



**SPD-Fraktion
in der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)**

Fraktionsvorsitzende: Anika Lorentz | Jahnufer 26 | 14542 Werder (Havel)
Mail: anika@lorentz-werder.de | Mobil: 0173-1713953

Werder, 15.08.2024

Per Mail an:

jim.holz@idasgmbh.de

bauplanung@werder-havel.de

**Stellungnahme der SPD Werder (Havel) zum Vorentwurf der Fortschreibung
des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Werder (Havel)**

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und
benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplan
2040**

Grundsätzliche Anmerkungen:

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) zeichnet sich durch eine Vielzahl von Beteiligungen aus. Arbeits- und Lenkungsgruppen wurden in Workshops und Ausschüssen an der Erarbeitung beteiligt. Dennoch fehlt es an Transparenz, wie einzelne Ergebnisse zum Beispiel zur Größe des neuen Gewerbegebietes in der Glindower Poststraße oder zum Standort von Photovoltaikflächen in Glindow und Plötzin zu Stande gekommen sind.

Abwägungen für den Ortsteil Glindow

von Anika Lorentz und Steven Bahl

Besonders im Ortsteil Glindow zeigt der Entwurf mehrere Schwachstellen:

- Gebietsteil Elisabethhöhe
Das historisch gewachsene Gebietsteil umfasst abweichend von dem gleichnamigen Bebauungsplan neben der Goethe-Straße und Karl-Liebnecht-Straße den gesamten Bereich über die Elisabethstraße und Poststraße bis zur Jägerstraße. Eine Ausgliederung und isolierte Betrachtung von Teilen des Gebietsteils verbietet sich daher. Diese zusammenhängende Beplanung des Gebietes entspricht auch den Zielen der Landesplanung. Die in der Landesplanung dargestellte Trennung erscheint eher aufgrund der

unzureichenden Detailhaftigkeit der Karte geschuldet. Die Begründung zum Entwurf des Flächenplanes weist auf diese Ungenauigkeiten der Landesplanung und den Interpretationsbedarf bereits hin.

- Entwicklung Einwohnerzahlen und Infrastruktur
Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt eine Vorgabe an die Stadtverwaltung bis zum Jahr 2040 dar. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Bevölkerungsprognose nur bis 2030 erfolgt. Hier besteht Nachbesserungsbedarf. Insbesondere auf den Wohnraumbedarf ergeben sich entsprechende Auswirkungen.
- Grundlage des Straßenverkehrsplans ist das aktuelle Straßennetz. Prognosen zur Folge wird der Verkehr in der Ortslage Glindow sowohl auf der B1 und der L90 in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Der Kreuzungspunkt B1 und L90 wird voraussichtlich den Verkehr in seiner jetzigen Form nicht mehr bewältigen können. Der Bedarf für mögliche Umgehungsstraßen wurde in der Planung nicht untersucht.
- Siedlungsstruktur und Identität
Eine der Zielstellung des Flächennutzungsplans ist der Erhalt der Identität von Ortschaften und deren bewusste Weiterentwicklung, ohne bestehende charakterliche Eigenschaften negativ zu verändern. Dieses Ziel wird der jetzige Plan für die Elisabethhöhe nicht mehr gerecht. Sowohl die Größe des Gewerbegebietes Poststraße als auch die hohe Anzahl und Größe von Photovoltaikflächen würden den bisher historisch ländlich geprägten Charakter entgegenstehen. Gerade in den letzten Jahren hat sich die Elisabethhöhe zum Schwerpunkt der Blütenrundfahrt zum Baublütenfest entwickelt. Aufgrund der jetzt vorgesehenen Veränderungen der Nutzung ist schwer vorstellbar, dieses Konzept so aufrechtzuerhalten. Das Baublütenfest würde damit weiterhin an Attraktivität verlieren.
- Photovoltaik
Eine der Voraussetzungen für die Schaffung von Photovoltaik ist die Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Dieses wurde in den vergangenen Jahren insbesondere zum Schutz des Plessower Sees erweitert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit auf den ausgewiesenen Flächen überhaupt Photovoltaik zulässig ist.
- Eignungsgebiete „Windkraft“
Laut Begründung zum Entwurf des FNP wurde auf die Ausweisung von Eignungsgebieten für Windkraft zunächst verzichtet. Aufgrund der Auswirkungen auf das Umfeld sollte der aktuelle Stand der definierten Eignungsgebiete „Windkraft“ auf dem Gebiet der Stadt Werder (Havel) eingezeichnet werden.
- Flächen für Gemeinwohl
Eine Ausweisung für Flächen des Gemeinbedarfs fällt zu gering aus. Hier sollten für Glindow weitere Möglichkeiten, insbesondere für die Jugend, im Planungsentwurf gefunden werden.

Weitere Anmerkungen:

- Die Entwicklung des Flächennutzungsplans Werder (Havel) sollte die Planungen in den angrenzenden Gemeinden berücksichtigen. So ist bekannt, dass die Gemeinde Schwielowsee eine erhebliche Erweiterung des Gewerbegebietes Ferch plant. Die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete in Glindow sind bei der Aufstellung des eigenen Flächennutzungsplans zu beachten.
- Darüber hinaus ist anzumerken, dass die neue KITA „Zauberwald“ falsch als Nutzungsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen ist. Die Begründung warum diese nicht als Teil von Glindow, sondern als Teil des Ortsgebietes Bliesendorf gekennzeichnet ist, lässt sich nicht nachvollziehen.
- Im FNP-Entwurf unter 3.3.1 (S. 55) wurde die ZV 3.5 *Prüfung einer verkehrlichen Ortsumfahrung* aus dem INSEK (S. 86). nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis ist der Entwurf hinsichtlich der aufgeführten Schwachstellen zu überprüfen und zu aktualisieren. Hierzu ergehen folgende Anmerkungen im Detail:

Ortsteil Glindow

Glindow, ein Ortsteil der Stadt Werder (Havel), zeichnet sich durch eine vielfältige Siedlungsstruktur aus. Mit ca. 4.024 Einwohnern (Stand 2018) ist Glindow der bevölkerungsreichste Ortsteil der Gesamtstadt. Ein wichtiger Teil von Glindow ist das Siedlungsgebiet Elisabethhöhe, das etwa 2,5 Kilometer südwestlich des Ortskerns auf der Glindower Platte liegt.

Glindow - Wohnbauflächen

Teilgebiete der Elisabethstraße bis zur Petzower Straße sind im Anschluss an den Schulcampus im Entwurf als Eignungsgebiet Photovoltaik vorgesehen. Dies entspricht nicht dem Bedarf. Es wird angeregt, bereits jetzt diesen Bereich als Bauland für Wohnungsbau und im Süden Gewerbeflächen auszuweisen.

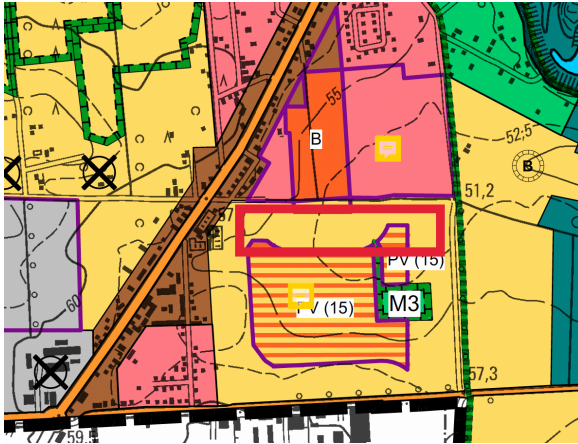
In den Prognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen ist mit einer weiteren Zunahme der Einwohner und damit erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum im Bereich Werder (Havel) zu rechnen.

Aktuelle Prognosen der Bertelsmann-Stiftung gehen von einem Mehrbedarf in Potsdam von ca. 11,3% oder ca. 20.000 Einwohner bis 2040 aus.¹ Diese Entwicklung ist erfahrungsgemäß in ähnlicher Dimension auch auf die Umlandgemeinden zu übertragen. Für Werder (Havel) würde dies einen Zuwachs von ca. 2.500 Einwohner bedeuten.

Die bisher im Entwurf ausgewiesenen neuen Wohnbereiche können den prognostizierten Bedarf des nächsten Jahrzehnts nicht decken. Um eine weitere Verknappung und Verteuerung von Wohnraum zu verhindern, sollte bereits jetzt das Gebiet Elisabethstraße/ Petzower Straße für Wohnbebauung reserviert werden.

¹ Märkische Allgemeine Zeitung MAZ, **Einwohnerschwund: Wo Brandenburg schrumpft und wo es wächst**, <https://www.maz-online.de/brandenburg/bevoelkerungsprognose-2040-hier-schrumpft-und-waechst-brandenburg-6ZE4D7M5Y5DX5CNVEO6V2B4GAU.html>, 13.04.2024

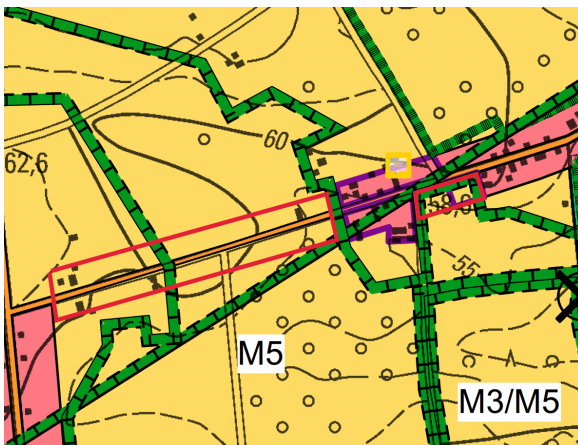
Der Bereich ist aufgrund seiner Lage und der Erschließung mit Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Straßen) und sozialer Infrastruktur (Kita, Schulen, Einkaufen, ÖPNV) besonders für eine Wohnbebauung geeignet. Die Erweiterung des Flächennutzungsplans südlich der Elisabethstraße in Richtung Petzower Straße für Wohnungsbau um bis zu 80.000m² erscheint daher möglich. Südlich davon könnte an der Petzower Straße ein Bereich für Gewerbe eingerichtet werden. Abstandsflächen wären aufgrund der Größe des Gebiets eingehalten.



Rot markiert: Erweiterte Wohnbaufläche an der Elisabethstraße

Des Weiteren sollte die Ziemensstraße zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Hermannstraße für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Hier gibt es bereits eine lockere Bebauung. Bei der verstärkten Nutzung könnte auf bestehende Infrastruktur (Straße, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telekom) zurückgegriffen werden. Aufgrund des Lückenschlusses wären die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild gering.

Die bisher vorgebrachten Einwände, dass der Bereich Karl-Liebknecht-Straße und Goethestraße planungstechnisch isoliert zu betrachten ist, sind zurückzuweisen. Die Elisabethhöhe erstreckt sich historisch eben nicht nur auf diesen Bereich, sondern umfasst das Gebiet von der Goethe-Straße über Karl-Liebknecht-Straße, Elisabethstraße und Poststraße bis Klaistorer Straße und Jägerstraße. Es besteht somit eine Verbindung zu Glindow, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist.



Rot markiert: Lückenschluss mit Wohnbaufläche Ziemensstraße

Glindow - Gewerbliche Bauflächen

Die Elisabethhöhe erstreckt sich von der Goethestraße über Karl-Liebknecht-Straße, Elisabethstraße, Poststraße bis zur Klaistorer Straße und Jägerstraße. Die Darstellung des Gebietsteils in der Karte des Entwurfs des Flächennutzungsplans weicht hiervon ab.

Das historisch gewachsene Gebietsteil wird durch den Planentwurf geteilt.

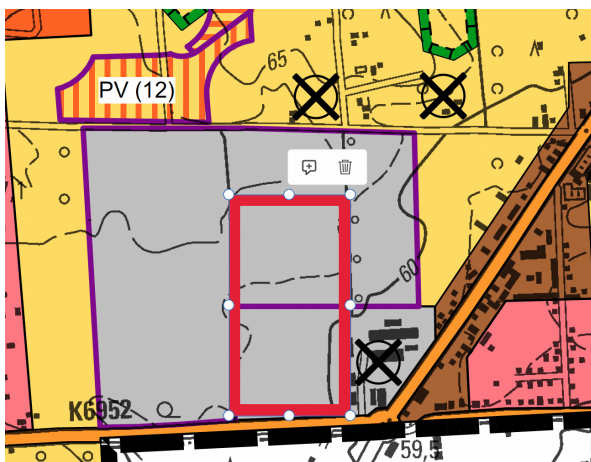
Insbesondere die Größe des neuen Gewerbegebietes hat negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietsteils und verändert dessen Charakter nachhaltig. Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes mit einer Fläche von 266.000m² ist die Ansiedlung von Gewerbe mit Emissionen und Verkehr zu erwarten. Die Anwohner im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße müssten erhebliche Einschränkungen hinnehmen. Der ländliche Charakter der Siedlung Karl-Liebknecht-Straße und Goethestraße ist durch den Bauleitplan 01/93 „Elisabethhöhe“ geschützt. Der jetzige Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt diesen Schutzzweck nicht. Die Elisabethhöhe würde sich laut Entwurf des Flächennutzungsplans von einem ländlichen Raum mit Landwirtschaft und mehreren Pferdekoppeln sowie Erholungsraum zu einem Industriegebiet entwickeln.

Die Neuausrichtung des „Baumblütenfestes“ wäre durch die Umsetzung des Planentwurfs gefährdet. Im Bereich der Elisabethhöhe befindet sich ein Großteil der Stationen der „Blütenrundfahrt“. Diese wurden in diesem Jahr sehr gut von den Besuchern angenommen. In einem industriellen geprägten Bereich wäre das jetzige Konzept nicht mehr umsetzbar.

Im Bereich der Elisabethhöhe sind bereits mehrere Bürgerinitiativen aufgrund der befürchteten negativen Auswirkungen des Entwurfes des Flächennutzungsplans in Gründung.

Um dennoch einen zeitnahen Beschluss des Flächennutzungsplans zu erreichen, sollte die Fläche des Gewerbegebietes auf ca. 1/3 der aktuellen Planungen verringert werden. Diese Größe entspricht dem ursprünglichen Vorschlag des Ortsbeirates Glindow von 2021. Auch erste Planungen der Stadt Werder (Havel) sind von einer Größe des Gewerbegebietes von ca. 86.000 m² ausgegangen.

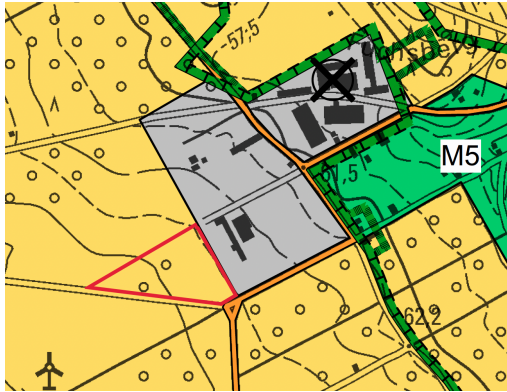
Durch die Verringerung der Größe des Gewerbegebietes würde der bisher ländliche Charakter der Elisabethhöhe erhalten bleiben. Anwohner würden aufgrund der erheblichen Abstandsflächen geschützt.



Rot markiert: Gewerbegebiet Glindow Poststraße

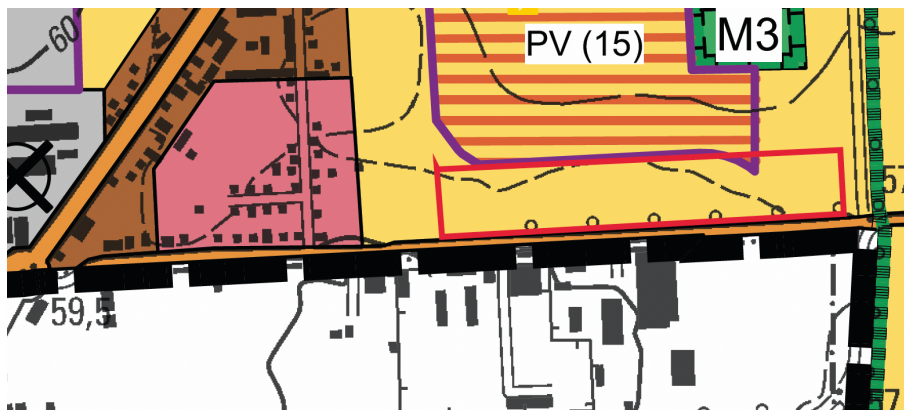
Weitere Gewerbeflächen könnten dann in Glindow ausgewiesen werden:

Im Gewerbebereich „Albertstraße“ (Werderfrucht und Spedition Schmidt) könnten rund 55.000m² neu eingerichtet und ca. 24.000m² für Gewerbe reaktiviert werden. Die Zufahrt wäre hier über die Obstallee, Alpenstraße und Kreuzstraße gewährleistet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte wären nur wenige Anwohner betroffen.



Rot markiert: Neue Gewerbefläche Albertraße

Entlang der Petzower Straße, in einem ca. 100 m tiefen und 500m breiten Streifen in Fortsetzung des Gewerbegebietes Ferch nach Norden,



Rot markiert: Neue Gewerbefläche Petzower Straße

Die Anbindung dieses etwa 50.000 m² großen Gewerbegebietes könnte durch die Straße am Gewerbegebiet erfolgen. Zur Wohnbebauung würde ein Abstand von ca. 250m eingehalten werden. Damit wäre der Abstand größer als zu Teilen des Gewerbegebietes Ferch. Die Auswirkungen auf die Anwohner durch das Gewerbegebiet wären gering.

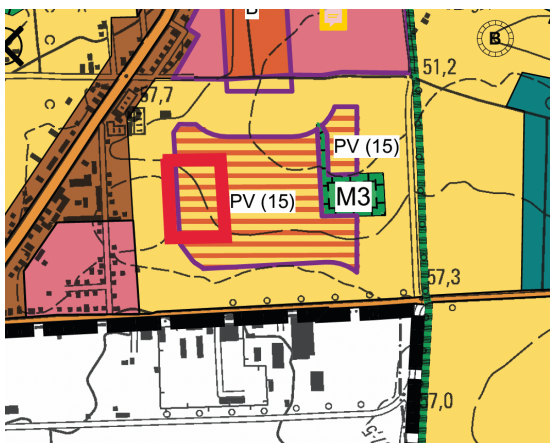
Insgesamt könnten somit auf drei Standorte verteilt ca. 217.000m² für Gewerbe gesichert werden. Durch die kleinteilige Struktur würde eine Überbelastung von Anwohnern ausgeschlossen und Verkehr verteilt werden. Darüber hinaus könnte das Gewerbe nach Themenbereichen (Handwerk, Lebensmittel verarbeitendes Gewerbe) geordnet werden, womit Synergien zum Beispiel bei der Kühlung von Lebensmitteln etc. möglich wären. Das Klagerisiko wäre wesentlich verringert.

Glindow – Entwicklungskonzept / Nahversorger

In den bisherigen Beratungen zu einem zweiten Nahversorger im Ortsteil Glindow wurde deutlich, dass ein zweiter Nahversorger an der Alpenstraße/Klaistower Straße eine Konkurrenz zum vorhandenen Nahversorger darstellen würde. Zugleich führt das Einzelhandelskonzept aus: „Städtebauliche Priorität liegt auf dem Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortskerns Glindow als zentraler Versorgungsbereich.“² Das Einzelhandelskonzept kann als Grundlage für perspektivische Planungen herangezogen werden, stellt aber kein Planungsinstrument im Sinne der 2. Bauleitplanung dar. Damit gibt es keine Grundstücksbindung für einen Nahversorger in der Alpenstraße/Klaistower Straße.

Die Erweiterung des Ortsteils im Süden durch Wohn- und Gewerbeflächen, sowie die Fertigstellung des Bildungscampus, spricht für die Ansiedlung des zusätzlichen Nahversorgers zwischen Elisabethstraße, Jägerstraße, Langer Grund und Petzower Straße. Hier kann für die Zukunft ein attraktives Lebensumfeld geschaffen werden.

Durch die örtliche Verlegung würde das Verkehrsaufkommen Richtung Dorfmitte entlastet und Einkaufswege verkürzt. Die Auslösung der Fläche aus dem LSG wäre dann entbehrlich und der Schutz des Gebietes um die Glindower Alpen würde erhalten bleiben. Zudem sollte der Bereich als Kaltluftzone, die in den Ort einwirkt, dienen.



Rot markiert: Neue Fläche für Gewerbe Einzelhandel

Glindow - Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Ausweisung der Photovoltaikbereiche in der jetzigen Konzentration im Süden Glindow führt zu erheblichen Akzeptanzschwierigkeiten. Bei der Vorstellung des Entwurfes im Ortbeirat im Februar 2024 waren die Vorzugsflächen für Photovoltaik nicht ausgewiesen und wurden nachträglich in den Entwurf eingefügt. Auch wenn der Entwurf in seiner Begründung darauf hinweist, dass es sich hierbei um mögliche Flächen handelt, sollte eine Priorisierung entsprechend dem Bedarf erfolgen.

Es wird angeregt, die Anzahl und Flächen der Photovoltaikgebiete im Bereich Glindow zu verringern. Bei der Bestimmung des Flächenbedarfs sind die Vorranggebiete für Photovoltaik entlang der Autobahn und Photovoltaik auf Industriebauten und kommunalen Dächern zu berücksichtigen.

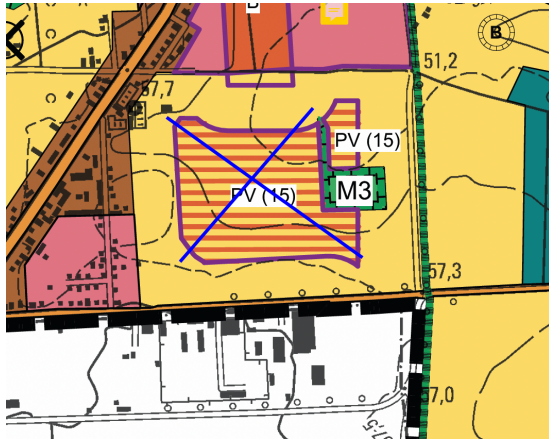
Des Weiteren ist zu beachten, dass zumindest Teile der Planungsflächen Photovoltaik in der Trinkwasserschutzzone liegen (Brunnen, Kleinkläranlagen dürfen

² Vgl. Einzelhandelskonzept, S. 45ff.

hier nicht betrieben werden). Es ist daher zu prüfen, ob diese Flächen überhaupt für die Nutzung durch Photovoltaik in Frage kommen.

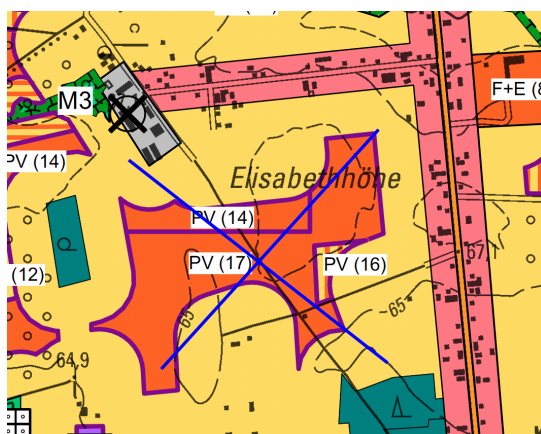
Insbesondere sollte auf folgende Photovoltaikanlagenflächen verzichtet werden:

- Bereich Petzower Straße, da damit die Entwicklung der Flächen für Gewerbe, Gewerbe Einzelhandel und Wohnbebauung entgegen dem Bedarf der Stadt Werder (Havel) eingeschränkt wird.



Blau markiert: Streichung der PV-Fläche

- Im Bereich Elisabethhöhe sind insgesamt drei große Solarfelder vorgesehen. Der Wohnbereich Goethe Straße und Karl-Liebknecht-Straße würde nahezu eine Insel innerhalb der Solarfelder /Gewerbegebiet bilden. Neben den Solarfeldern würde auch auf den Dächern des Gewerbebereiches aufgrund gesetzlicher Vorgaben Photovoltaik verbaut werden. Um die Insellage der Siedlung zu vermeiden, sollte auf das Solarfeld südlich der Goethe Straße verzichtet werden.



Blau markiert: Streichung der PV-Fläche

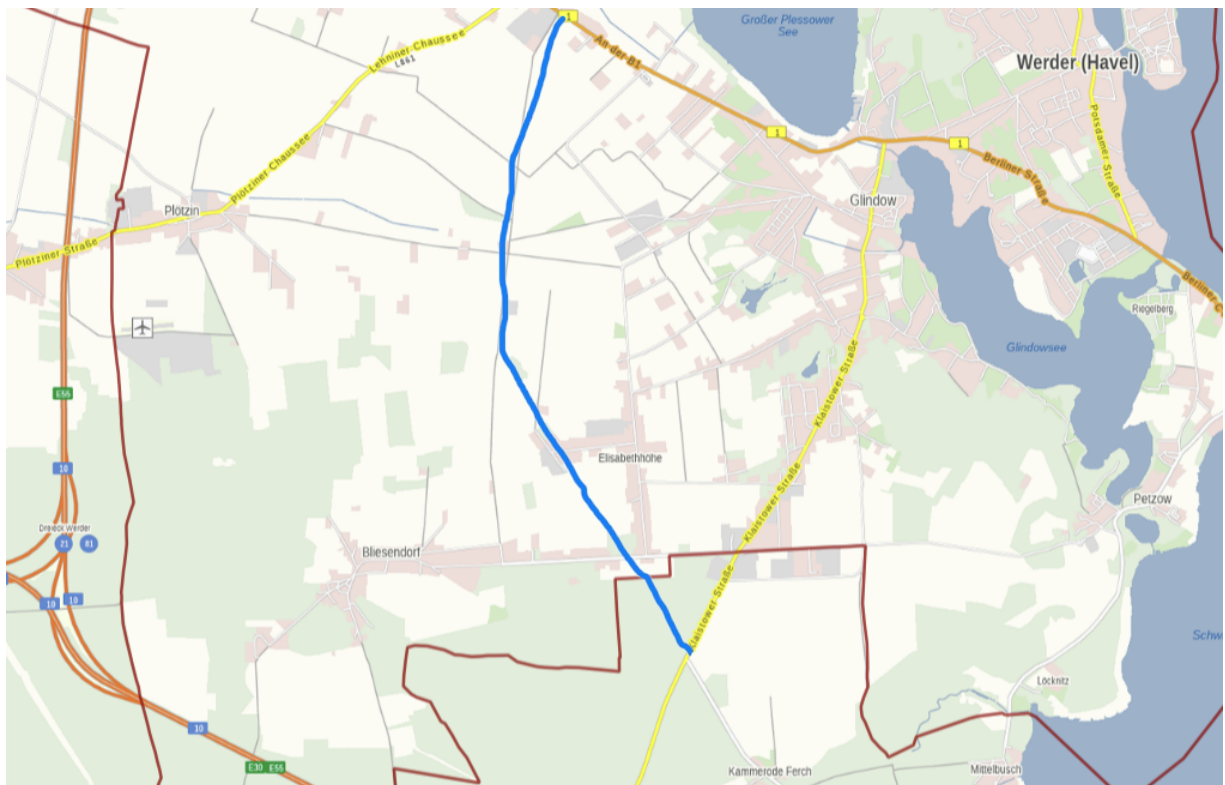
Glindow - Verkehrsflächen

Es wird eine Zunahme des Straßenverkehrs auf der L90 und B1 in Glindow in den nächsten Jahren erwartet. Laut Prognose der Bundesanstalt für Straßenwesen ist eine Steigerung der auf der B1 in Glindow fahrenden Kfz. pro Tag von 6.585 (in

2021) auf 10.200 Kfz. im Jahr 2030 zu erwarten. Auch auf der L90 sind erhebliche Steigerungen zu erwarten. Der Bericht der Verkehrsentwicklung prognostiziert für die L90 in Glindow 2030 9.700 Kfz. pro Tag.

Dieser Umstand verlangt eine intensive Auswertung der Verkehrsflüsse und Verkehrssituation in Werder und im Ortsteil Glindow.

Die Prognosen erfordern eine Neuordnung der Verkehrsströme, insbesondere ist eine Umfahrung der Ortslage Glindow zu diskutieren. Eine mögliche Entlastung könnte durch die Verlegung der L90 vom Abzweig Kamerode über den Holzweg, Lange Straße bis zur B1 - Gärtnerei / Abzweig Plessow erreicht werden. Durch die Nutzung von bestehendem Wege und versiegelten landwirtschaftlichen Erschließungsstraßen würden die Eingriffe in die Natur möglichst gering sein.



Durch die zusätzliche Straße könnten Durchgangsverkehr und Ziel- sowie Schülerverkehr getrennt werden.

Hierdurch würden sich neue Voraussetzungen für den Flächennutzungsplan ergeben. Die Neuordnung des Verkehrs sollte daher möglichst parallel zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen, um eine einheitliche Entwicklung sicherzustellen.

Abwägungen für die Ortsteile Plötzin, Plessow, Neu-Plötzin

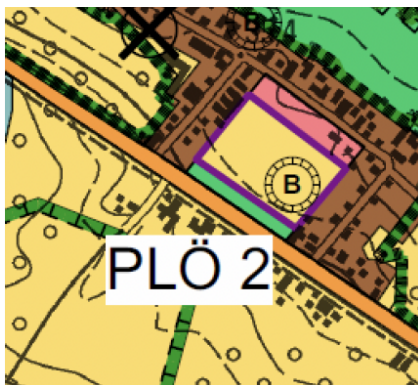
von Marcus Paproth

Plötzin, Plessow und Neu Plötzin sind drei eng miteinander verbundene Ortschaften in Werder (Havel). Die Siedlungsstruktur dieser Dörfer ist geprägt von einer Mischung aus ländlicher Idylle und suburbaner Entwicklung, die vor allem durch die

Nähe zu Berlin und Potsdam gefördert wird. Historische Bauernhäuser und moderne Einfamilienhäuser dominieren das Ortsbild. Während Plötzin und Plessow älter und eher landwirtschaftlich geprägt sind, zeigt Neu Plötzin eine jüngere, geplante Struktur mit neueren Wohngebieten. Die Umgebung ist geprägt von Landschaft, die durch Wälder, Felder und Seen bestimmt wird.

Plötzin - Flächen für die Landwirtschaft (Neu Plötzin)

Grundsätzlich unterstützen wir die Umwidmung von Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Nutzflächen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass durch die vorgesehene Baulandumwandlung eines schmalen Streifens entlang der Neuen Dorfstraße die dringende Anforderung entsteht, einen Teil der angrenzenden Flächen als Verkehrsfläche auszuweisen. Die aktuelle Gestaltung der Neuen Dorfstraße erreicht bereits ihre kapazitiven Grenzen.



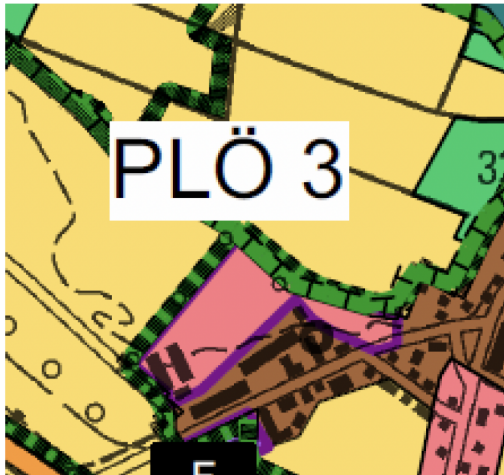
Für die Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche.

Plötzin - Wohnbauflächen (Plessow)

Ein erheblicher Teil dieser Fläche ist bereits als Innenbereich ausgewiesen und könnte unmittelbar entwickelt werden.

Wir stimmen der Erweiterung der Wohnbaufläche nicht zu, da die geplante Bebauung, die mehr als 30 Wohneinheiten umfassen könnte, eine erhebliche Belastung für das Dorf darstellen würde. Zudem würde die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Kleiner Plessower See rücken.

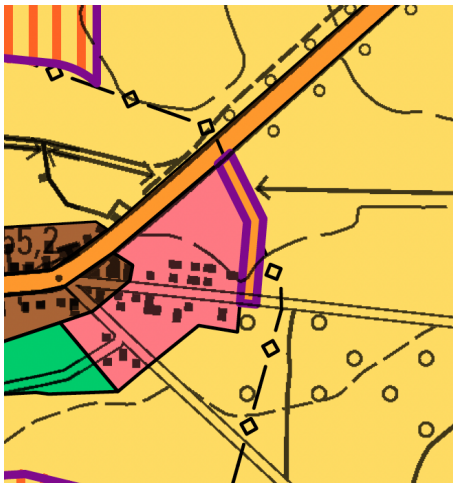
Insgesamt vertreten wir die Ansicht, dass ein behutsames Wachstum für Plessow von Vorteil wäre. Eine Bebauung und Entwicklung des bereits als Innenbereich ausgewiesenen Areals würde diesem Prinzip gerecht werden.



Für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

Plötzin - Verkehrsflächen

Der Ortsbeirat diskutiert seit Jahren über eine Umfahrungsmöglichkeit zur Entlastung des Glindower Weges und die Einplanung der entsprechenden Verkehrsfläche ist an dieser Stelle nachvollziehbar. Es ist jedoch unverständlich, warum unnötigerweise mehrere Flurstücke in die Flächenentwicklung einbezogen wurden (z.B. Gemarkung Plötzin; Flur 010, Flurstücke 64, 65, 174 teilweise). Tatsächlich ist der Bedarf an Verkehrsfläche wesentlich geringer als im Vorentwurf des Flächennutzungsplans angegeben, sodass hier Potenzial zur Einsparung von Flächen besteht.

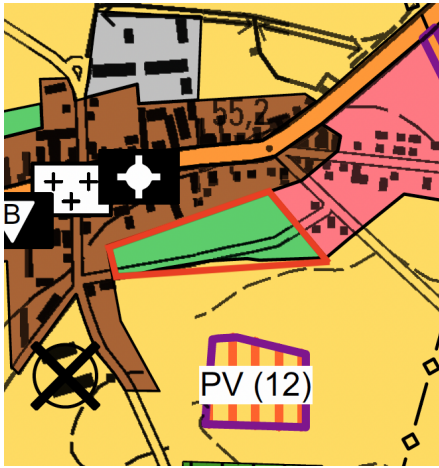


PLÖ 5 Ausweitung der Flächenbedarfs prüfen.

Plötzin – Gemeinwohlfäche - Kirche

Wir folgen dem Vorschlag der Kirchengemeinde. Diese schlägt vor, die Flurstücke 108, 109, 105 teilweise, 100 teilweise, 95 teilweise, 96 teilweise, 97 teilweise, 172 und 92 in der Gemarkung Plötzin, Flur 010 in Bauland umzuwidmen.

Dieser Vorschlag basiert auf der guten Erschließung des bestehenden Weges, der eine ideale Grundlage für die geplante Nutzung bietet. Da die Kirchengemeinde zukünftig auf zusätzliche Einnahmen angewiesen ist, stellt die Verpachtung der genannten Flurstücke eine nachhaltige Möglichkeit dar, diese Einnahmen langfristig zu sichern.



Rot markiert: Neue Wohnbaufläche

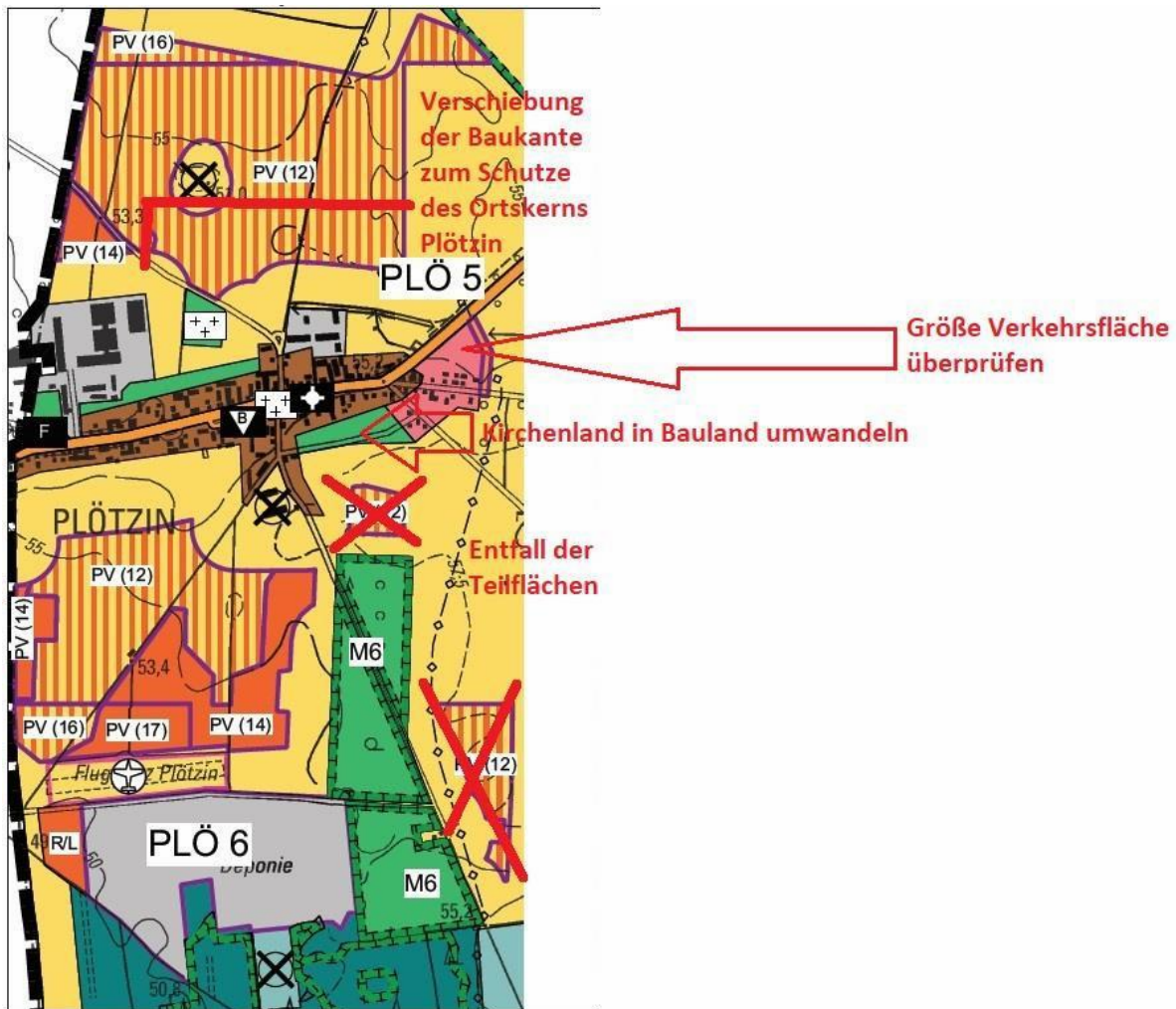
Plötzin - Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Ausweisung der Photovoltaikbereiche in der jetzigen Konzentration in Plötzin führt zu erheblichen Akzeptanzschwierigkeiten. Bei der Vorstellung des Entwurfes im Ortsbeirat im Februar 2024 waren die Vorzugsflächen für Photovoltaik nicht ausgewiesen und wurden nachträglich in den Entwurf eingefügt. Auch wenn der Entwurf in seiner Begründung darauf hinweist, dass es sich hierbei um mögliche Flächen handelt, sollte eine Priorisierung entsprechend des Bedarfs erfolgen.

Es wird angeregt, die Anzahl und Flächen der Photovoltaikgebiete im Bereich Plötzin zu verringern. Bei der Bestimmung des Flächenbedarfs sind die Vorranggebiete für Photovoltaik entlang der Autobahn und Photovoltaik auf Industriebauten und kommunalen Dächern zu berücksichtigen.

Insbesondere sollte auf folgende Photovoltaikanlagenflächen verzichtet werden oder Photovoltaikanlagenflächen reduziert werden:

- Entfall der kleinen Flächen südlich der Alten Dorfstraße
- Verschiebung der Baukante des großen Gebietes nördlich der Alten Dorfstraße



Abwägungen für den Ortsteil Kemnitz

von Joachim Thiele

Kemnitz ist ein Ortsteil der Stadt Werder (Havel) und am Plessower See. Die Siedlungsstruktur von Kemnitz ist geprägt von einer Mischung aus historischen und modernen Elementen, die das dörfliche Ambiente des Ortes bewahren. In den letzten Jahrzehnten hat sich Kemnitz durch den Zuzug von neuen Bewohnern weiterentwickelt. Es entstanden neue Wohngebiete, die jedoch meist behutsam in die bestehende Dorfstruktur integriert wurden.

Kemnitz – Gemischte Baufläche

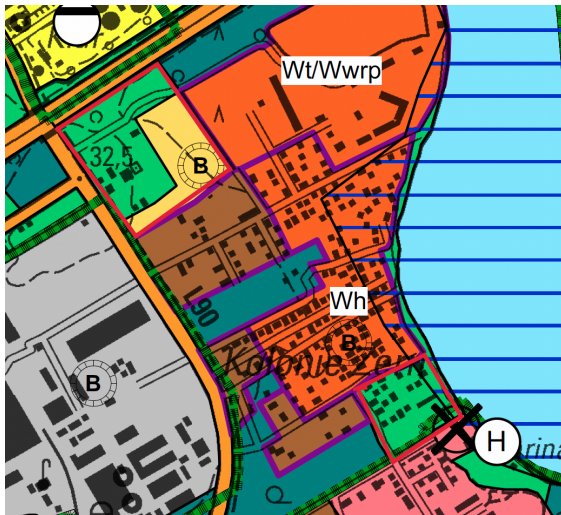
Für die Bereiche Kem1, Kem2, Kem3 und Kem4 werden ausführlich die Beweggründe dargestellt, warum die jeweiligen Anpassungen an "gemischte Baufläche", "Sonderbaufläche Wh" bzw. "Sonderbaufläche Wt/Wwt" erfolgen sollen.

Es erschließt sich allerdings nicht, weshalb weitere Flächen, für die ebenfalls die Eigenschaft "Bestand" (Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser) gilt, weiterhin als Grünfläche beplant sind und somit vom Sicherungsgedanken der vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Es handelt sich um die Flächen zwischen Elkawerft und Uferau ab Zum Humusplatz bis zur Havel, Phöbener Chaussee 3-5 (Fläche südöstlich Weg zum Fischer,

Wohnnutzungen) und die Fläche zwischen Autobahnauffahrt Richtung Hamburg und Kemnitzer Heidestrasse (Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung).

Wir folgen dem Wunsch des Ortsbeirates auch für diese Flächen/Nutzungen eine städtebauliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen entsprechend Kem1-Kem4.



Rot markiert: Erweiterung der gemischten Baufläche

Abwägungen für die Kernstadt Werder (Havel)

Die Kernstadt Werders ist geprägt durch ihre einzigartige Lage auf Inseln und Halbinseln in der Havel. Die Einwohnerzahl wächst stetig, da immer mehr Menschen die hohe Lebensqualität und Nähe zu Berlin schätzen. Dieser Umstand hat ein vermehrtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Innenstadt, zur Folge. Als traditionsreicher Ort mit viel Natur bietet Werder ideale Bedingungen für Erholungssuchende, insbesondere durch Wassersport, Wandern und Radfahren. Die Stadt strebt die Erneuerung der Anerkennung als „Anerkannter Erholungsort“ an.

Werder – Sonderbauflächen Freizeit und Erholung

Der Entwurf zur Umwidmung der Fläche WER 21 von Grünfläche zu einer Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung sollte kritisch hinterfragt werden, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes und der städtebaulichen Zielsetzung.

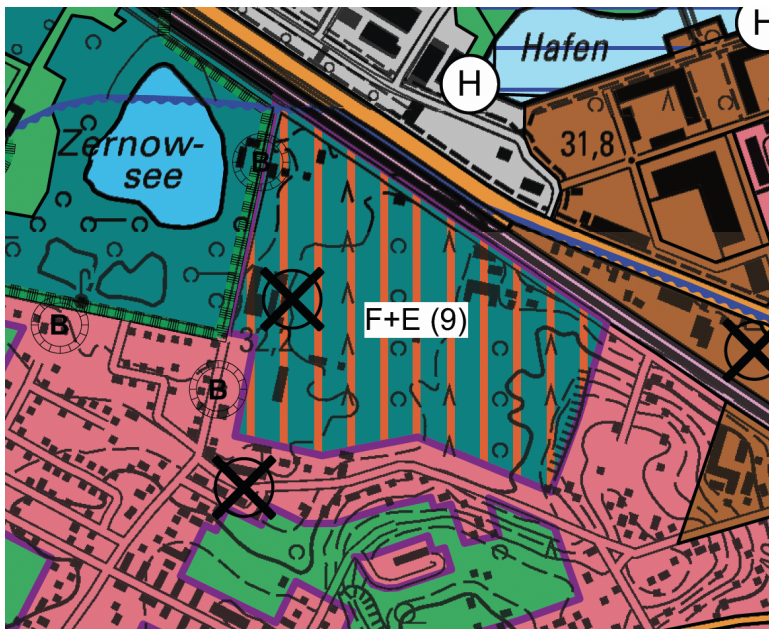
Zunächst einmal ist die Fläche WER 21 von wesentlicher Bedeutung für den Lärmschutz des angrenzenden Wohngebiets. Die Fläche fungiert aktuell als eine Art Pufferzone, die dazu beiträgt, den Lärm von der nahegelegenen Bahntrasse zu absorbieren und so die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten zu verbessern. Die Umwandlung der Fläche könnte daher negative Auswirkungen auf den Lärmschutz haben und das Wohnumfeld der Anwohner beeinträchtigen.

Des Weiteren ist der städtebauliche Nutzen des vorgeschlagenen Entwurfs nicht ausreichend begründet. Es wird zwar angemerkt, dass eine bereits anthropogene Fläche nachgenutzt und als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden soll, jedoch fehlen detaillierte Ausführungen darüber, wie genau dieses Vorhaben den städtebaulichen Bedürfnissen gerecht wird. Die bloße Nutzung der

Fläche für Freizeit und Erholung ersetzt nicht die wichtige Funktion der Grünfläche im Kontext des Gesamtkonzepts der Stadtentwicklung. Es wäre notwendig, eine umfassende Analyse vorzulegen, die darlegt, inwiefern die geplante Umwidmung den städtebaulichen Zielen dient und ob alternative Flächen für die Freizeitnutzung in Betracht gezogen wurden.

Zusätzlich ist hervorzuheben, dass die Fläche bereits eine natürliche Sukzession durchlaufen hat und teilweise als Wald klassifiziert ist. Dies zeigt, dass die Fläche nicht nur eine historische und ökologische Bedeutung hat, sondern auch zur Biodiversität beiträgt. Eine detaillierte Prüfung, wie die geplante Umwidmung diese ökologischen Werte berücksichtigen würde, fehlt ebenfalls.

Daher sollten die beabsichtigten Änderungen gründlicher geprüft werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Lärmschutzfunktion der Fläche und der unzureichenden städtebaulichen Argumentation. Es sollte sichergestellt werden, dass alle Aspekte, die für die Lebensqualität der Anwohner und die städtebauliche Entwicklung relevant sind, umfassend und transparent berücksichtigt werden.



WER 21 Verbleib als Grünfläche

Werder – Gemeinwohlfäche

Es sei darauf hingewiesen, dass besonders der gesamte Kernstadtbereich sowie die Havelauen auf die Möglichkeit der Ausweisung von weiteren Flächen für das Gemeinwohl geprüft werden sollten.

In der Innenstadt und den Havelauen fehlen derzeit soziokulturelle Räume, die für die soziale und kulturelle Entwicklung unserer Stadt unerlässlich sind. Diese Flächen könnten wesentlich dazu beitragen, die Lebensqualität für alle Altersgruppen zu verbessern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Die wachsende Altersstruktur der Stadt erfordert insbesondere seniorenrechtliche Angebote, die in diesen Bereichen geschaffen werden könnten. Ebenso ist es wichtig, den Bedürfnissen der Jugend Rechnung zu tragen, um attraktive Freiräume und Begegnungsstätten für junge Menschen zu ermöglichen.

Die gezielte Ausweisung solcher Flächen im Flächennutzungsplan kann dazu beitragen, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und die Innenstadt sowie die Havelauen als lebendige und inklusive Orte zu gestalten.

Wir bitten daher darum, diesen Aspekt bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Flächen für das Gemeinwohl in den Entwurf aufzunehmen.