

Methodik zur Bewertung der Entwicklungspotenziale im Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR) in der Stadt Werneuchen

Im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19.12.2017 ist in Teilen des Gemeindegebietes von Werneuchen ein neuer Entwicklungsraum Siedlung dargestellt. Dieser soll gemäß dem Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bilden.

Sofern der LEP HR in dieser Form in Kraft tritt, eröffnen sich in Teilen von Werneuchen sowie der Ortsteile Weesow, Seefeld und Löhme neue Entwicklungspotenziale für die Ausweisung von Wohngebieten.

Als Entscheidungshilfe, ob und in welchem Umfang ggf. die Entwicklung weiterer Wohngebiete erfolgen soll, ist zunächst eine Bewertung der Flächen innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung sowie eine Ermittlung der möglichen Wohnungs- und Einwohnerzuwächse zu empfehlen. Hierfür wird ein methodisches Vorgehen mittels qualitativer Bewertungskriterien vorgeschlagen. Dabei stellen die nachfolgenden Kriterien eine erste Auswahl dar, die im Weiteren noch an Hand der örtlichen Gegebenheiten zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen sind.

1. Identifizierung von Ausschlussbereichen

In einem ersten Schritt sind die Flächen auszuschließen, die aufgrund rechtlicher Vorgaben für eine Wohnungsbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen können. Anzuführen sind hier insbesondere

- Wasserschutzgebiete,
- FFH-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete,
- Gewässerschutzstreifen,
- Flächen für den Luftverkehr,

2. Bewertung der potenziellen Wohnbauflächen

Die grundsätzlich für eine Wohnungsbauentwicklung in Frage kommenden Flächen werden im Hinblick auf ihre städtebauliche, siedlungsstrukturelle und umweltplanerische Eignung überprüft. Dabei werden nachfolgend angeführte Plus- und Minuskriterien herangezogen. Auf dieser Grundlage lässt sich eine Bewertung der Flächenpotenziale in unterschiedliche Qualitätsstufen (z.B. hohe, mittlere, geringe Eignung) ableiten. Zudem lassen sich Aussagen darüber treffen, für welche Wohnformen und Haustypen (z. B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, etc.) die jeweilige Fläche in Betracht kommt.

Plus-Kriterien:

- Lage innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen
- vorhandene verkehrliche Erschließung,
- vorhandene stadttechnische Erschließung mit Kapazitätsreserven (insbesondere Trinkwasser, Abwasser)
- Lage im Einzugsbereich des öffentlichen Bahnverkehrs,
- bestehende infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld (Gemeinbedarf, Einzelhandelseinrichtungen, Erholungsflächen)

Minus-Kriterien

- Zu erwartende Immissions- und Nutzungskonflikte (z. B. Nähe zu Gewerbegebieten, Verkehrsstraßen, Windeignungsgebieten, etc.,)
- Vorhandensein von geschützten Biotopen,
- Waldflächen,
- Landwirtschaftsflächen mit hoher Bodenwertzahl,
- Hochwasserrisikogebiete,
- negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bereiche mit Bodendenkmalen

3. Ermittlung des Wohnungsbaupotenzials

Für die möglichen Wohnbauflächen werden überschlägig jeweils die Anzahl der realisierbaren Wohnungen sowie die sich daraus ergebenden Einwohnerzahlen ermittelt. Daraus lassen sich dann die Bedarfe der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen) ableiten.

4. Fazit / Empfehlungen

Im Ergebnis der durchgeführten Analyseschritte werden die für die weitere Wohnungsbauentwicklung besonders geeigneten Flächen herausgearbeitet und Empfehlungen für das weitere Vorgehen, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Planungsverfahren ausgesprochen.