohl aus Borgsdorf, um grundsätzlich das Potential des Bestandes abschätzen zu können. Hierbei wurde der Baumbestand kartiert und es wurden die erforderlichen Baumpflegemaßnahmen festgelegt. Darüber hinaus wurden im Ergebnis eingehender Untersuchungen 5 Fällungen auf Grund des fortgeschrittenen Schadbildes der Bäume erforderlich. Für zwei weitere Bäume, eine Douglasie und eine (vorgeschiedigte) Pappel, wurde im Interesse der Freistellung und damit Entwicklungsmöglichkeiten anderer Bestandsbäume die Fällung festgelegt, wobei die Pappelentnahme auch unter dem Gesichtspunkt einer optimalen, den sonstigen Baumbestand schonenden Wegeführung erfolgt.

Mit der Freianlagenplanung wurde das Büro Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekten BDLA, beauftragt (Kostenanteil ca. 12.000 €). Die Pläne „Entwurf Gutsparke“ und „Entwurf Wegeanschluss Nord“ (Blatt 3.1.1 und 3.1.2) zeigen die geplanten Maßnahmen.

Die Planungen erfolgten unter größtmöglicher Berücksichtigung und Einbeziehung der vorhandenen Flächen- und Gehölzstrukturen. Es ist erklärtes Ziel, den Erhalt der naturnah strukturierten standortgerechten und meist heimischen Pflanzbestände mit der Erschließung für die Naherholung zu vereinbaren. Dem entsprechend sind ca. 70.000 € des Budgets für Pflegemaßnahmen des Bestandes vorgesehen, ca. 18.000 € entfallen auf die Errichtung der naturnah anzulegenden Wege.

Der durch den Altbaumbestand von ca. 100 Stück teilweise recht hohen und meist vitalen Bäumen geprägte Parkcharakter ist noch gut erkennbar und soll durch gezielte Pflegemaßnahmen weiter herausgearbeitet werden. Der starke Sämlingsgehölzaufwuchs (Ahorn) und die Neophytenbestände (Goldrute) stören den parkartigen Charakter der Fläche stark und sollen zukünftig durch eine Mahd mit zwei Durchgängen pro Jahr zurückgedrängt werden.

Die Parkanlage wird durch einen 2,0 m breiten Weg mit einer anthrazitfarbenen wassergebundenen Wegedecke erschlossen. Der Weg verbindet den Gehweg der Dorfstraße mit dem vorhandenen Platz an der Promenade. Der Wegeverlauf orientiert sich an dem Baumbestand und macht die Parkanlage in einem weiten Bogen erlebbar. Um den Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume so

gering wie möglich zu halten, wird der Weg ca. 15 cm über dem vorhandenen Gelände eingebaut, mit einer Bohleneinfassung aus Lärchenholz begrenzt und seitlich mit Oberboden angeglichen. Der Park wird durch gezielte naturnahe Pflegemaßnahmen in zwei Zonen gegliedert, die die unterschiedliche Nutzung widerspiegeln und die Fläche gestalterisch strukturieren. Nördlich und südlich des neuen Weges wird in den sonnigeren Bereichen durch eine Mahd mit zwei Durchgängen pro Jahr langfristig unter Zurückdrängung der Neophyten eine artenreiche Wiese etabliert.

Dabei wird in den etwas schattigeren Zonen durch die Ergänzung von Bärlauch (*Allium ursinum* ssp. *ursinum*) ein interessanter Frühjahrsaspekt geschaffen, der den naturnahen Charakter hervorhebt. Dem Wegeverlauf in weitem Bogen folgend zieht sich im Kontrast zur Wiesenfläche eine intensiver gepflegte Rasenfläche wie ein Band durch den gesamten Park. Dieses Band wird mit länglichen Gruppen von Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) und Blausternchen (*Scilla siberica*) aufgewertet. Der Weg schließt im Bereich der Promenade an den vorhandenen Platz an. Am zweiten Schwerpunkt der Maßnahme wird im Bereich der Einmündung der Ringpromenade in die Dorfstraße wird zwischen dem Gehweg an der Dorfstraße und dem vorhandenen Platz an der Promenade eine weitere Wegeverbindung geschaffen. Hierzu wird an der Dorfstraße die vorhandene Schotter-Zufahrt der OWA mit einer anthrazitfarbenen wassergebundenen Wegedecke bis zur Oberkante der vorhandenen Borde ergänzt. Nördlich des Weges wird im Bereich des geplanten Baufeldes eine 5 m breite Strauchpflanzung vorgesehen. Die mit Neophyten durchsetzten Flächen beidseitig des neuen Weges werden abgeräumt und mit Rasen angesät.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Entwurf Gutsark
3. Entwurf Wegeanbindung Nord (Ringpromenade – Uferpromenade)

Hennigsdorf, 12.01.2012

Bürgermeister