



Hennigsdorf, den 02.06.2021

HAUSMITTEILUNG

Von: Fachbereich Stadtentwicklung

Über: BM

An: Stadtverordnete, FBL I – IV, SBL, Pressesprecherin, Marketing

Zusätzlich: Presse (extern)

Betr. ANF0026/2021, Fraktion AFD, Beschluss über die zu entwickelnden Wohnbauflächen (BV0068/2021); Bewertungsmatrix Anlage 1 Übersicht EFH-DH-RH-Potentiale

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu oben benannter Anfrage nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

1. Baumöglichkeiten und Eigentum

1.1 Kiefernstraße: Warum wird hier nur 1 Punkt vergeben, obwohl auch die Stadt Eigentümer ist?

Die Bewertung erfolgte nach der im Folgenden erläuterten Vorgehensweise:

Geht es um die Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen spielen die Eigentumsverhältnisse eine wichtige Rolle. Die besten Chancen auf Umsetzbarkeit haben Flächen im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften. Dagegen hat die Stadt bei Flächen in Privateigentum so gut wie keine Einflussmöglichkeiten darauf, ob bestehende oder geschaffene Baurechte tatsächlich genutzt werden bzw. die Flächen dann zur Realisierung von Bauvorhaben an die Stadt veräußert werden.

Befinden sich Potenzialflächen im Eigentum mehrerer Eigentümer, wurden bei der Bewertung die Flächenanteile, die Lage der Flächen und die Eigentümer berücksichtigt. So wurde beispielsweise dann, wenn die verschiedenen Eigentümer unabhängig voneinander oder freiwillig miteinander agieren können (z.B. Stadt und HWB) bei der Punktevergabe der Durchschnitt gebildet. Bei starken Abhängigkeiten wurden die Punkte an den Eigentümer mit den größten Flächenanteilen vergeben. Dies kommt beispielsweise bei der Potenzialfläche Kiefernstraße zum Tragen, bei der eine Entwicklung entsprechend der bewerteten Variante 1 nur zusammen mit den privaten Eigentümern erfolgen kann. Somit wurden hier auch die Punkte für die private Eigentümerschaft als Bewertung herangezogen und nur 1 Punkt vergeben.

1.2 Am Hasensprung: Warum werden hier 4 Punkte vergeben, obwohl die Stadt nicht alleiniger Eigentümer ist?

Hier wurden 4 Punkte vergeben, weil die WGH nur ein Grundstück besitzt und die WGH ein verlässlicher Partner bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist. Darüber hinaus könnten die Flächen im Eigentum der Stadt auch ohne die Fläche der WGH entwickelt werden.

1.3 Wäre eine gemittelte Punktzahl (Teilbewertung) nicht angemessen?

Nein. Erläuterung s. Punkt 1.1.

2. Zulässigkeits-/Umsetzungsvoraussetzungen

2.1 Am Hasensprung: Hier wird eine Teilbewertung für die Konformität im FNP und des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen.

Die Potenzialfläche ist im FNP teilweise als Grünfläche (Gärten) und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Parallel zum Aufstellungsverfahren ist somit für die bislang als Grünfläche dargestellte Teilfläche eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Da es sich nur um eine Teilfläche handelt, wurde hier ein Punkt vergeben.

2.2 Warum wird hier anders verfahren, als in der Bewertung bei der Frage zu Nr. 1?

Es handelt sich um zwei verschiedene Sachverhalte, die nicht vergleichbar sind.

2.3 Am Hasensprung: für die Erschließung der Straße wurde 1 Punkt vergeben, obwohl diese gem. Anl. 1 nicht vorhanden ist.

Die Erschließung der Potentialfläche wird im Wesentlichen über die Straßen Waidmannweg, Bötzower Weg, Rehlage, Am Hasensprung und Am Waldrand erfolgen. Die Verkehrsflächen inklusive der weiteren Medien sind teilweise vorhanden, bedürfen aber im Zuge der Entwicklung des Gebietes eines teilweisen Ausbaus und der teilweise ergänzenden Medienverlegung. Daher wurde hier ein Punkt vergeben.

Dementsprechend ist auf dem Datenblatt (Anlage 2 zur BV0068/2021) in den Basisdaten beim Punkt „Erschließung“ der Eintrag von „nicht vorhanden“ in „teilweise vorhanden“ zu korrigieren.

3. Restriktionen

3.1 Amselweg: Warum wurden, für die Lage außerhalb eines Schutzgebietes, keine Punkte vergeben, während die anderen Bauflächen bepunktet wurden?

Das Wohnungsbaupotenzial Amselweg liegt in keinem Schutzgebiet. Deshalb wurden 2 Punkte auf dem Datenblatt vergeben. In der Tabelle ist ein Übertragungsfehler aufgetreten. Hier fehlen 2 Punkte.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf dem Datenblatt Amselweg (Anlage 3 zur BV0068/2021) bei dem Punkt Altlasten statt 0 Punkte 2 Punkte zu vergeben sind. In der Tabelle ist die Punktevergabe korrekt. Somit ergeben sich keine weiteren Änderungen bei der Punkteberechnung. Ebenso muss es bei den Basisdaten bezüglich der vorhandenen Nutzung nicht „Garagen, Parkplatz“ sondern „Erholungsgärten“ heißen.

4. Lage im Stadtgebiet und Infrastruktur

4.1 Kiefernstraße: Welche Messpunkte wurden gesetzt, um die Entfernung zum Zentrum zu ermitteln? Wie lautet das gemessene Ergebnis?

Es ist die kürzeste Entfernung zum Zentrum gemessen worden. Die Entfernung beträgt 1005 m (siehe Anlage 1). Da die Strecke wie auch bei der Potentialfläche Am Hasensprung nur knapp über 1.000 m liegt, wurden hier jeweils 1 Punkt vergeben.

4.2 Am Hasensprung: Welche Messpunkte wurden gesetzt, um die Entfernung zum Zentrum und zur Grundschule zu ermitteln? Wie lautet das gemessene Ergebnis?

Die Entfernung zum Zentrum beträgt 1014 m und die Entfernung zur Schule 895 m bis zum Eingang an der Parkstraße (siehe Anlage 2).

4.3 Sofern keine gemittelten Bezugspunkte (also mittig der Baufläche bzw. dem Zentrum etc.) gesetzt werden, wird um begründete Darlegung zu den Messpunkten gebeten!

Es wurde von der kürzesten Entfernung zwischen dem Baugebiet und den Zielen Zentrum (hier jeweils der westliche oder östliche Zugang zur Havelpassage), Schule und Kita ausgegangen. Alle drei Wohnungsbaupotenziale für den Einfamilienhausbau liegen nicht zentral. Bei der Messung von der Mitte der Baufläche hätten alle Potenziale 0 Punkte bekommen. Die Differenz ist 1 Punkt, der mit einer Wichtung von 5 % (0,05 Punkte) in die Wertung eingeht.

5. Ergibt sich aus der Überprüfung der Berechnung/Punktwerte der Anlage 1 zur BV0068/2021 ein anderes Ergebnis der Gesamtpunktzahl?

6. Wie lautet das Gesamtergebnis in der Bewertungsmatrix nach der Überprüfung?

Unter Berücksichtigung des unter Punkt 3.1 benannten Übertragungsfehlers ergibt sich für das Wohnungsbaupotenzial Amselweg eine andere Punktezahl. Die Reihenfolge unter Berücksichtigung der Wichtung bleibt jedoch gleich.

Bewertung BV Anlage 1		Bewertung korrigiert	
Punktezahl alt	18 Punkte	Punktezahl neu	20 Punkte
Reihenfolge nach Punkten alt	Platz 3	Reihenfolge nach Punkten neu	Platz 2
Punktezahl mit Wichtung alt	4,75 Punkte	Punktezahl mit Wichtung neu	5,05 Punkte
Reihenfolge mit Wichtung alt	Platz 2	Reihenfolge mit Wichtung neu	Platz 2

Abschließend sei darauf verwiesen, dass der Beschluss über den Masterplan Wohnungsbau aus dem Jahr 2019 als Abwägungsgrundlage für weitere Entscheidungen der Stadtverordneten dienen soll. Somit steht es den Stadtverordneten grundsätzlich frei, abweichend von der durch die Verwaltung vorgeschlagenen Entwicklungsreihenfolge darüber zu entscheiden, eine andere Entwicklungsreihenfolge vorzuschlagen.

Wird dabei das Ziel verfolgt, den in der Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Bedarf an für den individuellen Eigenheimbau geeigneten Grundstücken zu decken, kommen hier entsprechend dem Masterplan Wohnungsbau aber nur die 3 beschlussgegenständlichen Potentialflächen in Frage.

Mit freundlichen Grüßen



D. Stenger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

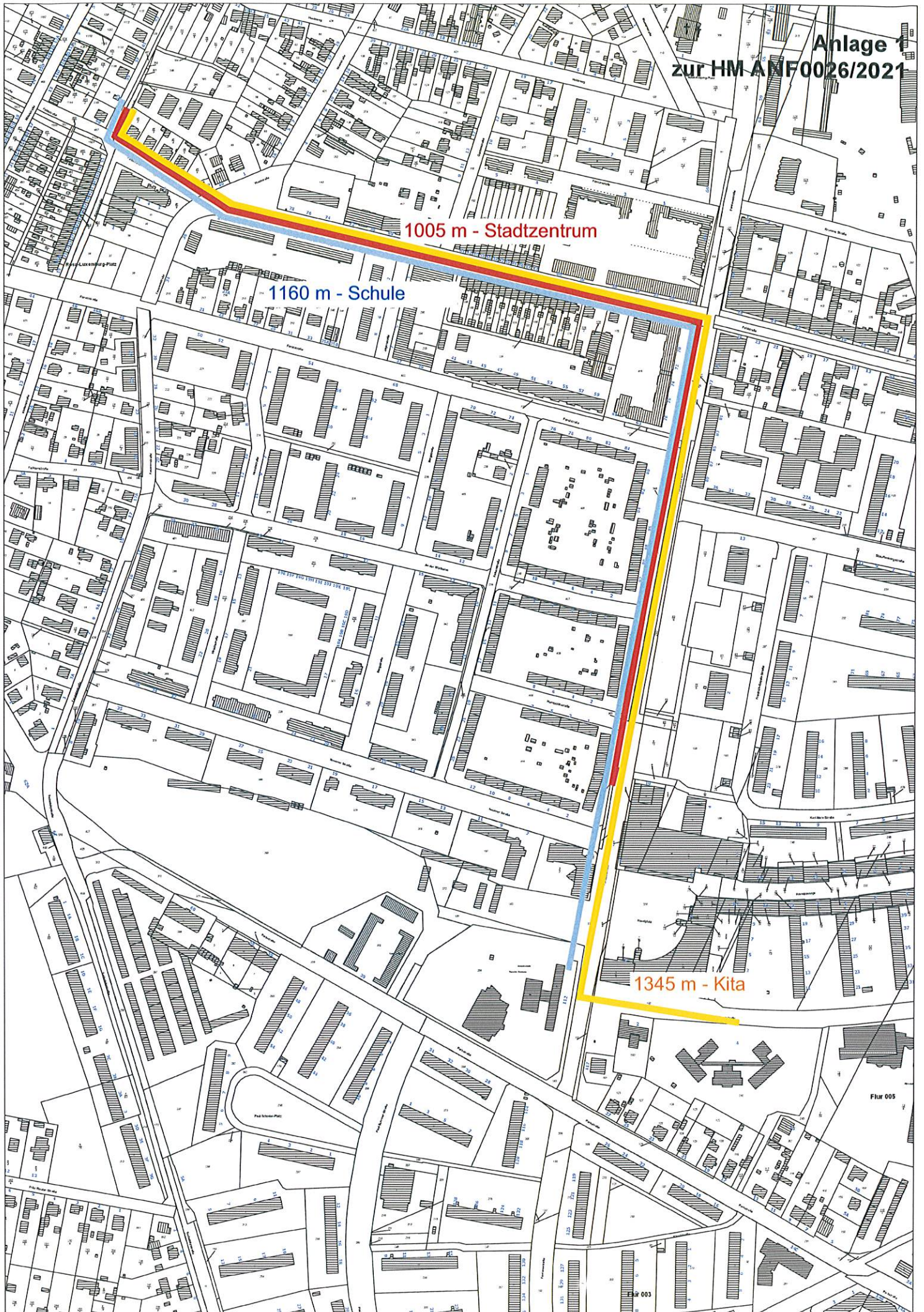
Anlagen:

Anlage 1: Entfernungen Potentialfläche Kiefernstraße

Anlage 2: Entfernungen Potentialfläche Bötzwor weg

Anlage 3: Entfernungen Potentialfläche Amselweg

EINSTELLUNG INFORMATIONSSYSTEM	
Ausschuss:	BPU 03.06.2021
Datum:	02.06.2021
SVV-BÜRO:	KI

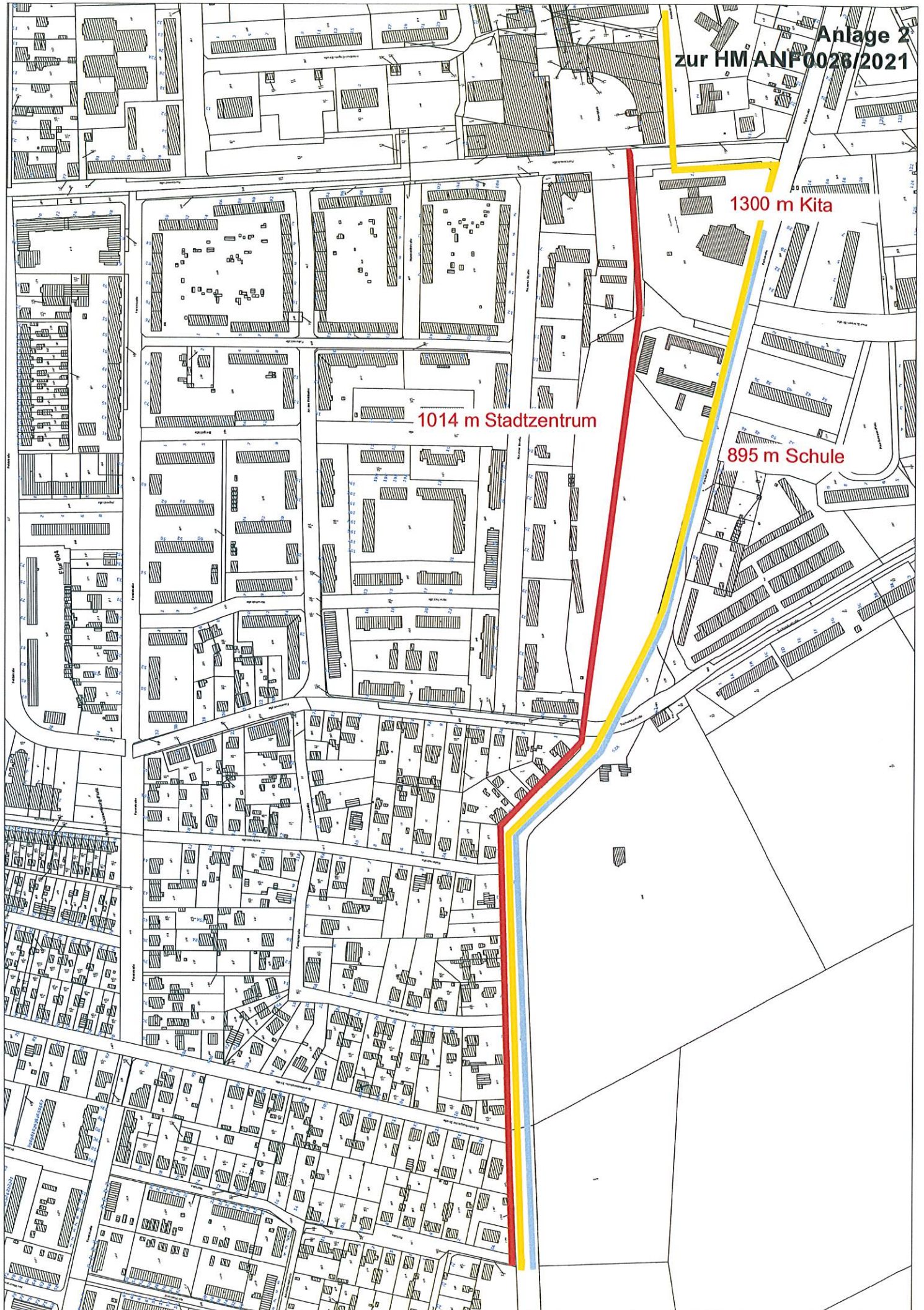


Anlage 2
zur HM ANF0026/2021

1300 m Kita

1014 m Stadtzentrum

895 m Schule



1910 m Schule

1720 m Stadtzentrum

660 m Kita

