



Machbarkeitsstudie

Kolonie Zern

Gemeinde Kemnitz

Abschlußbericht

Machbarkeitsstudie Kolonie Zern

Abschlußbericht

Planungsbüro g8 GbR
Büro für umweltgerechte
Raum und Stadtplanung
Gregor Drzymala, Dipl.-Ing.
Birgit Kastrup, Dipl.-Ing.
Wolfgang Würstlin, Dipl.-Ing.
Brücker Landstraße 22b
14806 Belzig
Tel. 033841 / 65302
g8@do-online.de
www.planungsbuero-g8.de

Belzig, den 20.01.2001

Gliederung des Berichts zur Machbarkeitsstudie Kolonie Zern

Anlaß und Aufgabe	4
Methodik und Ablauf	7
Bestandsanalyse	8
Steckbrief Quartier I	9
Steckbrief Quartier II	11
Steckbrief Quartier III	13
Steckbrief Quartier IV	15
Steckbrief Quartier V	17
Steckbrief Quartier VI	19
Steckbrief Quartier VII	21
Steckbrief Quartier VIII	23
Steckbrief Quartier IX	25
Steckbrief Quartier X	27
Befragung in der Kolonie Zern	29
Formaler Ablauf der Befragung und Einschätzung der Rücklaufquoten	29
Einordnung der Antworten	30
Nutzung und Infrastruktur	31
Zufriedenheit und offene Wünsche	33
Auswertung differenziert nach Quartierszugehörigkeit	35
Interpretation der Ergebnisse	37
Expertengespräche	38
Amt für Immissionsschutz Brandenburg	38
Wasser- und Schiffsamt in Brandenburg	38
Landesumweltamt Brandenburg / Abt. Naturschutz	39
Bundsautobahnamt	39
Brandenburgisches Straßenbauamt	39
Fazit:	39
Hemmnisanalyse	40
Die Ausgangslage	40
Wünsche & Erwartungen	40
Hemmnisse & Konflikte	41
Hemmnisse für die Gewerbeentwicklung	42
Szenarien	43
Status-Quo-Szenario	43
Probleme:	44
Szenario: Vorrang Wohnen	45
Vorteile:	46
Szenario: Vorrang Gewerbe	46
Szenario: Vorrang Freizeit	48
Szenario: Vorrang Freiraum	49
Szenario: gegenseitige Rücksichtnahme	51
Bürgerversammlung und Planungswerkstatt:	53
Die Informationsveranstaltung vom 27.11.2000	53
Planungswerkstatt vom 18.12.2000	54
Leitbild	56
Handlungskonzept	58

Anlaß und Aufgabe

Beim Urteil „Kolonie Zern“ handelt es sich um eine durch Ferienhaussiedlungen, vereinzelt Wohngebäude und Brachflächen geprägtes Gebiet ca. 3km außerhalb des Siedlungskerns der Gemeinde Kemnitz. Die Hälfte der Einwohner der Gemeinde Kemnitz lebt in der Kolonie.

Die Kolonie Zern wird durch die Bundesautobahn A10 im Norden, die Havel (Zernsee) im Osten, das Neubaugebiet Havelauen in der Stadt Werder im Süden und die Phöbener Chaussee L90 bzw. ein dahinterliegendes Gewerbegebiet im Westen begrenzt.

Der Ursprung der Kolonie ist teilweise noch heute im historische Kern ablesbar. Sommervillen mit großen Gärten, Bootshäuser und eine Bootswerft haben in den 30er Jahren das Bild der Kolonie Zern geprägt. In den letzten fünfzig Jahren sind dann einige Ferien- und Wochenendhausanlagen sowie vereinzelt Wohnhäuser im Süden und Nordwesten der Kolonie entstanden.

Momentan weist die Kolonie Zern überwiegend ein heterogenes Erscheinungsbild auf, mit Wohngebäuden unterschiedlicher Dimension und Prägung sowie Wochenendhäusern innerhalb oder außerhalb geschlossener Anlagen mit sehr unterschiedlichen Standards bis hin zu deutlichen Verfestigungen, die dauerhaftes Wohnen möglich erscheinen lassen. Eine städtebauliche Ordnung ist nicht erkennbar. Die Attraktivität des Standortes fördert aber das Interesse an der Ausweitung der Wohnnutzung in der Kolonie Zern. Entsprechend wurden Bauwünsche an die Gemeinde und das Amt Werder herangetragen.

Noch immer ist ein hoher Grünanteil prägend für das Gebiet. Die gesamte Kolonie Zern liegt im Landschaftsschutzgebiet. Schleichende Verfestigungen im Gebiet schreiten aber weiter voran. Das Ufer des Zernsees ist teilweise bebaut und weitgehend für die Öffentlichkeit unzugänglich. Der Uferschutz ist nicht gewährleistet.

Auf der westlichen Seite der L90 hat sich in den letzten Jahren ein florierender Gewerbebestandort entwickelt, der von der unmittelbarer Nähe der Autobahnananschlußstelle Phöben profitiert. Alle dort befindlichen Gewerbebetriebe hegen mittelfristig Erweiterungswünsche. Einer der Betriebe ist ein Pektinwerk des Emissionen zu erheblichen Konflikten mit den empfindlichen Nutzungen in der Kolonie Zern führt.

Durch die unterschiedlichen teilweise nebeneinander her laufenden Entwicklungen in der Kolonie Zern und ihrer Umgebung sowie durch die sehr unterschiedlichen Erwartungen der Interessengruppen ist ein breites Konfliktfeld entstanden. Dies beinhaltet:

- den Konflikt zwischen Gewerbe und den empfindlichen Nutzungen,
- den Konflikt zwischen Wohnen und den unterschiedlichen Emittenten,
- den Konflikt zwischen Wohnen und Landschaftsschutz,
- den Konflikt zwischen Naturschutz und Ferienhausnutzung und
- den Konflikt zwischen städtebaulicher Ordnung und schleichenden Verfestigungen

Die Gemeinde beabsichtigt daher diese Konflikte zu lösen und das Gebiet städtebaulich zu ordnen. Folgende Ziele sollen in dem Gebiet verfolgt werden:

- Ausweisen von Wohnbauflächen
- Ordnen der Wochenendhausnutzung

- Sinnvolle Erschließung des Gebietes
- Sicherung eines unbebauten Uferschutzstreifens
- Sicherung des hohen Grünanteils
- Sicherung des Gewerbestandortes

Die Auseinandersetzung um die Prioritäten dieser Ziele erfolgte in den letzten Jahren durch Austausch der jeweils gültigen Rechtspositionen. Unter diesen Umständen war der Handlungsspielraum der Gemeinde sehr eingeschränkt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kemnitz, der mittlerweile genehmigt wurde, wird die Gemengelage daher auch nicht abschließend gelöst. Das Gewerbegebiet wurde im Flächennutzungsplan ausgespart.

Erste Versuche der Gemeinde Kemnitz die Gemengelagensituation zunächst durch das Aufstellen von verbindlichen Bauleitplänen zu lösen scheiterten. Das Instrument erwies sich als wenig erfolgsversprechend, da die Probleme mit diesem Instrument nicht zu lösen sind.

So wurde das Planungsbüro g8 im Frühjahr 2000 durch die Gemeinde Kemnitz mit der Erarbeitung einer umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie für die Kolonie Zern beauftragt. In einem kommunikativen Prozeß sollte geprüft werden wie die o.g. gemeindlichen Ziele verwirklicht werden können.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie hatte somit folgende Arbeitsschwerpunkte:

- Eingehende Analyse der örtlichen Situation
- Sondieren der Probleme und Erwartungen bei Bürgern und Betroffenen
- Entwickeln von Szenarien zur zukünftigen Nutzungsverteilung
- Einbinden der Akteure in den Bewertungsprozess
- Erarbeiten eines Leitbildes zur zukünftigen Entwicklung
- Erarbeiten einer Umsetzungsstrategie incl. Instrumentenauswahl, Zeitplan



Phöbener Chaussee Richtung Werder



Emittent Bundesautobahn A10



Arbeitgeber und Emittent Pektinwerk



Emittent Klärwerk



Angrenzendes Neubaugebiet Havelauen

Methodik und Ablauf

Da die Aufgabe der Machbarkeitsstudie zu einem großen Teil darin bestand, Konflikte zu lösen und Kompromisse auszuarbeiten, mußten die Akteure und die Betroffenen davon überzeugt werden, dass bei Vorliegen eines Zielkonfliktes nicht alle Ziele in vollem Umfang umsetzbar sind und ggf. Nachteile in Kauf genommen werden müssen, um ein höheres Ziel zu erreichen. Auch eine Win-Win-Lösung beinhaltet Zugeständnisse auf unterschiedlichen Seiten und ggf. auch den Verzicht auf bestimmte Rechtspositionen.

Ziel der Machbarkeitsstudie war es daher eine Lösung zu erarbeiten, die von allen Betroffenen und Akteuren mitgetragen wird. In verschiedenen Phasen wurden deshalb unterschiedliche Formen der Partizipation durchgeführt. Dabei sollten möglichst alle Betroffenen und Akteure in die Zieldiskussion so eingebunden werden, dass sie auch die Position der anderen Seite verstehen.

Zuerst wurden in einer ersten Phase mit verschiedenen Experten Gespräche geführt um Einschätzungen zur Lösung der Gemengelagensituation erhalten, die über die bereits bekannten Standpunkte hinausgehen.

In einem zweiten Schritt wurde eine Betroffenenbefragung in Form einer Fragebogenaktion durch das Planungsbüro g8 und die Amtsverwaltung durchgeführt. Es sollten die konkreten Bedürfnisse und Vorstellungen der Bewohnern, Pächter und Gewerbetreibenden erfragt werden.

Aufbauend auf die Expertengespräche und die Befragung sind sechs Szenarien zur zukünftigen Entwicklung der Kolonie Zern erarbeitet worden. Die sechs Szenarien wurden den Bewohnern und Pächtern der Kolonie in einer Bürgerversammlung vorgestellt und anschließend diskutiert.

Im Dezember 2000 fand eine Planungswerkstatt statt in der ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Kolonie gemeinsam entwickelt wurde. Zu dieser Werkstatt wurden Akteure und Vertreter aller Interessen eingeladen, die Einfluß auf die zukünftige Entwicklung haben.

Dieses Leitbild bietet die Basis für das Handeln aller Akteure im Sinne des gemeinsam gefundenen Kompromisses. In einem Handlungskonzept werdender Gemeinde zudem weitere Handlungsschritte aufgezeigt, der Einsatz bestimmter Instrumente nahe gelegt und ein Fahrplan für die weitere Entwicklung der Kolonie Zern erstellt.

In diesem Bericht werden die einzelnen Arbeitsschritte der Machbarkeitsstudie Kolonie Zern und deren Ergebnisse dokumentiert.

Bestandsanalyse

Die Kolonie Zern ist ein sehr heterogenes Gebilde, welches unterschiedliche Nutzungen, Nutzungsdichten, Funktionen und Prägungen in den verschiedenen Teilbereichen aufweist. Vorhandene Nutzungen sind:

- Wochenend- und Ferienhausanlagen,
- Motelanlage (incl. Saisonarbeiterunterkunft),
- mehrere bebaute Bereiche mit dauerhafter Wohnnutzung,
- Fischereigewerbe,
- Waldflächen,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachflächen

Außerdem unterscheiden sich die Teilbereiche durch ihre Lage im Untersuchungsgebiet. Die Nähe zu angrenzenden Nutzungen, Einrichtungen oder Emittenten kann zu einer Reihe von Restriktionen führen, aber auch Potentiale aufweisen. Hier sind zu nennen:

- die Havel im Osten (hier: Zernsee),
- das Neubaugebiet „Havelauen“ in Werder südlich angrenzend,
- das Gewerbe im Westen,
- die Autobahn im Norden mit Anschlußstelle und
- die Kläranlage nördlich der A10.

Das sehr heterogene Untersuchungsgebiet kann daher nur kleinteilig entwickelt werden. Es lassen sich aber einige Gebietstypen definieren, für deren Entwicklung unterschiedliche Instrumente angewandt werden müssen und für die es einer individuellen Herangehensweise bedarf. Diese sind in die folgenden Quartier aufgeteilt worden:

- Quartier I: Brachflächen und ein Fischereibetrieb
- Quartier II: Motelanlage in einer ehemaligen Erntehelferunterkunft
- Quartier III: Wochenend- und Ferienhauskolonie im Einflußbereich der BAB 10 und der Kläranlage
- Quartier IV: Wohngebiet mit Geschoßwohnungsbau und Einfamilienhaussiedlung
- Quartier V: Wochenend- und Ferienhausansammlung an der Havel
- Quartier VI: Wochenend- und Ferienhausanlage
- Quartier VII: Wohnbebauung mit viel Altbaubestand und geringer Dichte
- Quartier VIII: geschlossene Wochenend- und Ferienhausanlagen
- Quartier IX: Wohnbebauung mit angrenzender Wochenend- und Ferienhausanlage
- Quartier X: Freiflächen insbesondere brachgefallene Obstgärten und Wald mit vereinzelt eingestreuten Wohnhäusern entlang der L90

Steckbrief Quartier I

Lage

Das Quartier befindet sich im Norden des Untersuchungsgebietes. Es grenzt an die BAB 10 und an die Havel.

Nutzung & Prägung

Auf dem Gelände befindet sich ein Fischereibetrieb. Fischfang, Fischzucht, Fischräucherei und Direktvertrieb werden auf dem Gelände ausgeübt.

Das Firmengelände besitzt keine direkte Wegeverbindung und keine funktionale Bindung zu den anderen Quartieren .

Die Geruchsemissionen des Klärwerkes und die Lärmemissionen der Autobahn A10 sind intensiv wahrnehmbar.

Die Flächen außerhalb des Fischereigeländes liegen brach und sind untergenutzt .



Fischzuchtteich mit Fischereigebäude im Hintergrund

Erschließung:

Anbindung über einen 3-4m breiten, unbefestigten Weg (Sand) an die rund 600 Meter entfernte L90.

Ca. 20 offene Stellplätze im direkten Umfeld des Hauptgebäudes

Grün:

Das Quartier ist südlich abgegrenzt durch dichten Gehölzbestand. Weite Teile sind brachgefallene Ackerflächen.

Die Uferstreifen des Fischzuchtteichs weist einen dichten Schilfgürtel auf.



Fischereibetrieb

Bauliche Merkmale

Das Quartier ist gering bebaut. Auf dem Firmengelände befinden sich ein einzelnes Hauptgebäude und diverse Nebenanlagen. Keines der Gebäude dient Wohnzwecken. Der Uferbereich ist teilweise befestigt.

Das Hauptgebäude weist folgende Merkmale auf :

Grundfläche des Hauptgebäudes rund 350qm zweigeschossig, kein ausgebauter Dachgeschoß, massive Bauweise (verputzt), Dachneigung unter 30 Grad, Dachmaterial Eternit



Fischereianleger mit Blick auf die BAB 10

Fazit / Zusammenfassung:

Landwirtschaftlich geprägtes Areal. Keine Ansätze zur Umnutzung. Störungen durch Emissionen sind sehr stark. Sie schränken die beschriebene Nutzung nicht ein. Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers liegen in der Land- und Forstwirtschaft oder in einer gewerblichen Nutzung. Die Anlage eines Fuß und Radweges in entlang der Havel erscheint möglich.

Steckbrief Quartier II

Lage

Südlich des Fischereibetriebes befindet sich eine Ferienhausanlage. Sie grenzt an die Havel, an ein Wohngebiet und an eine Wochenendhaus Anlage.

Nutzung & Prägung

Im Gebiet findet man mehrere Bungalows und einige Gruppenunterkünfte. Momentan wird die gesamte Anlage als Unterkunft für Saisonarbeitern genutzt. Langfristig wird durch den Betreiber die Nutzung als Autobahnmotel angestrebt.

Das Quartier ist im übrigen wie folgt zu charakterisieren:

- Eine in sich geschlossene, einheitliche bauliche Anlage
- Einfriedungen im östlichen Bereich, Öffentlich nicht zugänglich
- Direkte Verbindung an das Havelufer (mit Strand, Liegewiese, Stege)
- Zeitweise Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage
- Starke Lärmemissionen von der Autobahn



Ferienbungalow

Erschließung:

Das Quartier ist ausschließlich über den ca. 4m breiten, überwiegend asphaltierten Havelweg erschlossen, der eine direkte Anbindung an die L 90 schafft. Wasseranschluß ist vorhanden.

Die Anlage besitzt einen zentralen, asphaltierten Stellplatz.



Unterkunft für Saisonarbeiter

Grün:

Das Quartier unterschiedlich stark begrünt. Der überwiegende Teil sind Rasenflächen. Sie dienen als Abstandsgrün.



Unterkunft

Bauliche Merkmale

- Die Ferienhaussiedlung besteht aus 15 Gebäuden (2 WE pro Gebäude), die jeweils eine Grundfläche von rund 100qm aufweisen.
- Die übrigen Gebäude sind mit einer Grundfläche von bis zu 1500qm deutlich größer.

Beide Gebäudetypen haben darüber hinaus folgende übereinstimmenden baulichen Merkmale:

- eingeschossige Bauweise
- kein ausgebautes Dachgeschoß
- massive Bauweise (verputzt)
- Dachneigung unter 30 Grad
- Dachmaterial Eternit

Fazit / Zusammenfassung:

Aufgrund der Lärmimmission ist eine künftige Nutzung als Ferienanlage ohne Perspektive. Die Weiternutzung als Erntehelferunterkunft ist unproblematisch. Die angestrebte Nutzungsänderung zum Motel erscheint durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn realistisch, jedoch bedarf es einer genehmigungsfähigen Konzeption.

Steckbrief Quartier III

Lage

Südöstlich grenzt an die Motelanlage eine Wochenendhauskolonie mit Zugang zur Havel.

Nutzung und Prägung

Wochenendhausnutzung, die Gebäude sind überwiegend an Wochenenden und vor allem in den Sommermonaten genutzt. Dauerhafte Wohnnutzung ist auf Grund der Ausstattung nicht auszuschließen.

- Heterogenes Erscheinungsbild
- Rund ein Drittel der Anlagen werden ganzjährig genutzt
- Die Grundstücke sind durch hohe Einfriedungen vom Straßenraum getrennt und größtenteils nicht einsehbar
- Ansätze zu Verfestigungen sind vorhanden



Dichte Ferienhausbebauung mit vereinzelt Verfestigungsansätzen

Erschließung:

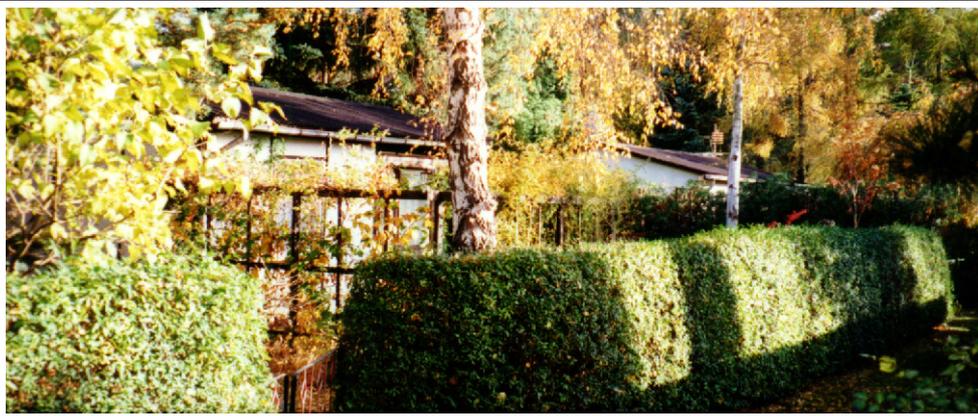
Erschlossen ist das Quartier über den ca. 4m breiten, überwiegend asphaltierten Havelweg erschließt. Von diesem Weg zweigen mehrere, ca. 3m breite Stiche aus Sand oder Kies ab.

Den meisten Gebäuden ist ein Stellplatz (maximal zwei) zugeordnet.

Grün:

Das Gebiet ist stark eingegrünt:

Auf den Grundstücken befinden sich Baumpflanzungen, an den Grenzen sind meist Hecken angepflanzt. Die Gärten stellen sich überwiegend als Ziergärten dar.



Mittige Stellung der Gebäude auf den meist kleinen Grundstücken

Bauliche Merkmale

- klein parzelliert
- relativ kleine Grundfläche der Gebäude, überwiegend 25-35qm,
- eingeschossige Bauweise,
- flache, nicht ausgebaute Dächer
- massive Bauweise und Leichtbauweise (meist Holz) jeweils zur Hälfte
- Dachneigung <30 Grad
- Dachmaterial Eternit oder Dachpappe
- Einhaltung des Grenzabstandes von 3m bei 90% der Gebäude
- Vielfältige Einfriedungsformen (Lattenzaun, Jägerzaun, Stahlzaun, Hecken)



Erschließungsstich für fünf Parzellen

Fazit / Zusammenfassung:

Wochenendhauskolonie, deren Qualität aus der Nähe zur Havel und der guten Erschließung resultiert. Die Entwicklung zu weiterer Verfestigung von Wohnnutzungen ist zu verhindern.

Steckbrief Quartier IV

Lage:

Zwischen Quartier III und der L90 befindet sich eine Wohnsiedlung, die deutlich aus den umgebenden Quartieren heraussticht.

Nutzung & Prägung

11 Einfamilien- und Doppelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser bilden das Quartier, daß direkt an die L90 angebunden ist. Zwischen Quartier und L90 liegt eine überdimensionierte Parkfläche. Es handelt sich ausschließlich um dauerhafte Wohnnutzung. Leerstände sind nicht zu erkennen. Es fehlt eine städtebauliche Einbindung



Mehrfamilienhaus

Erschließung:

Die Haupteerschließung und die Anbindung zur L90 erfolgt über die ca. 4m breite, überwiegend asphaltierte Straße, die auch die Quartiere II und III erschließt. Zudem werden die Gebäude über 3 bis 6 Meter breite Stiche aus Sand (3m) oder Beton (6m) erschlossen. Der Wasseranschluß ist vorhanden.

Jedem Gebäude ist mindestens ein Stellplatz zugeordnet. Einige Stellplätze sind geschlossen (Garagen im Keller), die überwiegende Zahl ist offen. Den Mehrfamilienhäusern im Südwesten sind jeweils 8 offene Stellplätze zugeordnet.

Grün:

Im Quartier gibt es nur geringen älteren Baumbestand. Auffällig sind die z.T. sehr großen, Ziergärten im hinteren Grundstücksbereich.



Einfamilienhäuser

Bauliche Merkmale

 Einzel- und Doppelhäuser:

- Grundfläche rund 80qm
- eingeschossige Bauweise
- Dachgeschoß teils genutzt
- massive Bauweise
- Dachneigung >45 bzw <30 Grad
- Dachmaterial: Ziegel bzw. E-ternit oder Dachpappe

 Mehrfamilienhäuser:

- Grundfläche rund 200qm
- zweigeschossige Bauweise
- Dachgeschoß genutzt
- massive Bauweise (verputzt)
- Dachneigung >45 Grad
- Dachmaterial: Ziegel



Umgebaute Ferienhausbungalows

Fazit / Zusammenfassung:

Das Quartier besitzt einen geschlossenen Charakter. Es ist jedoch isoliert und besitzt durch die Nähe zur Autobahn keine Entwicklungsmöglichkeit. Ohne Maßnahmen im Umfeld sind besonders die beiden Mehrfamilienhäuser langfristig nicht haltbar. Langfristig ist eine städtebauliche Einbindung dieses Quartiers notwendig.

Steckbrief Quartier V

Lage:

Das Quartier V stellt eine Ferienhausansammlung in unmittelbarer Nähe zur Havel dar.

Nutzung & Prägung

Wochenendhausnutzung, die Gebäude sind überwiegend an Wochenenden und vor allem in den Sommermonaten genutzt. Dauerhafte Wohnnutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Das Quartier ist baulich heterogen. Erschließung ist nicht eindeutig. Quartier liegt überwiegend im Gewässerschutzstreifen.

- Ausstattung der Gebäude sehr unterschiedlich
- Rund ein Drittel der Anlagen werden ganzjährig genutzt
- Keine klare Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum
- Öffentlicher Zugang zur Havel



Erschließungsweg mit Blick Richtung Havel

Erschließung:

Erschließung über einen 4m breiten Sandweg.

Jedem Gebäude ist ein offener Stellplatz zugeordnet. Nur in Ausnahmefällen sind die Stellplatzflächen nicht eindeutig erkennbar.

Grün:

Das Gebiet ist stark eingegrünt: Auf den Grundstücken befinden sich Baumpflanzungen, an den Grenzen sind meist niedrige Hecken angepflanzt. Die Gärten sind meist Ziergärten.



Blick von der Havel

Bauliche Merkmale

- relativ große Grundstücke
- Grundfläche der Gebäude 30 bis 50qm
- eingeschossige Bauweise,
- flache Dächer
- vorwiegend massive Bauweise (verputzt, teilweise mit Holz)
- Dachneigung <30 Grad
- Dachmaterial Eternit oder Pappe
- Einhaltung des Grenzabstandes von 3m
- Vielfältige Einfriedungsformen (Lattenzaun, Jägerzaun, Stahlzaun, Hecken)



Fußweg entlang der Havel

Fazit / Zusammenfassung:

Heterogene Wochenendhausansammlung, deren besondere Qualität aus der Nähe zur Havel resultiert. Aufgrund der Lage im Gewässerschutzstreifen ist ein Rückbau notwendig. Weitere Verfestigungen sind zu vermeiden.

Steckbrief Quartier VI

Lage:

Das VI grenzt westlich an Quartier V und südlich an langzogenes Waldstück in Quartier X. Es erstreckt sich als schmaler Streifen bis zur L90.

Nutzung & Prägung

Wochenendhausnutzung. Die Gebäude sind überwiegend an Wochenenden und vor allem in den Sommermonaten genutzt. Dauerhafte Wohnnutzung konnte nicht festgestellt werden. Das Quartier, das überwiegend aus einfachen Bungalows besteht, besitzt einen Waldcharakter. Auf den Parzellen ist hoher Anteil von Nebengebäuden zu finden.



Nördlicher Weg mit Rückseite der Nebengebäude

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über einen 4m breiten Sandweg.

Jedem Gebäude ist ein offener Stellplatz zugeordnet.

Nur in Ausnahmefällen sind die Stellplatzflächen nicht eindeutig erkennbar.



Ferienhütte

Grün:

Das Gebiet ist stark eingegrünt: Auf den Grundstücken befinden sich Bäume, an den Grenzen sind z.T niedrige Hecken angepflanzt. Die Gärten sind größtenteils Ziergärten.



Ferien und Wochenendhäuser vom Haupteinfahrtsweg

Bauliche Merkmale

- klein parzelliert
- relativ kleine Grundfläche der Gebäude von rund 35qm,
- eingeschossige Bauweise,
- flache, nicht ausgebaute Dächer
- vorwiegend massive Bauweise (verputzt) bei den Hauptgebäude, Nebengebäude häufig in Leichtbauweise (Holz)
- Dachneigung <30 Grad
- Dachmaterial Eternit oder Dachpappe
- Einfriedungen meist in Form hoher Hecken

Fazit / Zusammenfassung:

Bei dem Quartier handelt es sich um eine funktionierende Wochenendhaus-siedlung ohne eindeutige Verfestigungen zum dauerhaften Wohnen. Eine Umnutzung in ein Wohngebiet ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der einfachen Erschließung nur bei völliger Neuordnung des Quartiers denkbar.

Steckbrief Quartier VII

Lage:

Das Quartier umfaßt den gesamten südlichen, von Wald geprägten Teil des Untersuchungsgebietes mit rund 7 Wohnhäusern und zwei einzeln stehenden Nebengebäuden.

Nutzung & Prägung

Das Quartier stellt den Besiedlungsursprung der Kolonie Zern dar. Es besitzt einen Waldsiedlungscharakter, der gekennzeichnet ist durch große Gärten und eine große Anzahl von alten mächtigen Bäumen. Die Gebäude besitzen den Charakter von Villen.

Das Quartier hat keinen Zugang zur Havel. Teilweise ist bereits eine Parzellierung für ein Bebauung durchgeführt worden.



Großes Einfamilienhaus



Jüngerer Wohnhaus an der Straße zur Elkawerft

Erschließung:

Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Elkawerft“, einen rund 5m breiten Weg aus Sand und Kies.

Jedem Gebäude ist mindestens ein offener Stellplatz zugeordnet (teilweise bis zu vier Stellplätze). Einige Gebäude haben zusätzlich eine Garage.

Grün:

Das Gebiet ist stark eingegrünt: Der gesamte Bereich wird von Wald geprägt, der sich auch auf einige Grundstücke erstreckt. Entlang den Grundstücksgrenzen sind Hecken angepflanzt. Die Gärten sind Ziergärten.



Das einzige zweigeschossige Gebäude im Quartier

Bauliche Merkmale

- große Grundstücke
- Hauptgebäude mit einer Grundfläche von rund 75 bis 160qm, Nebengebäude sehr klein (rund 20qm),
- eingeschossige Bauweise, nur ein zweigeschossiges Gebäude
- in der Mehrzahl ungenutzte Dachgeschosse
- massive Bauweise (verputzt oder holzverschalt)
- Dachneigung <30 Grad, bei genutztem Dachgeschoß >30 Grad
- Dachmaterial: Ziegel oder Teerpappe
- Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen

Fazit / Zusammenfassung:

Die bestehende Erschließung ist einfach ausbaufähig. Eine Entwicklung zu einem Wohngebiet ist aufgrund der Nähe zu den Havelauen denkbar und sinnvoll. Der Waldsiedlungscharakter ist zu erhalten.

Steckbrief Quartier VIII

Lage:

Das Quartier befindet sich im südlichen Bereich zwischen den Quartieren VII und IX.

Nutzung & Prägung

Ferien- und Wochenendhausnutzung in geschlossenen Anlagen.

Die Gebäude sind überwiegend an Wochenenden und vor allem in den Sommermonaten genutzt. Dauerhafte Wohnnutzung kann bei einigen Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Das Quartier besitzt ein heterogene Gebäudestruktr. Es liegt eine eindeutige Erschließung vor.



Kleine Ferienlauben im Zentrum der Kolonie



Geschlossene Wochenendhausanlage im Südosten der Kolonie

Erschließung:

Erschließung über rund 5m breite Weg aus Sand und Kies, teilweise mit Beton befestigt.

Jedem Gebäude ist mindestens ein offener Stellplatz zugeordnet. Zum Teil gibt es auch überdachte Stellplätze in Form von Carports.

Grün:

Das Gebiet ist eingegrünt: Auf den Grundstücken gibt es z.T. alten Baumbestand. Entlang den Grundstücksgrenzen sind Hecken angepflanzt. Die Gärten sind Ziergärten.



Große Gebäude zur Feriennutzung

Bauliche Merkmale

- kleinparzelliert
- Grundfläche der Gebäude rund 50-60qm
- eingeschossige Bauweise
- massive Bauweise (verputzt, teilweise mit Holz)
- Dachneigung <30 Grad
- Dachmaterial: meist Eternit
- Einfriedungen in Form von hohen Hecken und Zäunen

Fazit / Zusammenfassung:

Eine schleichende Entwicklung zum Wohngebiet ist in einigen Teilen des Quartiers bereits durch Verfestigungen im Gange. Die städtebauliche Ordnung ist bei dieser Entwicklung nicht gesichert. Grundsätzlich ist, bei einer Neuordnung, eine Entwicklung zum Wohngebiet denkbar.

Steckbrief Quartier IX

Lage:

Das Quartier IX gehört zum südlichen Teil der Kolonie Zern und umfaßt den Bereich der ehem. ELKA-Werft.

Nutzung & Prägung

Die Anlage mit einem großen zweigeschossigen Wohngebäude, einem einzelnen, kleinen Wohnhaus und einigen Wochenendhäusern liegt attraktiv in unmittelbarer Nähe zur Havel im Uferschutzstreifen. Sie stellt zusammen mit den Gebäuden im Quartier VII den ursprünglichen Siedlungskern der Kolonie Zern dar.



Wohngebäude direkt an der Havel



Wochenend- und Ferienhäuser

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über einen rund 5m breite Weg aus Sand und Kies, teilweise mit Beton befestigt, der auch die Quartiere VIII und VII erschließt. Die Anlage ist öffentlich nicht zugänglich.

Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück

Grün:

zusammenhängende Grünfläche, mit Rasen bis das Havelufer. Auf dem Grundstück gibt es z.T. alten Baumbestand.

Bauliche Merkmale

- ein kleines Wohngebäude, Altbau, massiv, eingeschossig
- ein großes Wohngebäude, Altbau massiv, zweigeschossig incl. Mansardgeschoß
- einzelne einfache Bungalows zur Ferien- oder Wochenendnutzung, eingeschossig mit geringer Grundfläche
- Nebengebäude



Massives Wohnhaus unmittelbar an der Havel

Fazit / Zusammenfassung:

Die bestehende Nutzung ist dauerhaft an der Stelle tragfähig, auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Durch die Lage im Uferschutzstreifen ist eine weitere Verdichtung jedoch nicht zulässig.

Steckbrief Quartier X

Lage

Großzügige nur teilweise bebaute Flächen entlang der L90 mit heterogener Nutzung bilden das Quartier X.

Nutzung & Prägung

Das Quartier ist geprägt durch große Obstgartenbrachen, Waldreste und vereinzelte Wohngebäude. Die Grundstücke werden teilweise auch als Lagerplätze genutzt.



Gebäude in Nähe zur Landstraße



Gebäude im Wald



Einzelnes Gebäude in einer weiten Brachlandschaft

Erschließung:

Ein Teil der Gebäude ist über die Landstraße erschlossen, der mittlere Bereich durch den befestigten Weg, der auch Quartier III und IV erschließt. Im Südosten ist die Wohnnutzung nur über einen Weg zu erreichen, der vom nördlichen Erschließungsweg für Quartier VI abzweigt und vor dem Haus endet.

Jeweils Stellplätze auf den gebäudezugehörigen Flächen, z.T. Garagen. Im Süden befindet sich ein größerer Parkplatz, vermutlich aus früherer Phase intensiverer Nutzung des Areals. Hier sind auch einige Garagen zu finden.

Grün:

Große Brachflächen sowie kleinere Zier- und Nutzgärten im Bereich der Wohnhäuser. Südlich schließt ein bewaldeter Streifen das Quartier ab, in dem noch vereinzelte bauliche Anlage stehen (Wohnnutzung).

Bauliche Merkmale

- locker und unzusammenhängend bebaut
- Wohngebäude mit z.T. zweigeschossig mit mehr als 100qm Grundfläche
- dahinterliegend einige Schuppen und Brachland sowie Schutt- und Schrottablagerung
- größere brachgefallene Flächen
- im Südosten Wohngebäude in schlechtem Zustand, Grundstück als Lager genutzt



Einzelnes Gebäude in einer brachgefallenen Obstwiese

Fazit / Zusammenfassung:

Die bestehenden Nutzungen und Gebäude genießen Bestandsschutz. Aufgrund der starken Immissionsbelastung ist zur Zeit eine gezielte Entwicklung im Sinne einer Wohnnutzung nicht möglich. Hier könnten jedoch Maßnahmen für notwendige Eingriffsausgleichsleistungen durchgeführt werden.

Befragung in der Kolonie Zern

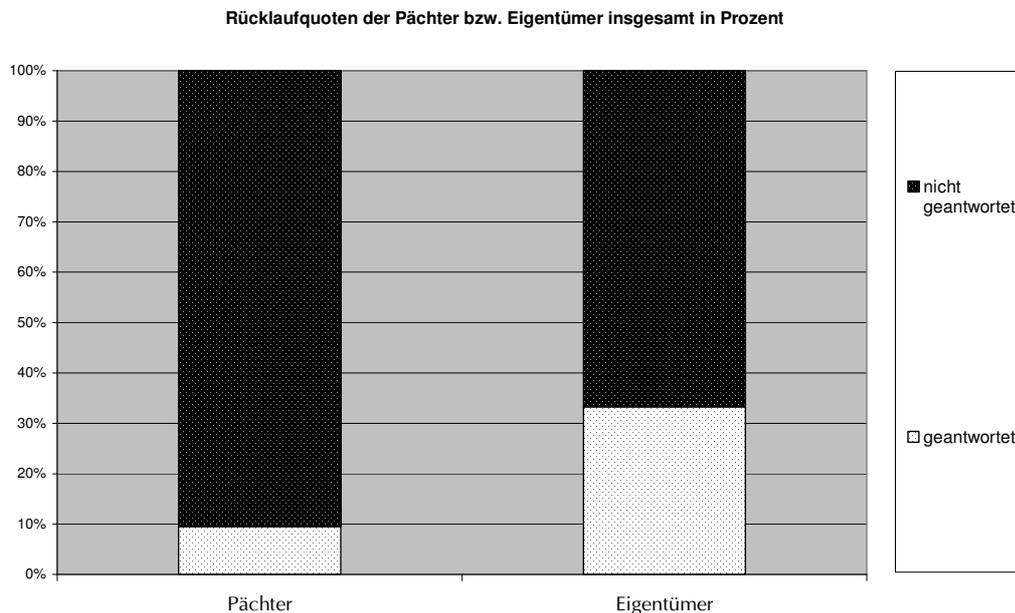
Formaler Ablauf der Befragung und Einschätzung der Rücklaufquoten

In der Zeit von März bis April 2000 wurden die Eigentümer und Nutzer der Kolonie Zern mit einer Fragebogenaktion befragt. Ziel der Befragung war es, Einstellungen zur Kolonie und Wünsche für bzw. Erwartungen an die Zukunft zu ermitteln. Eigentümer wurden auf dem Postweg kontaktiert, die Nutzer erhielten Wurfsendungen. In der örtlichen Presse wurde auf die Befragung aufmerksam gemacht. Die Befragten hatten bis Anfang April Zeit, den Fragebogen ausgefüllt zurückzugeben. Innerhalb der Befragung wurden Nutzer und Eigentümer gleich behandelt.

Im Rahmen der Fragebogenaktion zur Machbarkeitsstudie Kolonie Zern wurden 33 Fragebögen zurückgesandt. Die meisten Fragebögen (absolut) wurden aus den Quartieren III und VII zurückgesandt. Die Rücklaufquoten wurden für Eigentümer und Pächter getrennt ermittelt. Da bei den Nutzern die Grundgesamtheit nicht bekannt war, sind die Rücklaufquoten bei den Pächter Schätzwerte.

Insgesamt kamen etwas weniger als die Hälfte der Antworten von Pächtern der Flächen sowie Mietern baulicher Anlagen. Da die Laufzeiten ihrer Pachtverträge zu meist eine längerfristige Perspektive erlauben, ist auch hier von einer hohen Vertrautheit mit der Situation der Kolonie und einer starken Verwurzelung auszugehen. Die übrigen Antwortbögen wurden von Eigentümern der Flächen zurückgeschickt.

Die Rücklaufquoten der einzelnen Quartiere differiert sehr stark. Aus den Quartieren I und VI kam kein Rücklauf. Insgesamt sind die Rücklaufquoten bei Pächtern sehr gering, sie liegen im Durchschnitt unter 10%.

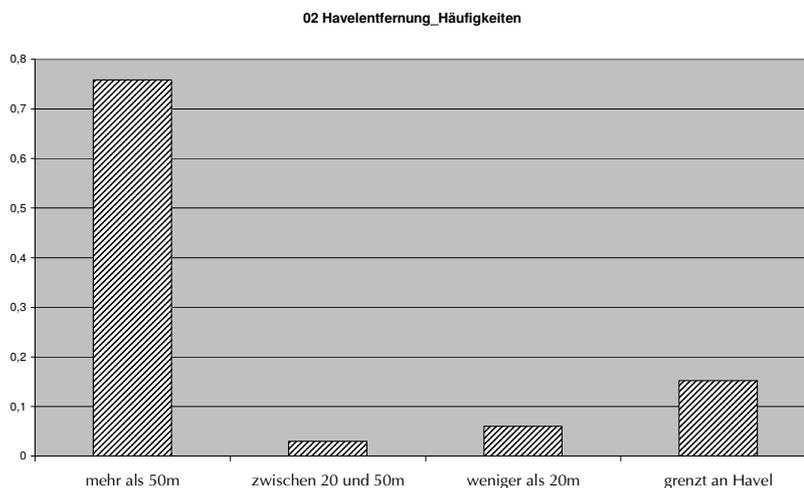


Auffällig ist die allgemeine Zurückhaltung bei den Fragen nach konkreten Wünschen im Bezug auf die Erschließung bzw. nach persönlichen Absichten und Zukunftsplanungen. Hier bleiben je nach Quartier bei 40-75% der Befragten Antworten aus. Dies bedeutet, daß die Befragten entweder noch keine präzise Vorstellung zur Entwicklung der Kolonie entwickelt haben oder aber mit ihrer derzeitigen Situation zufrieden sind.

Einordnung der Antworten

Entfernung zur Havel

Neben der Quartierszugehörigkeit ist zur Einordnung der Antworten entscheidend wie weit die Parzelle des Antworten von der Havel entfernt ist, auch im Hinblick auf den künftig zu schaffenden Havelschutzstreifen. Dabei ergab sich daß die absolute Mehrzahl der Befragten ihre Parzellen nicht im zukünftigen Schutzstreifen haben.

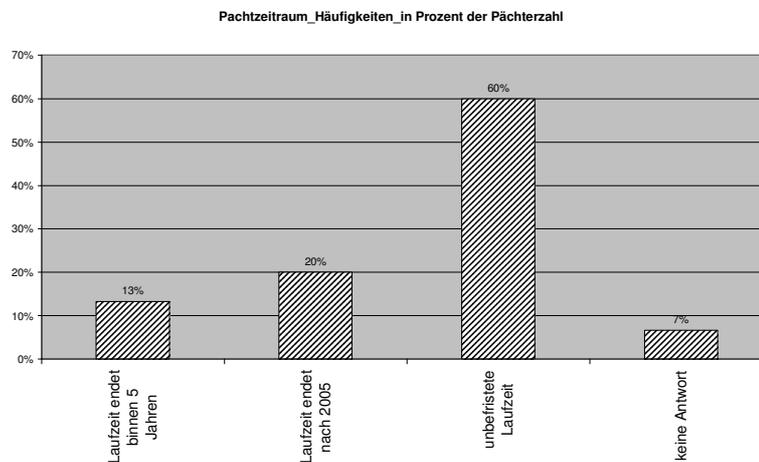


Nutzungsrechte

Da im folgenden die Ergebnisse der Befragung zusammenfassend dargestellt werden, ist es zur Einschätzung ihrer Bedeutung notwendig, darzulegen welche Nutzungsrechte bei den Antwortenden vorliegen. In der Kolonie gibt es eine Vielzahl der Kombinationen, was die Nutzungs- und Verfügungsrechte angeht. 27% der Antwortenden sind Eigentümer ihres Grundstücks, 50% sind Pächter und 21% machten keine Angaben.

Die hohe Anzahl der Eigentümer ist im Vergleich mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht repräsentativ. Sie dokumentiert allerdings das größere Interesse der Eigentümer an der weiteren Entwicklung der Kolonie Zern.

Pachtzeitraum

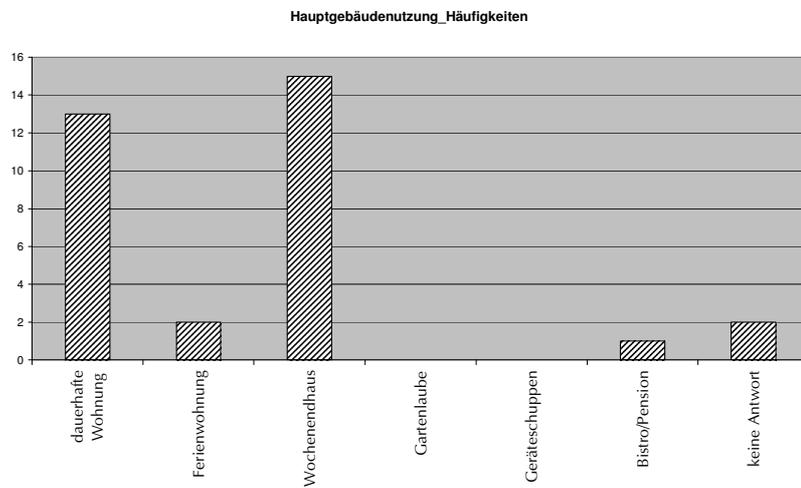


60% der Befragten gaben an einen unbefristeten Pachtvertrag zu besitzen. Bei weiteren 20% überdauert das Pachtverhältnis noch die nächsten fünf Jahre. Damit dominieren längerfristige Pächterverhältnisse. Daher ist es sinnvoll, auch die Pächter im Rahmen der Machbarkeitsstudie eingehend zu betrachten, auch wenn ihr Entscheidungsspielraum für die Zukunft ein geringerer ist als der der Eigentümer.

Nutzung und Infrastruktur

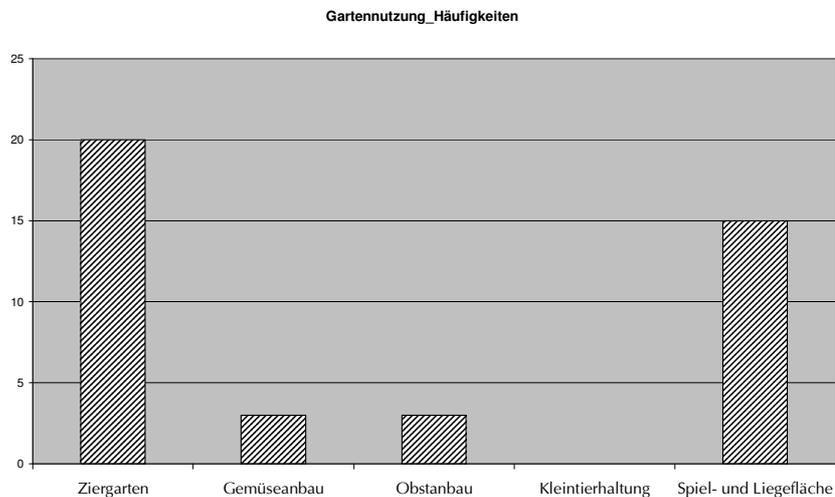
Hauptgebäudenutzung

Die Hauptgebäude werden zu verschiedenen Zwecken genutzt. Dem Gebietscharakter entsprechend überwiegt die Gruppe derer, die ihr Hauptgebäude als Wochenendhaus nutzen. Auf diese Gruppe entfallen 46%. Jedoch beinahe ebenso stark vertreten ist die Gruppe, die dauerhaft in der Kolonie wohnt: 39%. Die übrigen Angaben entfielen auf Ferienwohnung (6%) und Bistro/Pension (3%). 6% der Befragten beantworteten diese Frage nicht.



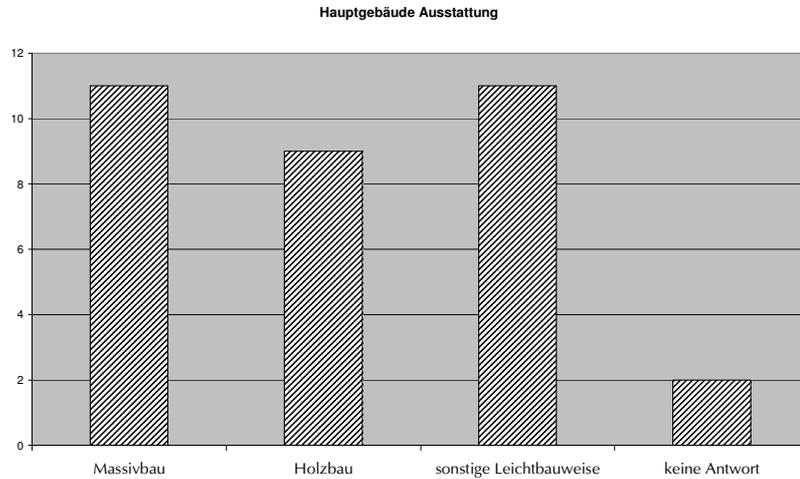
Gartennutzung

Hinsichtlich der Gartennutzung ergibt sich ein eindeutiges Bild. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen zugelassen, so daß 61% angaben, ihren Garten als Ziergarten zu nutzen, 46% benutzen diesen als Spiel- und Liegefläche. Lediglich jeweils 9% nutzen ihren Garten zum Obst- bzw. Gemüseanbau. Keiner der Befragten gab an, Kleintierhaltung auf seinen Flächen zu betreiben.

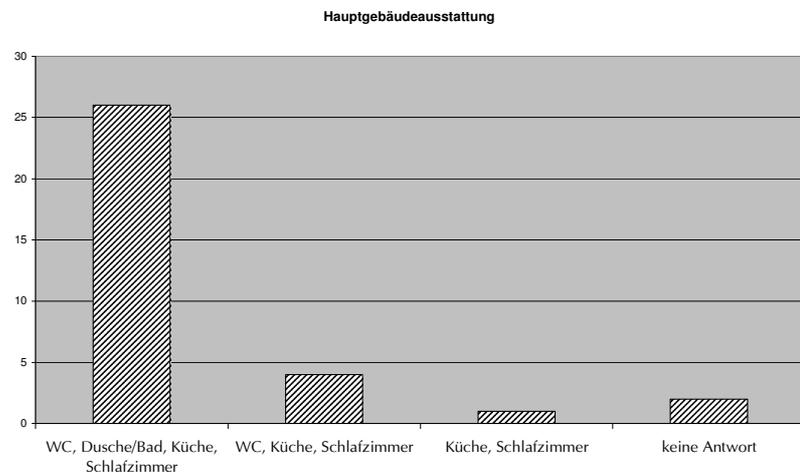


Ausführung und Ausstattung der Hauptgebäude

Die Art der Bauausführung, die Größe der Gebäude und die Ausstattung sind ein Indiz für die Art der Nutzung und ihre Intensität. Dabei bestätigt sich für die Kolonie Zern das heterogene Bild aus der Quartiersanalyse. Die Bauausführung ist ein Indiz dafür, dass die Mehrzahl der Antwortenden Wochenend- oder Ferienhäuser bewohnt.



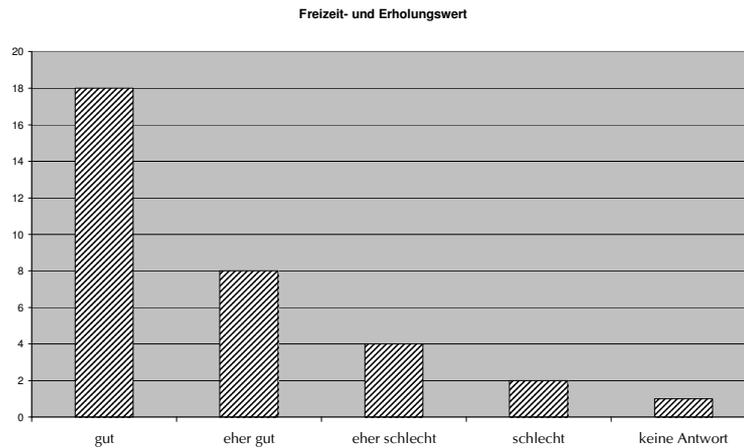
Die Nutzflächen und Räume sind die den Antwortenden zur Verfügung stehen differieren sehr stark. Überwiegend handelt es sich eher um kleinere Gebäude. So gaben 49% an, auf weniger als 50qm ihre Zeit in der Kolonie zu verbringen. 15% haben zwischen 50 und 100qm zur Verfügung und 30% nutzen eine Fläche von mehr als 100qm.



Die Möglichkeit, dauerhaft oder zumindest im Sommer über längere Zeiträume in der Kolonie Zern zu wohnen, zeigt sich auch durch die verbreitet gut ausgestatteten Gebäude. 79% der Befragten verfügen über ein WC, Dusche/Bad, eine Küche und ein Schlafzimmer.

Zufriedenheit und offene Wünsche

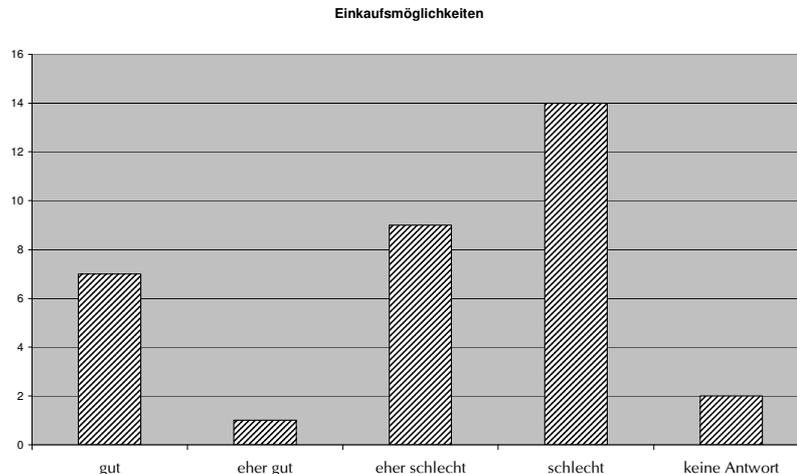
Freizeit- und Erholungswert



Insgesamt zeigen sich die Befragten zufrieden mit dem Erholungswert der Kolonie Zern. Rund 55% schätzten ihn als gut ein, weitere 24% vergaben noch ein 'eher gut'. Negative Bewertungen kamen allerdings aus den Quartieren III, V, VII und VIII. Hier befindet sich die Mehrzahl der Wochenendhäuser.

Einkaufsmöglichkeiten

Die Versorgungssituation in der Kolonie läßt nach Ansicht der Befragten zu wünschen übrig. So halten 42% der Antwortenden die Situation für schlecht, weitere 27% noch für eher schlecht.

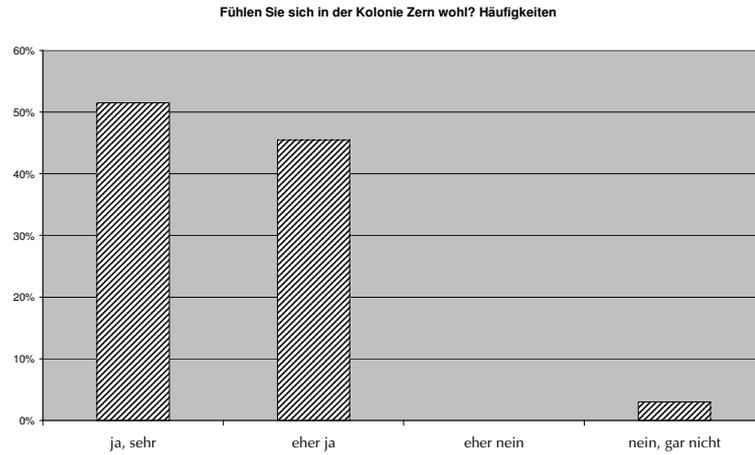


Spielmöglichkeiten

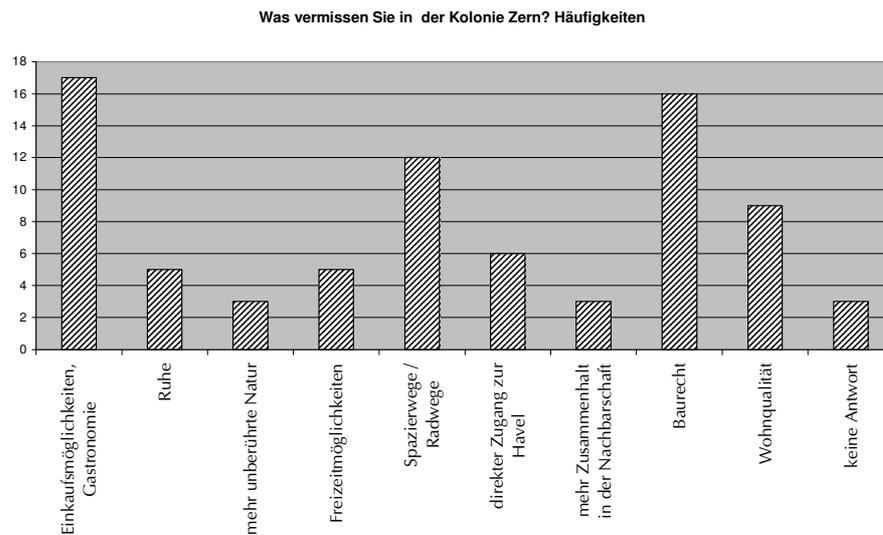
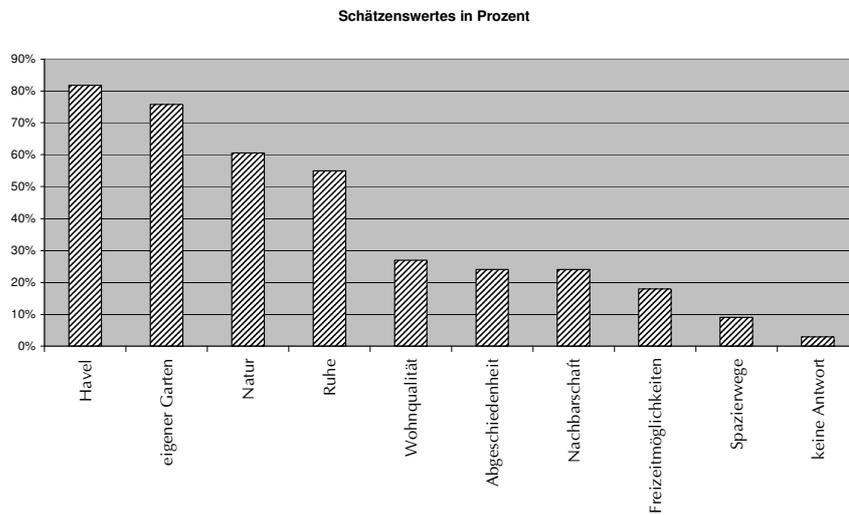
Die Spielmöglichkeiten in der Kolonie Zern werden sehr unterschiedlich eingeschätzt. Diese Einschätzungen spiegeln aber eher die unterschiedliche Erwartungshaltung der Bewohner wider, als daß dieses heterogene Bild durch eine unterschiedliche Ausstattung der Quartiere begründet wäre (siehe auch Quartiersweise Auswertung).

Wohlgefühl

Die meisten Anlieger fühlen sich in der Kolonie wohl. Deutliche 52% gaben an, sich sogar sehr wohl zu fühlen, 46% stimmten noch tendenziell zu. Die übrigen 3% jedoch können sich dem nicht anschließen und fühlen sich gar nicht wohl.



Um mehr Klarheit darüber zu erhalten, warum sich die Menschen in der Kolonie gern aufhalten, sollten die Befragten ankreuzen, was sie an der Kolonie und ihrem Umfeld schätzen und vermissen.



Wünsche und Absichten, erhoffte Veränderungen und private Zukunftsplanung

Es sind klar abzulesende Wünsche in der Kolonie geäußert worden. Signifikant ist aber auch das insgesamt sehr unüblich hohe Maß an Nichtbeantwortung dieser Frage: Mehr als 39% wollten ihre Absichten und Wünsche nicht preisgeben.

Doppelnennungen waren in diesem Fall möglich. Danach wollen 24% ein Eigenheim errichten, 30% ein vorhandenes Gebäude erweitern und 18% möchten ein Grundstück erwerben. 12% der Befragten hegen die Absicht, dauerhaft einen Wohnsitz einzurichten. Weitere 12% möchten einen überdachten Stellplatz zu errichten (Garage oder Carport).

Bei den Antwortenden läßt sich erkennen, daß Bauwünsche vor allem von denjenigen geäußert wurden, die bereits jetzt dauerhaft ihr Gebäude zu Wohnzwecken nutzen.

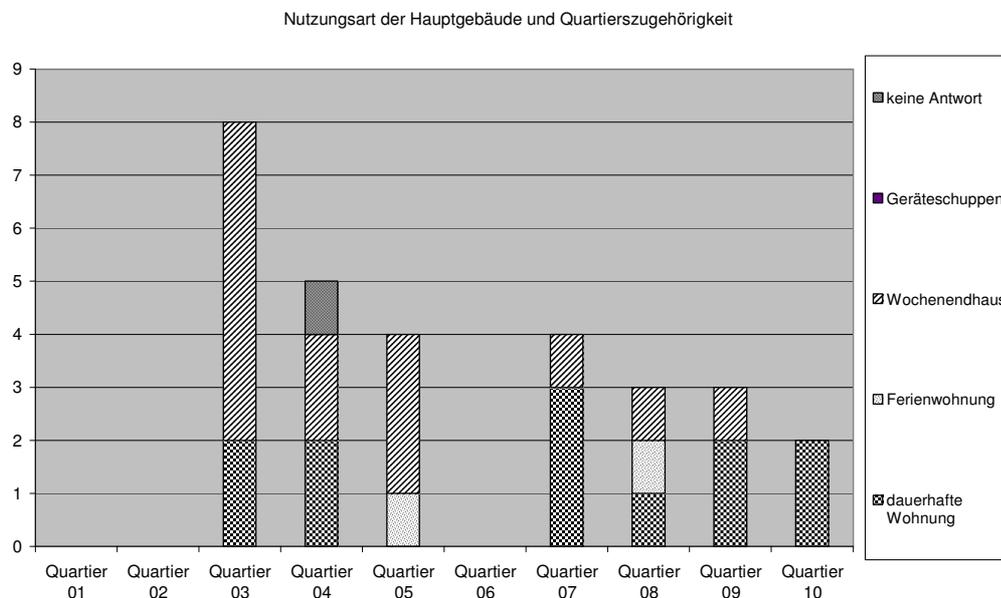
Die Frage nach gewünschter Erschließung wurde wie folgt beantwortet. 6% wünschen einen Wasseranschluß, 3% einen Stromanschluß und 21% einen Kanalschluß. 94% der Antwortenden verfügen bereits über einen Stromanschluß, 85% über einen Wasseranschluß. Eine öffentliche Kanalisation existiert in der Kolonie nicht. Die überwiegende Zahl der Gebäude verfügt aber über abflußlose Sammelgruben.

Sonstige Wünsche an die öffentliche Erschließung werden wie folgt benannt: 30% wünschen sich Straßenbeleuchtung, 18% einen Anschluß an die Havel sowie 6% Bürgersteige.

Auswertung differenziert nach Quartierszugehörigkeit

Nutzung der Hauptgebäude und Quartierszugehörigkeit

Hier wird der Frage nachgegangen, welche Art der Nutzung der Hauptgebäudes (Frage 5) in welchem Quartier vorherrscht.



Es zeigt sich, daß dauerhaftes Wohnen bei Antworten aus den Quartieren VII, IX und X dominant ist. Dagegen werden die Gebäude von den Befragten in den Quartiere III, V, und VIII vor allem am Wochenende bzw. in den Urlaubswochen genutzt.

Der Wunsch nach Baurecht und seine Umsetzbarkeit

In Quartier II ist hauptsächlich ein Eigentümer vorherrschend die Flächenanteile betreffend. Dieser äußert den Wunsch nach Baurecht, um hier einen Hotelkomplex entstehen zu lassen.

Im von Wochenend- und Ferienhäusern geprägten Quartier III wird trotz hoher Anzahl von Antworten nur von rd. 13% gewünscht, die Fläche mit Baurecht auszustatten. Es hat allerdings auch kein Eigentümer geantwortet.

Im Quartier IV, welches augenscheinlich überwiegend Dauerwohnzwecken dient, antworteten immerhin 60%, Baurecht zu vermissen. Da ein Teil der Gebäude Mietsmehrfamilienhäuser, ein weiterer Teil Einfamilienhäuser darstellt, ist zu vermuten, daß die Antworten aus dem verbleibenden Teil gekommen sind, welcher noch den Charakter in Leichtbauweise erstellter einfacher Unterkünfte aufweist.

In Quartier V, welches von Wochenend- und Ferienhäusern geprägt ist, wurde bei der Hälfte der Antworten der Wunsch nach Baurecht geäußert. Im Vergleich mit dem vom Charakter her ähnlichen Quartier III ist dieser Wunsch sehr auffällig. Durch die Lage direkt an der Havel und durch den geforderten Havelschutzstreifen von 50m Breite ergibt sich hier ein starker Zielkonflikt

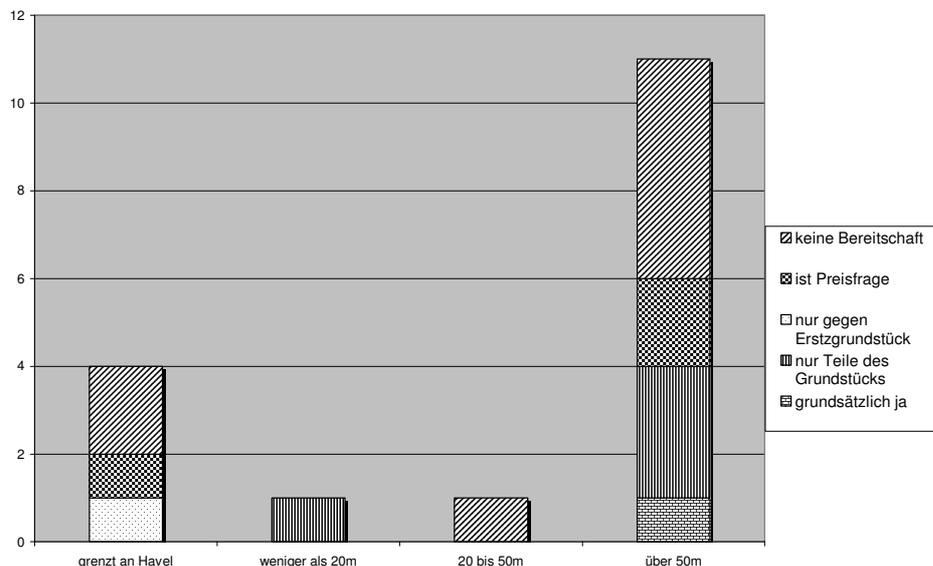
Im locker mit Wohnhäusern bestandenen Quartier VII wünschen zwei Drittel, zu bauen. Die Antwortenden streben vermutlich eine Teilung ihrer relativ großen Grundstücke an, um dort durch Verdichtung eine höhere Ausnutzung ihrer Flächen zu erreichen.

In Quartier VIII ergab sich ein sehr deutliches Bild. Alle, die den Fragebogen beantworteten, wünschen sich, Baurecht zu erhalten. Auch hier stellt die Nähe zur Havel in einem Teilgebiet ein extremes Hindernis dar. In dem anderen Quartiersteil jedoch ist eine bauliche Entwicklung gemeinsam mit einer Entwicklung von Quartier VII vorstellbar.

Ein Drittel der Antwortbögen aus Quartier IX enthält den Wunsch nach Baurecht. Auch hier bestehen Restriktionen aufgrund der Havelnähe in Teilen des Quartiers.

In Quartier X ist es die Hälfte der Antwortenden, die ihrem Wunsch nach Baurecht Ausdruck verlieh.

Zusammenhang von Nähe zur Havel und Veräußerungsbereitschaft



Im Hinblick auf den künftig mit Ausnahme von Bestandsschutz freizuhaltenden 50m breiten Havelschutzstreifen ist es von Interesse, zu wissen, ob von dort gelegenen Eigentümern jemand die Bereitschaft hegt, sein Grundstück zu veräußern. Dies ist für die Schutzstreifenrealisierung vonnöten und dient der Umstrukturierung ggf. zu einem Gebiet, das Wohnentwicklung erfahren kann.

Zunächst ist auffällig, daß 79% der Antwortbögen von Personen kamen, deren Flächen nicht innerhalb des potentiellen Schutzstreifens liegen. Zudem ist die Bereitschaft sein Grundstück unter Umständen zu veräußern innerhalb der 50m-Zone besonders gering.

Bei den etwa 27% der Befragten, die unter Umständen zur Veräußerung bereit sind, ist auch der Wunsch nach Baurecht vorhanden.

Interpretation der Ergebnisse

Die Nutzer und Eigentümer in der Kolonie Zern haben sehr heterogene Vorstellungen über die weitere Entwicklung der Kolonie. Neben massiven Veränderungswünschen gibt es signifikant den Wunsch nach Erhalt des derzeitigen Zustandes. Dies begründet sich aus dem bestehenden Nebeneinander von starken baulichen Verfestigungen mit Dauernutzung und klassischen Ferien- und Wochenendnutzungen.

Schwer einzuschätzen sind die unterschiedlichen Rücklaufquoten in einzelnen Quartieren. In einigen Quartieren haben wir Quoten von 30% und mehr bei den Eigentümern. In anderen Quartieren gab es keine Rückmeldung. Gründe hierfür könnten in Desinteresse an der Entwicklung der Kolonie in einer Mischung aus Ohnmachtsgefühl und Fatalismus („Es ändert sich ja doch nichts“) oder aber in Mißtrauen gegenüber der Befragung liegen. Die Rücklaufquoten bei den Pächtern von unter 10% spiegeln hingegen deutlich den geringeren Einfluß und das geringere Interesse an der Einflußnahme auf die Entwicklung der Kolonie bei dieser Gruppe wider.

Sowohl bei Eigentümern als auch bei Pächter in der Kolonie besteht in bemerkenswertem Umfang der Wunsch nach Baurecht. Schwerpunkte lassen sich in Quartier VIII und in besonderem Maße in den Quartieren IV und VII ablesen. Bei diesen Gebieten handelt es sich um diejenigen, die am weitesten baulich verfestigt sind, in größerem Umfang bereits Wohnbebauung aufweisen und von den Erschließungsmerkmalen her bereits für Wohnbebauung geeignet sind. Mehrere Eigentümer sehen die Chance ihr Grundstück zu teilen, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte erscheint hier eine bauliche Verdichtung möglich.

Es ist eine Diskrepanz zu erkennen zwischen den Wünschen mehrerer Eigentümer nach Baurecht und der Bereitschaft den entsprechend höheren Erschließungsaufwand mitzutragen. Es fehlt noch an einer realistischen Einschätzung notwendiger Erfordernisse.

Die Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücken und Grundstücksteilen nimmt, je weiter man sich der Havel nähert ab. Im Bereich des potentiellen Havelschutzstreifens ist so gut wie keine Veräußerungsbereitschaft zu erkennen.

Expertengespräche

Neben der Auswertung bereits vorliegender Unterlagen zur Kolonie Zern ist es notwendig in einen Dialog mit Entscheidungsträgern zu treten. Das Planungsbüro g8 hat deshalb z.T. gemeinsam mit der Verwaltung des Amtes Werder Abstimmungsgespräche mit verschiedenen Institutionen geführt. Bei diesen Gesprächen wurde besonders Wert darauf gelegt, daß neben bereits bekannten Positionen auch Lösungsansätze für die von der Gemeinde Kemnitz verfolgten Ziele diskutiert werden sollten. Die für die Studie relevanten Ergebnisse der Gespräche werden dargestellt:

Amt für Immissionsschutz Brandenburg

Mehrfach hat sich das Amt im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zu der Immissionsproblematik in der Kolonie Zern geäußert. Dabei werden als Hauptemittenten das Gewerbegebiet die Bundesautobahn A 10 und die Bundesstraße L 90 genannt. Darüberhinaus liegen Beeinträchtigungen durch die Kläranlage, die jenseits der Autobahn liegt, vor.

In dem Abstimmungsgespräch erfolgte zunächst eine Einschätzung zum Pektinwerk im angrenzenden Gewerbegebiet abgeben. Das Werk ist ein Industriebetrieb nach Bundesimmissionschutzgesetz. Eine Ansiedlung in einem Industriegebiet wird empfohlen. Momentan sind die Betreiber verpflichtet den Stand der Technik einzusetzen. Dabei muß jedoch für den Eigentümer die Verhältnismäßigkeit beachtet werden. Momentan liegen mehrere Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen vor. Nach der Brandenburgischen Geruchsemissionsrichtlinie 1999 werden die Gerüche jedoch nicht als ekelerregend eingestuft. Die Einschätzung der Belastung richtet sich somit nach der Stundenzahl in der die Belastungen auftreten. Nach Ansicht des Afl sollte ein Gutachten erstellt werden um eine abschließende Beurteilung des Pektinwerkes zu erhalten.

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung in der Kolonie Zern zur A 10 beträgt ca. 400m. Nach Ansicht des Afl ist dieser Abstand besonders nachts bedenklich weil die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wahrscheinlich überschritten werden. Die Überschreitung ist aber nicht so erheblich, daß keine Entwicklung möglich wäre, weil Waldflächen von 100m Breite die Belastung erfahrungsgemäß um 6dB senken und man mit einer Anordnung der Aufenthaltsräumen in Wohnbauten weitere Schutzwirkung erzielen kann.

Zusätzliche Lärmemissionen sind in Zukunft jedoch auch durch eine Verkehrszunahme auf der L 90 zu erwarten. Die Belastung muß hingenommen werden, da eine Vorbelastung vorliegt. Das Afl weist zudem auf eine mögliche Belastung des Spielplatzes durch den vorhandenen Parkplatz hin.

Wasser- und Schiffsamt in Brandenburg

Die Interessen des Wasser- und Schiffsamtes sind durch die öffentliche Grünfläche entlang der Havel berührt. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde. Das Wasser- und Schiffsamt hat entlang der Havel eine Vielzahl von Nutzungsverträgen für Wasserflächen zur Errichtung von Stegen abgeschlossen. Die Nutzungsrechte sind nicht automatisch an Pachtverträge für davor liegende Pachtgrundstücke gekoppelt. Dem Wasser- und Schiffsamt muß nachgewiesen werden, das die Erschließung des Steges gesichert ist.

Alle Stegnutzer (ca. 40) sind bei einer der Planung zu beteiligen. Es ist nach Ansicht der des Amtes unwahrscheinlich, daß man alle Pächter und Grundstücksbesitzer zu einem Verzicht auf ihrer Rechte bewegen kann.

Landesumweltamt Brandenburg / Abt. Naturschutz

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist rechtskräftig, das Gewerbegebiet westlich der L90 liegt nicht im LSG. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kemnitz dargestellten Wohnbauflächen müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Um eine zügige Verwirklichung zu gewährleisten sollten die Ausgliederungen möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Die in dem 50m-Schutzstreifen vorgesehene öffentliche Grünfläche ist aus Sicht des Landesumweltamtes unbedenklich. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist aber notwendig.

Bundautobahnamt

Der Ausbau der Bundesautobahn A10 besitzt im gegenwärtigen Bundesfernwegeplan keine Priorität. Der Ausbau ist für den die Jahre 2010 - 2012 geplant. Momentan werden die Vorbereitungen für die Erarbeitung von den dann notwendigen landschaftpflegerischen Begleitplänen getroffen. Mit Ausbau der A10 auf sechs Fahrspuren erfolgt auch ein Bau von passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn.

Brandenburgisches Straßenbauamt

Das Straßenbauamt verlangt, daß die Vielzahl der Erschließungsstraßen, die momentan aus der Kolonie Zern direkt auf die L90 münden reduziert werden muß. Es fordert bei einer Planung für die Kolonie die Bündelung der Erschließung auf eine höchstens zwei Zufahrten.

Darüber hinaus plant man in Höhe der Kolonie einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg.

Fazit:

Bei allen geführten Gesprächen war die Bereitschaft vorhanden an der Lösung der Probleme in der Kolonie Zern , im Rahmen der eigenen fachlichen Zuständigkeit, mitzuwirken.

- Das Amt für Immissionsschutz war besonders an einer Lösung interessiert. Ohne Lösung der, besonders durch das Pektinwerk, ausgehenden Emissionen sieht es keine Entwicklung in der Kolonie. Dort liegt die Priorität der Bearbeitung.
- Die Umsetzung des Gewässerschutzstreifens bedarf einer langwierigen Auseinandersetzung mit den Bootsstegnutzern und Pächtern entlang des Zernsees.
- Die Bundesautobahn beeinträchtigt die geplante Wohnnutzung im südlichen Teil der Kolonie nicht. Dort ist eine Allgemeines Wohngebiet (WA) auch ohne Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn möglich.

Alle anderen Forderungen lassen sich in einem nachfolgendem Bauleitplanverfahren lösen.

Hemmnisanalyse

Die Ausgangslage

Die Kolonie Zern ist geprägt durch dichtes Nebeneinander von Freizeitwohnungen in Ferien- und Wochenendhäusern, Unterküften eines ehemaligen Erntelagers und vereinzelt Wohngebäuden in einem Gebiet mit Waldcharakter unmittelbar an der Havel. Aufgrund ihrer Abgeschiedenheit und der Naturnähe besitzt das Gebiet eine hohe Attraktivität für Erholungssuchende und Anwohner. Der bescheidene und provisorische Zustand der Erschließung macht für einige den besonderen Charme aus, für andere ist er ein großes Ärgernis.

Die Kolonie Zern ist zudem geprägt durch eine extreme Gemengelage. Diese beschreibt das direkte nebeneinander miteinander unverträglicher Nutzungen. Immissionen der BAB 10, eines Klärwerkes und des Pektinwerkes in unmittelbarer Nachbarschaft führen zu gravierenden Belästigungen der dort Wohnenden und der Erholung suchenden. Diese Belästigungen werden als störend empfunden aber weitgehend hingenommen.

Das Aufeinandertreffen von besonderen Qualitäten und schwerwiegenden Problemen führt zu schwer überwindbaren Konflikten, da die bestehenden Qualitäten Hoffnungen und Erwartungen auslösen, während die Probleme Hemmnisse und Widerstände für die Entwicklung der Kolonie darstellen. Aufgrund dieser Situation erstarrt die Kolonie Zern in Perspektivlosigkeit. Jede weitere Entwicklung ist blockiert. Dies gilt sowohl für die gewerbliche oder industrielle Seite als auch für das Wohnen und die Erholung.

Wünsche & Erwartungen

In einer Fragebogenaktion wurden Nutzer und Besitzer einzelner Grundstücke bzw. Parzellen in der Kolonie im Frühjahr 2000 nach Qualitäten und Problemen sowie nach Veränderungswünschen die Kolonie betreffend befragt. Das Ergebnis ist ein sehr heterogenes Bild, welches sich nur zum Teil aus der unterschiedlichen Struktur der Quartiere ergibt. Die Problemsicht sowie die Wünsche und Erwartungen in der Siedlung spiegeln im wesentlichen Präferenzen der jeweils befragten Personen wider.

Besonderes markant ist der Wunsch nach Baurecht. Hierbei handelt es sich einerseits um Eigentümer, die selbst auf unbebauten Grundstücken bauen wollen, ihr Grundstück teilen und einzelne Parzellen als Baugrundstücke veräußern wollen oder aber ihr Grundstück umnutzen wollen, u.a. vom Kleingarten zum Wohngrundstück. Andererseits stehen hinter diesem Bauwunsch Pächter die ihre Parzelle erstehen und dort bauen wollen. Bei denjenigen, die sich an der Fragebogenaktion beteiligt haben, ist der Bauwunsch in einzelnen Quartieren sehr stark ausgeprägt. Je nach Quartier wurde der Wunsch von wenigen Einzelnen oder aber von mehr als zwei Drittel der Befragten geäußert. Dieser Wunsch ist in der Regel dort besonders hoch, wo bereits bestehende Wohngebäude das Bild prägen. Dies betrifft die Quartiere II, IV, VII und VIII. Die bestehende Immissionsproblematik wird hier als Hemmnis kaum wahrgenommen.

Neben der Perspektive als Wohnstandort eröffnen sich Aussichten für den Natur- und Freiraumschutz sowie die Erholungsnutzung. Einige der befragten Pächter wünschen den Erhalt des Areals als Wochenend- und Ferienhauskolonie. Von Seiten des Naturschutzes wird ein 50m breiter Schutzstreifen am Havelufer gefordert. Die hierfür notwendigen Flächen sind aber derzeit von Wochenendhäusern oder Wohngebäuden besetzt.

Machbarkeitsstudie Kolonie Zern - Hemmnisanalyse



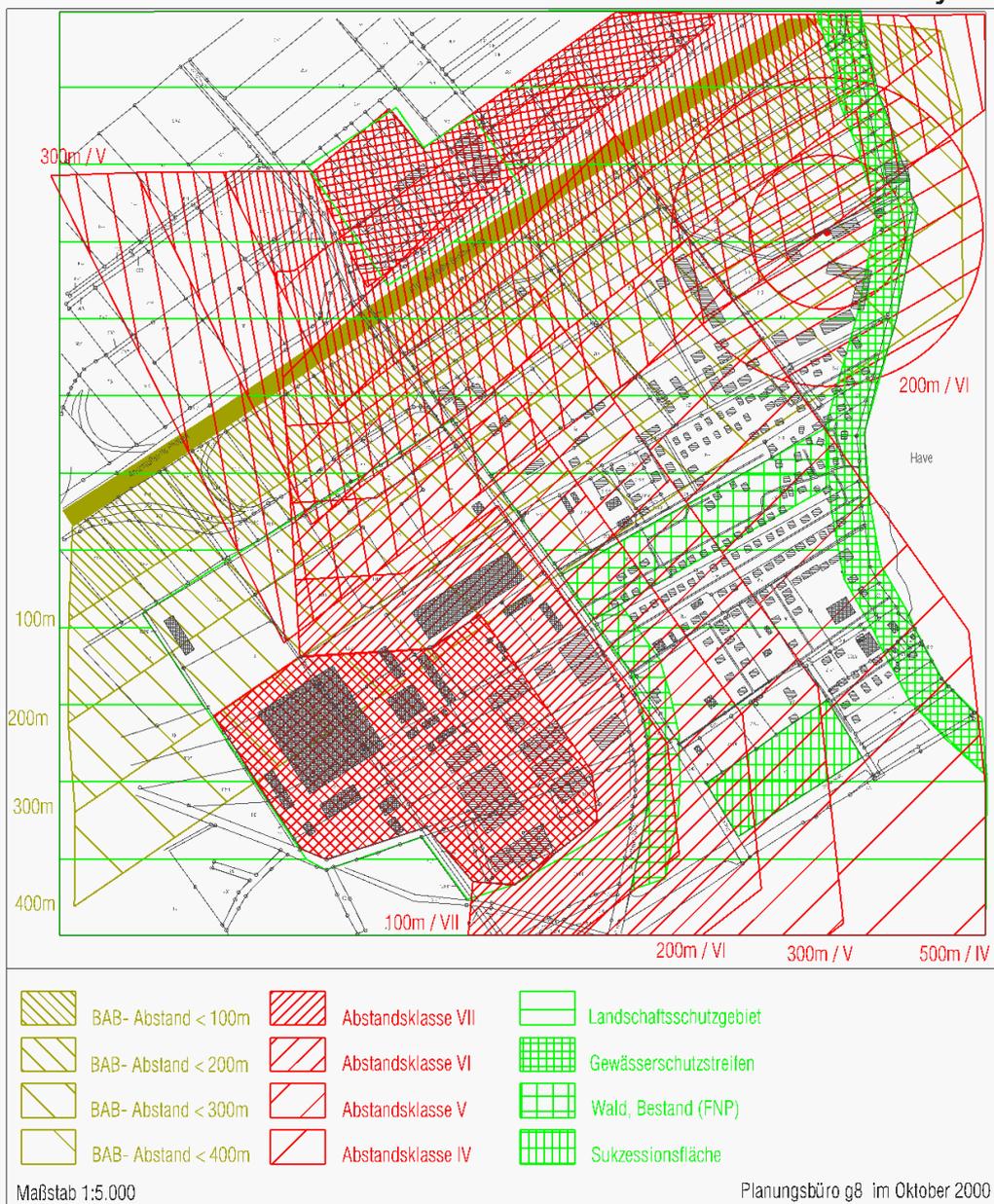
Hemmnisse & Konflikte

Die Entwicklungswünsche, die in der Betroffenenbefragung formuliert wurden, stoßen bei der Überprüfung auf deren Umsetzung auf Hemmnisse, die eine kurzfristige Verwirklichung verhindern. Eine Weiterentwicklung des Wohn- und Erholungsstandortes ist bei Einhaltung notwendiger Abstandsflächen zur Autobahn, zur Kläranlage und zum Gewerbegebiet nicht möglich. Das Gewerbegebiet wiederum ist aufgrund des Schutzstatus der vorhandenen Wohnbebauung kaum entwicklungs-fähig. Darüber hinaus schränken die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes die Entwicklung ein.

Die wichtigsten Hemmnisse einer baulichen Entwicklung in der Kolonie Zern sind:

- Lärmimmissionen durch die A10
- Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage
- Lärm- und Geruchsmissionen durch Industrieanlagen westlich der Phöbener Chaussee
- Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes
- mangelhafte Erschließung

Machbarkeitsstudie Kolonie Zern - Hemmnisanalyse



Die Darstellung der Hemmnisse zeigt, dass sich die Konflikte mit Autobahn, Klärwerk oder Gewerbe aus immissionsrechtlicher Sicht und Konflikte mit dem Naturschutz mehrfach überlagern. Es gibt also so gut keine Fläche in der Kolonie Zern, die konfliktfrei bebaubar wäre.

Hemmnisse für die Gewerbeentwicklung

Aufgrund der Tatsache, dass die in der Kolonie befindlichen Nutzungen Bestandschutz genießen, müssen die ansässigen Gewerbebetriebe insbesondere bei der Errichtung neuer Anlagen die Belange der Bewohner und Erholungssuchenden in der Kolonie Zern berücksichtigen. Eine gewerbliche Weiterentwicklung ist somit nur sehr eingeschränkt möglich.

Nur durch Lösung der bestehenden Gemengelage sind die dargestellten Hemmnisse zu überwinden.

Szenarien

Zur Einschätzung und Bewertung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der Kolonie Zern wurden Szenarien entwickelt, die mögliche langfristige Veränderungen der Nutzungen mit dem Ziel der Konfliktminderung skizzieren.

Dabei wurden folgende Szenarien entwickelt:

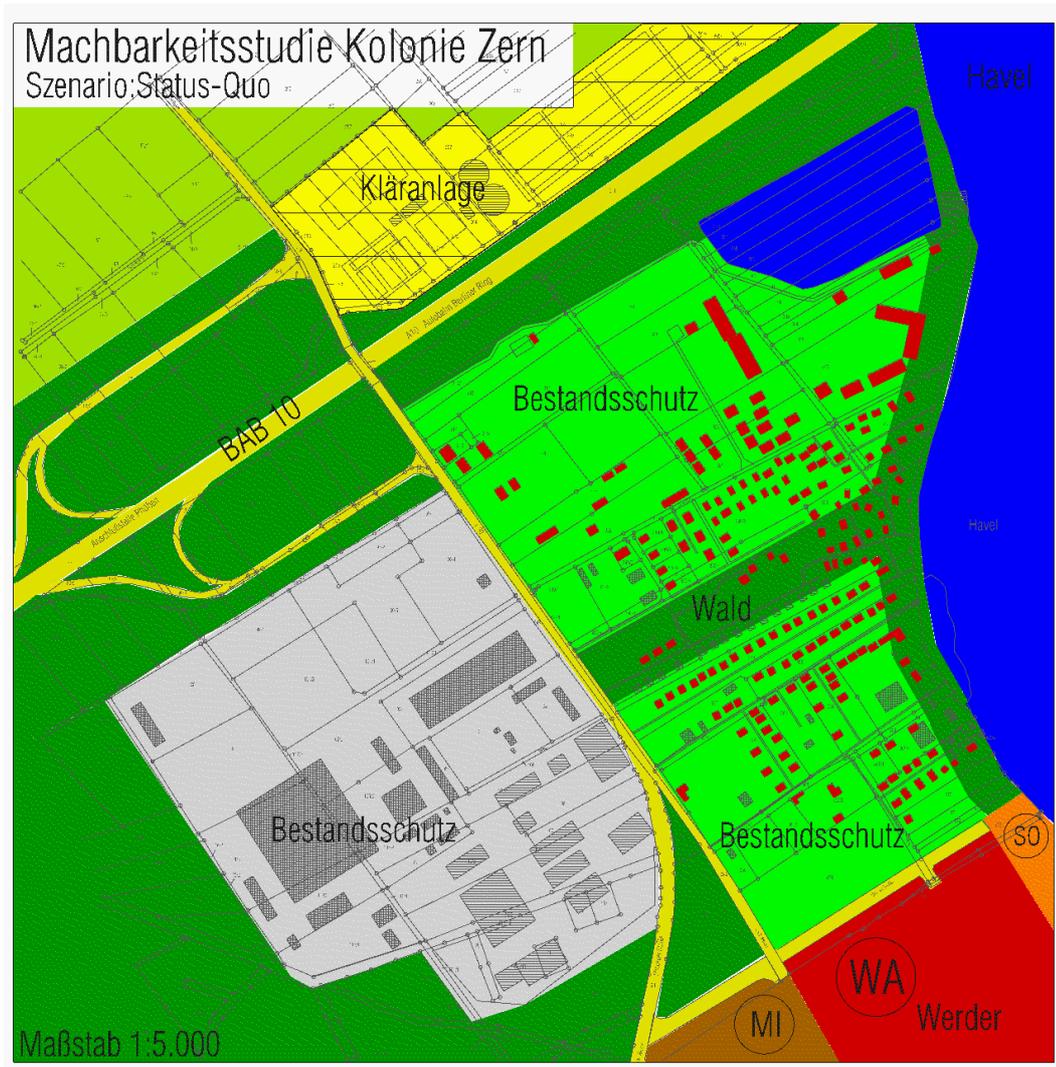
- ❑ **Das Status-Quo-Szenario**
Dies ist reine Trendfortschreibung bei der planerische Eingriffe ausbleiben. Hier wird aufgezeigt wie sich die Kolonie entwickelt, wenn sich an den bestehenden Rahmenbedingungen nichts verändert.
- ❑ **Die Vorrang-Szenarien**
Hier wurden den im Bereich der Kolonie existierenden Nutzungen und Ansprüchen (Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Freiraum/ Naturschutz) je ein Szenario zu geordnet. Jeweils eine Nutzung genießt bei der Entwicklung absoluten Vorrang. Für sie werden die Rahmendbedingungen optimiert. Alle anderen Nutzungen haben sich unterzuordnen oder werden aufgegeben. Entwickelt und bewertet wurden die Szenarien:
 - ❑ Vorrang Wohnen,
 - ❑ Vorrang Gewerbe,
 - ❑ Vorrang Freizeit und
 - ❑ Vorrang Freiraum.
- ❑ **Das Szenario der gegenseitigen Rücksichtnahme**
Hier bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Es werden allerdings bei den Emittenten Nutzungseinschränkungen notwendig und bei den Betroffenen die Akzeptanz von bestimmten Belästigungen abverlangt. Entsprechend ist diese Lösung für niemanden optimal, alle Beteiligten sind allerdings in gleichem Umfang betroffen.

Die o.g. Szenarien wurden vom Planungsbüro g8 entwickelt, in einer Bürgerversammlung und einer Planungswerkstatt vorgestellt und gemeinsam erörtert. Im folgenden werden die Szenarien kurz dargestellt und bewertet.

Status-Quo-Szenario

Der gesamte Bereich der Kolonie Zern ist zur Zeit als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dies bedeutet, dass alle bestehenden Nutzungen und Bauten Bestandsschutz genießen, eine bauliche Entwicklung des Gebietes aber nicht vorgesehen ist.

Das Gewerbegebiet mit seinen bestehenden Anlagen wird auch im Zuge des Bestandsschutzes weiterhin als Produktionsstätte existieren, ist aber durch die bestehende Gemengelage in seiner Entwicklung stark eingeschränkt. Dies bedeutet, dass der Schutzstatus der existierenden und durch Bestandsschutz gesicherten Wohnnutzung bei der Genehmigung neuer Anlagen im Gewerbegebiet als Hemmnis wirkt.



Vorteile:

- kein Aufwand für die Gemeinde
- langfristig ist eine Freiraumentwicklung möglich
- kein Austragen der Konflikte notwendig

Nachteile:

- keine Entwicklung möglich
 - keine Erschließung
 - keine Nachverdichtung
 - Probleme bei zukünftigen Anlagengenehmigungen
- Gemengelage bleibt ungelöst
- keine städtebauliche Ordnung
- latenter Handlungsdruck bleibt
- Unzufriedenheit der Bewohner bleibt

Probleme:

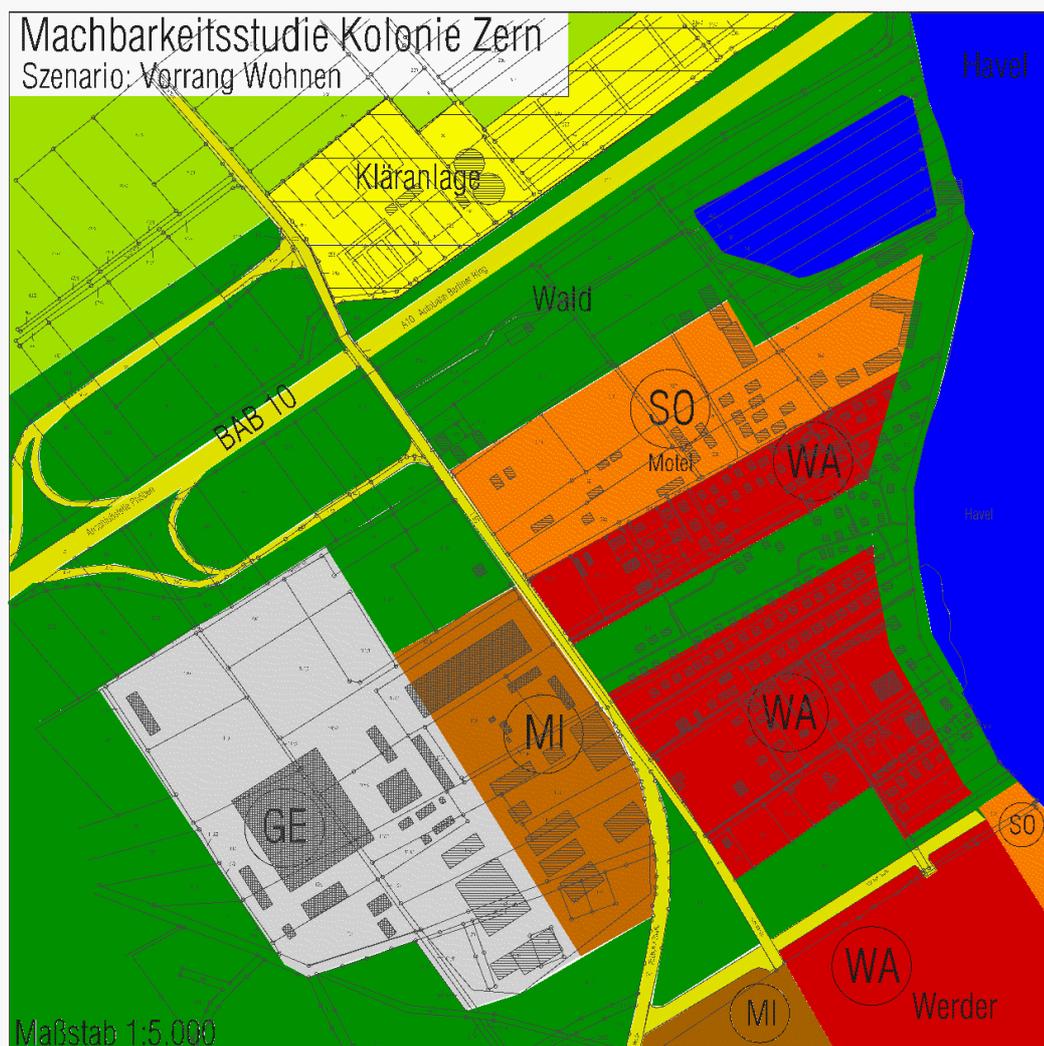
- keine Lösung der Aufgabenstellung
- Ausweisung im Flächennutzungsplan

Szenario: Vorrang Wohnen

Dieses Szenario beschreibt die Entwicklung der Kolonie Zern zu einem Wohnstandort. Die Nähe zur Havel, die Lage in einer Waldsiedlung und der direkte Anschluss an das Wohngebiet Havelauen bietet Potenzial für einen attraktiven Wohnstandort. Zugunsten einer neuen Wohnsiedlung wird die Nutzung als Ferien und Wochenendhausgebiet aufgegeben.

Grundvoraussetzung für diese Entwicklung ist eine deutliche Beschränkung im Gewerbegebiet auf nicht störende Produktion. Zusätzlich wird parallel zur L90 ein etwa 100m breiter Streifen als Mischgebiet ausgewiesen, das eine Pufferfunktion für die neue Wohnnutzung übernimmt. Dadurch kann die neue Wohnnutzung bis an die L90 heranrücken. Hier ergeben sich potenzielle Bauflächen die ggf. bauwilligen Nutzern der im Uferschutzstreifen liegenden Parzellen als Ersatzgrundstücke angeboten werden können.

Im Norden der Kolonie lässt sich das ehemalige Erntelager in ein Autobahn-Motel umwandeln. Bei geschickter Gebäudestellung neu zu erstellender Anlagen können diese auch Lärmschutzfunktion für das südlich angrenzende Areal übernehmen. Dies sichert die Entwicklung der bestehenden wohnbaulichen Ansätze und macht auch eine Umwandlung der im hinteren Teil befindlichen Ferienhaussiedlung zu Dauerhafter Wohnnutzung möglich.



Vorteile:

- Stärkung des Wohnstandortes
- städtebauliche Ordnung möglich
- Reduzierung der Geruchsemissionen
- Lösung der Gemengelage
- Befriedigung der Bauwünsche
- Umsetzung des Uferstreifens durch Grundstückstausch denkbar
- Reaktion auf existierende Verfestigungen

Nachteile:

- massiver Lärmschutzriegel im SO-Motel nötig
- alternativ: warten bis 2015+
- Lärm der L 90
- Aufgabe der Nutzung als SO § 10
- Einschränkung des GE
- Sicherung des GI-Betriebes nicht möglich
- Reduzierung des LSG

Probleme:

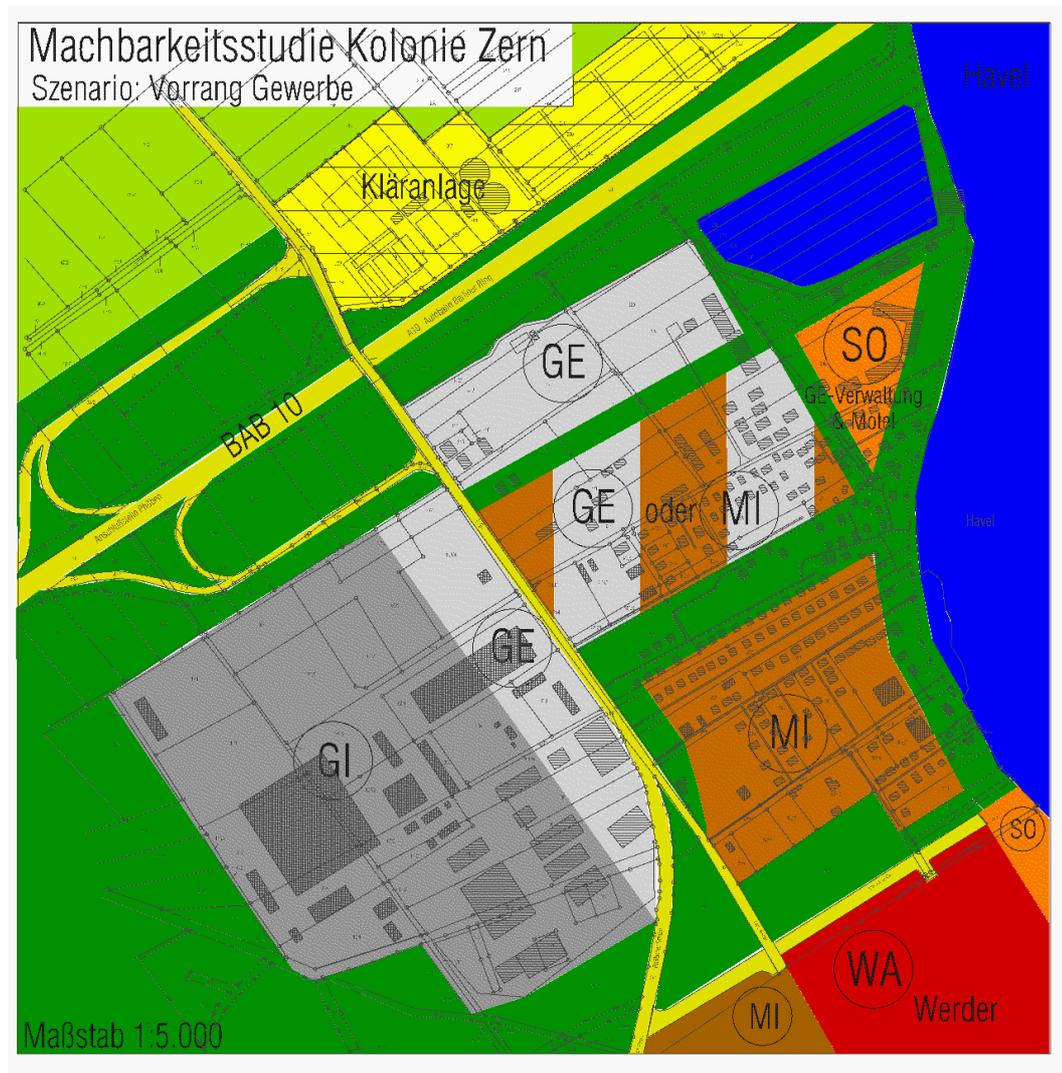
- Füllen des MI südwestlich der L 90
- bestehende Nutzungsrechte im GE
- Lärm der BAB 10
- Sicherung des Uferstreifens
- bestehende Pachtverträge

Szenario: Vorrang Gewerbe

Dieses Szenario präferiert eine gewerbliche Entwicklung des südlich der BAB 10 befindlichen Teils der Gemeinde Kemnitz. Die gute Erschließung mit einem Anschluß an den Berliner Ring und einem bestehenden Güterbahn-Gleisanschluß, die Nähe zu Berlin und Potsdam sowie die existierenden Gewerbebetriebe sind wichtige Standortvorteile, die eine erfolgreiche gewerbliche Entwicklung in Kemnitz verheißen.

Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe werden gesichert. Weitere Gewerbeflächen werden im Bereich der Kolonie Zern erschlossen. Die Wochenend- und Ferienhausnutzung wird aufgegeben. Die Bestehende Wohnnutzung wird in Mischgebiete integriert. Im Nordosten der Kolonie in unmittelbarer Nähe zur Havel bietet sich die Entwicklung eines Sondergebietes für die Verwaltung der Gewerbebetriebe und Hotel- bzw. Motelnutzung an. Bei entsprechender Architektur kann hier ein Wahrzeichen für das Gewerbegebiet Kemnitz entstehen.

Grundvoraussetzung für diese Entwicklung ist die Aufgabe der Ferien- und Wochenendhausnutzung und der Rückzug der Wohnnutzung aus GE-Gebieten.



Vorteile:

- Stärkung des Gewerbebestandes
- Nutzen der Lagegünstigkeit an der BAB 10
- Sicherung des GI-Betriebes
- zusätzliche Stärkung der Motel-Nutzung
- Befriedigung der GE-Erweiterungswünsche
- repräsentativer Standort für GE-Verwaltung

Nachteile:

- Einschränkung der Wohnnutzung
- Aufgabe der Nutzung als SO § 10
- Reduzierung des LSG

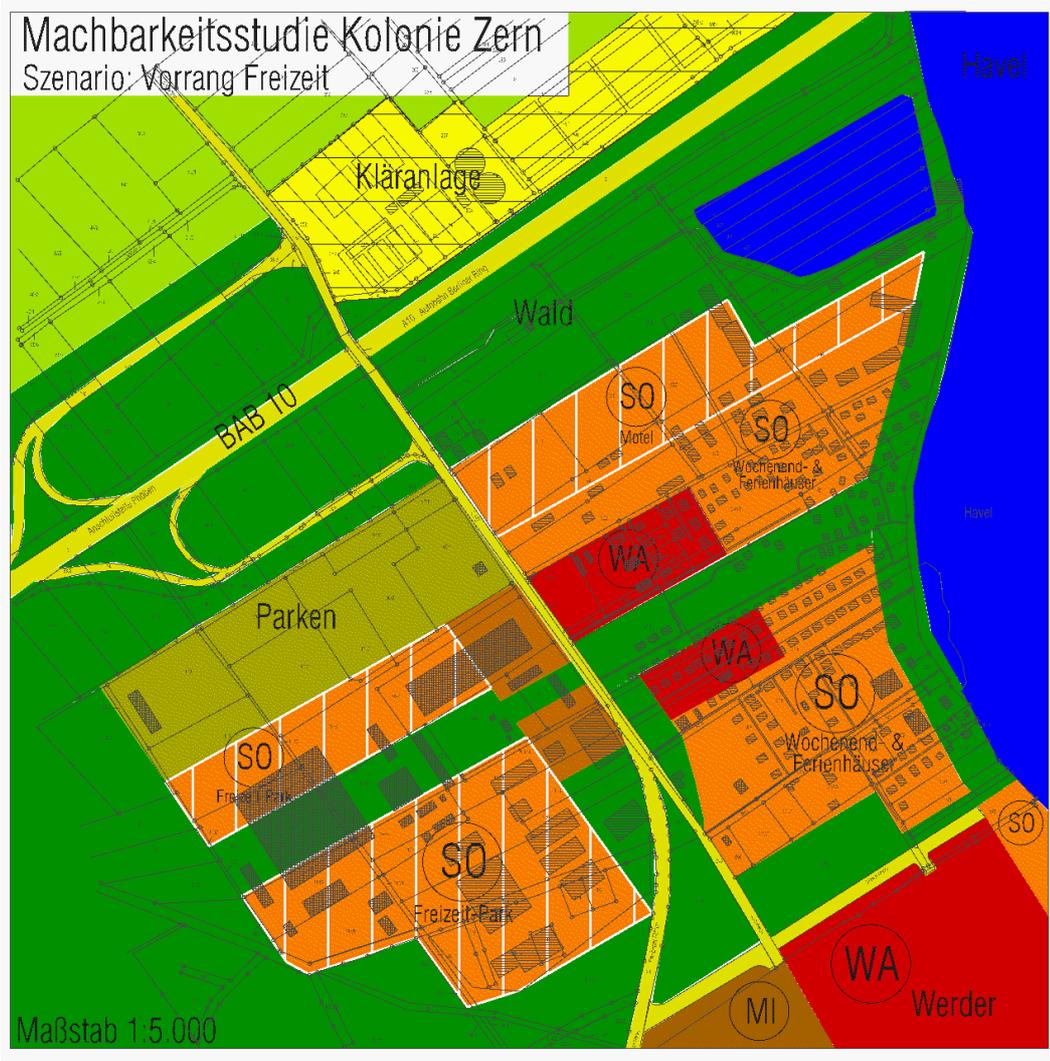
Probleme:

- umfangreiches konkurrierendes GE-Flächenangebot an der BAB 10
- Struktur des MI-Gebietes
- Pachtverträge

Szenario: Vorrang Freizeit

Dieses Szenario zeigt eine Entwicklung auf, die der bestehenden Freizeitnutzung Priorität einräumt. Der direkte Zugang zur Havel, der Waldcharakter der Siedlung, bestehende und entstehende Freizeiteinrichtungen in Kemnitz und den Havelauen sowie die gute Erreichbarkeit mit einem Anschluß an den Berliner Ring und die Nähe zu Berlin und Potsdam bieten Potenziale für eine Intensivierung der Freizeitnutzung im Süden von Kemnitz.

Grundvoraussetzung für den dauerhaften Erhalt und den Ausbau der Ferien- und Wochenendhausanlagen ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung westlich der L90. Die Verlagerung von Betrieben, die Beräumung der Fläche und die Aufbereitung des Bodens erfordern Kosten, die sich nur durch eine intensive Wiedernutzung des Geländes wenigstens teilweise refinanzieren lassen. Eine kompatible Wiedernutzung ist ein kleiner Freizeit-Park. Dieser wird über einen grünen Korridor mit der Havel und dem angrenzenden Waldgebiet verbunden. Im Norden der Kolonie läßt sich das ehemalige Erntelager in ein Autobahn-Motel umwandeln. Bei geschickter Gebäudestellung neu zu erstellender Anlagen können diese auch Lärmschutzfunktion für das südlich angrenzende Areal übernehmen. In begrenztem Umfang läßt sich auch Wohnen in dieses Konzept integrieren



Vorteile:

- Stärkung der Ferienhaus-/Wochenendhaussiedlung
- Lösung der Gemengelage
- Entwicklung als Freizeitstandort
- Perspektive für die Wirtschaftsförderung
- Erhalt der bestehenden Wohnnutzung
- begrenzte Befriedigung der Bauwünsche
- Immissionsminderung

Nachteile:

- Aufgabe des Gewerbestandortes
- keine Berücksichtigung der Verfestigungen
- Lärmschutzriegel im SO-Motel notwendig
- nur langfristige Entwicklungsperspektive

Probleme:

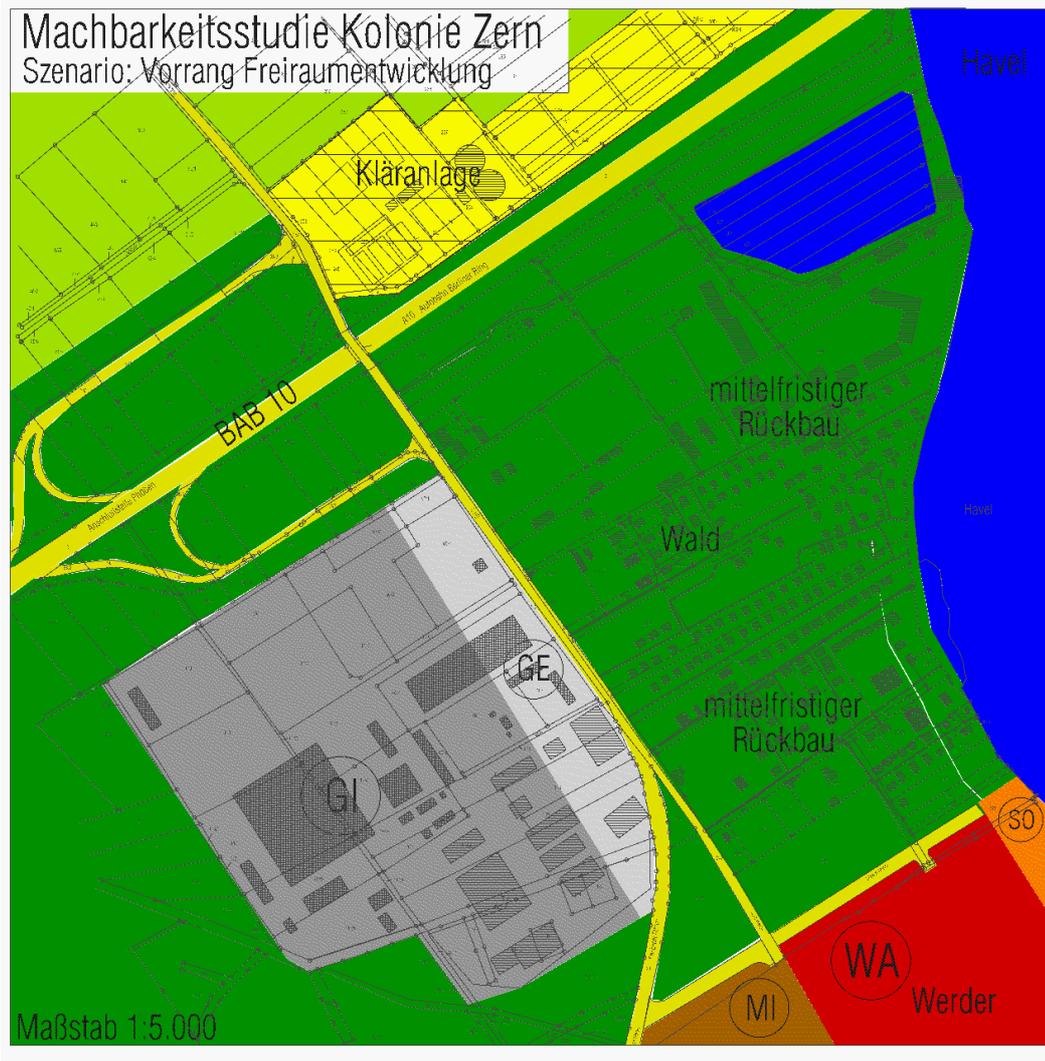
- Investorenfindung für Freizeitnutzung
- Lärm der BAB 10
- Nutzungsrechte GE
- Sicherung des Uferstreifens
- hoher Aufwand zur GE-Flächen Beräumung

Szenario: Vorrang Freiraum

Dieses Szenario räumt den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes höchste Priorität ein. Dementsprechend soll das gesamte Landschaftsschutzgebiet mittel- bis langfristig von Bebauung beräumt. Dies kann durch gezielten Ankauf der Flächen, Rückbau und Aufforstung durch das Land Brandenburg geschehen. Mit Auslaufen der Wohn- und Freizeitnutzung in der Kolonie Zern löst sich die Gemengelage auf und sichert Bestand und Entwicklung des Gewerbegebietes. Unter Umständen ist im Rahmen dieses Szenarios auch eine Industrielle Weiterentwicklung denkbar. Diese würde aber durch die bestehende Wohnnutzung in den Havelauen weiterhin eingeschränkt.

Vorteile:

- Sicherung des LSG
- Attraktivierung der Havellandschaft
- Sicherung des GI-Betriebes
- Planungssicherheit des GI-Betriebes
- Erhalt der Gewerbeflächen
- mittelfristige Umsetzung des Uferstreifens
- Lösung der Gemengelagen
- Ausprägung des Ortsrandes von Werder



Nachteile:

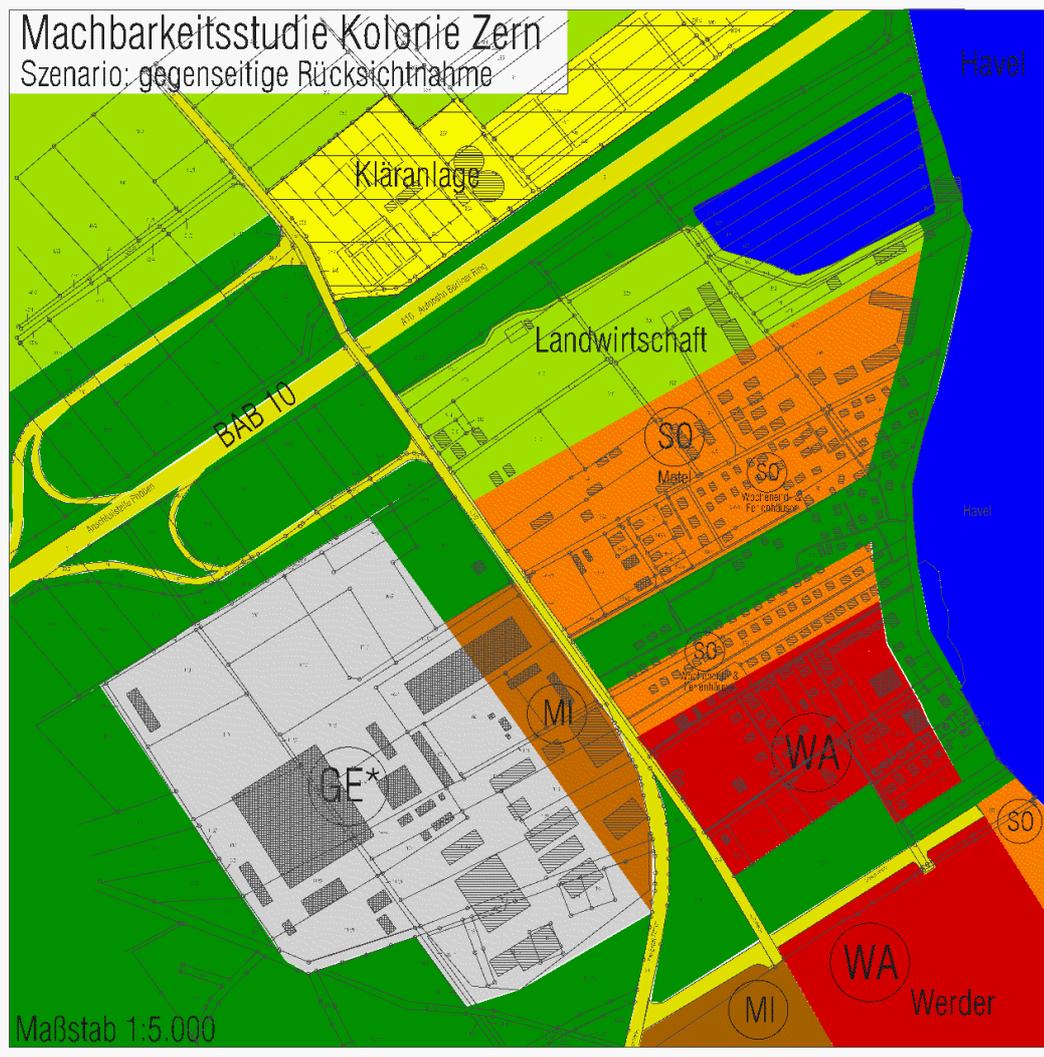
- Rückbau der SO § 10 - Nutzung
- Rückbau der Wohnnutzung
- langer Umnutzungsprozess
- Nicht-Berücksichtigung der Anwohnerinteressen
- Störung des LSG durch GE + GI + BAB
- Störung des LSG durch verbleibende Splittersiedlung

Probleme:

- Finanzierung
- Bestandsschutz
- massive Konflikte mit derzeitigen Nutzern
- Pachtverträge

Szenario: gegenseitige Rücksichtnahme

Das Szenario der gegenseitigen Rücksichtnahme sieht im Gegensatz zu den anderen Szenarien den Erhalt und die Weiterentwicklung aller bestehenden Nutzungen vor. Da bei dieser Entwicklung die bestehenden Konflikte nicht ausgeräumt werden, ist hier Kompromisbereitschaft aller Seiten erforderlich. Alle Nutzungen werden nur eingeschränkt möglich sein und mit Belastungen leben müssen. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme werden sich die Akteure entgegenkommen und die Lasten gleichmäßig verteilt. Dieses Szenario basiert auf dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kemnitz.



Vorteile:

- Befriedigung unterschiedlicher Interessen durch Kompromisse
- Lösung der Gemengelage durch gegenseitige Rücksichtnahme
- (bei Berücksichtigung bestehender Empfehlungen, Verordnungen und Gesetze)
- keine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung

Nachteile:

- Einschränkungen für alle Nutzungen erforderlich
- keine Synergieeffekte der Nutzungen untereinander
- Notwendigkeit dauerhafter intensiver Abstimmungsprozesse zwischen den Akteuren
- keine klare Prägung des Standortes
- keine sinnvolle städtebauliche Lösung für restriktionsfreie Planung

Probleme:

- für keinen Akteur ist dies eine optimale Lösung

Bürgerversammlung und Planungswerkstatt:

In einem dialogorientierten und offenen Prozeß sollten alle Akteure an der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie beteiligt werden. Wir haben deshalb nach Erarbeitung der Entwicklungsszenarien eine offene Bürgerversammlung und eine im Teilnehmerkreis eingeschränkte Planungswerkstatt durchgeführt.

Die Informationsveranstaltung vom 27.11.2000

Ziel der Informationsveranstaltung war es den Bewohnern der Kolonie Zern und auch anderen Interessierten einen Überblick über den aktuellen Stand der Studie zu geben. Anwesend waren neben dem Planungsbüro g8 noch Frau Warsawa vom Amt Werder, der Bürgermeister der Gemeinde Kemnitz Herr Stritzke sowie insgesamt 27 Bürger.

Die Präsentation begann mit der Vorstellung der verschiedenen Hemmnisse oder Einflussfaktoren für die Kolonie Zern (A10 / Emissionen des Gewerbegebiets / Kläranlage Kemnitz / Belange von Landschaft- und Naturschutz). Anschließend wurden die sechs Szenarien vorgestellt

In der Diskussion wurden folgende Punkte erörtert:

- ❑ Neubaugelbiet in der Stadt Werder / Rolle der Stadt Werder im Verfahren
Die Stadt Werder hat sich bisher an keinen Maßnahmen und Planungen hinsichtlich dieses Problems beteiligt und es findet keine Zusammenarbeit statt, obwohl auch das Werderaner Stadtgebiet emittiert wird. Dementsprechend wird sich die aktuell in Arbeit befindliche Studie über die Immissionen des Betriebes auch nur auf das Gebiet der Gemeinde Kemnitz beziehen
- ❑ Erhaltung des Bestands in der „Kolonie Zern“
Den Bestand erhaltende Maßnahmen dürfen auch weiterhin getätigt werden und lediglich die den Bestand verändernden bzw. erweiternden Maßnahmen dürfen aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht getätigt werden.
- ❑ Verkehrsbelastung auf der L 90
Herr Drzymala weist auf eine weitere mögliche Belastung der Kolonie Zern hin, die in einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der L 90 besteht. Infolge der weitreichenden Ausweisung und dem nun zu erwartenden „Volllaufen“ der Flächen von Wohn- und Gewerbe in der unmittelbar angrenzenden Stadt Werder ist ein nicht unerheblicher Anstieg der Verkehrsemissionen zu erwarten.
- ❑ Ausbau des Gewerbegebiets
Bürgermeister Stritzke berichtet von einem Gespräch mit der „Regionalplanung“, die auf sein Anraten hin eine Entwicklung und Ausbau des Gewerbegebiets Richtung SüdWest für möglich hält. Hier ist allerdings noch keine endgültige Entscheidung gefallen, und deshalb könne er auch nichts versprechen.
- ❑ Aufbau, Sinn und Zweck der Planungswerkstatt im Dezember
Aufgrund einer arbeitsfähigen Größe muss die Anzahl der Teilnehmer begrenzt sein. Aus Sicht des Planungsbüros g8 wäre es deshalb sinnvoll, von jedem Akteur oder Betroffenen jeweils einen Vertreter der jeweiligen Interessen dabei zu haben.
- ❑ Zunehmende Immissionen des Pektinwerkes
Nach übereinstimmenden Aussagen mehrerer Bewohner der „Kolonie Zern“ und des angrenzenden Neubaugelbiet in der Stadt Werder würden sowohl die Lärmimmissionen des Pektinwerkes zunehmen als auch die Geruchsbelästigung.

Planungswerkstatt vom 18.12.2000

Ziel der Planungswerkstatt war es alle Akteure und Vertreter von Interessengruppen, die zur Lösung der Problematik in der Kolonie Zern beitragen können zusammen zu bringen und gemeinsam eine für alle Beteiligten akzeptable Konsenslösung zu finden.

Das Planungsbüro g8 verstand sich dabei als unabhängiger und fachlich kompetenter Gutachter, dessen Ziel die Vermittlung zwischen den Parteien war, um so möglichst die Konfliktpotentiale abzubauen und gemeinsam einen Lösungsweg zu erarbeiten.

Zunächst wurden die gegebenen Hemmnisse sowie die Szenarien zusammenfassend dargestellt. Diese wurden dann von den Anwesenden unter Leitung des Planungsbüros g8 von den Anwesenden gemeinsam erörtert. Dabei war es Maßgabe für alle, sich jeweils in die Rolle des Bevorteilten zu versetzen und aus dessen Sicht dann Stellung zu nehmen, um so ein Verständnis für die Interessen des Anderen zu erhalten.

Die Beiträge der Anwesenden wurden gesammelt und aufgelistet. Die Argumente wurden dann in einer zweiten Arbeitsrunde von den Anwesenden mit Hilfe von Klebepunkten gewichtet. Die Mehrzahl der Gewichtungspunkte erhielt die Variante „Gegenseitige Rücksichtnahme“.

Anschließend wurden Arbeitsgruppen gebildet, die sich alle mit der Ausgestaltung des Kompromisszenarios und dessen Umsetzung beschäftigen. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Runde lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- langfristig eingeschränktes GE an der Westseite der L90
- bestehende Wohngebäude in diesem Bereich werden umgenutzt oder abgerissen
- denkbar wäre eine „Lärmkontigentierung“
- Ziel ist die Einhaltung der Grenzwerte von TA-Lärm + Geruchsimmissionsrichtlinie; eingeschlossen sind hierbei auch zielführende technische Maßnahmen am gewerblichen Bestand
- Anmerkung: Anwohner müssen gewerbliche Immissionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle hinnehmen
- bestehende Betriebe am Ort halten, eingeschränktes Gewerbe an der Westseite der L90
- Vorsehen von Erweiterungsmöglichkeiten des Gebietes nach hinten (= nach Westen)
- SO-Nutzung „Motel“ ausweisen an der Autobahn
- an den Stellen, wo verhältnismäßig starke Wohnbebauung ist, WA ausweisen
- im Zuge dieser Maßnahme Nachverdichtung dieses Gebietes und dadurch Rückgewinnung des Uferstreifens für die Belange von Natur und Landschaft
- offene Frage: Ist (sind) die Lärmquelle(n) auf dem Gelände von Herbstreit & Fox zu verlegen?
- Gewinnung des Uferstreifens durch Rückbau des Bestandes
- kein Neubau innerhalb der Kolonie zulässig (evtl. Bauwünsche könnten in unmittelbarer Umgebung verwirklicht werden)
- aktuell ist es nur noch ein bewohntes Grundstück an der Westseite der L90 –für dieses wäre ein Kaufangebot notwendig
- Erhalt und Ausbau des bestehenden Gewerbegebietes

Die Ergebnisse der Werkstatt wurden vom Planungsbüro g8 gebündelt und fließen in das Leitbild der zukünftigen Entwicklung ein.

Den Abschluß der Planungswerkstatt bildete eine Reflektionsrunde. Übereinstimmend wurde von allen Anwesenden die angenehme Atmosphäre, die positive Grundeinstellung der Anwesenden und die Bereitschaft zur gemeinsamen Arbeit gelobt. Außerdem war ein „Wille“ zur Veränderung der Situation als auch die potentielle Bereitschaft spürbar, sich bei Streitpunkten anzunähern und Kompromisse einzugehen, um sich somit an der Suche nach Lösungen aktiv zu beteiligen.

Es herrschte Einigkeit dahingehend, dass die aktuelle Situation geändert werden muss. Eine Lösung ist nur innerhalb der Kompromisslösung möglich

Teilnehmer:

Gemeinde Kemnitz

Der Bürgermeister

Herr Stritzke

Amt Werder

Frau Warsawa

Kanzlei Gaedertz für

Herbstreit & Fox

Herr von Holst

Landesplanungsabteilung

Brandenburg-Berlin

Frau Bernhardt

Amt für Immissionsschutz

Herr Markusch

Amt für Immissionsschutz

Frau Wodtke

Bärenmenü GmbH

Frau Nonnast

Proctor und Gamble

Herr Hagedorn

MEGA AG Werder

Herr Lehmann

Anwohner „Kolonie Zern“

Frau Töpfer

Herr Pfeifer

Planungsbüro g8:

Gregor Drzymala

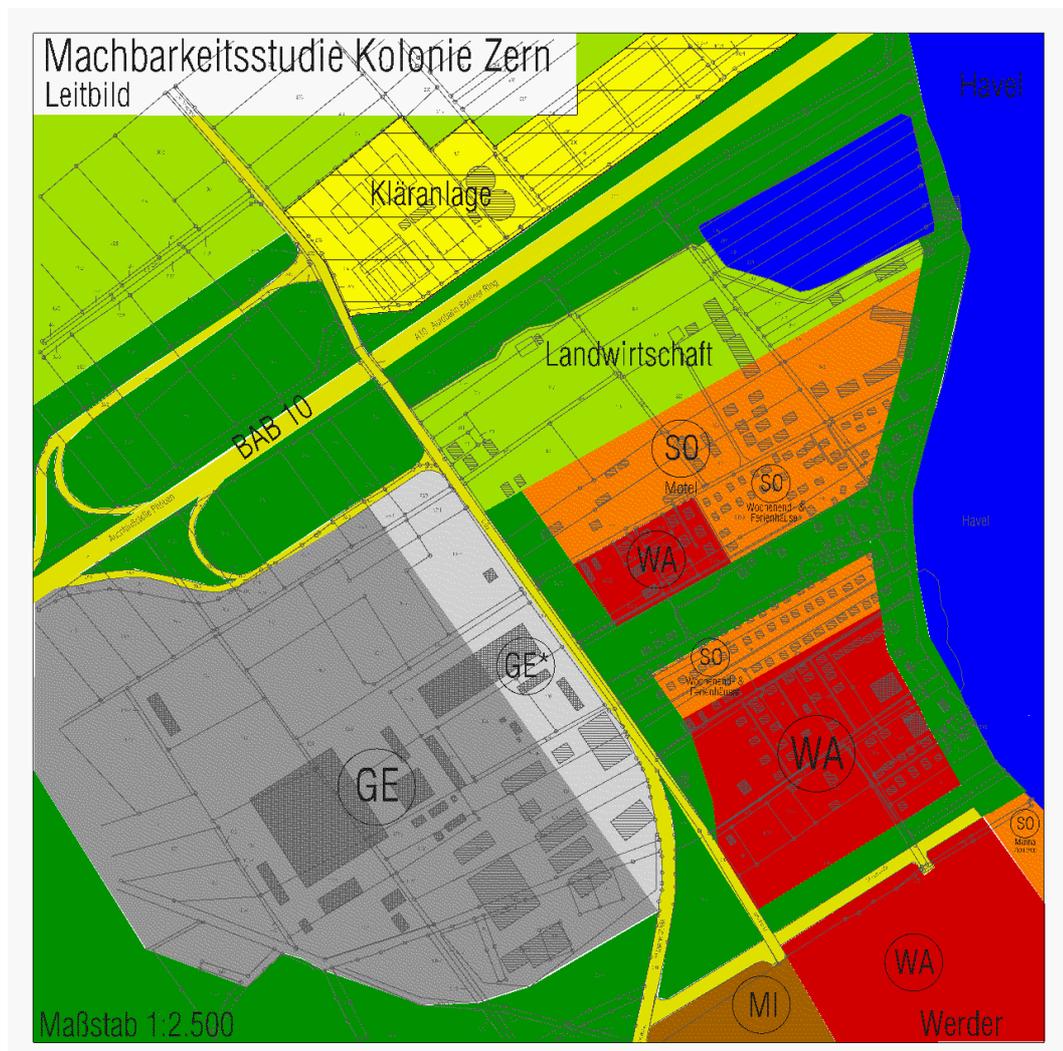
Wolfgang Würstlin

Jörn Büttner

Leitbild

Während der Planungswerkstatt zur Kolonie Zern wurde von den unterschiedlichen Interessengruppen die von Zustand und Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden ein Leitbild für die Entwicklung der Kolonie Zern und der gegenüberliegenden Gewerbeansiedlungen im Konsens skizziert. Teilnehmer der Werkstatt waren Vertreter der Anwohner in der Kolonie Zern, Vertreter der Gewerbebetriebe, Vertreter wichtiger Träger öffentlicher Belange insbesondere des Amtes für Immissionsschutz, ein Vertreter einer Wohnungsbaugesellschaft aus den Havelauen, eine Vertreterin des Amtes Werder und der Bürgermeister der Gemeinde Kemnitz. Die Moderation wurde vom Planungsbüro g8 übernommen, das auch auf Grundlage der Werkstatteergebnisse das folgende Leitbild erstellt hat.

Basis des Konsenses ist das Szenario der gegenseitigen Rücksichtnahme, welches vom Erhalt der Nutzungen ausgeht und allen Beteiligten Einschränkungen und Kompromissbereitschaft abverlangt.



Das Leitbild beinhaltet folgende Nutzungsveränderungen:

- Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen und Nordwesten
- Ankauf und Umnutzung der verbleibenden Wohnnutzung westlich der L90

- ❑ Einrichten eines ca. 80-100m tiefen Streifens westlich entlang der L90 für ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- ❑ Verlagerung störender Betriebsteile in den Westlichen Teil des Gewerbegebietes
- ❑ Sicherung eines ca. 50m tiefen Grünstreifens östlich entlang der L90 als Puffer zum Gewerbegebiet
- ❑ Entwicklung und sukzessive Beräumung eines 50m breiten Uferschutzstreifens entlang der Havel
- ❑ Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Süden der Kolonie Zern mit Anschluß an die Havelauen
- ❑ Nutzung der Sukzessionsfläche im Süden der Kolonie Zern als Ersatzgrundstücke für Havelanlieger, Ausweisung als WA
- ❑ Erhalt der eindeutig von Wochenendhäusern geprägten Siedlungen und Ausweisung als SO
- ❑ Bestandsschutz und langfristige Entwicklung des nördlichen Teils der Kolonie Zern mit bestehenden Wohngebäuden und Wochenendhäusern
- ❑ Umgestaltung des ehemaligen Erntelagers zu einem Motel, Anordnung neuentstehender Gebäude nach Kriterien der Lärmschutzes
- ❑ Verbesserung der Erschließung für Nutzer der Kolonie und Erholungssuchende

Die Gewerbegebietserweiterung nach Westen und Nordwesten ist eine der Grundvoraussetzung für den ausgehandelten Kompromis. Sie dient der Standortsicherung durch Erweiterungsflächen für die bestehenden Betriebe und sie ermöglicht die Verlagerung stärker emittierender Betriebsteile in dem Wohnen fernere Bereiche. Durch die Option für eine Erweiterung nach Westen und damit zur Dauerhaften Sicherung des Standortes wird die Bereitschaft der Unternehmen zur Konfliktminderung erhöht. Diese sieht nämlich zudem vor, dass entlang der L90 durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet ein Puffer zur Wohnbebauung geschaffen wird. Aus diesem Bereich werden störende Betriebsteilen beseitigt.

Die zur Zeit noch dort verbliebenen Wohngebäude wird in Verwaltungseinrichtungen der Unternehmen umgewandelt. Die Bereitschaft zum Ankauf der Flächen durch ein ansässiges Unternehmen bzw. zum Verkauf der Flächen durch die Eigentümerin und Nutzerin besteht.

Auf der östlichen Seite der L90 wird im Gegenzug ein 50m Schutzstreifen freigehalten und somit ein weiterer Puffer geschaffen.

Hierdurch wird die Ausweisung eines Wohngebietes in der Kolonie Zern möglich. Mit der der Ausdehnung des WA in den Sukzessionsbereich hinein werden Flächen erschlossen, die für den gezielten Grundstückstausch mit Eigentümern und Nutzern von Parzellen im Bereich der Uferschutzstreifens zur Verfügung stehen. Dies dürfte dazu beitragen den Uferschutzstreifen zügig und zu vertretbaren Kosten zu realisieren.

Die eindeutig als Ferienhausgebiete geprägten Areale sollen in ihren Bestand erhalten bleiben. Um die Belastung dieser Gebiete durch Lärm der BAB 10 zu reduzieren, sollte mit dem Investor des Motels eine städtebauliche Figur erarbeitet werden, die auch als Schallschutz für die südlich angrenzenden Nutzungen fungieren kann. Zusätzlich sollte auch eine Aufforstung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden der Kolonie als ergänzende Sicht und Schallschutzmaßnahme in Erwägung gezogen werden.

Handlungskonzept

Mit dem Handlungskonzept werden die notwendigen Arbeitsschritte zur Umsetzung des Leitbildes beschrieben. Die einzelnen Schritte sind chronologisch zu verstehen und bauen größtenteils aufeinander auf, können aber teils auch parallel vorgenommen werden. Der anschließende Zeitplan verdeutlicht die notwendigen Planungs- und Entwicklungszeiträume.

Zur Umsetzung der im Leitbild dargestellten Ziele für die räumliche Entwicklung der Kolonie Zern sind folgende Arbeitsschritte notwendig:

- Immissionsschutz-Gutachten Pektinwerk
- Verfügbarkeit der Grundstücke zur GE-Erweiterung prüfen
- Fördermittelanträge stellen für
 - die Neuordnung des Gewerbegebietes in einem moderativen Prozess,
 - ein Erschließungskonzept für das Wohngebiet in der Kolonie Zern und die angrenzende Wochenendhaussiedlung und
 - dazugehörige Rechtspläne
- Ankauf von Grundstücken im Bereich des Havelschutzstreifens, Ankauf von potentiellen Ersatzgrundstücken für Grundstückstausch
- Antrag zur Entlassung aus dem LSG (GE-Flächen), Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung, Waldumwandlung
- Prüfen einer Aufforstung an der BAB 1 nördlich der Kolonie Zern als Ausgleich für die GE-Erweiterung
- Neuordnung des Gewerbegebietes incl. Erweiterung als moderativer Prozeß, Erstellen eines Nutzungs- und Erschließungskonzept
- Umsetzung des Ergebnisses der GE-Neuordnung in einen Rechtsplan (VEP / B-Plan)
- Erschließungskonzept für das Wohngebiet in der Kolonie Zern und die angrenzende Wochenendhaussiedlung
- Erstellen eines Bebauungsplans Zern Süd
- Anpassung des Flächennutzungsplans
- Änderung des Regionalplans
- Diese Arbeitsschritte bauen teilweise aufeinander auf oder bedingen sich gegenseitig. Die ersten Schritte sind bereits in Angriff genommen worden. Bei günstigem Verlauf insbesondere der notwendigen Einigungsprozesse könnten die Rechtspläne im Jahr 2003 abgeschlossen werden.
- Unabhängig davon könnten folgende Handlungsfelder bearbeitet werden:
- Erarbeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Motel im Norden der Kolonie Zern
- Anlage eines Rad-/ Fußweges im Grünstreifen parallel zur L90, zur besseren Anbindung der Kolonie Zern
- Langfristig stehen die folgenden Handlungsfelder zur Bearbeitung an. Diese sind aber entscheidend abhängig von Rahmenbedingungen die sich erst langfristig abzeichnen.
- Klären der Perspektive für den Ausbau der BAB 10 mit Lärmschutzwand (nicht vor 2015)

- Klären der Perspektive des Klärwerkes im Zuge der Bündelung von Kapazitäten
- Neuordnung des nördlichen Teils der Kolonie Zern, Erstellen eines Bebauungsplans Zern Nord (nach endgültiger Klärung der o.g. Rahmenbedingungen)

