

Informieren...

Am Mittwoch, den 27. Juni 2018 um 18.30 Uhr hatte die Stadtverwaltung Hohen Neuendorf zur zweiten Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (VU) für die Entwicklung des zentrumsnahen Gebietes „Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“ eingeladen. Zahlreiche Bürger*innen folgten der Einladung in die Aula/Mensa der Grundschule Niederheide. Im Laufe des Workshops hatten Sie die Möglichkeit, sich über den aktuellen Arbeitsstand zu informieren und sich aktiv an der Diskussion über das zukünftige Stadtquartier zu beteiligen.



Bürgermeister Steffen Apelt eröffnete den Abend und begrüßte die rund 120 Anwesenden. Aufgrund des anhaltenden Einwohnerzuwachses sieht die Stadt einen besonderen Handlungsbedarf zur Schaffung von neuem Wohnraum sowie von Folgeeinrichtungen/-infrastrukturen, um ihrer Verantwortung zur Daseinsfürsorge nachzukommen. Die zentral gelegenen und gut erschlossenen Flächen des Untersuchungsgebietes bieten dafür großes Potential.

Herr Oleck, Leiter des Fachbereiches 5 Bauen, stellte die anwesenden Kolleg*innen aus der Stadtplanung Herrn Luchterhand, Frau Keymer und Herrn John sowie die von der Stadt beauftragten Fachplanerinnen des Büros WERKSTADT, Frau Czaika und Frau Dr. Lindemann vor. Das Thema Grün- und Freiraum wird fachlich durch die Landschaftsarchitektin Birgit Hammer bearbeitet. Die Moderation des Abends übernahm Herr Mayer von der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG), unterstützt durch Herrn Franke.

Gleich zu Beginn verwies Herr Oleck auf den Wunsch der Stadt nach aktiver Steuerung der Baulandentwicklung im Rahmen eines geordneten und rechtssicheren Verfahrens. Die vorbereitende Untersuchung nach § 165 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) stelle somit die formal-rechtliche Grundlage dar, auf derer die Stadtverordneten über eine Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB zu entscheiden hätten. Die Stadt habe bereits mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Borgsdorf ab Mitte der 1990er Jahre gute Erfahrungen gesammelt und erwarte für das ca. 35 Hektar große Untersuchungsgebiet beidseitig der B96 / Oranienburger Str. eine ähnlich lange Entwicklungsperspektive.

... und beteiligen

Nach einer Einführung in den Stand der vorbereitenden Untersuchung durch die Fachplanerinnen hatten die Anwesenden die Gelegenheit, in drei moderierten Arbeitsgruppen zu den Themen „Stadtgefüge und Wohnen“, „Grün und Freizeit“ sowie „Verkehr“ zu diskutieren und eigene Ideen einzubringen. Die Planerinnen und Verwaltungsmitarbeiter*innen nahmen die Hinweise und Wünsche auf und beantworteten die zahlreichen Fragen nach Möglichkeit an Ort und Stelle. Themenbezogene Leitfragen unterstützten dabei dem sachlichen und ergebnisorientierten Austausch. Im Folgenden sind die Ergebnisse der Arbeitsgruppen kurz zusammengefasst. Sie spiegeln die vielfältigen Interessen und Bedürfnisse der Bürger*innen wider und werden in den weiteren Arbeitsprozess mit einfließen.

AG STADTGEFÜGE & WOHNEN

Leitfragen

- *Welche Bedeutung hat das Untersuchungsgebiet für die gesamtstädtische Entwicklung?*
- *Was ist zu beachten, damit sich das neue Stadtquartier gut in die Umgebung einfügt?*
- *Welchen Charakter soll das Gebiet einmal haben?*
- *Wie sollen die Teilbereiche des Quartiers jeweils genutzt werden?*
- *Welche Gebäudetypen und Wohnformen wünschen Sie sich?*
- *An welche Zielgruppen müssen wir bei der Planung unbedingt denken?*
- *Wo sehen Sie zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur?*

Ergebnisse

In der Arbeitsgruppe „Stadtgefüge & Wohnen“ diskutierten die Teilnehmer*innen, welche Chancen und Risiken sich durch die möglichen Entwicklungen im Zentrum Hohen Neuendorfs für das gesamte Stadtgebiet ergeben würden. Wichtig war den Bürger*innen die Frage, wie sich ein neues Stadtquartier erfolgreich in die, über einen längeren Zeitraum organisch gewachsene, urbane Umgebung einfügen könne. Mit der Gebietsentwicklung solle dabei eine Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (junge Erwachsene, Familien und Senioren) gewährleistet werden. Weiterhin wurde eine Verbesserung der bestehenden Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur, gefordert.

Sehr stark war das Interesse am Bau von Sozialwohnungen und preiswertem Wohnraum (genannt wurden Mietwohnungen bis max. 10,00 €/m²). Mehrere Teilnehmer*innen forderten Förderprogramme für Sozialwohnungen und stellten die Frage, ob eine Wohnungsbaugesellschaft (siehe Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Landkreis Oberhavel) zum Bau von Mietwohnungen verpflichtet werden könne. Zweifel, ob Mietwohnungen in Hohen Neuendorf überhaupt marktfähig wären, wurden von Seiten der Verwaltung zerstreut. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Zentrum der Stadt Hohen Neuendorf mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sprechen für den Standort.

Hinsichtlich der in der Präsentation beispielhaft vorgestellten Bautypologien wurde nachgefragt, ob diese auch für sozialen Wohnungsbau geeignet seien. Die beiden Konzeptvarianten bieten neben Einzel- und Reihenhausbebauung auch 3-geschossige Zeilenbebauung an, die grundsätzlich für entsprechende Mietwohnungen ausgelegt ist. Hinsichtlich der Zahl der geplanten Wohnungen, Bebauungsdichten und Zeiträume zur Entwicklung des Gebietes wurden zahlreiche Fragen gestellt. Die aktuellen Konzeptvarianten sehen 700 bis max. 835 Wohneinheiten vor. Sie werden jedoch, ebenso wie weitere Kennzahlen, im Laufe des Verfahrens weiter diskutiert und konkretisiert werden. Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird stufenweise erfolgen und etwa bis 2030 abgeschlossen sein.

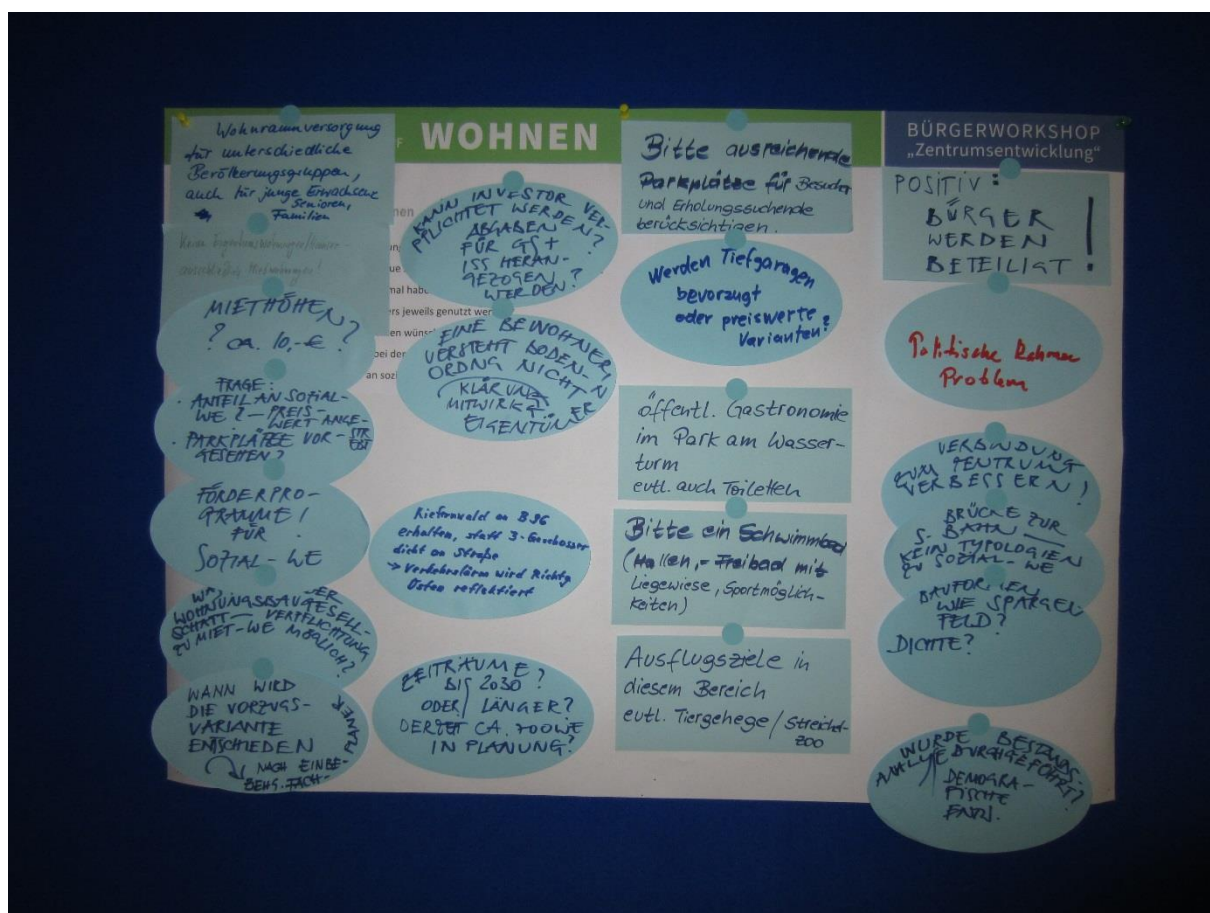
Weiterhin wurden Nachfragen zur Bodenordnung, zur Einbeziehung privater Eigentümer, zu notwendigen Entscheidungsprozessen und der planungsrechtlichen Umsetzung der Konzepte gestellt sowie ausführlich beantwortet. Auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zugunsten der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen (Verkehr, Grün, Soziales) wurde erläutert.

Reger Austausch fand ebenfalls zu den Punkten verkehrliche Anbindung des Gebietes und Unterbringung des ruhenden Verkehrs statt. Mit Nachdruck wurde die Verbesserung der Erreichbarkeit des öf-

fentlichen Nahverkehrs gefordert (z.B. Brücken zu den S- und Regionalbahnhöfen). Hinsichtlich Stellplätze wurde darauf hingewiesen, dass diese nicht zuletzt auch für Besucher des Gebietes und Erholungssuchende eine Rolle spielen.

In Bezug auf Freizeit- und Erholungsqualitäten äußerten die Bürger*innen vielfältige Wünsche, bei denen vorrangig der vorhandene Wasserturmpark im Fokus stand, der zukünftig das Herzstück eines weitläufigen Stadtparks werden könnte. Die Ideen reichten von Angeboten der Gastronomie (einschließlich öffentliche Toiletten), über ein Schwimmbad mit Liegewiese hin zu diversen Sportmöglichkeiten und der Einrichtung von Ausflugszielen wie bspw. einem Streichelzoo.

Abschließend äußerten sich mehrere Anwesende positiv über den laufenden Beteiligungsprozess und das erstmalig angebotene Format des Bürgerworkshops.



AG GRÜN & FREIZEIT

Leitfragen

- *Wie nutzen Sie die Grün- und Freiflächen im Gebiet bislang?*
- *Welche Grünelemente im Untersuchungsgebiet gefallen Ihnen besonders gut und sind unbedingt schützenswert?*
- *Wo können Sie sich öffentlich nutzbare Grün-/Freiflächen vorstellen?*
- *Welche Anlagen zu Sport-, Freizeit- und Erholungszwecken wünschen Sie sich?*
- *Sehen Sie diese Flächen/Anlagen vorrangig mit Bedeutung für das neue Stadtquartier oder auch darüber hinaus?*

Ergebnisse

In der Arbeitsgruppe „Grün & Freizeit“ diskutierten die Bürger*innen im Wesentlichen, welche Bedeutung das vorhandene Grün für Sie hat und wie das Gebiet auch künftig ein überwiegend grüengeprägtes Lebensumfeld bieten kann. Der Großteil der Diskussionsbeiträge bezog sich auf die beiden Themen „Umgang mit den vorhandenen Kleingartenanlagen“ sowie „Erhalt bzw. bessere Integration der bestehenden Waldflächen in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept“. Darüber hinaus wurden verschiedene Einzelthemen in die Diskussion eingebracht.

Grundtenor war, die Kleingartenanlagen nicht zu bebauen, sondern zu erhalten und ggf. verstärkt der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Kleingartenanlagen würden einen wichtigen Beitrag zur Grünversorgung sowie zum Klimaschutz leisten, wie viele Bürger*innen hervorhoben. Es wurde mehrheitlich gefordert, sie in das Gesamtkonzept zu integrieren. Auch wurden Vorschläge unterbreitet, wie die Kleingartenanlagen verstärkt einzelne Aufgaben der Grünversorgung und der Umweltbildung (z.B. Besuch durch Schulen / Kitas) übernehmen könnten.

Zum Teil wurde Unverständnis darüber geäußert, dass eine Form von Grün (Kleingärten) durch eine andere Form (wohnungsnahes Grün / Parkanlage) ersetzt werden solle. Zur Kompensation eines möglichen Wegfalls von Kleingärten, seien entsprechend Ersatzflächen bereitzustellen.

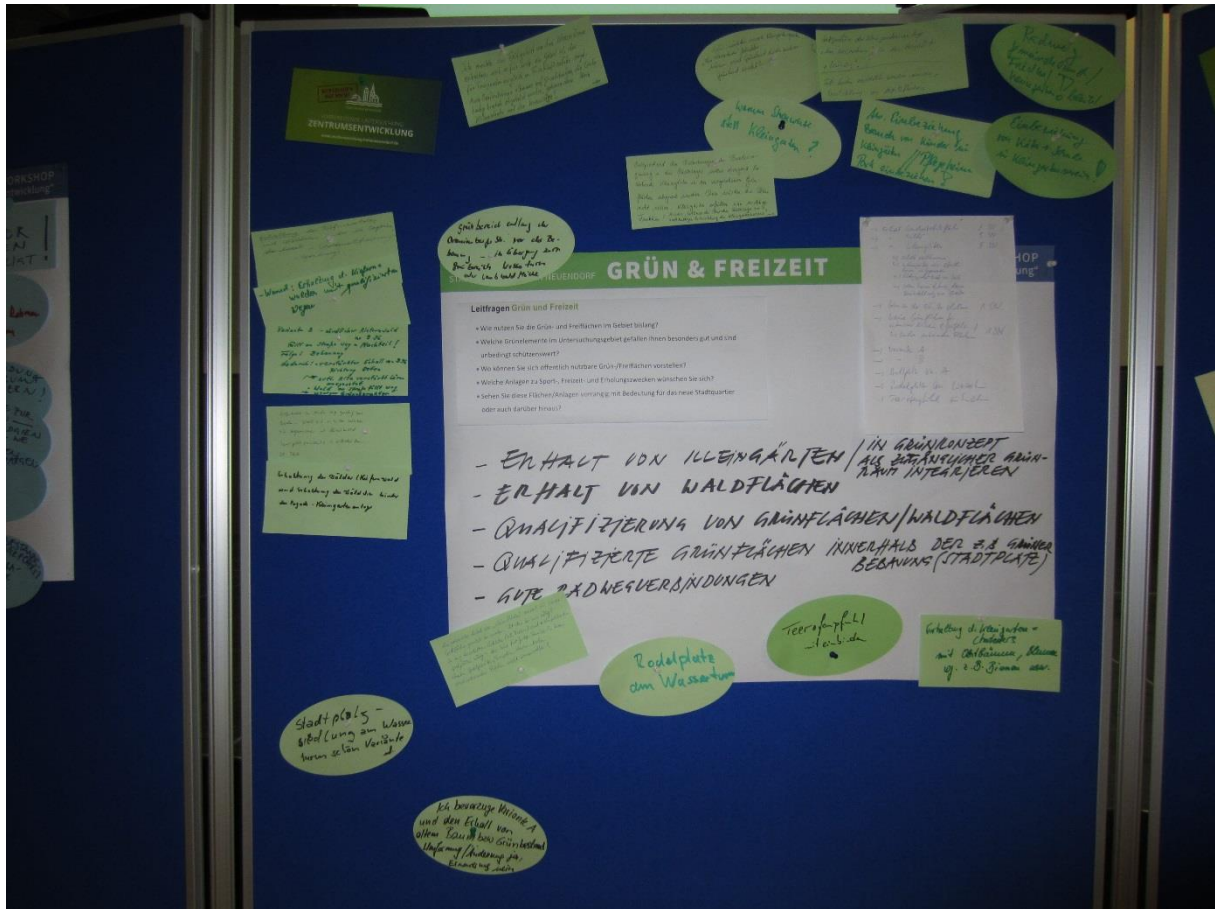
Viele Bürger*innen begrüßten jedoch auch das vorgesehene Konzept, welches zahlreiche Grünräume mit unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten vorsieht. Seitens der Planer*innen wurde auf die Option hingewiesen, vorhandene Vegetation (vor allem wertvolle Bäume) in die Gestaltung zu integrieren und damit den Bestand zu erhalten. Befürwortet wurde außerdem, den somit geschaffenen Grünverbund zum Anlegen sicherer Fuß- und Radwege zu nutzen.

Entwicklungsszenarien, bei denen Waldflächen aufgegeben würden, wurden ebenfalls eher kritisch gesehen. Neben der ökologischen Funktion des Waldes wurde auch auf seine Bedeutung hinsichtlich des Schallschutzes hingewiesen (Lärmeintrag durch die Bundesstraße in das Gebiet westlich der Oranienburger Straße). Die kritischen Anmerkungen bezogen sich überwiegend auf den Kiefernwald im Norden des Gebiets sowie die Waldfläche hinter der Pagode, angrenzend an die Kleingartenanlage.

Vorschläge zur ökologischen Aufwertung des Kiefernwaldes durch geeignete Gehölzpflanzungen (wie Traubenkirschen, Eichen etc.) wurden durchweg begrüßt. Ebenso fanden Ideen, den Kiefernwald behutsam für zur Erholungsnutzung zu erschließen (z.B. durch ein angemessenes Wegesystems, einen Naturlehrpfad oder verschiedene Angebote für naturnahes Kinderspiel) großen Anklang.

In diesem Zusammenhang wünschten sich viele Bürger*innen auch zusätzliche Freizeitangebote wie bspw. einen Rodelberg im Wasserturmpark. Überhaupt sollte das Thema Topographie bei der weiteren Planung stärker Berücksichtigung finden. Außerdem wurde der in einer Konzeptvariante vorgeschlagene grüne Stadtplatz als Abschluss der Wasserturmsiedlung als sehr ansprechend hervorgehoben.

Des Weiteren wurde die Bedeutung der freien Feldfläche nördlich des Parks am Wasserturm für den Klimaschutz (Temperatenausgleich und Frischluftzufuhr) betont. In den aktuellen Konzepten ist das Feld zu mehr oder weniger großen Teilen als Wohnbau- oder Grünfläche vorgesehen.



AG VERKEHR

Leitfragen

- *Welche Verkehrskonflikte existieren derzeit im bzw. um das Untersuchungsgebiet herum?*
- *Wie muss ein leistungsstarkes Straßennetz für das neue Stadtquartier aussehen?*
- *Welche Anforderungen müssen darüber hinaus an den öffentlichen Personennahverkehr gestellt werden?*
- *Wie kann ein klimafreundliches Mobilitätskonzept für das Quartier aussehen?*
- *Wo sehen Sie Gefahrenpunkte und welche Vorschläge haben Sie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in diesen Bereichen?*

Ergebnisse

Die Arbeitsgruppe „Verkehr“ diente vor allem dazu, die Probleme der direkten Anwohner*innen und Hohen Neuendorfer Bürger*innen zur verkehrlichen Anbindung, Nutzung und Gestaltung zu ermitteln und zu diskutieren, bevor der zu beauftragende Verkehrsplaner konkrete Lösungen vorschlägt.

Einleitend wurde von der Stadtverwaltung und den Planerinnen darauf hingewiesen, dass bei der Erarbeitung der Konzeptvarianten die verkehrliche Einbindung des Gebietes und Begutachtung von bestehenden Straßen eine zentrale Rolle spiele.

Ein Schwerpunkt in der Debatte bildete die Belastung und die Barrierewirkung der Oranienburger Straße. Von den Bürger*innen wurde vor allem darauf hingewiesen, dass es an sicheren Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr fehle und der Individualverkehr aus den angrenzenden Straßen kaum auf die Oranienburger Straße auffahren könne. Entlang der Straße führt ein kombinierter Fuß- und Radweg als einzige Verbindung ins Zentrum und zu Infrastruktureinrichtungen. Er stelle insbesondere für Kinder (Stichwort: Schulweg) keine sichere Wegführung dar.

Es wurde vorgeschlagen, mindestens an mehreren Stellen Zebrastreifen zu markieren und die Einmündungen auf die Oranienburger Straße zu verbreitern. Außerdem wurde nach möglichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie Tempo-30, Verkehrsinseln etc. gefragt. Bei der Oranienburger Straße handelt es sich um eine Bundesstraße, deren Gestaltung und Gliederung mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

Mehrfach wurde von den Bürger*innen auf die mangelnde Anbindung des Untersuchungsgebietes an die S- und Regional-Bahnhöfe durch den Verlauf bzw. die Barrieren der Bahntrassen hingewiesen. Zur Querung der Bahn sollten auf jeden Fall zwei Fußgängerbrücken, einmal in Richtung S-Bahnhof und einmal am Regionalbahnhof, geschaffen werden. Diese Forderung ist sehr verständlich. Es muss jedoch auf die Zuständigkeit der Deutschen Bahn verwiesen werden, die hier in jedem Fall einzubeziehen ist.

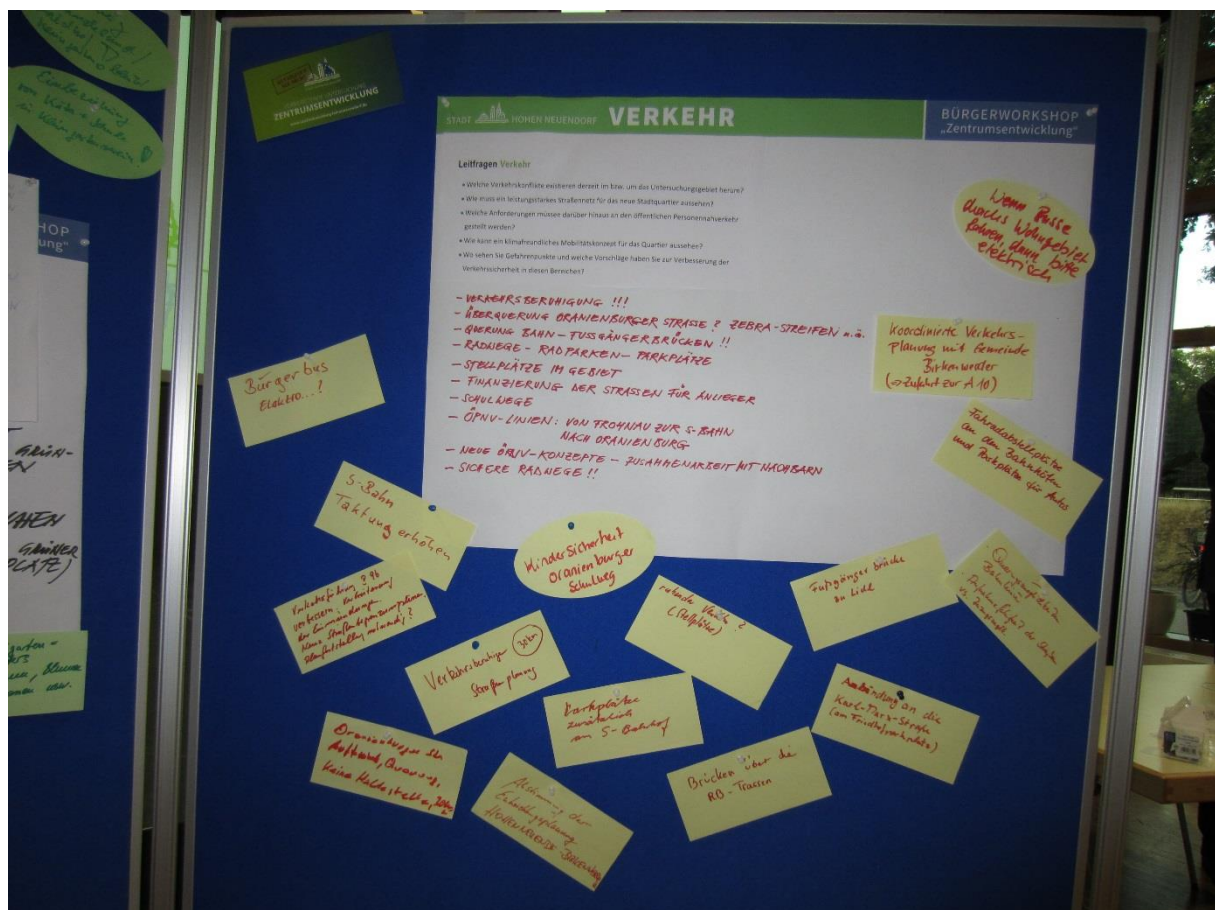
Die Gestaltung und Verbesserung des Öffentlichen Nahverkehrs war ein breit diskutierter Aspekt am Thementisch. Die Verbindung in die Nachbargemeinden wurde als unzureichend eingestuft. Daher wurde eine gemeinsame Planung z.B. mit Birkenwerder angeregt. So besteht keine Busverbindung zum S-Bahnhof Birkenwerder auf der Oranienburger Straße. Die S-Bahn-Taktung müsse erhöht werden, um die Verbindungswege attraktiver zu machen. Außerdem sei das Stellplatzangebot für Pkw's und Fahrräder an den S- und Regional-Bahnhöfen nicht hinreichend. Generell wurde auch angeregt, sich mit neuen ÖPNV-Konzepten im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet auseinanderzusetzen, wie z.B. kleinere Elektrobusse. Es werden von dem Verkehrsplaner dazu Vorschläge erwartet und eine Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden gefordert.

Zur Verkehrsgestaltung im Untersuchungsgebiet wurde von vielen Bürger*innen die Forderung nach Tempo-30-Zonen und nach einer Lösung für den ruhenden Verkehr aufgemacht. Zu überlegen sein, ob das Parken auf den neuen Wohnbaugrundstücken oder auf ausgewiesenen Stellplätzen favorisiert werde. Das Verkehrskonzept solle außerdem Auskunft darüber geben, welche Aufnahmekapazitäten die bestehenden Straßen im Gebiet haben und wie neue Straßen belastet werden könnten. Von vielen Anwesenden wurde eine direkte Anbindung des Gebietes an die Karl-Marx-Straße in Höhe des Friedhofparkplatzes gefordert. Das stellt sich allerdings als schwierig dar, da die Karl-Marx-Straße im Einschnitt unter der Bahntrasse durchführt.

Im Gebiet sollten außerdem ausreichend Fahrradwege angelegt werden, um z.B. die Oranienburger Straße zu entlasten und mehr Sicherheit für Radfahrer*innen zu schaffen.

Von einigen Bewohner*innen aus dem Gebiet wurde die Frage nach der Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen gestellt. Das Instrument der städtebaulichen „Entwicklungsmaßnahme“ bietet hierbei die Möglichkeit, öffentliche Maßnahmen durch Ausgleichsbeträge zu finanzieren.

Die Vorschläge und Anregungen der Bürger*innen werden im weiteren Verlauf der Planung geprüft und konkrete Lösungsvorschläge dann der Öffentlichkeit vorgestellt werden.



Im Anschluss an eine kurze Pause nach der Gruppenphase wurden die zahlreichen gesammelten Ideen von den jeweiligen Moderator*innen ausgewertet und dem Publikum präsentiert. Anschließend gab es die Möglichkeit für kurze Nachfragen sowie einen Ausblick zum weiteren Verfahren und Zeitplan. So wird die Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchung in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes und eines Abschlussberichtes für Mitte 2019 angestrebt, teilte Herr Oleck mit. Letztendlich ist es dann an den Stadtverordneten, gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches als Satzung (Entwicklungssatzung) zu beschließen.

Weiterhin wurde bekannt gegeben, dass ab sofort die Möglichkeit besteht, sich auf der neuen Webseite www.stadtentwicklung-hohenneuendorf.de über den Verfahrensfortschritt zu informieren und die interaktiven Beteiligungsangebote (insbesondere Karte mit Verortung / Kommentarfunktion) zu nutzen. Dazu wurde ein Flyer verteilt, auf welchem neben der Webadresse auch die Kontaktdaten der Ansprechpartner*innen in der Stadtverwaltung aufgeführt sind, die für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung stehen.



Herr Oleck bedankte sich abschließend im Namen der Stadt Hohen Neuendorf für die Teilnahme und das rege Interesse am Austausch und wünschte den Gästen einen angenehmen Heimweg.