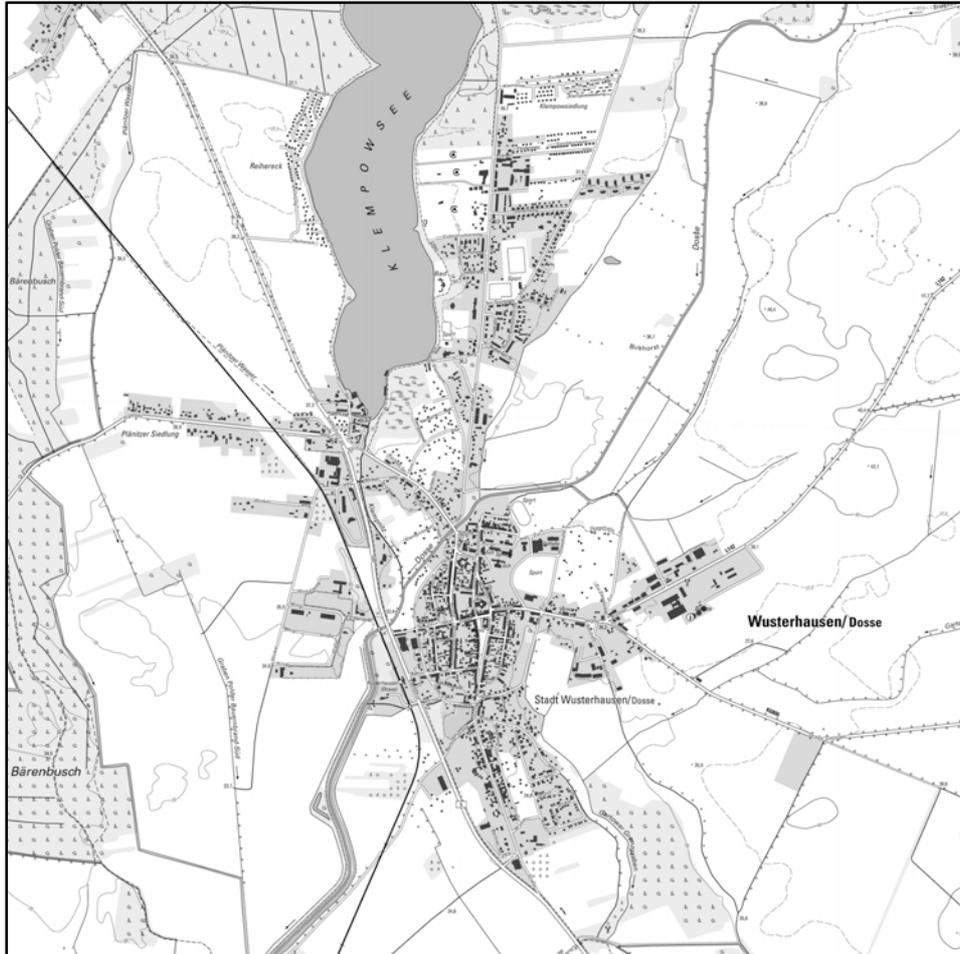


Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Alternativenprüfung neuer Wohngebiete



Stand November 2022

Neue Wohngebiete in der Kernstadt Wusterhausen/Dosse

Überprüfung potentieller neuer Wohngebiete in Bezug auf die Möglichkeit

einer zeitnahen Umsetzung von verbindlichem Baurecht

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

1. Veranlassung der Untersuchung

In den vergangenen Jahren hat sich auch im südwestlichen Teil des Landkreises Ostprignitz-Ruppin die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern stark erhöht. In der nur 5,0 km westlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse befindet sich an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin ein Haltepunkt, wo Pendler mit Wohnsitz in der Region Neustadt/Dosse und Wusterhausen/Dosse sehr schnell und umweltfreundlich nach Berlin pendeln können. Darüber hinaus befindet sich 15,0 km weiter östlich der Autobahnanschluss Neuruppin an der A 24 mit schneller Verbindung nach Berlin und das Umland.

Zudem sind im Raum Neuruppin und Wittstock / Heiligengrabe auch im gewerblichen Bereich zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Dies veranlasst die zugewanderten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auch im ländlichen Umland nach Baugrundstücken zu suchen.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse möchte diese Nachfrage vorrangig in den Bereich des Ortsteils Stadt Wusterhausen lenken, um so die Versorgungsfunktion der historischen Kernstadt zu stärken. Die Siedlungsfläche der historischen Altstadt hat sich ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts überwiegend in Richtung Norden, beidseitig der Seestraße (östlich vom Klempowsee) und in Richtung Süden entlang der Berliner Straße entwickelt. Zusätzlich ist eine weitere kleinere Siedlungsfläche in Richtung Osten an der Borchestraße entstanden.

Bei der Aufstellung des seit 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurden die Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung entsprechend der historischen Siedlungsentwicklung einerseits im Norden der Altstadt an der Seestraße und dem östlich davon gelegenen Mittelweg und zum anderen südlich der Altstadt an der historischen Chausseeverbindung nach Berlin, und hier östlich der Berliner Straße, gesehen, so dass dort im vorrangig Wohnbauflächen in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen dargestellt wurden.

Nördlich der Kernstadt hat sich zwischen der Seestraße und dem westlich gelegenen Klempowsee seit mindestens Anfang des 20. Jahrhunderts eine Bebauung mit vorrangig Einzelhäusern, aber z.B. auch dem Strandbad oder dem Campingplatz entwickelt, die bis heute stetig durch Einzelbauvorhaben ergänzt wurde.

2. Überprüfung der potentiellen Wohnbauflächen in der Stadt Wusterhausen/Dosse

Nachfolgend werden die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse dargestellten Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit überprüft. Entscheidend für die Gemeindeverwaltung ist dabei auch - aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach wohnbaulicher Entwicklung in der Kernstadt - inwieweit für die potentiellen neuen Wohngebiete zeitnah verbindliches Baurecht geschaffen werden kann.

1. Gelände des ehemaligen Friedrich-Löffler- Institutes an der Seestraße 55

Zum aktuellen Zeitpunkt ist keine Aktivierung dieses im Privateigentum befindlichen Grundstücks erkennbar. Dieses betrifft den östlichen schmalen Teil, der sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern eignen würde.

Der westliche, bereits bebaute Teil wird vom Landkreis als Bereich akzeptiert, der nach § 34 Abs. 1 BauGB dem Innenbereich zugeordnet wird und ein gebäudeinterner Umbau für eine Nachnutzung für Wohnungen in 2 bis 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern akzeptiert wird.

2. Grünfläche nördlich der Bebauung des Gartenweges

Die Fläche südlich des ehemaligen Friedrich-Löffler-Institutes und nördlich der Straßenrandbebauung entlang des Gartenweges stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Daher ist hier eine Bebauung nicht zulässig und bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde dort die Wohnbauflächendarstellung herausnehmen und durch die Darstellung einer SPE-Fläche ersetzen.

3. Wohngebiet östlich Mittelweg, Zum Horstberg

Das Gebiet ist inzwischen vollständig mit Wohnhäusern bebaut und entfällt somit als potentielles zusätzliches Wohngebiet.

4. Baufläche östlich Mittelweg, in Fortsetzung des Gartenweges

Die privaten Eigentümer dieser Fläche wollen die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Flächen nutzen und sind nicht bereit dazu die Fläche an die Gemeinde oder einen privaten Investor zur Realisierung eines Baugebietes zu verkaufen.

5. Ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet östlich Mittelweg“

Im Jahre 2000 wurde mit der Planung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines Wohngebietes in diesem Bereich begonnen worden. Die Planung ist im Entwurfsstadium „stecken geblieben“ und es wurde kein Satzungsbeschluss gefasst. Die Baulücke, in deren Bereich die Erschließungsstraße aus dem Plangebiet an den Mittelweg herangeführt werden sollte, ist inzwischen auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB mit einem Einfamilienhaus bebaut worden. Damit besteht keine Möglichkeit mehr, die ehemals als Baugebiet vorgesehene Fläche an die öffentliche Verkehrsfläche des Mittelweges anzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch daran gescheitert, dass in dem Gebiet viele kleine streifenartige Grundstücke liegen, von denen einige Eigentümer nicht bereit waren ihre Grundstücke an den damaligen Vorhabenträger zu verkaufen, da sie dort weiter eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten wollten. Damit stellt sich diese Planung zumindest auf längere Sicht als nicht realisierbar dar.

6. Wohngebiet östlich und südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße

Die Fläche besteht aus 7 in Ost-West-Richtung verlaufenden Flurstücken. Die Wohnhäuser stehen im Westen an der Rudolf-Breitscheid-Straße und östlich anschließend werden die Flurstücke als Privatgärten genutzt.

Diese Fläche wäre nur als Baugebiet zu nutzen, wenn die Eigentümer ihre Gartenteile an die Gemeinde oder einen privaten Bauträger verkaufen würden und dann von Norden her, über den dortigen Zweig der Rudolf-Breitscheid-Straße, über eine neue Straße erschlossen würde. Bisher hat sich keiner der Eigentümer dazu bereit erklärt, den hinteren Grundstücksteil zur Realisierung neuen Baulands zu verkaufen. Die Gemeinde beabsichtigt daher im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans hier die Wohnbaufläche herauszunehmen und dort eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ darzustellen.

7. Wohngebiet „Schwanenweg“ westlich Seestraße

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche, hier als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Auf dem zur Überplanung vorgesehenen Gebiet wurde 1910 die Haushaltsschule der Landwirtschaftskammer der preußischen Provinz Brandenburg errichtet. Der rückwärtige Teil der Haushaltsschule wurde gärtnerisch genutzt und war in Teilen mit weiteren Wirtschaftsgebäuden bestanden. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Anlage als Kinderkurheim und ab dem Jahre 1992 für einige Jahre als Mutter-Kind-Kurheim nachgenutzt. Aktuell wird das Gebäude als Übergangswohnheim für Asylsuchende genutzt. Der rückwärtige Bereich liegt seit vielen Jahren brach. Entsprechend seiner privaten Nutzung war das Gelände bis zum Klempowsee immer eingezäunt und zu keiner Zeit bestand an dieser Stelle bisher eine öffentliche Verbindung von der Seestraße zum See. Gebäude und ein Großteil des rückwärtigen Bereichs bestehen mittlerweile als getrennte Liegenschaften. Der ungenutzte rückwärtige Grundstücksteil konnte von der Gemeinde 2019 erworben werden mit dem Ziel diese Fläche im Sinne der gemeindlichen Entwicklung als Wohnbaufläche und Grünfläche für die Allgemeinheit zu entwickeln. Die Fläche soll daher im Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Vor wenigen Jahren ist bereits eine Kindertagesstätte (Kita) in diesem Bereich neu gebaut worden. Zwischen der Kindertagesstätte und dem Wohnheim befanden sich bis zum Jahr 2014 noch weitere bauliche Anlagen (unter anderem zwei Baracken). Südwestlich der Fläche ragen die Tennisanlagen des örtlichen Tennisvereins in die Fläche. Aus Sicht der Kreisplanung ist die Fläche daher baulich so vorgeprägt, dass sie einem Bebauungsplan nach den Regularien des § 13 a BauGB zugestimmt hat, da die Fläche die Voraussetzungen erfüllt, dass deren Überplanung im Sinne der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile gesehen werden kann.

Mit dem Erwerb der Flächen hat die Gemeinde die Baracken abgerissen und einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, um dort 10 bis 12 neue Einfamilienhausgrundstücke und ein Grundstück für zwei Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Da es bisher nur wenige öffentliche Zugänge von der Seestraße zum uferparallelen Wanderweg am Klempowsee gibt, soll die Planung damit verbunden werden südlich der Kita eine öffentliche Grünfläche zu schaffen, um hier einen öffentlichen Zugang zum Klempowsee herzustellen.

8. Wohngebiet östlich Seestraße, südlich Rudolf-Breitscheid-Straße

Aus städtebaulicher Sicht sieht die Gemeinde die Fläche 8 als eine sehr gut geeignete Fläche für ein neues Wohngebiet an, zumal sie sich auch relativ nahe der historischen Altstadt befindet.

Die Fläche befindet sich aber im Eigentum von sieben verschiedenen Privatpersonen, die ihre Flächen an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet haben. Bisher ist es weder der Gemeinde noch einem privaten Bauentwickler gelungen die Grundstücke zu erwerben, um hier ein Wohngebiet zu entwickeln.

Trotz der bisher erfolglosen Bemühungen wird die Gemeinde diese Wohnbaufläche weiterhin im Flächennutzungsplan belassen, da sie zumindest langfristig hofft an dieser Stelle ein Wohngebiet entwickeln zu können.

9. Wohngebietsergänzung Plänitzer Siedlung

Die Plänitzer Siedlung, die westlich der Kyritzer Straße, außerhalb der Kernsiedlungsfläche von Wusterhausen/Dosse an der Straße nach Plänitz liegt, wirkt wie ein eigenständiges Straßendorf. Sie ist als eine „typische“ Kleinsiedlerwohnanlage entstanden. Im Flächennutzungsplan ist dort, westlich der Bahnstrecke Neustadt/Dosse-Kyritz-Pritzwalk eine Wohnbaufläche für eine rückwärtige Baureihe dargestellt. Die Fläche betrifft 8 Einzelgrundstücke, das heißt dieses sind die rückwärtigen Grundstücksteile der vorne am Plänitzer Weg gelegenen Wohngrundstücke. In fünf Fällen werden diese rückwärtigen Grundstücksteile als Gartenfläche genutzt, zum Teil mit baulichen Anlagen. Neben der Problematik, dass es wahrscheinlich nicht gelingt die rückwärtigen Grundstücksteile zu erwerben, wäre auch nur eine einseitige Erschließung der Baugebiete möglich, was die Grundstücke erheblich mit Erschließungskosten vorbelasten würde.

Darüber hält es die Gemeinde städtebaulich nicht für sinnvoll die relativ abseits gelegene „Straßendorfsiedlung“ baulich weiter zu stärken. Die Plänitzer Siedlung ist ein eigenständiger „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, wo es noch möglich ist einzelne Baulücken nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bebauen. Mit einer verbindlichen Bauleitplanung „eine 2. Baureihe“ zu beginnen sieht die Gemeinde nicht für sinnvoll an, unabhängig von der geringen Chance einer Umsetzung. Daher beabsichtigt die Gemeinde bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans die Fläche 9 als Wohnbaufläche zu streichen und dann als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ darzustellen.

10. Kleingärten am Birkenweg

Östlich der bebauten Grundstücke an der Berliner Straße befindet sich im Gebiet „Birkenweg“ eine innerorts gelegene Kleingartenfläche. Diese Gärten waren historisch die rückwärtigen Gärten der Häuser an der Ostseite der Berliner Straße. Es wurde dann etwa 50 m östlich parallel der „richtigen“ Berliner Straße die „hintere“ Berliner Straße angelegt, das Wegeflurstück 334 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen. Damit wurden die Gärten zu eigenständigen kleineren Gärten, die als Kleingärten genutzt werden mit einer sehr großen Anzahl von Privateigentümern.

Obgleich diese Fläche sich städtebaulich gut eignet für eine innerstädtische Verdichtung für Wohnungsbau ist es bisher nicht gelungen hier eine größere Anzahl von Gartengrundstücken Zwecks Bebauung zu erwerben, um zumindest in Teilbereichen Wohnungsbau zu realisieren. Innerhalb der Gärten sind die Bäume und diverse Gehölze inzwischen so groß geworden, bei einer nur geringen Bodenversiegelung, dass es aus stadtklimatischen Gesichtspunkten durchaus sinnvoll ist diese Fläche als Frischluftzeugungsfächen stadintern weiterhin zu erhalten.

Unabhängig davon sieht die Gemeinde keine Chance in diesem Bereich auch nur in Teilbereichen in naher oder mittlerer Zukunft zu Bauland entwickeln.

11. Wohngebiet Birkenweg

Die als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche im nördlichen Teil der Fläche 11 wurde als Bebauungsplan „Wohngebiet Birkenweg“ für Einfamilienhausgrundstücke bereits entwickelt mit dem Straßen Schulstraße, Wiesengrund und Feldwinkel. Dort sind inzwischen fast alle Baugrundstücke bebaut. Die wenigen unbebauten Grundstücke sind bereits als Baugrundstücke verkauft.

Der südliche Teil der Fläche ist eine „Weißfläche“ im Flächennutzungsplan, da diese Fläche von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde. Die Fläche wird weiterhin

ackerbaulich genutzt und steht für eine mögliche Bebauung nicht zur Verfügung. Daher wird sie bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3. Zusammenfassende Bewertung

Von den insgesamt 11 untersuchten Flächen werden im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung die Flächen 2, 6 und 9 als Wohnbauflächen aus dem FNP herausgenommen. Die Flächen 3 und 11 sind über Bebauungspläne bereits als Wohngebiete realisiert worden. Die Flächen 4, 5, 8 und 10 bleiben im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbauflächen enthalten, werden aber aufgrund der jeweils kleinteiligen Eigentümerstrukturen und nicht vorhandener Bereitschaft der Grundeigentümer hier Flächen für Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, innerhalb der nächsten 10 Jahre mit großer Wahrscheinlichkeit nicht realisiert werden können. Da dieses aber städtebaulich sinnvolle Standorte sind, wird die Gemeinde die Wohnbauflächendarstellung im FNP belassen.

Es bleiben somit die Flächen 1 und 7, die hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit zu betrachten sind: Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (privater Investor) auf der Fläche 1 sieht die Gemeinde die Chance, dass hier in nächster Zukunft die Möglichkeit besteht Wohnraum zu schaffen, hier im 1. Schritt die Umnutzung der vorhandenen Institutsgebäude in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass im 2. Schritt dann auch der östliche Teil für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entwickelt wird. Die zeitliche Realisierung ist hier jedoch noch offen.

Somit steht zum aktuellen Zeitpunkt (3. Quartal 2022) nur die Fläche 1 für eine von der Gemeinde gesteuerten kurzfristigen Entwicklung einer Wohnnutzung zur Verfügung. Die Gemeinde hat das ehemals private Grundstück gekauft, um hier einen Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss 2019) und sozial verträglichen Wohnungsbau zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan soll hier Baurecht für etwa 10 bis 12 Eigenheime und, in einem Teilbereich nahe zur Seestraße gelegen, für zwei Stadtvillen mit zusammen 16 Wohnungen schaffen.

Damit könnte die Gemeinde, zumindest zu einem kleinen Teil, die dringende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Eigenheimgrundstücke, als auch für moderne und barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau befriedigen und ihrer Daseinsvorsorgepflicht in diesem Belang nachkommen.

Die bisher isoliert „hinter dem Wohnheim“ liegende Kindertagesstätte würde mit dieser Planung Teil des kleinen neuen Wohngebietes werden und städtebaulich sinnvoll integriert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung einer bis zum Seeufer reichenden neuen öffentlichen Grünfläche mit einem öffentlichen Wegezugang zum Uferweg entlang des Klempowsees vorgesehen.

Die Gemeinde Wusterhausen sieht ein hohes öffentliches Interesse daran die wohnbauliche Entwicklung an diesem Innenstadt nahen Standort zu forcieren und in diesem Zusammenhang die Möglichkeit zu nutzen, die öffentliche Grünfläche mit den eingebetteten öffentlichen Wegebeziehungen herzustellen. Durch die Erschließung der Baugebiete durch den neuen Schwanenweg wird dieser ehemals private und rückwärtige Bereich von zwei Seiten öffentlich begeh- und erlebbar und es werden auch neue öffentliche Grünflächen geschaffen, so dass ein Teil

der Flächen erstmalig auch für die Naherholung der Bewohner in der Nachbarschaft zur Verfügung steht.

Verfasser:

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Der Bürgermeister
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx- Straße 90-91
16816 Neuruppin
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/Katrin Manke

Stand November 2022

Anlage: - Ausschnitt FNP Wusterhausen/Dosse mit Darstellung der untersuchten Gebiete