

Seminar „Zwischenstadt- hier und anderswo“, Sommersemester 2006

BTU Cottbus

Lehrstuhl, Stadtplanung und Raumgestaltung

Lehrstuhlinhaber, Prof. Dipl.- Ing. Volker Martin

Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Tanja Blankenburg

Referatsausarbeitung, Tomasz Bachlinski

Zwischenstadt Hönow an der östlichen Stadtgrenze von Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1 Planungs- und Entwicklungsprozess in der Region Berlin-Brandenburg
2. Stadtumbauprozess
 - 2.1 Flächenmanagement
 - 2.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, vertragliche Regelungen
3. Ort Hönow der Gemeinde Hoppegarten im engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg
 - 3.1 Rahmenplanung und Sanierungsplan für den Dorfkern Hönow
 - 3.2 Gestaltungshandbuch der Siedlungserweiterung Hönow
4. Quellenangabe

BTU Cottbus
Lehrstuhl, Stadtplanung und Raumgestaltung
Lehrstuhlinhaber, Prof. Dipl.- Ing. Volker Martin
Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Tanja Blankenburg
Referatsausarbeitung, Tomasz Bachlinski

Zwischenstadt Hönow an der östlichen Stadtgrenze von Berlin

Einleitung

Die Zwischenstadt beschreibt einen Suburbanisierungsprozess in der wachsenden wohlhabenden Gesellschaft. In das Umland umziehende Stadtbürger haben das Bedürfnis nach größerer Wohnfläche, Naturnähe, überschaubarem nachbarschaftlichen Umfeld. Die Gemeinden des Berliner Umlandes verfügen über eine lange Siedlungsgeschichte. Der Suburbanisierungsprozess vermindert hingegen zunehmend den Anteil historisch gewachsener Siedlungsstrukturen.

Mit der schriftlichen Ausarbeitung erfolgt eine Untersuchung der raumstrukturellen Ausformung sowie der ökonomischen, ökologischen und kulturellen Zusammenhänge im städtebaulichen Entwicklungsprozess der Gemeinden im Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg und beispielhaft am Ort Hönow.

Planungs- und Entwicklungsprozess in der Region Berlin- Brandenburg

Berlin und der umliegende Siedlungsraum des Landes Brandenburg, der engere Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg stellen einen zentralen Standort wirtschaftlicher, kultureller und politischer Aktivitäten auf regionaler und nationaler als auch internationaler Ebene. Seit der Wiedervereinigung Deutschlands können zuvor getrennte Strukturen der beiden Stadtteile sowie West- Berlins und der ländlichen Umgebung zusammenwachsen. Die zentrale Lage Berlins in Europa kommt zur Geltung.

Der engere Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg bezieht in seinen Wirkungsbereich in erster Linie die Lebensbelange der Bewohner Berlins und des nahen Umlandes sowie die regionalen Entwicklungszentren des Städtekranses im Brandenburger Hinterland. Der im Jahre 1990 einsetzende landesübergreifende Planungs- und Entwicklungsprozess steht unter nicht eindeutig definierbaren Voraussetzungen. Die wirtschaftsstrukturelle Ausgangslage ist beim Vergleich mit der Situation in westlichen Bundesländern im Nachteil, dennoch werden der Region zukunftsoptimistische Prognosen bei einem hohem Wirtschaftswachstum und Bevölkerungswachstum ausgestellt. Steuerliche Vergünstigungen (Sonderausschreibungssatz 50%, bis Ende 1996) schaffen gute Voraussetzungen für Großinvestitionen von Kapitalanlegern in neue großräumige Wohnsiedlungen und gewerbliche Zentren. Die Wahl des Standortes bestimmt der nach eigenen Erfahrungswerten handelnde Investor. Im Jahr 1997 erfolgt die Senkung des

Sonderausschreibungssatzes, zudem setzt allmählich die Sättigung des Wohnungsmarktes ein. Der Eigenheimbauer wird als Bauträger bedeutender. Die Ortswahl für sein Grundstück trifft er nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen. Die optimistische Prognose für den engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg bewahrheitet sich nicht. Der Suburbanisierungsprozess im Berliner Umland dauert bei geringerem als erhofften Bevölkerungswachstum fort, im Brandenburger Hinterland setzt die Landflucht ein.

Die überwundene Teilung Deutschlands ermöglicht die Auseinandersetzung über eine zusammenhängende Entwicklung der Region Berlin- Brandenburg. Die Gesamtheit der veröffentlichten Diskussionen und Ergebnisse der Planungsinitiativen stellen denkbare Entwicklungsansätze und -strategien zusammen, die auf planerischer Ebene in politische Entscheidungen bereits einfließen konnten und zukünftig relevant bleiben. Im Jahre 1994 veröffentlichen Brandenburg und Berlin, im Hinblick auf die für das Jahr 1995 geplante Länderfusion, den Entwurf zum „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin“ (LEP e.V.). Der Planungsansatz sieht innerhalb des engeren Verflechtungsraumes vor bedeutende Städte, die bereits wirtschaftliches Potenzial entwickeln konnten, gezielt zu fördern und gleichzeitig gegenüber nicht berücksichtigten Gebieten des Bezugsraumes einen Ausgleich zu schaffen. Vorgesehen ist es die dezentrale Konzentration von Entwicklungszentren, die Kompaktheit von Siedlungsstrukturen, die Orientierung am Schienennetz (Sternmodell), die Etablierung von Regionalparks und eine enge Zusammenarbeit auf regionaler und kommunaler Ebene zu erreichen. Mit dem Landesplanungsvertrag vom April 1995 beschließen die Länder Berlin und Brandenburg den „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin“ (LEP e.V.) und richten zu dessen Koordinierung und Umsetzung die gemeinsame Landesplanungsabteilung ein. Die für den Mai 1995 geplante Länderfusion scheidet. Das landesübergreifende Entwicklungsprogramm zielt darauf bei der Aufstellung einer rahmensetzenden Planungsvorgabe zwischen den Gemeinden und Orten der Brandenburger Regionen und Berlin einen langfristigen Interessenausgleich herzustellen. Unabhängig des Planungsverbundes setzen Brandenburg und Berlin eigene Planungsschwerpunkte innerhalb der eigenen Landesgrenze fort.

Stadtumbauprozess

Die Planungen eines neuen Siedlungsbereiches beginnen weit vor den Verhandlungen mit Investoren und der Vereinbarung von Baurechten. Die Grundlage der Planungsmaßnahmen bildet die Formulierung der Entwicklungsziele von der Gemeinde. Hierbei ist die Einbeziehung von Einflussfaktoren wie Ressource Boden, finanzielle Eigenmittel, Bevölkerungswachstum, Verkehrsentwicklung, wirtschaftliche Entwicklung erforderlich. Eine vergleichende Untersuchung der gemeindeübergreifenden Entwicklungstendenzen auf dem Eigenheimmarkt erleichtert die Beurteilung der eigenen Wohnbauflächenpotenziale von der jeweiligen Gemeinde. Die

Untersuchung kann als Gutachten durch eine gemeinsame Arbeitsgruppe der Kommunalämter oder ein externes Planungsbüro erarbeitet werden. Eine erste Übersicht ist dem „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin“ (LEP e.V.) zu entnehmen.

Die nachhaltige Entwicklungsplanung der Gemeinde hat dem Baugesetzbuch nach (§1(5)BauGB) „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung...“ (§1(5)Nr.3) sowie „die Erhaltung, die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortes- und des Landschaftsbildes (§1(5)Nr.4) zu erachten. Für die Gemeinden ist die Verfolgung einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie eine fach- und ressortübergreifende Aufgabe. Die richtige Beurteilung des vorhandenen Flächenpotentials bei Berücksichtigung ökologischer Belange ist für den Erhalt der Standortqualitäten von großer Bedeutung. Ökonomischen Zielsetzungen sind soziale und ökologische Interessen gleichzustellen. Ein wichtiges Planungsinstrument zur Wahrung ökologischer Belange sind gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Planungen und Maßnahmen im Gemeindegebiet. Mit Ausgleichsverpflichtungen verbundene bauliche Vorhaben können als strategisches Element innerhalb der Entwicklungsplanung eingesetzt werden. Stadtentwicklungsplanung ist eine Integrationsaufgabe, die eine Einbeziehung von fachlichen, rechtlichen und finanziellen Interessensgruppen für eine gemeinsame Zielsetzung erfordert.

Die veränderte Situation auf dem Eigenheimmarkt versetzt die Gemeinden in einen Wettbewerb um Zuzügler. Dabei heben die Gemeinden ihre ortsspezifischen Qualitäten vor, um ein positives Signal an die gewünschten Zielgruppen auszusenden. Ein aufschlussreiches Bild beschreibt die landschaftliche Ausprägung, städtebauliche Strukturen (Ausbildung öffentlicher Räume, Architektur), infrastrukturelle Ausstattung und Kapazität, Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Bewohnerstruktur (berufliche Qualifikation, soziokulturelles Engagement, Konformismus, Lebensstil), Freizeitwert. Für viele Berliner ist bei der Wahl des neuen Wohnortes im Umland eine gute Anbindung an die gewohnte Umgebung innerhalb der Stadt entscheidend. Dem nach haben Siedlungen an Ausfallstraßen und mit Anschluss an das Schienennetz mit direkter Verbindung and den ehemaligen Wohnort Standortvorteile (Korridorprinzip). Der Zuzügler kann die Fahrtzeiten zu gewünschten Zielpunkten (soziales Netz, Arbeitsplatz, Schul- und Ausbildungsplatz der Kinder, Kulturangebote) gering halten.

Flächenmanagement

Unter dem Begriff Flächenmanagement ist die Planungszuständigkeit der Gemeinden in der Flächensicherung und Flächenbereitstellung, Bodenordnung, Erschließung und der Ausübung städtebaulichen Vertragsrechts sowie der kommunalen Bodenvorrats- und Baulandpolitik zusammengefasst. Das Auslaufen steuerlicher Sonderförderung sowie eine ungünstige Haushaltslage macht es den Gemeinden schwer eigenständig Planungen im Bereich der intensiven Baumaßnahmen umzusetzen. Es ist

weitgehend die Umstellung von der direktiven zur kooperativen Planung notwendig geworden.

Mit der Ausübung der Bodenvorrats- und Baulandpolitik betritt die Gemeinde ein strategisches Aktionsfeld, von dem aus sie Einfluss auf die Preisgestaltung und Vermarktung des Baulands vornehmen kann. Für die Gemeinden steht zwar die Beachtung langfristiger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Vordergrund, dennoch handelt sie innerhalb des Stadtausbauprozesses auch ökonomisch kurzfristig, um größeren finanziellen Spielraum zu erlangen. Eine wichtige Voraussetzung für die Gemeinde, um wirkungsvoll die Entwicklung der Baulandpreise zu beeinflussen, ist der ausreichende Bodenbesitz innerhalb des bedeutenden Planungsgebietes sowie dementsprechend die Möglichkeit Landkäufe vor der Ausweisung als Bauerwartungsland zu Preisen des landwirtschaftlichen Bodens vornehmen zu können. Der Besitz großer Baulandflächen eröffnet den Gemeinden zudem die Option des Grundstückstausches bei Privatgrundstücken, die insbesondere für die Entwicklung der Gemeinde bedeutsam sind, wenn ein direkter Ankauf nicht möglich ist. Durch die Planung ausgelösten Bodenwertsteigerungen und gesteuerte Bodenvorenthaltungen erhöhen die Verkaufserlöse für das Bauland. Zwischen der Gemeinde und den von der Bodenwertsteigerung profitierenden Hauseigentümern und Großinvestoren sowie künftigen Kaufinteressenten am kommunalen Bauland sind privatrechtliche- und öffentlichrechtliche das Gemeinwohl betreffende Vereinbarungen zu treffen. Strategisch wirtschaftenden Gemeinden gelingt es einfacher wohnpolitische und allgemeine Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung zu verwirklichen. Um die Entstehung brachliegenden Baulandes durch Spekulationsabsichten oder auftretende wirtschaftliche Probleme der Investoren zu vermeiden, vereinbart die Gemeinde Rückkaufoptionen bei nicht eingehaltener Frist des Baubeginns zum Einheitspreis. Durch vertragliche Regelungen kann die Gemeinde sich eine Gewinnabschöpfung an Grundstücken zusichern, die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes weiterverkauft werden. Eine alternative Möglichkeit der Baulandvergabe bietet das Erbbaurecht an. Der Erbbauberechtigte pachtet das Bauland und erbringt einen Erbbaubau- Zins. Die Gemeinde profitiert dabei als Eigentümer des Grund- und Bodens von der Zinseinnahme sowie einer möglichen Bodenwertsteigerung. Die planende Gemeinschaft muss bereits in der planungsvorbereitenden Phase abwägen inwieweit sie öffentlichwirksam ihr Planungsvorhaben verkündet. Eine frühzeitige Darlegung des Entwicklungskonzeptes und der künftigen baulichen Entwicklung spricht zwar gegebenenfalls positiv Investoren und Kooperationspartner an, löst aber möglicherweise bodenpreisspekulative Landkäufe aus.

Eine einzige Zielgruppe bedienende Siedlungsform erweist sich auf dem Käufermarkt als weniger konkurrenzfähig. Bei rückläufiger Nachfrage kann der Leerstand nicht durch alternative Haushalte kompensiert werden. Zudem unterliegen infrastrukturelle Einrichtungen großen Nutzungsschwankungen, z.B. Schuleinrichtungen bei reinen Familiensiedlungen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Haushaltstypen sichert der Gemeinde ein ausgewogenes Einkommensteueraufkommen sowie

Erfahrungswerte unterschiedlicher Lebenskonzepte (traditionelles Familienleben, Alleinerziehende mit Kindern, Paare, die in getrennten Wohnungen leben, Singles, zusammenlebende ältere Menschen). Die Einbeziehung eines weiten Spektrums an Zielgruppen muss aber vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen an das Wohnen entsprechen. Zeitversetzte und in kleinerem Umfang gestaltete Pläne ermöglichen eine frühzeitige Realisierung von Projekten und eine direkte Ausrichtung der weiteren Planung auf die vorhandene Marktsituation. Abgebrochene Großprojekte verursachen brachliegendes Bauland sowie gegebenenfalls hohe Investitionsvorleistungen der Gemeinden in überdimensionierte infrastrukturelle Maßnahmen und ihre Folgekosten. Fehlen zudem vertragsrechtlich festgelegte Ausstiegs- oder Revisionsklauseln, hat die Gemeinde kein Zugriffsrecht auf das ungenutzte das Ortsbild verunklärnde Bauland. Die Umsetzung von unterschiedlichen Entwürfen mehrerer Architekten kann zu einer erhöhten Wohnortidentität beitragen, wobei die Gemeinden bauliche und landschaftliche Vorgaben in städtebaulichen Verträgen und Empfehlungen festlegen können.

Eine Neuordnung von Grundstücken im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen erbringt den Gemeinden einen direkten bzw. künftigen Planungsgewinn. Mit dem Ankauf untergenutzter Grundstücke, z.B. in Waldsiedlungsgebieten werden Bauflächen innerhalb eines bereits infrastrukturell ausgestatteten Siedlungsbereich neu zugeschnitten.

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, vertragliche Regelungen

Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes führt die Gemeinde auf freiwilliger oder hoheitlicher Grundlage eine veränderte Bodenordnung durch. Der Flächennutzungsplan kann daneben Erläuterungen zu planerischen Vorgaben z.B. Flächen- Inanspruchnahmestufen oder Controlling Elemente beinhalten. Das Parallelverfahren nach (§8Abs.3BauGB) gestattet es der Gemeinde einen Teil der künftigen baulichen Entwicklung außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche zu verfolgen, den tatsächlichen Planungsstand dann erst bei der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Vorgehensweise wird von der übergeordneten Genehmigungsbehörde im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen von der übergeordneten Planungsbehörde nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baubedingungen und Baurecht mit prinzipiell unbegrenzter zeitlicher Gültigkeit und hoher Plansicherheit geschaffen. Im Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften und andere Regelungen nach dem Festsetzungskatalog des (§9Abs.1BauGB) enthalten. Änderungen des geschaffenen Planungsrechts sind nur unter hohen Aufwendungen und Entschädigungsleistungen zu erwirken. Der Bebauungsplan legt verbindlich die zukünftige Bodennutzung fest. Angestrebte Gestaltungs- und Qualitätsansprüche erreichen die Gemeinden durch eine verlässliche Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern und Vereinbarung privatrechtlicher Regelungen. Hierfür ist eine Verhandlungsebene zu realisieren, in der Zielsetzungen der

Verhandlungspartner aufeinander abgestimmt werden können. Auf Festschreibungen im Bebauungsplan kann dann verzichtet werden (siehe §1 Abs. 3 BauGB). Abwägungsrelevante für die Gemeinde bedeutsamen Festlegungen sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Im Gegensatz zum städtebaulichen Vertrag nach (§11 BauGB) und dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach (§12 BauGB) sind privatrechtliche Verträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch einfacher auf die individuell zu vereinbarenden Zielsetzungen der Verhandlungspartner auszugestalten.

Das Baugesetzbuch bietet mehrere Grundlagen zur vertraglichen Ausgestaltung von Planungsmaßnahmen an. Dabei handelt es sich um den Erschließungsvertrag nach (§124 BauGB), den städtebaulichen Vertrag und den Vorhaben- und Erschließungsvertrag nach den (§§11 und 12 BauGB). Die weitgefassten juristischen Regelungen fordern für eine rechtliche Absicherung von den Gemeinden einen immensen Aufwand und sind zudem schwer auf die jeweilige Planung auszurichten und konsequent zum Vorteil der Gemeinde anzuwenden. Inzwischen erarbeiteten daher viele Städte und Gemeinden einen Grundsatzbeschluss des Stadt- und Gemeinderats zur einheitlichen Vertragsregelung, der ebenfalls in künftigen Bauleitverfahren angewendet werden muss. Die Entwicklung so eines Vertragsmodells erfordert von den Gemeinden aber eine erhöhte Anfangsinvestition. Es ist die Zusammenlegung einzelner Fachplanungen nötig, eine Umschulung des Verwaltungspersonals und verstärkte Öffentlichkeitsinformation zu leisten. Verfolgt die Gemeinde das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung, werden Planungsbegünstigte durch eine einheitliche Abschöpfung des Bodenwertzuwachses z.B. an den Infrastrukturkosten beteiligt (in München beträgt der Anteil zwei Drittel).

Ort Hönow der Gemeinde Hoppegarten im engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg

Der Ort Hönow befindet sich östlich der Stadtgrenze von Berlin, benachbart an dem Plattenbaugebiet Hellersdorf- Mahlzahn. Seit der Gemeindegebietsreform in den Jahren 2003/04 ist Hönow Bestandteil der Gemeinde Hoppegarten. In dem „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin“ (LEP e.V.) gehört Hönow zu den Siedlungsentwicklungs-Schwerpunkten. Die Ortschaft ist in drei Entwicklungsräume zu unterteilen. Den Siedlungsbereich Hönow- Süd, der fortwährend nach (§55 BauGB) verdichtet und ausgebaut wird, den historischen Dorfkern, in dem vorwiegend Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen sind und die geplante Siedlungserweiterung, das künftige Neubaugebiet. Der bisherige Ansiedlungsschub erfolgte größtenteils in dem Siedlungsbereich Hönow- Süd, zu einem weit geringerem Anteil innerhalb des Dorfkerns. Aufgrund seines Standortvorteils musste Hönow bislang nicht in Förderprogramme einbezogen werden. Die frühzeitig begonnene der Siedlungserweiterung im Neubaugebiet ermöglicht bereits im Jahre 1992 die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs, in dem die Arbeit des Büros Kuy & Weber als

Grundlage der weiterführenden Planung ausgezeichnet wird. Der Bebauungsplan wird am 17.02.1005 von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und tritt am 04.05.2005 als Satzung in Kraft. Nachfolgend werden zwei Planungsmaßnahmen die Rahmenplanung mit Sanierungsplan für den Dorfkern Hönow und das Gestaltungshandbuch für die Siedlungserweiterung Hönow vorgestellt. Im Rahmen der schriftlichen Ausarbeitung können die beiden Planungsmaßnahmen in ihrem Umfang nur stark verkürzt in Grundzügen wiedergegeben werden.

Rahmenplanung und Sanierungsplan für den Dorfkern Hönow

Das Dorf liegt im nördlichen Bereich des Ortes Hönow. Die städtebauliche Struktur des Dorfes zeichnet eine langgezogene Angeranlage mit dem durchgehendem Hauptverlauf und der östlichen Nebenerschließung der Dorfstraße aus. Die dörfliche Bautypologie ist auf das 19. und 20.- Jahrhundert zurückzuführen. Das Ortsbild prägen einfache eingeschossige Satteldachhäuser mit hofumschließenden Strukturen, zudem entstanden vereinzelt klassizistische – und Gründerzeithäuser sowie DDR- Bauten. Die Dorfkirche bildet den historischen Dorfkern und steht als einziges Bauwerk des Ortes unter Denkmalschutz. Die Bausubstanz des Dorfes ist im überwiegenden Anteil entlang der Dorfstraße und an der Angeranlage platziert. Im Osten schließen die privaten Grundstücke mit der Rückseite an den Haussee an, im Norden und Osten grenzt das Dorf an die offene Landschaft der Feldflur an, im Süden befindet sich Hönows Gewerbegebiet.

Die besondere Qualität des Ortes ist das nachvollziehbare Bild eines historisch gewachsenen Dorfes mit seiner im Land Brandenburg selten anzutreffenden Angeranlage als Grundstruktur. Den historischen Dorfcharakter vermittelt insbesondere der Bereich der Angeranlage entlang der östlichen Nebenerschließung der Dorfstraße. Besondere Aufenthaltsqualitäten bieten der öffentliche Zugangsbereich zum Haussee innerhalb des ehemaligen Schlossparks, Übergänge zur landschaftlichen Umgebung sowie Freiflächen im Bereich der Dorfkirche. In Teilbereichen des Straßenraumes konnte der Bestand an alten Linden und Kastanien erhalten werden. Neben dem öffentlichen Raum bietet der Reithof mit einer Reithalle ein publikumswirksames Angebot an. Das positive Ortsbild mindernde Faktoren sind ein starker Durchgangsverkehr in der Dorfstraße zu Stoßzeitpunkten, ein geringer Instandhaltungsgrad leerstehender Gebäude sowie der allgemein schlechte Zustand von Straßen und Gehwegen. Der gestalterische Aufwand öffentlicher Freiflächen ist gering. Die Grünflächen der privaten Grundstücke sind erkennbar an unbewohnten Häusern vernachlässigt, einzelne Brachen unterbrechen den baulichen Zusammenhalt. Die Wohnnutzung ist das grundlegende Existenzkriterium des Dorfes, daneben konnte sich bereits verhältnismäßig weit Kleinunternehmen des Dienstleistungssektors etablieren. Dagegen gibt es keinen Einzelhandel, im landwirtschaftlichen Bereich ist nur ein einziger Betrieb tätig. Gastronomisches Angebot bietet eine Pension und eine Gaststätte an.

In der gegenwärtigen Entwicklungsphase erfährt die Erneuerung des Dorfes eine Stagnation. Der bislang erbrachte Einsatz privater Mittel in Ankauf und

Sanierung vorhandener Dorfbauten sowie vereinzelt Neubau bestätigen hingegen den hohen Attraktionsgrad des Ortes. Eine Vielzahl an Tagesbesuchern zu den Wochenend- und Feiertagen deutet ein hohes touristisches Potenzial an. Allerdings ist die Durchführung weitgehender Sanierungsmaßnahmen notwendig, um den positiven Entwicklungstrend neu zu beleben. Hierfür sind von der Gemeinde Maßnahmen zu ergreifen, die am stärksten impulswirkend privates Engagement freisetzen. Zu diesen gehören Straßenbaumaßnahmen, Ausbildung neuer und Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und die Sanierung der im kommunalen Besitz befindlichen Gebäude und ihrer Außenanlagen. Die gegenwärtige Haushaltsituation wird es den Gemeinden nicht ermöglichen die Finanzierung dieser Maßnahmen aus Eigenmitteln vorzunehmen. Daher verbleibt es der Gemeinde die Ausgaben auf abgestufte Maßnahmen über einen größeren Zeitraum zu verteilen und darüber hinaus zu versuchen Großinvestoren anzuwerben (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) sowie Fördermittelprogramme vom Kreis, Land, Bund und Europäischer Union zu erhalten.

Gestaltungshandbuch der Siedlungserweiterung Hönow

Die Siedlungserweiterung Hönow wird von der GKI (Gesellschaft für Kommunale Entwicklung mbH) als treuhänderischer Entwicklungsträger getragen. Mit dem Beschluss vom 15.02.1995 entscheidet die Gemeinde Hönow für die großräumige Siedlungserweiterung dem vorliegenden Bebauungsplan ein gestalterisches Regelwerk in Form eines Gestaltungsbuches beizulegen. Die Landesentwicklungsgesellschaft beauftragt Prof. Dr. Eisentraut damit das Gestaltungshandbuch anzufertigen.

Dem Gestaltungshandbuch liegt die Bestandsaufnahme der traditionellen Bauweise in der Region, der vorhandenen Baustrukturen der Umgebung sowie der Vorgaben des Bebauungsplanes zugrunde.

Die traditionelle Bauweise der Region Märkisch- Oderland kennzeichnet insbesondere die Verwendung in der Region vorhandener Materialressourcen aus. Die Bauten sind zweckmäßig und klimagerecht ausgeführt. Beispielhaft verkörpern im Dorf Hönow eingeschossige Satteldachhäuser mit einfacher Dachform und Dachziegeldeckung die örtliche Bauweise. Die Wände der Häuser sind in Mauerwerk ausgeführt (gebrannte Steine, Feldsteine), die Fassade ist mit Glattputz (teilweise mit geputzter Bossenornamentik sowie auch Ziegel- und Werksteinornamenten) versehen.

Im Siedlungsbereich Hönow- Süd ist hingegen die Bauentwicklung des jüngeren Zeitraums abzulesen. Die stark durchmischte Bautypologie umfasst Einfamilienhäuser aus den 20`er Jahren, der DDR- Zeit und gegenwärtiger Bautätigkeit. Raumprägend sind das zweigeschossige freistehende Haus mit flachgeneigtem Zeltdach, das eingeschossige schlichte Satteldachhaus sowie das aufwendigere mit steilem Mansarddach und flache eingeschossige DDR-Häuser. Die weiträumige Bebauung wird von der üppigen Vegetation auf Privatgrundstücken ergänzt.

Die benachbarte großstrukturelle Siedlungsform Hellersdorf- Mahrzahn stellt einen architektonischen Gegenpol dar, dessen gestalterische Merkmale als nicht geeignet zur Übernahme für die Siedlungserweiterung erachtet werden.

Zu diesen gehören großvolumige Baukörper, Aneinanderreihungen der gleichen Bauelemente sowie die „städtisch- strenge Freiraumgestaltung“. Der Bebauungsplan gibt die Form der städtebaulichen Struktur vor. Im zentralen Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße ist ein hoher Grad der Bebauungsdichte und die größte Geschosshöhe vorhanden. Der äußere an die offene Landschaft anschließende Teil der Siedlung entspricht im Maßstab der ländlichen Siedlungsform. Die überwiegend eingehaltene Blockrandbebauung vermittelt im allgemeinen einen städtischen Charakter.

Das Gestaltungshandbuch ergänzt den Bebauungsplan mit dem Ziel die strukturelle Quartiersbildung der Siedlungserweiterung mit dem gewünschten Bild, einer im Bezug zum Ort Hönow stehenden landschaftsnahen Wohnsiedlung, in Übereinstimmung zu bringen. Dem entsprechend knüpfen die Vorgaben des Gestaltungshandbuches an ortsspezifische Bauweisen an und stellen ein Gestaltungsregelwerk auf, das die tätigen Architekten zugleich zu einer zeitgemäßen sowie ortsbezogenen Umsetzung der Bauformen auffordert.

Stadtraum

Die unterschiedliche Form der städtebaulichen Struktur der Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraße und dem Landschaftsrand ist im Schichtenaufbau nachvollziehbar insbesondere beim Einblick in die Siedlung von der Landschaftsseite aus umzusetzen. Im Bebauungsplan ist die Forderung enthalten in der Regel den Wechsel zwischen offener und geschlossener Bauweise einzuhalten. Gebäude am Landschaftsrand sind in 1 und 2 Geschossen mit einer maximalen Länge von 18m, Gebäude im Bereich der Hauptstraße in 3 und 4 Geschossen mit einer maximalen Länge von 36m auszuführen. Von dieser Regel ist die Randbebauung entlang der Landsberger Chaussee ausgenommen. Des Weiteren wird der Stadtraum der Siedlungserweiterung innerhalb des Gestaltungshandbuches in fünf Gestaltungszonen untergliedert. Der Siedlungsrand zur Landschaftsseite hin ist durch die Alleebepflanzung und eine ruhige Bauform zu betonen. Es folgt ein Zwischenbereich, der klein- ländlich geprägt ist und der halbstädtisch- vorstädtische Mittelteil entlang der Hauptstraße, dessen Quartierstruktur einer städtischen- die Gebäudegrößen einer vorstädtischen Situation entspricht. In diesem Bereich findet die größte Konzentration und Mischung der Funktionen statt. Im Übergang zum Siedlungsbestand Hönow-Süd folgen siedlungsartige Reihenhausstrukturen sowie Einzel- und Reihenhäuser in der Maßstäblichkeit der anschließenden Bebauung.

Gebäudeformationen

Sämtliche Häuserreihungen werden in höchstens zwei in gleicher Flucht stehende Hauseinheiten durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Eine horizontale Unterteilung erfolgt in Unterscheidung des Sockel- und Erdgeschosses, des Hauptgeschosses (oder zwei Geschosse) und des Dach- bzw. Staffelgeschosses. Die Traufhöhen betragen im Regelfall zwischen 3,5m und 12m.

Dachformen

Innerhalb der Siedlungserweiterung dominiert das geneigte Dach. Den möglichen Dachformen sind jeweils zusammenhängende Siedlungsbereiche von einer bestimmten Größe zugeordnet. Schulen und Kindergarten können über expressive Dachformen und begrünte Flachdächer verfügen. Im allgemeinen nicht anwendbar sind großflächige Flachdächer und Tonnendächer sowie Dachformen, die mit anderen Regionen in Zusammenhang gebracht werden.

Fassaden

Die Ausführung der Gebäudefassaden ist mit hellem Strukturputz oder Klinker- Vorsatzwänden möglich. Der Klinkerstein ist aus gebrannten Steinen und Normalformat hergestellt. Die Außenwand der Staffelgeschosse besteht aus einer leichten Verbundkonstruktion mit hohem Glasflächenanteil oder wahlweise nicht glänzenden Dunkelementen. Die Fassadenöffnungen sind aus einem Sortiment stehender Fenster auszuführen. Fensterreihungen sind zu vermeiden, runde oder quadratische Fenster sind nur in gestalterisch begründeten Einzelfällen erlaubt. Hauseingänge werden überwiegend zurückgesetzt und mit kleinen flachen Dächern ergänzt.

Weiterführende Gestaltungsempfehlungen

Im weiteren Umfang des Gestaltungshandbuches angeführte Gestaltungsempfehlungen betreffen im Freiraumbereich die Bepflanzung, Straßen und Wege, Einfriedungen sowie Technische Elemente und Zubehör.

Quellenangabe

- Städtebauliche Strategien für eine nachhaltige Wohnentwicklung im engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg; Renate Fritz-Haendeler, Claudia Köster, Wolfgang Rieke
- Verflechtungsstrukturen im Metropolenraum Berlin- Brandenburg; Christoph Wessling
- Schrumpfende Städte Band 1; internationale Untersuchungen
- Peripherie als Ort- Das Hellersdorf Projekt; (Hrsg.) Ulrich Domröse, Jack Gelfort
- Der öffentliche Raum in Zeiten der Schrumpfung; (Hrsg.) Heinz Nagler, Riklef Rambow, Ulrike Sturm
- Gemeinde Hoppegarten- Ortsteil Hönow- Dorfkern, Rahmenplanung mit Sanierungsplan; STEG Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH
- Siedlungserweiterung Hönow, Gestaltungshandbuch; Prof. Dr. Eisentraut Architekt BDA