



Beschlussvorlage

BV0068/2021

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Einstimmig Ja	20.05.2021
Hauptausschuss	Mehrheit mit JA	25.05.2021
Stadtverordnetenversammlung	Verwiesen	15.06.2021
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		12.08.2021
Hauptausschuss		17.08.2021
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		26.08.2021
Hauptausschuss		31.08.2021
Stadtverordnetenversammlung		07.09.2021

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

Betreff: Beschluss über die zu entwickelnden Wohnbauflächen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Deckung des in der „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ ermittelten Bedarfs an Einfamilienhäusern /Doppelhäusern/ Reihenhäusern sind bis 2030 die im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf aufgeführten Flächen
 - Am Hasensprung/Bötzower Weg (Ifd. Nr. 7),
 - Amselweg/Trappenallee (Ifd. Nr. 1) und
 - Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) (Ifd. Nr. 3)über die notwendigen Bebauungsplanverfahren zu Wohnbauflächen zu entwickeln.
2. Die Priorität der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren richtet sich nach der im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf erfolgten Bewertung, so dass mit der Entwicklung der Fläche Nr. 7 „Am Hasensprung/Bötzower Weg“ zu beginnen ist.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, bis spätestens 31.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung der Fläche Nr. 7 vorzulegen.

Begründung:

I. Sachverhalt

Mit Beschluss BV0113/2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf den „Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf“ beschlossen. Dieser soll als Abwägungsgrundlage für weitere kommunalpolitische Entscheidungen im Hinblick auf die Inanspruchnahme und Entwicklung von Wohnbauflächen dienen. Mit dem Masterplan wurden Potenzialflächen anhand verschiedener Indikatoren hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.

Ebenso wurde die Verwaltung mit vorgenanntem Beschluss beauftragt, eine Wohnungsbedarfsprognose zu erarbeiten, um Erkenntnisse u.a. hinsichtlich der in Hennigsdorf in den kommenden Jahren zu erwartenden Bedarfe in Umfang und Segment (Mehrfamilienhäuser / Einfamilienhäuser etc.) als weitere Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Diesem Auftrag ist die Verwaltung mit der vorgelegten und am 23.03.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020“ (BV0020/2021) nachgekommen.

Die Wohnungsbedarfsprognose weist aus, dass bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf

- in der Trendvariante von insgesamt 270 Wohnungen, davon 265 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie
- in der oberen Variante von insgesamt 800 Wohnungen, davon 580 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 220 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

besteht. Unabhängig von Frage, welches Entwicklungsziel durch die Stadtverordnetenversammlung in den kommenden Monaten für die Stadt Hennigsdorf formuliert werden wird, zeigen die oben benannten Zahlen beider Entwicklungsvarianten selbst in der Trendvariante einen erhöhten Bedarf an Wohnungen im Segment des individuellen Eigenheims, also bei Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern.

Da mit den in den kommenden Jahren geplanten Bauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG in der Tucholskystraße sowie zwischen Rathenau- und Neuendorfstraße rund 150 zusätzliche Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser geschaffen werden sollen, richtet sich der Focus der Verwaltung zunächst auf die Schaffung von zusätzlichen Angeboten im Segment der Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser.

In diesem Segment führt der Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf folgende Flächenpotentiale auf:

- lfd. Nr. 7: Am Hasensprung/Bötzower Weg (ca. 52 Wohneinheiten)
- lfd. Nr. 14: Amselweg/Trappenallee (ca. 23 Wohneinheiten)
- lfd. Nr. 3: Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) (ca. 30 Wohneinheiten).

Wie im Masterplan Wohnungsbau dargestellt, ist für eine Bebauung dieser Flächen jeweils die Schaffung von Planungsrecht erforderlich, so dass Bebauungspläne aufzustellen sind. Die Steckbriefe für die einzelnen Flächen sowie die Bewertung und Gewichtung der einzelnen Indikatoren ist den Anlagen 1 bis 4 zu entnehmen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die in den Steckbriefen dargestellte Bebauung nur beispielhaft ist und sich im Verlauf der erforderlichen Bebauungsplanverfahren noch ändern kann.

Da eine Entwicklung aller Flächen aufgrund der verfügbaren personellen Kapazitäten nicht parallel erfolgen kann, ist eine Priorisierung der Flächen vorzunehmen. Entsprechend der Bewertung und Gewichtung im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf und der daraus resultierenden Reihenfolge (siehe Anlage 1) strebt die Verwaltung an, im Jahr 2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche Nr. 7 – Am Hasensprung/Bötzower Weg zu beginnen. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Fläche Nr. 14 – Amselweg/Trappenallee ist realistisch nicht vor dem Jahr 2023 zu rechnen.

Mit der Entwicklung aller drei Flächen könnten so ca. 105 WE im Segment EFH/DR/RH geschaffen werden. Zusammen mit den in der Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2030 angenommenen

aktivierbaren Baulücken in einer Größenordnung von ca. 180 WE kann so der in der Trendvariante ermittelte Bedarf in Höhe von 265 WE im Segment EFH/DH/RH bis 2030 gedeckt werden.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0113/2019 Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf
BV0020/2021 Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und
Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

Anlage 1 - Bewertungsmatrix Wohnungsbaupotenziale mit Eignung für EFH / DH /RH
Anlage 2 - Steckbrief Nr. 7 Standort Am Hasensprung/Bötzower Weg
Anlage 3 - Steckbrief Nr. 14 Standort Amselweg/Trappenallee
Anlage 4 - Steckbrief Nr. 3 Standort Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex)

Hennigsdorf, 15.06.2021

gez. Th. Günther
Bürgermeister