

Standortprüfung für die Errichtung einer Skate-/BMX-Anlage in Nieder Neuendorf

1 Anlass

Entsprechend dem politischen Willen soll in Nieder Neuendorf eine Freizeitanlage für Jugendliche (Skate-/BMX-Anlage) errichtet werden. Hinsichtlich der Ausgestaltung sind weitere Beteiligungen der Jugendlichen erforderlich.

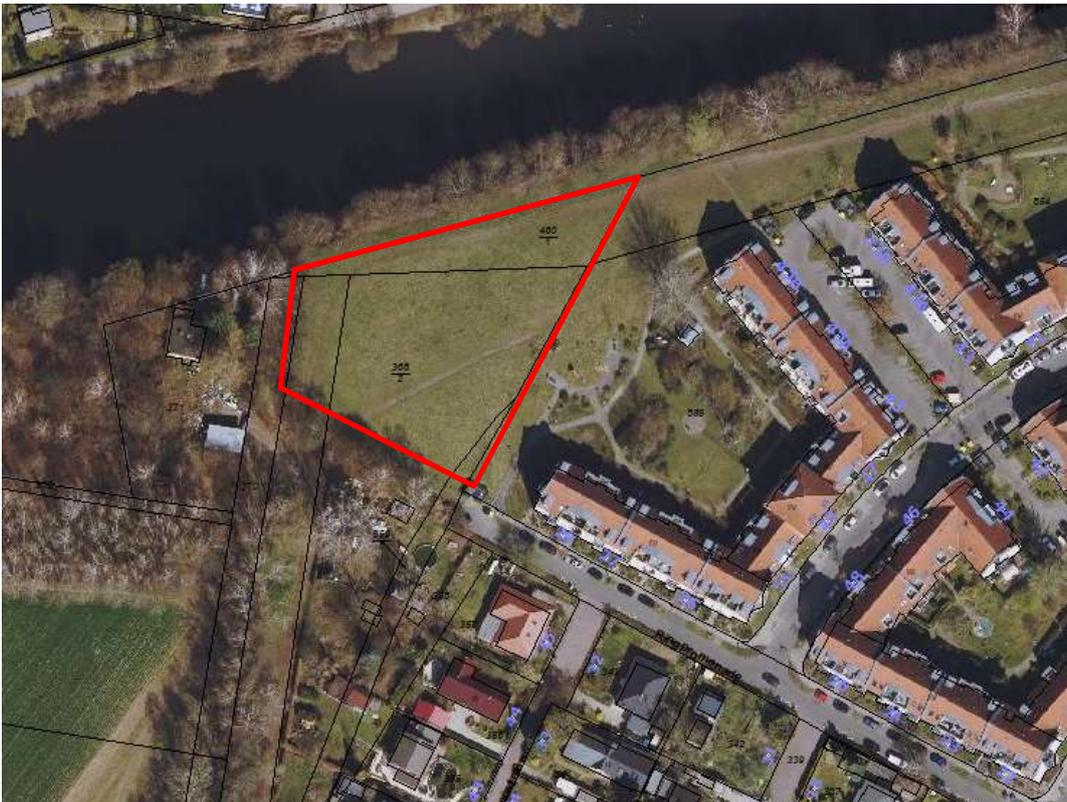
Zunächst wurden unabhängig von der konkreten Ausgestaltung von der Verwaltung die nachfolgend vier aufgeführten Standorte auf ihre mögliche Eignung für die Errichtung einer BMX-/Ska-teranlage geprüft:

- Standort 1 - Fläche nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade
- Standort 2 - Fläche nördlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf
- Standort 3 - Fläche südlich der Sportanlage Nieder Neuendorf
- Standort 4 - „Dreiecksfläche“ zwischen Oberjägerweg und Spandauer Landstraße

Davon auszugehen ist, dass für alle Standorte ein Schallschutzgutachten sowie ein Artenschutzgutachten zu erstellen ist.

2 Standortprüfung und -bewertung

2.1 Standort 1 - Fläche nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade



Angaben zum Flurstück:

Flurstücke: 368/2 tlw, 460/1 tlw, 359/8 tlw und 1278 tlw der Flur 10
Eigentümerin: Stadt Hennigsdorf
Größe: ca. 3.475 m²
Pachtverhältnis: nein

Planungsrecht

Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sie ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grün- und Wohnbaufläche dargestellt.

Naturschutzfachliche Aspekte

Der Standort 1 befindet sich nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade und funktioniert als öffentliche Grünfläche. Der Bereich ist jedoch eher artenarm und nicht gestaltet.

Die Gesamtgröße der Fläche bietet die Möglichkeit, das Vorhaben in eine naturnahe Grünfläche zu integrieren, die Gesamtfläche entsprechend zu gestalten und dabei gleichzeitig die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben zu gewährleisten. Erfolgen kann so die Neuordnung und Entwicklung einer naturnahen Grünfläche unter Berücksichtigung der Förderung der Artenvielfalt und gleichzeitiger Erholungsnutzung.

Bewertung des Standortes 1

Standortvorteile	Standortnachteile
<ul style="list-style-type: none">+ artenarmer Bereich, daher nur geringer Eingriff in Natur und Landschaft+ Aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche bestehen voraussichtlich ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten, um die aus Lärmschutzgründen notwendige Abstände (noch in Schallschutzgutachten nachzuweisen) zur Wohnbebauung realisieren zu können.+ Aufgrund der Nähe des Wohngebietes bietet sich eine Gestaltung der Fläche auch für Nutzergruppen unterschiedlichen Alters an, so dass die soziale Kontrolle erhöht werden könnte.+ Lage in Nähe zu verdichteter Wohnbebauung, daher hohes Nutzerpotential+ Standort auch für Nutzende aus der Zelle Hennigsdorf Süd erreichbar+ Erschließung grundsätzlich über die „Ringpromenade“ gegeben und ggf. über zusätzliche Wege in der Fläche einfach erweiterbar.	<ul style="list-style-type: none">– Erstellung Bebauungsplan erforderlich– Eingriffe in Natur und Landschaft– Aufwendungen für Ausgleich und Ersatz erforderlich– Fläche liegt nicht zentral in Nieder Neuen- dorf, sondern am nördlichen Rand

2.2 Standort 2 – Fläche nördlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf



Angaben zum Flurstück:

Flurstück: Teilfläche des Flurstückes 378 der Flur 10
Eigentümerin: Stadt Hennigsdorf
Größe: ca. 4.500 m²
Pachtverhältnis: verpachtet an einen Landwirt, Pachtverhältnis kann zum 31.08.2021 für das nächstfolgende Jahr gekündigt werden.

Planungsrecht

Die o.g. Teilfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sportanlage an der Bahnhofstraße“ und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der BMX-/Skateranlage ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Naturschutzfachliche Aspekte

Die Fläche befindet sich westlich des Saumbereiches, der einerseits die historische Siedlungskante und andererseits eine wertvolle Biotopstruktur mit hoher Artenvielfalt darstellt. Tot- und Bruchholz, Höhlungen und krautiger Unterwuchs bieten einen hochwertigen Lebensraum, dessen Störung und Zerstörung nicht zulässig, nicht vertretbar und nicht kompensierbar ist.

Der Erhalt dieser Prägung ist vorrangiges landschaftsplanerisches Ziel. Die Errichtung einer BMX- und Skateranlage in diesem Bereich widerspricht diesem landschaftsplanerischem Ziel.

Sie steht im Widerspruch zu folgenden Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Eingriff ins Landschaftsbild
- Versiegelung des Bodens, Verlust natürlicher Bodenfunktionen und landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Insbesondere massive Beeinträchtigung von Lebensräumen, da es sich hier in den Saumbereichen um Weichholz- (Zitterpappeln u.a.) und Heckenbestände handelt, in die sehr stark (bis zum abschnittswisen Totalverlust) eingegriffen werden müsste, um den dann entstehenden Ansprüchen an die Verkehrssicherheit gerecht zu werden.

Der Bau der BMX-/Skateranlage in diesem Bereich würde den selbst gesteckten Ziele des Klimaschutzes und der Förderung der Artenvielfalt widersprechen.

Bewertung des Standortes 2

Standortvorteile	Standortnachteile
<ul style="list-style-type: none">+ Die Fläche befindet sich nördlich des vorhandenen Sportplatzes und westlich der Biber-Grundschule, so dass nur von vergleichsweise geringeren Lärmbelastigungen von Wohngebäuden auszugehen ist.+ funktionaler Zusammenhang mit dem Sportplatz und der Biber-Grundschule+ zentrale Lage der Fläche in Nieder Neuendorf	<ul style="list-style-type: none">– Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der BMX-/Skateranlage ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig – verbunden mit Planungskosten und –zeit.– Planung steht im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes– Verstoß gegen die selbst gesteckten Ziele zum Klimaschutz und zur Förderung der Artenvielfalt– Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche– sehr hoher Eingriff in Natur und Landschaft– sehr hohe Aufwendungen für Ausgleich und Ersatz zu erwarten– durch die starke Eingrünung dieser Fläche ist die soziale Kontrolle eingeschränkt– durch Kündigung des Pachtverhältnisses entfallen die Einnahmen– Gewährleistung der Erschließung (Retungsfahrzeuge etc.) problematisch aufgrund bestehender Geländestruktur (Erdwall zu Sportplatz) und Pflanzenbestand

2.3 Standort 3 - Fläche südlich der Sportanlage Nieder Neuendorf



Angaben zum Flurstück:

Flurstück: 388 der Flur 10

Eigentümerin: Stadt Hennigsdorf

Größe: ca. 7.795 m²

Pachtverhältnis: verpachtet an einen Landwirt, Pachtverhältnis kann zum 31.08.2021 für das nächstfolgende Jahr gekündigt werden.

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sie wird dem Außenbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

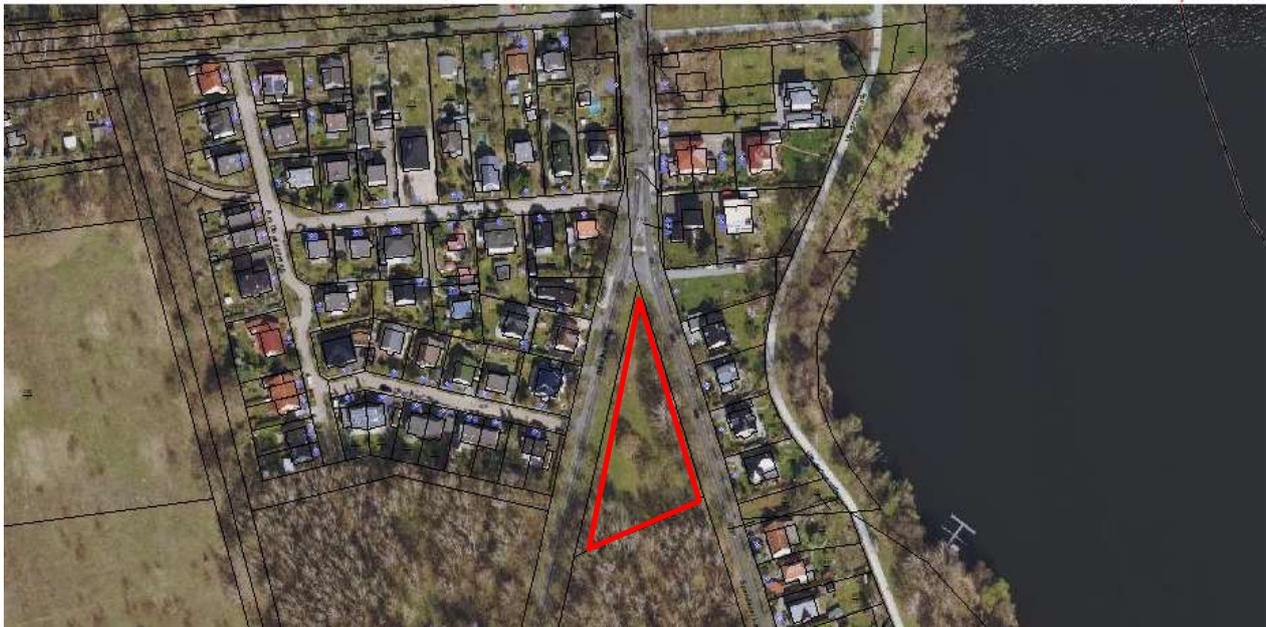
Naturschutzfachliche Aspekte

Die Fläche befindet sich westlich des Saumbereiches, die einerseits die historische Siedlungskante und andererseits an den Ost- und Südgrenzen der Fläche eine wertvolle Biotopstruktur mit hoher Artenvielfalt aufweist. Tot- und Bruchholz, Höhlungen und krautiger Unterwuchs bieten einen hochwertigen Lebensraum, dessen Störung und Zerstörung nicht zulässig, nicht vertretbar und nicht kompensierbar ist.

Bewertung des Standortes 3

Standortvorteile	Standortnachteile
<ul style="list-style-type: none">+ Die Fläche befindet sich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sportplatzes und der Biber-Grundschule.+ zentrale Lage der Fläche in Nieder Neuen-dorf+ Aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche bestehen voraussichtlich ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten, um die aus Lärmschutzgründen notwendigen Abstände (noch in Schallschutzgutachten nachzuweisen) zur Wohnbebauung realisieren zu können.+ soziale Kontrolle durch die Nachbarschaft des Sportplatzes+ Die Erschließung der Fläche ist durch die Bahnhofstraße gegeben.	<ul style="list-style-type: none">– Erstellung Bebauungsplan erforderlich– Planung steht im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes– Verlust von landwirtschaftliche Nutzfläche– Hoher Eingriff in Natur und Landschaft, jedoch geringer als bei Standort 2– Aufwendungen für Ausgleich und Ersatz erforderlich– Verlust der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Dauerkleingärten– Entfall von Einnahmen durch Kündigung des Pachtverhältnisses

2.4 Standort 4 - „Dreiecksfläche“ zwischen Oberjägerweg und Spandauer Landstraße



Angaben zum Flurstück:

Flurstück: 112 der Flur 10
Eigentümerin: Stadt Hennigsdorf
Größe: ca. 3.200 m²
Pachtverhältnis: nein

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Oberjägerweg“ und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Allerdings ist wahrscheinlich die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Naturschutzfachliche Aspekte

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ist das Flurstück 112 der Flur 10 als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) gestaltet worden. Eine Einschätzung hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei Umsetzung der BMX-/Skateranlage ist noch nicht erfolgt.

Bewertung des Standortes 4

Standortvorteile	Standortnachteile
+ gute soziale Kontrolle + bessere Erreichbarkeit für die südlichen Bereiche von Nieder Neuendorf	– Konfliktpotential hinsichtlich der Lärmbelästigung zu der angrenzenden Wohnbebauung – Die zur Verfügung stehende Nettofläche erscheint zu klein, da ein ausreichender Abstand zu den Landesstraßen und zu den Traufbereichen der waldartigen Bereiche eingehalten werden muss. – Hohes Konfliktpotential zwischen „unkonventionell“ die Straße querenden Jugendlichen und dem motorisierten Verkehr. – Eingriff in Natur und Landschaft – Aufwendungen für Ausgleich und Ersatz erforderlich

3 Zwischenergebnis

Entsprechend der unter Punkt 2 erfolgten Bewertung werden zunächst die Standorte 2 und 4 als nicht geeignete Standorte ausgeschlossen.

Standort 4 entfällt dabei insbesondere wegen den zu erwartenden Konflikten und der geringen verfügbaren Flächen. Standort 2 entfällt aufgrund der nicht überwindbaren Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Demnach verbleiben nur noch die beiden im Außenbereich gelegenen Standorte 1 und 3.

Für diese Standorte wurde seitens der Verwaltung mit Schreiben vom 25.01.2021 bei der Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel angefragt, ob der Bau einer BMX-Skateranlage im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig wäre.

Diesbezüglich hat der Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom 15.2.2021 festgestellt, dass auf beiden Flächen zur Errichtung einer BMX-/Skateanlage ein Planerfordernis besteht, somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Freizeitanlage über einen Bebauungsplan zu schaffen sind.

4 Fazit/ Empfehlung

Aus Sicht der Verwaltung eignen sich beide Standorte für die Errichtung einer BXM-/Skateanlage.

Aufgrund der durchgeführten Bewertung wird jedoch der Standort Nr. 1 „Fläche nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade“ für die Errichtung einer BMX-/Skateanlage empfohlen, da dieser Standort aus Sicht des Naturschutzes geeignet ist sowie die Möglichkeit besteht, die BMX-/Skateanlage in eine parkartig gestaltbare Anlage einzubinden und damit gleichzeitig eine einfache Grünfläche in einen ökologisch wertvolleren Bereich aufzuwerten.

Bestehende Nachteile für die Erreichbarkeit aus den südlichen Bereichen von Nieder Neuendorf werden kompensiert durch die direkt angrenzenden verdichteten Baustrukturen des Wohngebietes Ringpromenade / Lindenring / Yachthafen mit einer hohen Bewohnerdichte und die bessere Erreichbarkeit für Nutzende aus der Stadtzelle Hennigsdorf Süd.