Stadt Werder (Havel)

OT Glindow

Erläuterungsbericht

Städtebauliches Konzept

Gewerbegebiet Glindow

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 080/26
(bisher 079/26) redaktionelle Änderung

„Gewerbegebiet Elisabethhöhe/Poststraße“

Angabe	**Inhalt**
Auftraggeber	**Stadt Werder (Havel)** Eisenbahnstraße 13/14 14542 Werder (Havel) Tel. 03327 783 0
Planstand	Konzept Variante 2, Maßstab 1:1.000, Planungsphase „Konzept“ Plandatum 30.03.2026, Index A (Ergänzung Vermessung Ost) vom 03.07.2026
Berichtsstand	21.10.2026, Entwurf
Bearbeitung	**IDAS Planungsgesellschaft mbH** Goethestraße 18 14943 Luckenwalde Tel. 03371 68 957 0

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Einführung 4
1.1 Anlass und Planungsgrundlage 4
1.2 Lage und Bestand 4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage 4
2 Ziel der Planung 5
3 Vorarbeiten 5
3.1 Vermessung 5
3.2 Baugrund 6
4 Erschließungskonzept 7
4.1 Straßenerschließung 7
4.2 Erschließungsvarianten 8
4.3 Teilflächen und Parzellierung 8
4.4 Grünstrukturen, Wald und Ausgleich 8
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 8
4.6 Radverkehr 9
4.7 LKW-Stellplätze 9
5 Regenwasserkonzept 9
5.1 Entwässerungsansätze 9
5.2 Anordnung der Anlagen 10
5.3 Überschlägige Berechnung 10
6 Parzellierungskonzept 10
6.1 Teilgebiete und Parzellen 10
6.2 Abfallwirtschaftshof 11
6.3 Flächen für Ver- und Entsorgung 11
7 Gesamtkonzept 12
7.1 Gewerbeflächen und weiterzuentwickelnde Bereiche 12
7.2 Übergang zur Klaistower Straße 12
7.3 Straßenausbau Poststraße 12
7.4 Photovoltaik, Energie und Wärme 12
7.5 Weitere Nachhaltigkeitsansätze 13
8 Ausblick und weitere Planungsschritte 14
8.1 Notwendige Fachplanungen 14
8.2 Grober Zeitplan 15
8.3 Geltungsbereich und Abschnitte 15
Anlagen 16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baugrundmodell nach Geotechnischem Bericht IBR/018/26-E01..... 6
Tabelle 2: Beurteilung des Baugrunds nach Nutzungsart 7
Tabelle 3: Teilgebiete und Parzellengrößen laut Planzeichnung, gerundet.....11
Tabelle 4: Notwendige Fachplanungen für das Bebauungsplanverfahren 14
Tabelle 5: Grober Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren.....15

1 Allgemeine Einführung

1.1 Anlass und Planungsgrundlage

Die Stadt Werder (Havel) entwickelt im Ortsteil Glindow ein neues Gewerbegebiet. Es wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2040) entwickelt. Im Aufstellungsverfahren zum FNP 2040 wurde die Fläche als besonders geeignet bewertet, um im Stadtgebiet weitere Gewerbeflächen anzubieten. Parallel wurde für die Fläche ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 080/26 [bisher 079/26], redaktionelle Änderung) „Gewerbegebiet Elisabethhöhe/Poststraße“ gefasst. Grundlage ist die Beschlussvorlage BSW/0442/26 (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2026).

Das vorliegende städtebauliche Konzept erarbeitet die wesentliche Strukturierung und Ausgestaltung des künftigen Gewerbegebietes und bildet die Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren. Der Erläuterungsbericht beschreibt die Ausgangslage, die Planungsziele und die Konzeptbausteine (Erschließung, Regenwasser, Parzellierung, Grün- und Waldflächen, Energie).

1.2 Lage und Bestand

Das betrachtete städtebauliche Areal umfasst rund **30 ha**. Es liegt im Ortsteil Glindow an der Klaistower Straße und der Poststraße und grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Umfeld befinden sich außerdem die Elisabethstraße und die Glindower Marienstraße.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt (u. a. Acker- und Wiesenflächen). Prägend sind Gehölzstrukturen: Am bestehenden Feldweg stehen große Eichen, daneben Baumreihen mit Robinien, Pappeln und Birken sowie Gebüsche. Die Vermessung weist außerdem Bestandsmedien aus, darunter eine Brauchwasserleitung älteren Datums (Betreiber: Brauchwasserversorgung Werder (Havel) als Teil des WAZV). Der Verlauf wurde mit dem Betreiber örtlich erfasst und im Bestandsplan aufgenommen.

Die angrenzenden Bestandsgewerbeflächen im Süden und Osten weisen Hallen, Lager- und Parkflächen sowie Regenwassersammelbecken auf. Das Konzept knüpft an diese Struktur an.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung soll im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP 2040 entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan enthält zudem Vorgaben zu Waldflächen, die im Konzept berücksichtigt sind (siehe Kapitel 4.4). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2 (tlw.), 5/1, 5/3, 5/5, 5/6, 5/7, 6, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 9 bis 17, 18 (tlw.), 19/1, 19/2, 20, 27 bis 33, 34/1, 35/1, 35/2, 35/3, 39 und 151 der Flur 10 in der Gemarkung Glindow. Seine Fläche beträgt rund 30,1 ha (Anlage 1 zur Beschlussvorlage, M 1:5.000).

2 Ziel der Planung

Aus der Aufgabenstellung der Stadt ergeben sich folgende Ziele für das Konzept:

- **Erschließung:** Entwicklung erster Ansätze für das künftige Gewerbegebiet mit zwei effizienten Erschließungsvarianten unter Beachtung der topographischen Verhältnisse.
- **Regenwasser:** Lösungsansätze für die Behandlung des Regenwassers möglichst auf den Grundstücksflächen.
- **Parzellierung:** Vorschläge entsprechend den Vorgaben der Wirtschaftsförderung zu kleinteiligen Gewerbeflächen mit hoher Flexibilität
- **Nachhaltigkeit:** Ansätze zu Energie- und Wärmeversorgung, Nachnutzung und Behandlung von Regenwasser.
- **Verkehrliche Anbindung:** Sicherung der Anbindung über die Poststraße und Vorschläge für zusätzliche Rettungswege und gegebenenfalls Radwegeanbindungen
- **Umwelt und Artenschutz:** Berücksichtigung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange und Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Entwicklung eines „Gewerbeparks“ mit guter Durchgrünung
- **Rahmenbedingungen:** Beachtung von Grünstrukturen, Waldflächen und Ausgleichsflächen sowie ein verträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung.

3 Vorarbeiten

3.1 Vermessung

Der gesamte Bestand wurde vermessen, einschließlich eines Flächenrasters mit Höhen (Grundlage: Angebot VB Nedes vom 24.11.2025). Die Planzeichnung enthält die Höhenpunkte, Höhenlinien, Baumstandorte mit Stammumfängen, Gebäude, Leitungen und Flurstücke. Der Plan wurde mit Index A um die Vermessung im Osten ergänzt (03.07.2026).

Im Ergebnis ist eine **ausgeprägte Topographie mit starkem Gefälle von Nord nach Süd** festzustellen. Die Geländehöhen fallen von rund 66 bis 68 m im Norden auf rund 57 bis 59 m im Süden, also um etwa 8 bis 10 m. Die Höhenschichtenkarte bildet die Grundlage für die weitere Gliederung des Gewerbegebietes sowie die Anordnung der Erschließungsstraßen und Entwässerungsanlagen.

Eine Nachvermessung der topographischen Verhältnisse im östlichen Anschluss war erforderlich, weil sich in Auswertung der ersten Vermessung herausstellte, dass dort wesentliche Geländetiefpunkte liegen, die für die Regenwasserentwässerung maßgeblich sind. Zusätzlich wurden die Lage der Brauchwasserleitung und ihre Anschlüsse erfasst.

Fazit: Das starke Nord-Süd-Gefälle ist in besonderem Maße bei der Beplanung zu beachten. Es beeinflusst die Straßenführung, die Anordnung der Grundstücke in Terrassen und die Lage der Rückhalte- und Versickerungsflächen. Die großen Eichen am Feldweg und weitere Feldgehölze besitzen einen hohen naturschutzfachlichen Wert und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.2 Baugrund

Für das Plangebiet liegt der Geotechnische Bericht Nr. IBR/018/26-E01 des Ingenieurbüros Rütz GmbH (Borkheide) vom 27.02.2026 vor. Er wurde im Auftrag der IDAS Planungsgesellschaft mbH als Voruntersuchung erstellt. Grundlage sind 14 Rammkernsondierungen (RKS 01 bis RKS 14) bis in 8,0 m Tiefe vom 11./12.02.2026, 24 Kornverteilungen, 7 Glühverlustbestimmungen und 4 Mischproben für die umweltrelevante Analytik. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden rechnerisch aus den Kornverteilungen abgeleitet (nach Beyer bzw. USBR).

Geologie und Schichtaufbau: Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen Havelniederung und Zauche. Geologisch sind Geschiebeböden der Jungmoränenplatte über Schmelzwassersanden kartiert. Die Sondierungen zeigen im gesamten Gebiet einen ähnlichen Aufbau:

Schicht	Aufbau	Eigenschaften
Oberboden (Homogenbereich 1)	Umgelagerter Ackerboden, 0,10 bis 0,40 m (im Mittel 0,20 m), humose Sande (OH)	Bodenklasse 1, frostempfindlich (F2), als Gründungsbaustoff ungeeignet
Sande (Homogenbereich 2)	Sande (SE, SU), bis 0,40 bis 1,00 m Tiefe locker und teils aufgefüllt, darunter mitteldicht	Bodenklasse 3, F1, E^{v2} = 60 bis 80 MN/m² (bei D^{Pr} ≥ 100 %), k^f = $1{,}2 \cdot 10^{-5}$ bis $1{,}8 \cdot 10^{-4}$ m/s, gut als Baugrund geeignet
Geschiebeböden (Homogenbereich 3)	Schluffige Sande (SU*) im Wechsel mit Sanden, vereinzelt geringmächtige bindige Böden (TL, halbfest)	Bodenklasse 4, sehr frostempfindlich (F3), E^{v2} ≈ 45 MN/m², k^f = 10^{-8} bis 10^{-6} m/s, brauchbar bei Einbauwassergehalt ≤ Proctorwassergehalt

Tabelle 1: Baugrundmodell nach Geotechnischem Bericht IBR/018/26-E01

Wasserverhältnisse: Grundwasser wurde bis zur Endtiefe von 8,0 m (mindestens 51,32 m ü. NHN) nicht angetroffen. Die Fließrichtung ist Südwest nach Nordost in Richtung Glindower See. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach Angaben des LfU bei etwa 35 bis 36 m ü. NHN. An der Messstelle Plötzin (Glindower Weg) lagen der höchste Wasserstand bei 48,01 m, der mittlere höchste bei 47,25 m und der Stand am 22.12.2025 bei 46,12 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Bei RKS 02 und RKS 14 trat Schichtenwasser (Sickerwasser) auf. Es sammelt sich meist an Schichtwechseln von Sanden zu gemischtkörnigen Böden und hängt von der Intensität der Niederschläge ab.

Umweltrelevante Untersuchungen: Vier Mischproben (Oberboden und gewachsener Boden bis 1,0 m) wurden nach AVV, EBV und BBodSchV untersucht. Die Böden sind kein gefährlicher Abfall (Abfallschlüssel 17 05 04) und der Zuordnungsklasse BM-0 bzw. BM-0* nach EBV zuzuordnen. Begrenzend sind bei BM-0* geringe Gehalte an Blei, Cadmium, Kupfer bzw. Zink. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Oberboden sind für alle Nutzungen eingehalten. Die Organoleptik ergab keine altlastenspezifischen Verdachtsmomente. Für abzutransportierende Böden sind Deklarationsanalysen erforderlich, die Aushubböden sind dafür auf Halden von höchstens 500 m³ zu lagern.

Aus dem Gutachten ergibt sich folgende Beurteilung für die bauliche Nutzung:

Nutzung	Beurteilung
Hochbau	Flachgründung über Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente ist bei positivem Nachweis der Verdichtung der Gründungssohlen möglich. Der humose Oberboden ist vorher auf etwa 0,20 bis 0,60 m auszukoffern. Zur Erhöhung der Gründungssohle ist steinfreier Sand (Feinkornanteil < 5 %) lagenweise zu verdichten ($D^{Pr} \geq 98$ %, $E^{vd} \geq 40$ MN/m²).
Erschließungsstraßen	Gründung nach Abtrag des Oberbodens in den anstehenden Böden (F1, F2, F3) möglich. Die Planung erfolgt nach RStO 12. Die hohe Frostempfindlichkeit der Geschiebeböden (F3) ist beim Oberbau zu beachten.
Rohrleitungsbau	Rohrauflager in den anstehenden Böden möglich. Gräben dürfen bis 1,25 m Tiefe senkrecht, Baugruben ohne rechnerischen Nachweis mit einem Böschungswinkel bis 45° hergestellt werden (DIN 4124). Das Aushubmaterial ist für die Grabenverfüllung geeignet, die Rohrzone ist steinfrei zu verfüllen.
Regenwasserversickerung	In den Sanden (SE/SU) gegeben, siehe Kapitel 5.

Tabelle 2: Beurteilung des Baugrunds nach Nutzungsart

Der Bodenaufbau ist im Gebiet insgesamt recht gleichartig, Abweichungen sind kleinräumig (Geschiebeböden, Schichtenwasser). Die Zuordnung der Sondierungen RKS 01 bis RKS 14 (Lageplan LP/01 des Gutachtens) zu den Teilgebieten ist im weiteren Verfahren vorzunehmen.

Fazit: Die Böden sind insgesamt für Bauwerke, Straßenkörper und Rohrleitungen tragfähig. Das Plangebiet ist aus Baugrundsicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die sandigen Böden sind für die Versickerung von Niederschlagswasser in weiten Teilen geeignet. In Teilbereichen sind jedoch auch ungünstige Versickerungsbedingungen festzustellen. Im weiteren Planungsverlauf sind Hauptuntersuchungen mit Sondierabständen nach DIN erforderlich. Eine mögliche Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 kann Änderungen bei der Bemessung der Versickerungsanlagen nach sich ziehen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Straßenerschließung

Die Lage der Erschließungsstraßen folgt den topographischen Verhältnissen. Das Konzept Variante 2 sieht eine **zentrale Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung** entlang der Feldgehölze vor. Sie bindet an der Poststraße im Süden an und verläuft im leichten Gefälle. Die große Eichenreihe am Feldweg bleibt als Begleitgrün erhalten. Von der Haupterschließung zweigen im Osten Querspangen ab. Sie erschließen die östlichen Teilgebiete und enden in einem Ringsystem, das nach Südosten zur Klaistower Straße und zum Übergangsbereich zur Wohn- bzw. Mischnutzung führt. Die genauen Anbindungspunkte sind in der Verkehrsplanung zu bestätigen. Dies kann in der Regel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Im Konzept werden folgende Straßenverkehrsflächen unterschieden: Fahrbahn, LKW-Stellplätze, Begleitgrün sowie Entwässerungsmulden und -gräben. Die Mulden begleiten die Fahrbahnen und führen das Straßenwasser den Rückhalteflächen zu.

4.2 Erschließungsvarianten

Im Konzept Variante 2 liegt die Erschließung bewusst nah an der Höhenlinienführung, um Geländeeingriffe, Stützbauwerke und Erdmassenbewegungen gering zu halten. Gleichzeitig ergeben sich damit großzügige, zusammenhängende Teilgebiete.

4.3 Teilflächen und Parzellierung

Aus dem Straßennetz ergeben sich vier Teilgebiete (TG I bis TG IV) mit unterschiedlichen Parzellengrößen. Die Parzellierung ist in Kapitel 6 beschrieben.

4.4 Grünstrukturen, Wald und Ausgleich

Das Konzept berücksichtigt die Grünstrukturen und die Vorgaben des FNP. Im Westen liegt ein durchgehender Streifen für **Wald**. Er soll Natur und Landschaft aufwerten und eine abschirmende Wirkung zwischen dem Gewerbegebiet und der Elisabethhöhe (Wohnen) entfalten. Die Planzeichnung unterscheidet:

- **W1 (Wald, Planung):** rund 30.167 m² Neuwaldfläche an der Westseite des Gebietes.
- **W2 (Wald, Bestand):** rund 5.770 m² im Südwesten. Nach Planeintrag haben davon 2.938 m² die Waldfunktion „kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“. Ob und in welchem Umfang eine Waldumwandlung und Ersatzaufforstung erforderlich wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Forstbehörde zu klären.

Zusätzlich sind drei **Ausgleichsflächen** vorgesehen. AF1 (rund 4.322 m²) und AF2 (rund 15.684 m²) enthalten Regenrückhalteräume (RRR). AF3 (rund 7.726 m²) liegt im Nordwesten. Die Ausgleichsflächen und der Waldstreifen bilden zusammen mit dem Begleitgrün der Straßen eine Grünstruktur, die das Gewerbegebiet zur offenen Landschaft hin einfasst.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt aktuell über die Poststraße. Zu diskutieren sind Lage und Ausstattung der Bushaltestellen sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Betriebe, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Poststraße und des bestehenden Kreisverkehrsplatzes. Hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

4.6 Radverkehr

Der Radverkehr soll sowohl im Gebiet als auch außerhalb geführt werden. Im Inneren bietet sich die Führung in den Straßenräumen und den Flächen mit besonderer Zweckbestimmung an. Nach außen ist der Anschluss an das Radwegenetz entlang der Poststraße und der Klaistower Straße sowie an die Ortslage Glindow herzustellen. Weitere Überprüfungen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durchzuführen.

4.7 LKW-Stellplätze

Für den Güterverkehr sieht das Konzept Flächen für **LKW-Stellplätze** an drei Stellen im Straßenraum der Haupterschließung und der Querspangen vor. Damit sollen Wartevorgänge im öffentlichen Straßenraum geordnet und Parkplatzsuchverkehr vermieden werden. Anzahl und Anordnung sind im weiteren Verfahren anhand des erwarteten Verkehrsaufkommens zu überprüfen (Verkehrsgutachten).

5 Regenwasserkonzept

5.1 Entwässerungsansätze

Aufgrund des starken Gefälles und der Geländetiefpunkte im Osten des Plangebiets ist ein durchdachtes Regenwasserkonzept erforderlich. Folgende Ansätze wurden betrachtet:

- **Bewirtschaftung auf dem Grundstück:** Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird möglichst auf den Grundstücken versickert oder zwischengespeichert (z. B. Mulden, Rigolen, Zisternen, Gründächer). Die Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen.
- **Straßenentwässerung:** Das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über begleitende Entwässerungsmulden und -gräben gefasst.
- **Zentrale Rückhaltung:** Anfallendes Wasser, das nicht versickert werden kann, wird in Rückhalteräumen gespeichert und gedrosselt abgeleitet / versickert.

Nach dem Baugrundgutachten sind die Voraussetzungen für die Versickerung nach DWA-A 138-1 in den nicht bindigen Sanden (SE/SU) erfüllt. Ihre Durchlässigkeit (k^f = 10^{-5} bis 10^{-4} m/s) liegt im günstigen Bereich von 10^{-3} bis 10^{-6} m/s, die wasseraufnehmende Schicht ist mächtiger als 1,0 m, und das Grundwasser steht tief. Der Oberboden (10^{-6} bis 10^{-5} m/s) und die schluffigen Sande SU* (10^{-7} bis 10^{-6} m/s) sind deutlich weniger durchlässig. Im Sickerraum anstehende gemischtkörnige Böden oberhalb des Grundwassers können ausgeräumt und durch enggestufte Sande ersetzt werden. Für die Bemessung kann vorläufig mit den Faktoren f^{Ort} = 0,5 und $f^{Methode}$ = 0,1 gerechnet werden. Für die Standorte der Anlagen sind weitere Sondierungen bzw. Sickertests vor Ort erforderlich.

5.2 Anordnung der Regenwasseranlagen

Die Versickerungs- und Speicheranlagen sind an das Straßenkonzept angelehnt und liegen in den Tiefbereichen des Gebietes:

- **AF1 (inkl. Regenrückhalteraum, rund 4.322 m²)** liegt zentral im Gebiet am Übergang zum östlichen Teil.
- **AF2 (inkl. Regenrückhalteraum, rund 15.684 m²)** liegt im Nordosten. Das dort dargestellte Becken hat eine Fläche von rund 5.888 m².
- **Entwässerungsmulden und -gräben** begleiten die Straßen und leiten das Wasser dem Gefälle folgend zu den Rückhalteräumen.

Das Gutachten empfiehlt **Sickermulden mit bewachsener Bodenzone**. Dach-, Pkw- und Straßenflächen sind als schwach belastet einzustufen und können darüber in den Baugrund versickert werden. Für die Mulden werden folgende Anforderungen genannt:

- Einstauhöhe höchstens 0,30 m, Böschungsneigung höchstens 1:2, horizontale Muldensohle.
- Bewachsene Bodenzone aus humosem Boden, am besten aus am Standort gewonnenem Oberboden, mit $k^f \leq 1 \cdot 10^{-4}$ m/s, Ton- und Schluffanteil ≤ 20 %, organischer Substanz von 1 bis 4 % und pH-Wert 6 bis 8; der Boden darf nicht vorbelastet sein (BM-0).
- Schutz vor Befahren, um Verdichtungen zu vermeiden, und planmäßige Unterhaltung der Mulden.

5.3 Überschlägige Berechnung

Eine erste überschlägige Berechnung für den Entwässerungsnachweis wird auf Grundlage der Flächenbilanz und der Versiegelungsannahmen (GRZ 0,8 in den Gewerbeflächen) erstellt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Das erfordert ausreichend bemessene Rückhalte- und Versickerungsvolumina. Bei sehr starken Regenereignissen wird das Volumen der AF1 nicht ausreichen. Aus diesem Grund ist an ihrem Ende eine kleine Versorgungsfläche angeordnet worden. Wenn bestimmte Füllstände überschritten werden, ist das Wasser in den Anschlussgraben Richtung AF2 zu pumpen.

6 Parzellierungskonzept

6.1 Teilgebiete und Parzellen

Die Gewerbeflächen (GE) gliedern sich in vier Teilgebiete. Für alle Gewerbeflächen wird eine **Grundflächenzahl von 0,8** angesetzt. Der erste Parzellierungsvorschlag orientiert sich an den Vorgaben der Wirtschaftsförderung. Danach sollen vorrangig kleinteilige Grundstücke angeboten werden. Da jedoch die tatsächliche Belegung offen ist, bietet das Konzept eine ausreichende Flexibilität, um Flächen entsprechend der Bedarfe unterschiedlicher Gewerbebetriebe dimensionieren zu können (vgl. Tabelle 3).

Teilgebiet	Lage	Parzellengröße (ca.)	Charakter
TG I	Süd/Südost, östlich der Haupterschließung	2.100 bis 3.950 m², eine Großparzelle mit rund 10.150 m²	Kleinteilige Grundstücke für kleine und mittlere Betriebe; Großparzelle im Süden.
TG II	West, entlang der Haupterschließung	10.000 bis 12.500 m²	Große Grundstücke für flächenintensive Betriebe; im Süden Fläche für den Wertstoffhof (rund 10.000 m²).
TG III	Mitte/Ost, innerhalb des Ringes	6.200 bis 8.300 m²	Mittelgroße Grundstücke.
TG IV	Nord, unterhalb der Photovoltaikflächen	4.400 bis 7.750 m²	Mittelgroße Grundstücke am Hang.

Tabelle 3: Teilgebiete und Parzellengrößen laut Planzeichnung, gerundet

Hinweis: Die genaue Zuordnung der Einzelflächen ist anhand der Planzeichnung zu prüfen.

So können z. B. die großen Parzellen in TG II / III bei Bedarf weiter geteilt werden, um etwaige Anfragen nach kleineren Einheiten erfüllen zu können. Die Teilungsmöglichkeiten sind im weiteren Verfahren mit der Stadt Werder (Havel) abzustimmen.

Durch den folgenden Bebauungsplan werden die Parzellierungen und die damit verbundenen Grundstückszufahrten nicht festgesetzt, um maximale Flexibilität zu behalten und auf Marktentwicklungen besser reagieren zu können.

6.2 Abfallwirtschaftshof

Ein großer Nutzer für das neue Gewerbegebiet (Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH) hat bereits feste Ansiedlungsabsichten und wird aufgrund seiner besonderen Grundstücksanforderungen gesondert betrachtet, um eine optimale Platzierung im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Dazu sind drei Varianten entwickelt und mit dem Nutzer abgestimmt worden.

Die vorgesehene Fläche für den Abfallwirtschaftshof soll nach Abstimmungen mit der Stadt und APM innerhalb der vorgesehenen Gewerbefläche TG I entlang der Poststraße auf einer Fläche von 10.153 m² platziert werden. Die Anbindung erfolgt über die Haupterschließung und die Poststraße.

6.3 Flächen für Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung sind eigene Teilflächen reserviert und vorgesehen. Die **Versorgungsfläche VF1** liegt an der Haupterschließung zwischen den Teilgebieten II und III zentral im neuen Gewerbegebiet. Dieser Platz wurde vor dem Hintergrund kurzer Leitungswege gewählt.

Die Fläche ist derzeit für ein Blockheizkraftwerk (BHKW), eine Trafostation und einen Batteriespeicher vorgesehen. Weitere Ver- und Entsorgungsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes vertiefend zu beleuchten. Auch die Option eines kleinen Sozialgebäudes mit Duschen und Toiletten in Verbindung mit den LKW-Stellplätzen erscheint sinnvoll.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin eine Fläche für die Wasserversorgung an der Ausgleichsfläche „AF1“ vor. Grundsätzlich können Ver- und Entsorgungsflächen auch innerhalb öffentlich gewidmeter Flächen, wie z. B. Straßenverkehrsflächen, untergebracht werden. Die Erforderlichkeit und Größe müssen dann im weiteren Verfahren vertiefend geprüft werden.

7 Gesamtkonzept

7.1 Gewerbeflächen und weiterzuentwickelnde Bereiche

Die Gewerbeflächen der Teilgebiete I bis IV sind als weiterzuentwickelnde Gewerbeflächen ausgewiesen. Sie sind in sich erschlossen und können abschnittsweise realisiert werden, je nach Bedarf und Nachfrage.

7.2 Übergang zur Klaistower Straße

Zur Klaistower Straße hin ist ein **Übergang vom Gewerbegebiet (GE) in ein Mischgebiet (MI)** aufgrund der ungeregelten Gemengelage erforderlich. Es besteht ein hohes städtebauliches Interesse, diesen Bereich zu ordnen und baurechtlich zu qualifizieren. Aufgrund der hohen Flächenanteile der Stadt Werder besteht zudem ein hohes wirtschaftliches Interesse zur Entwicklung dieser Flächen.

Im Bebauungsplan ist zu prüfen, wie die Emissionen des Gewerbegebietes begrenzt werden (z. B. Gliederung nach dem Emissionsverhalten, Schallkontingentierung). Hierzu wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen.

7.3 Straßenausbau Poststraße

Der Ausbau der Poststraße muss sich nahtlos an den bestehenden Kreisverkehrsplatz anfügen. Zudem sind in diesem Abschnitt die Voraussetzungen für die regelkonforme Errichtung von 2 Bushaltestellen zu schaffen. Da die Hauptanbindung des Gewerbegebietes auch von der Poststraße als Einmündung abzweigt, ist auch hier ausreichend Raum zu deren Realisierung vorzusehen. Zudem ist mit dem Straßenbaulastträger der Ausbaustandard abzustimmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte ein entsprechender Straßenquerschnitt und Einmündungslösung aufgezeigt werden.

7.4 Photovoltaik, Energie und Wärme

Der nördliche Teil des Gebietes ist durch einen deutlichen Geländeanstieg gekennzeichnet. Dort wären Gewerbegrundstücke wegen des ungünstigen Geländeverlaufes nur mit hohem Aufwand nutzbar. Daher wird im Konzept vorgeschlagen, diese Flächen für **Freiflächenphotovoltaik (PV1 und PV2)** mit zusammen rund 10.130 m² zu nutzen und den Strom direkt dem Gewerbegebiet zuzuführen oder zu speichern.

Bei der Ausführung, insbesondere der Flächenvorbereitung, wird vorgeschlagen, Geländeanpassungen vorzunehmen. Durch Erdverlagerungen aus den sich anschließenden

steilen Gewerbeflächen können die PV-Flächen weiter überhöht werden, um deren Wirkungsgrad zu steigern und zusätzliche Abschirmung nach Norden zu erzielen. Dabei werden gleichzeitig die Qualitäten der angrenzenden Gewerbegrundstücke gesteigert (Gefälleabbau).

Die Versorgungsfläche VF1 (BHKW, Trafo, Batterie) bildet den Kern einer gebietsbezogenen Energieversorgung. Gemeinsam mit den PV-Flächen und möglichen PV-Anlagen auf den Dächern der Betriebe ergibt sich ein erster Ansatz für eine regenerative Strom- und Wärmeversorgung.

Wie das im konkreten Fall realisiert werden kann, ist in einem zu erstellenden Energiekonzept für das Gewerbegebiet weiter zu untersuchen, um sachgerechte Entscheidungen im B-Plan-Verfahren treffen zu können.

Anhand eines Energiekonzepts und unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen kommunalen Wärmeplanung lässt sich daher im Bebauungsplanverfahren festlegen, welche Energieversorgung umgesetzt werden kann.

7.5 Weitere Nachhaltigkeitsansätze

- Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken und Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Zisternen, Bewässerung).
- Nachnutzung der vorhandenen Brauchwasserleitung, soweit technisch und rechtlich möglich; Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
- Erhalt der Eichen und anderer Bestandsgehölze, Begrünung der Straßenräume und der Ränder des Gebietes.
- Neuwaldfläche und Ausgleichsflächen als ökologische Aufwertung und Klimaanpassung.
- Geländeangepasste Erschließung zur Begrenzung von Erdbewegungen.

8 Ausblick und weitere Planungsschritte

8.1 Notwendige Fachplanungen

Für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren sind zusammengefasst folgende Fachplanungen und Gutachten erforderlich:

Fachplanung	Inhalt / Zweck
Baugrund-Hauptuntersuchung und Sickertests	Voruntersuchung liegt vor (27.02.2026). Weitere Sondierungen nach DIN und Sickertests an den Standorten der Versickerungsanlagen
Regenentwässerungskonzept und -nachweis	Regenwasserbewirtschaftung, Rückhaltung, wasserrechtliche Erlaubnis (gemäß Beschlussvorlage erforderlich)
Verkehrsplanung	Anbindung Poststraße, Kreisverkehr, Bushaltestellen, Radverkehr, LKW-Stellplätze
Verkehrs- und Lärmschutzgutachten	Ausbildung der Verkehrsanlagen und notwendige Querschnitte, Ausbildung der Einmündung Poststraße und Klaistower Straße, Abklärung der Bushaltestellen und mögliche Fuß- und Radwegeführungen. Lärmkontingentierung, Übergang zum Mischgebiet (gemäß Beschlussvorlage erforderlich)
Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	Bewertung der Eingriffe, Beachtung der Ausgleichsflächen AF1 bis AF3 sowie ggf. weitere Maßnahmen.
Biotopkartierung und Artenschutz	Erfassung der Biotoptypen und Einzelbäume, Brutvogel-, Fledermaus- und Reptilienkartierung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Maßnahmenbeschreibung (gemäß Beschlussvorlage erforderlich); Baumbestand
Forstfachliche Stellungnahme	Waldflächen W1/W2, Waldumwandlungs- und Erstaufforstungsantrag
Energiekonzept	BHKW, PV, Wärme- und Stromversorgung
Ver- und Entsorgung	Medien, Brauchwasserleitung, Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation
Kampfmittel- und Altlastenerkundung	Vorsorgliche Prüfung der Fläche

Tabelle 4: Notwendige Fachplanungen für das Bebauungsplanverfahren

8.2 Grober Zeitplan

Ein grober Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren (Richtwerte, mit der Stadtverwaltung abzustimmen):

Nr.	Verfahrensschritt	Dauer (ca.)	Termin
1	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 080/26 (bisher 079/26, redaktionelle Änderung) und ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	–	SVV 17.09.2026
2	Vorentwurf des B-Plan 080/26 (bisher 079/26, redaktionelle Änderung)	1 bis 2 Monate	Dezember 2026
3	Frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfs (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)	1 bis 2 Monate	Januar/Februar 2027
4	Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	1 bis 2 Monate	März/April 2027
5	Kartierungen und Erstellung der Fachgutachten sowie Erarbeitung des Entwurfs mit Umweltbericht	6 Monate (eine Vegetationsperiode)	Oktober/November 2027
6	Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)	1 Monat	Dezember 2027
7	Beteiligung des Entwurfs zum B-Plan 080/26 (bisher 079/26, redaktionelle Änderung) (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)	1 bis 2 Monate	Januar/Februar 2028
8	Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung	1 Monat	März 2028
9	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	1 Monat	April 2028
10	Bekanntmachung, Inkrafttreten	1 Monat	Mai 2028

Tabelle 5: Grober Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren

8.3 Geltungsbereich und Abschnitte

Der gesamte Planungsbereich des Konzeptes umfasst rund 30,1 ha (Flurstücke siehe Kapitel 1.3) und entspricht im Wesentlichen der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung. Er umfasst neben den Gewerbeflächen die Verkehrs-, Wald-, Ausgleichs-, Versorgungsflächen sowie den Übergangsbereich zu Klaistower Straße (vorgeschlagenes Mischgebiet).

Für das Bebauungsplanverfahren ist zunächst vorgesehen, sich im ersten Schritt auf die Gewerbeflächen zu konzentrieren. Ob dann in einem zweiten Verfahren das Mischgebiet qualifiziert wird oder der erste Geltungsbereich erweitert wird, steht noch aus bzw. ist in der politischen Diskussion zu klären.

Umsetzung des Gewerbegebietes:

Das Erschließungskonzept sowie die vorgeschlagene Strukturierung sind so angelegt, dass eine stufenweise Realisierung des Gewerbegebiets möglich ist und die Erschließungsanlagen auch Abschnittsweise umgesetzt werden können. Damit wird das

wirtschaftliche Risiko für die Stadt Werder minimiert und Anpassungen auf neue Marktentwicklungen sind jederzeit möglich.

Anlagen

- Städtebauliches Konzept Gewerbegebiet Glindow, Konzept Variante 2, M 1:1.000, Plandatum 30.03.2026, Index A vom 03.07.2026
- Anlage 1 zur Beschlussvorlage BSW/0442/26: Geltungsbereichsabgrenzung, M 1:5.000
- Beschlussvorlage BSW/0442/26 zum Aufstellungsbeschluss B-Plan 080/26 (bisher 079/26, redaktionelle Änderung)
- Vermessungsplan ÖBVI Nedes vom 18.02.2026 und 07.08.2026
- Geotechnischer Bericht Nr. IBR/018/26-E01, Ingenieurbüro Rütz GmbH, 27.02.2026 (Voruntersuchung, mit Bohrprofilen, Kornverteilungen und Lageplan)