

Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen
Gutachterbaustein (Phase 1) - Grundlagen und Handlungsrahmen

Auftraggeber:

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg (MIL)
Referat 22 Stadtentwicklung
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam
Ansprechpartner:
Frank Segebade (Referatsleiter)
Hans-Joachim Stricker

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)
LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung &
PlanerNetzwerk PLA.NET
(Stadtplanung | Regionalentwicklung | Landschaftsökologie)
c/o LOKATION:S | Partnerschaft für Standortentwicklung
Sanderstraße 29/30, 12047 Berlin
Tel. 030 / 49 90 51 80
Mail: mail@lokation-s.de

Projektleitung:

Torsten Wiemken
Thomas Wude

Bearbeitung:

Max Heß
Hendrik Jaschob
Susann Liepe
Lukas Mohn
Tina Steinke

Berlin, 31. Januar 2020

Fotos Titelblatt: FNP Ahrensfelde, MOZ, Roth Immobilien, eigene Darstellung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele des Konzeptes und des Gutachterbausteins (Phase1)	6
2.	Vorgehensweise	7
3.	Rahmenbedingungen	9
3.1.	Die neue Siedlungsachse (Berlin-) Ahrensfelde-Werneuchen	9
3.2.	Siedlungsstruktur	11
3.3.	Bevölkerungsentwicklung	13
3.4.	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Wirtschaftsstruktur, Berufspendler	21
3.5.	Grundstücksmarkt / Bodenrichtwerte	24
3.6.	Zukunftsthemen	26
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	27
4.1.	Planungen und Strategien im Land Brandenburg	27
4.2.	Planungen und Strategien im Land Berlin	30
4.3.	Planungen und Vorgaben von Regionalplanung und Landkreis Barnim	33
4.4.	Sonstige raumübergreifende Planungen und Prozesse	36
5.	Planungen der Kommunen und Anrainer-Bezirke	38
5.1.	Gemeinde Ahrensfelde	38
5.2.	Stadt Werneuchen	38
5.3.	Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg	39
6.	Sektorale Analyse: Bestand, Planungen, SWOT, Handlungsbedarfe	42
6.1.	Wohnen / Wohnbauflächenentwicklung	43
6.2.	Daseinsvorsorge / Nahversorgung	54
6.3.	Gewerbeflächen / Arbeitsstätten	67
6.4.	Verkehr / Mobilität	71
6.5.	Freiraum, Klima, Erholung	82
6.6.	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	89
7.	Leitlinien und Prämissen für eine nachhaltige Achsenentwicklung	91
7.1.	Bestimmung Entwicklungsziele / Entwicklungsstrategie / Alternativszenarien	91
7.2.	Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen	93
8.	Potenzielle Handlungsfelder und Handlungsansätze	94
8.1.	Potenzielle Handlungsfelder im Überblick	94
8.2.	Handlungsfeld 1 - Wohnen und Daseinsvorsorge im Achsenraum	95
8.3.	Handlungsfeld 2 - Arbeiten / Gewerbeflächen im Achsenraum	103
8.4.	Handlungsfeld 3 - Freiraum, Klima, Erholung	106
8.5.	Handlungsfeld 4 - Umweltverträgliche Mobilität/integrierte Verkehrsentwicklung	109
8.6.	Handlungsfeld 5 - Kooperation / Kommunikation im Achsenraum	112
8.7.	Räumliche Untersuchungs- bzw. Vertiefungsschwerpunkte	114
9.	Grundlagen / Quellen	116
10.	Anhang	117

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Leistungsphasen und Projektablauf des Gutachterbausteins (Phase 1) im Überblick.....	7
Abbildung 2 Übersicht Akteure in Phase 1	8
Abbildung 3 Lage der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen mit „Gestaltungsraum Siedlung“	10
Abbildung 4 Siedlungsstruktur der Orte Werneuchen und Seefeld/Löhme (Ausschnitt - WUS Werneuchen).....	12
Abbildung 5 Siedlungsstruktur in der Gemeinde Ahrensfelde (Ausschnitt - WUS Ahrensfelde).....	13
Abbildung 6 Ahrensfelde Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2019	14
Abbildung 7 Zu- und Wegzüge von 2010-2018	14
Abbildung 8 Natürliches Saldo der Bevölkerung von Ahrensfelde 2010-2018	15
Abbildung 9 Altersgruppenentwicklung Ahrensfelde 2011-2019	15
Abbildung 10 Aktuelle Einwohnerentwicklung & Prognose bis 2030	16
Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung Werneuchen 2010 - 2019.....	17
Abbildung 12 Altersgruppenentwicklung in Werneuchen 2011 - 2017	18
Abbildung 13 Wanderungssaldo Stadt Werneuchen von 2010 – 2017	18
Abbildung 14 Natürliches Saldo der Bevölkerung von Werneuchen	19
Abbildung 15 LBV - Prognose - Altersgruppenentwicklung Werneuchen 2016 - 2030.....	19
Abbildung 16 SV-Pflichtig Beschäftigte Ahrensfelde & Werneuchen.....	21
Abbildung 17 Wirtschaftsbranchen Ahrensfelde und Werneuchen.....	22
Abbildung 18 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ahrensfelde und Werneuchen	25
Abbildung 19 Wohnungen nach Wohnungsgrößen in Ahrensfelde und Werneuchen	46
Abbildung 20 Wohngebäude nach Gebäudetypen in Ahrensfelde und Werneuchen	46
Abbildung 21 Potenziale für Wohnungsbau in der Gemeinde Ahrensfelde	49
Abbildung 22 Potenziale für Wohnungsbau in der Stadt Werneuchen	50
Abbildung 23 Facetten der Nahversorgung	54
Abbildung 24 Abbildung Plan Nahversorgung	64
Abbildung 25 Abbildung /Plan Kita, Schulen	65
Abbildung 26 Plan medizinische Versorgung / Senioren.....	66
Abbildung 27 Plandarstellung Erreichbarkeit.....	77
Abbildung 28 Plandarstellung Verkehr	78
Abbildung 29 Plandarstellung Schutzgebiete, PV-Standorte, Eignungsgebiete Windenergie	85
Abbildung 30 Versorgungsgebiete Wasserversorgungsunternehmen im Gebiet der Kommunen Ahrensfelde-Werneuchen	89
Abbildung 30 Inhalte Gutachterbaustein (Phase 1) sowie Prämissen für Konzeptbaustein (Phase 2).....	91
Abbildung 31 mögliche Handlungsfelder (HF) und Schwerpunkte im Achsenraum	94
Abbildung 32 Wohnbaupotenziale in der Gemeinde Ahrensfelde mit ÖPNV-Erreichbarkeiten (Tab. Kap. 6.1) ..	101
Abbildung 33 Wohnbaupotenziale in der Stadt Werneuchen mit ÖPNV-Erreichbarkeiten (Tabelle Kap. 6.1).....	102
Abbildung 34 Gewerbeflächen und Gewerbeflächenpotenziale im Achsenraum	105
Abbildung 35 Handlungsansätze Freiraum, Klima, Erholung	108

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Einwohner Ahrensfelde nach Ortsteilen.....	14
Tabelle 2 Bevölkerung von Ahrensfelde unter 15 Jahren.....	16
Tabelle 3 Bevölkerung von Ahrensfelde über 65 Jahren.....	16
Tabelle 4 Einwohnerzahl Werneuchen.....	17
Tabelle 5 Einwohnerzahlen nach Ortsteilen.....	17
Tabelle 6 Einwohnerzahlen im Vergleich.....	20
Tabelle 7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) (Anzahl), Stichtag 30.06.2018.....	22
Tabelle 8 Unternehmensregister nach Wirtschaftszweigen, 2017.....	22
Tabelle 9 RBB-Pendleratlas 2017.....	23
Tabelle 10 Bodenrichtwerte für Einfamilienhäuser in den Ortslagen Ahrensfelde und Werneuchen.....	24
Tabelle 11 Preisniveau für baureife Grundstücke in Ahrensfelde und Werneuchen (2016 – 2018).....	25
Tabelle 12 Wohnungsbestand in der Gemeinde Ahrensfelde nach Wohnungen/Anzahl der Räume.....	44
Tabelle 13 Wohnungsbestand in der Stadt Werneuchen nach Wohnungen/Anzahl der Räume.....	45
Tabelle 14 Wohnungsbestand und Wohngebäudetypen in Ahrensfelde und Werneuchen 2018.....	45
Tabelle 15 Eigentum Wohngebäude – nach Eigentumsform im Vergleich (2011, ohne Neubau seit 2012!).....	47
Tabelle 16 Wohnungen nach Art der Nutzung im Vergleich (Zensus 2011, ohne Neubau seit 2012!).....	47
Tabelle 17 Übersicht der Potenziale für Wohnungsbau in der Gemeinde Ahrensfelde.....	49
Tabelle 18 Übersicht Potenziale für Wohnungsbau in der Stadt Werneuchen.....	50
Tabelle 19 Gemeinde Ahrensfelde - Entwicklung der Angebotskapazitäten in Kita und Hort.....	56
Tabelle 20 Gemeinde Ahrensfelde – Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung.....	56
Tabelle 21 Stadt Werneuchen - Entwicklung der Angebotskapazitäten in Kita und Hort.....	56
Tabelle 22 Stadt Werneuchen – Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung.....	57
Tabelle 23 Altersgerechte Infrastruktur mit fußläufigen Erreichbarkeiten.....	61
Tabelle 24 Übersicht Gewerbegebiete.....	67
Tabelle 25 Übersicht Erweiterungspotenziale der Gewerbe- und Industriestandorte.....	71

1. Anlass und Ziele des Konzeptes und des Gutachterbausteins (Phase1)

Zum ersten Mal arbeiten im Rahmen eines übergreifenden Entwicklungskonzeptes zwei Brandenburger Kommunen im Berliner Umland zusammen, die gemeinsam gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) eine neue Siedlungsachse mit Bedeutung für künftige Wohn- und Gewerbestandorte bilden. Sie werden in einer ersten Phase vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) mit dem hier vorgelegten Gutachtenbaustein unterstützt.

Städte und Gemeinden im Berliner Umland brauchen eine konfliktarme und nachhaltige Entwicklung, insbesondere von Wohnbaustandorten. Dafür ist eine Entwicklungsplanung erforderlich, welche über Kommunal- und Landesgrenzen hinweg spezifische Fragestellungen der zukünftigen Wohnungsbau- und Infrastrukturentwicklung, der Gewerbeflächenentwicklung sowie auch der Sicherung und Gestaltung von Freiraumfunktionen unter aktiver Einbindung der Einwohnerschaft beleuchtet. Nur gemeinsam erarbeitete Entwicklungsvorstellungen führen zu nachhaltig tragfähigen Lösungen, die auch vor Ort von einer großen Akzeptanz getragen werden.

Der LEP HR bietet den Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen mit den Darstellungen des Gestaltungsraums Siedlung für die kommenden Jahre umfangreiche Entwicklungsoptionen. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit sind beide Kommunen gefordert, die sich bietenden Chancen und Potenziale, aber auch die Herausforderungen etwa hinsichtlich infrastruktureller und verkehrlicher Anforderungen über mittel- und längerfristig ausgerichtete Konzepte zu steuern. Nachhaltige Entwicklungen erfordern integrierte, das heißt einzelne Sektoren übergreifende Planungen. Diese müssen auf unterschiedliche Zeithorizonte eingehen - kurzfristig und handlungsorientiert (z.B. 2025), mittelfristig und strategisch ausgerichtet (z.B. 2030) sowie längerfristige Entwicklungsvorstellungen (z.B. 2035/ 2040) unter zukünftigen „wenn-dann-Annahmen“. Längerfristige Rahmenbedingungen sind heute für die Kommunen und auch die verschiedenen überörtlichen Fachstellen kaum vorhersehbar. Dennoch sollten gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzepte bereits längerfristige Perspektiven in den Blick nehmen und aufzeigen wohin sich einzelne Orte im Metropolenraum entwickeln wollen und können – und wohin auch nicht. Konzepte sind somit ein wichtiges Instrument der Kommunikation sowie Verständigung mit der ansässigen und zukünftigen Bevölkerung, mit der Wirtschaft sowie mit den Anrainern. Die beiden Kommunen legen bei der Konzeptentwicklung den Fokus auf kurz- bis mittelfristige Handlungsempfehlungen.

Solche Entwicklungskonzepte richten sich zudem an überörtliche Fachstellen, welche grundlegende infrastrukturelle, gesetzliche oder planerische Voraussetzungen für nachhaltiges Siedlungswachstum, umweltverträgliche Verkehrslösungen oder Freiraum- und Klimaschutz in der Metropolenregion Berlin-Brandenburg schaffen müssen. Entsprechend ihrer zeitlichen Ausrichtung sollten gemeinsam erarbeitete Ergebnisse sowie Vereinbarungen im Achsenraum selbst und auch mit Anrainern in die Weiterentwicklung förmlicher, gesetzlich geregelter Planungen einfließen, wie etwa die Fortschreibung der kommunalen Flächennutzungspläne.

Pilothaft wird dieser Prozess in der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen erprobt. Das Achsenentwicklungskonzept soll dazu vorliegende Arbeitshilfen des MIL (u.a. INSEK 2012) und deren Vorgaben und Erfahrungen für interkommunale Ansätze aufgreifen sowie diese weiterentwickeln. Dabei knüpft das gemeindeübergreifende Achsenentwicklungskonzept an vorhandene Bauleitplanungen, aktuelle thematische Konzepte sowie wesentliche Weichenstellungen für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im neuen Achsenraum (B 158n, RB 25) an. Im Sinne einer bausteinhaften Finanzierung unterstützt das MIL mit dem Gutachterbaustein die Grundlagenermittlung, die Stärken-Schwächen-Analyse und die Erarbeitung eines Handlungsrahmens.

Die Arbeitsschritte wurden dabei so gestaltet, dass sie für weitere interkommunale Kooperationen im Berliner Umland, die sich mit ähnlichen Aufgabenstellungen beschäftigen müssen, eine Orientierung geben. Im Rahmen des gesamten Prozesses gilt es, Erkenntnisse zur Bearbeitung kommunaler Zukunftsaufgaben zu gewinnen, etwa zu Mobilität, Daseinsvorsorge, Baulandmobilisierung, flächeneffizienter Siedlungsentwicklung, Freiraumentwicklung und Klimafolgenanpassung.

Die vorliegende Grundlagenerarbeitung und Ableitung eines Handlungsrahmens für den neuen Achsenraum erfolgten im Zeitraum Juni bis November 2019. Die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen planen darauf

aufbauende die Konzepterarbeitung mit Umsetzungsplanung im Jahr 2020. Dieser zweite, von den Kommunen finanzierte Baustein soll die Grundlage für weitere Planungsschritte und kommunalpolitische Weichenstellungen (z.B. Haushaltsplanung, Baulandstrategien, Fortschreibung von Bauleitplänen etc.) bilden.

Im engeren Achsenraum und über die räumlichen Grenzen hinaus wurde dazu der Dialog mit thematischen Fachstellen auf Landes-, Regional-, Landkreis- und Bezirksebene in Form eines Beirats initiiert, der auch die Konzepterarbeitung im Jahr 2020 sowie die anschließende Umsetzung des Konzeptes begleiten soll.

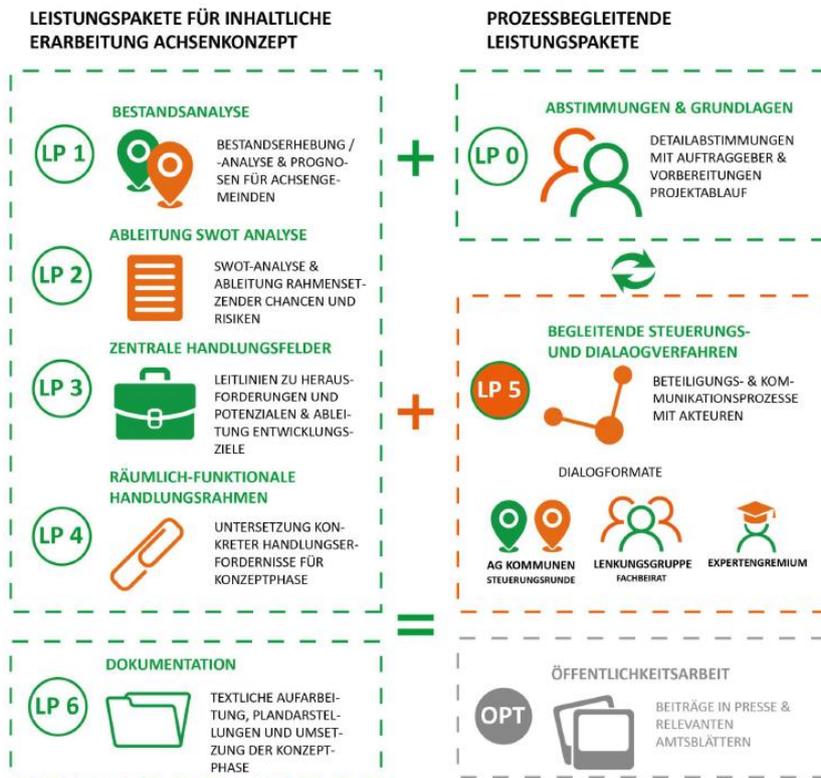
Eine besondere Bedeutung kommt der Einbindung der Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg zu, die den Ausgangspunkt der neuen Siedlungsachse bilden. Aufgrund vielfältiger räumlich-funktionaler Bezüge der Einwohnerschaft sowie Wirtschaftsakteure beiderseits der Landesgrenze, der verkehrlichen Verflechtungen sowie des übergreifenden Landschaftsraumes ist zukünftig eine noch stärkere länderübergreifende Zusammenarbeit anzustreben. Obgleich nicht unmittelbar Gegenstand der Aufgabenstellung des Gutachterbausteins, wurden im Zuge der Bearbeitung grundlegende Kontakte zu Fachstellen in Berliner Senatsverwaltungen und in den beiden Bezirken hergestellt sowie Vertreter von Fachstellen in den Beirat eingebunden.

Im Rahmen der weiteren Konzepterarbeitung ist ein Beteiligungs- und Steuerungsprozess geplant, in dem politische Akteure, Bürgerinnen und Bürger vor Ort sowie relevante Fachstellen konkret und aktiv eingebunden werden.

2. Vorgehensweise

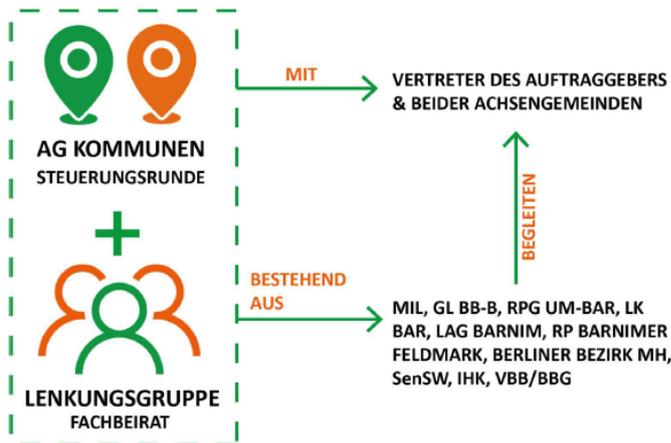
Der Gutachterbaustein in Phase 1, der im Wesentlichen der Analyse in Konzepten gleichzusetzen ist und nachfolgend mit Empfehlungen zu Handlungsfeldern und Handlungsansätzen bereits darüber hinausgeht, umfasst die Erarbeitung der Bestandsaufnahme, der SWOT-Analyse, die Ableitung vor Ort gestaltbarer Handlungsfelder und damit eines Handlungsrahmens für relevante Belange der heutigen und künftigen Flächennutzung im Achsenraum. Wesentliche Planungen und Ausgangssituationen in den angrenzenden Berliner Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf sowie Lichtenberg wurden in die Erarbeitung einbezogen.

Abbildung 1 Leistungsphasen und Projektablauf des Gutachterbausteins (Phase 1) im Überblick



Im Gutachterbaustein (Phase 1) zum Achsenentwicklungskonzept (Berlin-)Ahrensfelde-Werneuchen wurde für das Ableiten und Rückkoppeln von Handlungserfordernissen und Handlungsrahmen bewusst noch keine breite Bürgerbeteiligung durchgeführt. Vielmehr erfolgte zunächst die Information der Einwohnerschaft in zwei offenen Veranstaltungen, in denen Bürgerinnen und Bürger in Ahrensfelde und Werneuchen bereits zahlreiche Anregungen und Hinweise einbrachten. Mit beiden Kommunen erfolgte zudem eine grundlegende Verständigung zu Art, Umfang und Formaten der Einbindung der Einwohnerschaft sowie von Interessengruppen in die weitere Konzepterarbeitung im Jahr 2020.

Abbildung 2 Übersicht Akteure in Phase 1



Die Erarbeitung des Gutachterbausteins wurde durch verschiedene Kommunikationsformate begleitet:

- **Steuerungsrunde** (14.06./19.08./23.10.2019) mit Vertretern von MIL Brandenburg (Auftraggeber), Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Werneuchen sowie Gutachtern.
Im Rahmen der Steuerungsrunde erfolgten Abstimmungen zur zeitlichen Abwicklung, zu thematischen Fragestellungen, zu aktuellen Entwicklungen sowie die Auswahl der einzubindenden Fachstellen. Das Gremium soll auch die weitere Konzeptbearbeitung im Jahr 2020 begleiten. Aufgrund der Pilothaftigkeit ist zu empfehlen, dass das MIL als Fachstelle und Multiplikator weiterhin mitwirkt. Zu prüfen ist, ob bereits auf dieser Ebene eine intensivere Einbindung der Berliner Anrainer-Bezirke förderlich ist.
- **Bilaterale Gespräche** mit den Kommunen, Fachstellen, raumrelevanten und lokalen Akteuren.
- **Beirat / Lenkungsgruppe** (11.09./27.11.2019) mit Fachstellen in den Ländern Brandenburg und Berlin:
 - Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL, Referate Stadtentwicklung, Straßenbau, ÖPNV/Eisenbahn, Grundsatzangelegenheiten/u.a. Baulandstrategien),
 - Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK),
 - Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL, Referate 5/6)
 - Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB, Abteilung Infrastruktur/Planung),
 - Regionale Planungsstelle der Planungsregion Uckermark-Barnim,
 - Landkreis Barnim, Amt für nachhaltige Entwicklung
 - Stadtentwicklungsämter der Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg
 - Regionalpark Barnimer Feldmark e.V.
 - Lokale Aktionsgruppe (LAG) Barnim e.V.
 - Gemeinde Ahrensfelde (Bürgermeister / Leiter Infrastruktur/Umwelt) sowie
 - Stadt Werneuchen (Bürgermeister / Leiterin Bauverwaltung).

Im Kreis der Vertreter übergeordneter Fachstellen und raumübergreifend tätiger Organisationen wurden aktuelle Planungen, thematische Fragestellungen sowie Handlungsansätze für die Konzepterarbeitung erläutert. Der Beirat empfiehlt als Zeithorizonte für die Konzepterarbeitung die Jahre 2025 (handlungsorientiert) und 2030 (mittelfristig, strategische Entwicklungsziele) sowie zudem 2035 als zeitliche Orientierung für längerfristige Entwicklungsperspektiven für den Achsenraum. Der Beirat soll die Konzeptphase

und die anschließende Umsetzung in beratender Funktion begleiten. Nach Bedarf können weitere Fachstellen oder Interessenvertretungen (z.B. IHK) eingebunden werden.

- **Öffentliche Veranstaltungsformate** als Einwohnerversammlungen in beiden Kommunen (21.08.2019 und 22.08.2019) zur Vorstellung der Ziele und des Umfangs des Gutachterbausteins sowie des folgenden Konzeptbausteins mit Aufnahme von Anregungen und Hinweisen.
- **Optional geplante Expertenanhörungen** wurden in dieser Phase aus Gründen der Zweckmäßigkeit noch nicht durchgeführt, so etwa aufgrund paralleler Prozesse im „Pilotvorhaben Baulandmodelle nach Brandenburger Maßstab“ mit den Pilotkommunen Ahrensfelde und Werneuchen.

3. Rahmenbedingungen

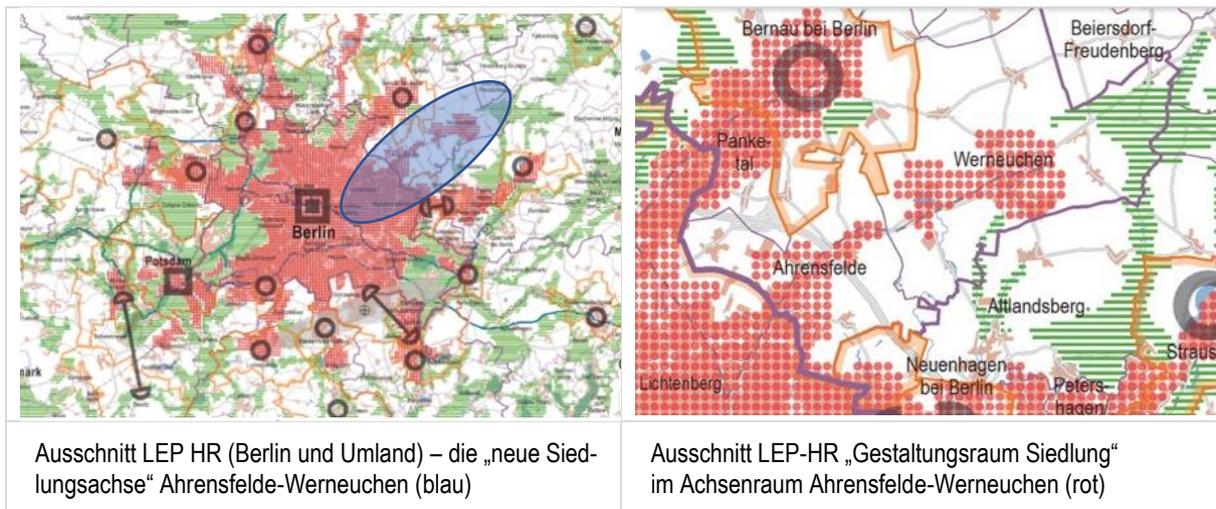
Nachfolgend werden grundlegende Rahmenbedingungen dargestellt, welche durch kommunales Handeln nicht oder allenfalls indirekt und damit längerfristig beeinflusst werden können. Davon zu unterscheiden ist die Bewertung einzelner Sektoren in Kapitel 6 sowie der Ableitung von Handlungsansätzen in Kapitel 8, welche in unterschiedlichen Schwerpunkten durch die Kommunen und Partner gesteuert und aktiv gestaltet werden können.

3.1. Die neue Siedlungsachse (Berlin-) Ahrensfelde-Werneuchen

Der im Juli 2019 in Kraft getretene LEP HR definiert zwölf Siedlungsachsen, entlang derer sich schwerpunktmäßig die zukünftigen Siedlungsentwicklungen im Umland der Metropole Berlin konzentrieren sollen. Das Rückgrat dieser Achsen bilden regelmäßig von Berlin ausgehende Radialen des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) sowie Bundesstraßen. Die im vormals geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) enthaltenen zehn Siedlungsachsen werden im LEP HR um zwei neue, im Berliner Nordosten beginnende Siedlungsachsen ergänzt. Diese sind die von Berlin-Pankow ausgehende „Wandlitz-Achse“ sowie die in diesem Gutachterbaustein untersuchte, von den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg über Ahrensfelde nach Werneuchen verlaufende neue Siedlungsachse.

Ein wesentliches Rückgrat der neuen Siedlungsachse (Berlin-) Ahrensfelde-Werneuchen bildet die Regionalbahnlinie RB 25 (Berlin-Ostkreuz – Ahrensfelde – Blumberg – Seefeld - Werneuchen). Ziel des LEP HR ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Umfeld regionaler Schienenverkehrswege und damit der Stärkung bzw. Förderung umweltfreundlicher Verkehrsangebote. Im Straßenverkehr verbindet die Bundesstraße B 158 über die Märkische Allee auf Berliner Seite den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und den angrenzenden Bezirk Lichtenberg mit den benachbarten brandenburgischen Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen bzw. den Orten Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen. Diese Verkehrsachse ist zugleich die kürzeste Verbindung zwischen der östlichen Berliner Innenstadt und dem Autobahnring BAB 10 (hier Anschlussstelle Hohenschönhausen).

Der LEP HR ermöglicht den Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen im neuen Achsenraum zukünftig innerhalb des definierten Gestaltungsraumes Siedlung (s. Abbildung 3: rote Punkte) über die örtlichen Bedarfe hinausgehendes Bevölkerungswachstum aufzunehmen und dafür die erforderlichen Entwicklungen neuer Wohnsiedlungsflächen zu planen und umzusetzen. Innerhalb dieses Gestaltungsraum Siedlung befinden sich in der Gemeinde Ahrensfelde die Orte Ahrensfelde, Eiche, Blumberg und Teile von Neu-Lindenberg. Die Dörfer Lindenberg und Mehrow sind nicht Teil des Gestaltungsraums Siedlung. Im Stadtgebiet Werneuchen liegen die Orte Werneuchen und Seefeld entlang der B 158 sowie die Orte Löhme und Weesow innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Abbildung 3 Lage der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen mit „Gestaltungsraum Siedlung“¹

Der Gestaltungsraum Siedlung im Achsenraum der beiden Kommunen umfasst somit aus landesplanerischer Sicht erhebliche Entwicklungsoptionen sowohl unmittelbar an der Landesgrenze zu Berlin bis nach Blumberg sowie im Raum um Werneuchen bis Seefeld und Löhme östlich des Autobahnringes. Der Gestaltungsraum Siedlung ist dabei jedoch nicht mit Bauflächen gleichzusetzen. Vielmehr erfolgt weitergehend eine Binnendifferenzierung dieser Potenziale, in dem die grundsätzlich erweiterten Möglichkeiten der Wohnsiedlungsentwicklung innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung durch die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung – Flächennutzungs- und Bebauungspläne - konkretisiert werden und dazu Kriterien wie die Erreichbarkeit von Haltepunkten des SPNV, von Angeboten der Daseinsvorsorge und Nahversorgung berücksichtigen. Dies bindet Anforderungen an die Sicherung wichtiger Freiraumfunktionen hinsichtlich Ökologie, Klima, Wasserhaushalt, Erholung und Landschaftsbild ein.

Für die außerhalb des definierten Gestaltungsraumes Siedlung gelegenen ländlichen Orte in beiden Kommunen ist auch künftig die Entwicklung von Wohnungsbau durch Ausschöpfung der Potenziale der Innenentwicklung (Baulücken etc.) sowie im Rahmen eingeschränkter Entwicklungsoptionen bezogen auf Einwohnerzahlen zur Deckung des Eigenbedarfs möglich (1,0 ha/1.000 EW, Quelle LEP HR, Siedlungsentwicklung).

Der so definierte Achsenraum wird gesäumt durch die grünen Freiräume in den Achsenzwischenräumen, die mit Blick auf den Klimawandel hohe Bedeutung für die Durchlüftung und Kaltluftentstehung, den Wasserhaushalt sowie für die Naherholung der Bevölkerung im Achsenraumes und besonders auch in den angrenzenden Berliner Bezirken tragen. Hier soll die Attraktivität der Kulturlandschaft in Vielfalt und Identität stiftender Wirkung gestärkt und die Funktionsfähigkeit von Landschaft und Freiraum nachhaltig und kurz-, mittel- und längerfristig gesichert werden.

Die Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen im engeren Achsenraum tragen gemäß LEP-HR keine zentralörtlichen Funktionen im dreistufigen System der Zentralen Orte (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren). Neben den besonderen Funktionen und Angeboten der sozialen Infrastruktur und des Einzelhandels in der angrenzenden Metropole Berlin übernehmen für den engeren Achsen- bzw. Untersuchungsraum das benachbarte Mittelzentrum Bernau bei Berlin im Landkreis Barnim zentralörtliche Funktionen, so etwa im Bereich Bildung und medizinische Versorgung. Die Erreichbarkeit wird grundsätzlich über das Busliniennetz im Landkreis Barnim gewährleistet.

Herausforderung und Chance für die Kommunen im Achsenraum zugleich, sind die erheblichen Potenziale für Wohnsiedlungsentwicklungen. Das Konzept sollte hier für kurz-, mittel- und auch längerfristige Planungshorizonte geeignete Standorte und Entwicklungskorridore aufzeigen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt dabei wesentliche Wechselwirkungen und zu schaffende Voraussetzungen – sowohl hinsichtlich städtebaulicher, ökologisch-klimatischer, verkehrlicher, infrastruktureller wie auch sozialer Anforderungen. Da sämtliche Entwicklungen finanzielle Ressourcen für Investitionen und Folgekosten erfordern, sind diese im Konzept zu skizzieren.

¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR), in Kraft getreten Juli 2019

3.2. Siedlungsstruktur

Die bestehende Siedlungsstruktur bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige Standortzuweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Gestaltung innerörtlicher und überörtlicher Freiräume. Die Siedlungsstruktur ist dabei ein Ergebnis längerer Entwicklungszeiträume. Daher erfolgen grundlegende Aussagen hierzu an dieser Stelle. Davon zu unterscheiden sind die funktionsbezogenen Bewertungen in den Kapiteln 6 und 8. Dort werden spezifische Handlungserfordernisse und Handlungsansätze für die Konzepterarbeitung zu Wohnbau- und Gewerbeflächen, Daseinsvorsorge, Nahversorgung, Freiraum etc. vorgenommen.

Zur Gemeinde Ahrensfelde gehören die Ortsteile Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow auf 58 km² Fläche. Das rund 116 km² Fläche umfassende Stadtgebiet Werneuchen umfasst die historischen Stadt Werneuchen sowie die ländlichen Ortsteile Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow und Wilmersdorf.

Die beiden Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen sind trotz ihrer Nähe zur Großstadt Berlin noch weitgehend durch ländliche Siedlungsstrukturen geprägt. Die Siedlungsstruktur hat ihren Ursprung in dörflichen Ortskernen, die zumeist aus Hofanlagen um öffentliche Bereiche bzw. Anger positioniert sind. Dieses umfasst die unmittelbaren Achsenorte Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen, wie auch die abseits der B 158 bzw. der Schienenverbindung RB 25 gelegenen Dörfer. Die historischen Ortskerne wurden in den vergangenen Jahrzehnten durch überwiegend homogene, städtebaulich monofunktionale Siedlungsstrukturen in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie punktuell, wie am Ortsrand von Ahrensfelde oder in Seefeld, durch Mehrfamilienhäuser ergänzt. Die einzelnen Siedlungseinheiten wurden zumeist in relativ kurzen Zeiträumen erschlossen und bebaut, so dass diese vergleichsweise homogen in ihren sozialen Strukturen sind und einen hohen Anteil an Wohneigentum aufweisen. Da die verschiedenen Neubausiedlungen in ihrer Entstehungszeit in der Regel zum Großteil von jungen Familien mit Kindern bezogen wurden, lassen sich - je nach Alter der einzelnen Siedlungseinheiten - unterschiedliche Entwicklungen und Handlungserfordernisse, etwa zu Fragen des Generationenwechsels, annehmen.

Davon abweichend verfügt nur die Stadt Werneuchen über einen historischen Marktplatz sowie einen ländlich anmutenden Straßenanger. Im historischen Stadtgebiet befinden sich Mehrfamilienhäuser, die über die Jahrzehnte um südlich angrenzende Mehrfamiliengebiete erweitert wurden. Besonderes Merkmal des Siedlungskörpers der Stadt Werneuchen sind die räumlich weit ausgreifenden Wohnsiedlungen: im Süden/Südosten die Wohnsiedlung Rudolfshöhe, nördlich der Bahnlinie die Wohnsiedlung Amselhain sowie die jüngere Wohnsiedlung Stienitzau.

Besonderes Merkmal der Orte Ahrensfelde, Eiche (mit Hoheneiche) und Lindenberg (mit Klarahöh) an der Landesgrenze zu Berlin, ist die unmittelbare Lage an der Stadtkante zu den Berliner Nachbarn mit teils direktem Angrenzen an Wohnsiedlungen auf Berliner Seite (Klarahöh). Hier stehen Siedlungseinheiten vergleichsweise geringer städtebaulicher Dichte und Geschosshöhe den weithin sichtbaren, mehrgeschossigen Wohnsiedlungen in Marzahn, Hellersdorf und Neu-Hohenschönhausen gegenüber. Angliedert an historische Ortskerne sind umfangreiche, monofunktionale Siedlungsbereiche, zumeist als Einfamilienhausgebiete, entstanden. Einstige Garten- und Laubenzkolonien haben sich vor allem nach dem Jahr 1990 zu reinen Wohngebieten entwickelt. Teils bilden diese Siedlungsbereiche – wie Neu Lindenberg, Klarahöh, Hoheneiche, Eiche Süd in der Gemeinde Ahrensfelde oder die Wohnsiedlung Stienitzau im Nordosten von Werneuchen - die Form von Splittersiedlungen oder sind zwischenzeitlich durch schrittweise Arrondierungen mit den alten Ortskernen verwachsen (Ahrensfelde). Angrenzend an historische Siedlungsstrukturen, sind in Blumberg und Seefeld nach dem Jahr 1990 Wohnquartiere teils in Geschosswohnungsbau, überwiegend jedoch als Arrondierungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, entstanden.

Sowohl in Ahrensfelde als auch in Werneuchen sind die Siedlungsstrukturen durch zum Teil weite Wege zwischen Ortsmitte und den Rändern der Baugebiete jüngerer Alters charakterisiert. Allenfalls punktuell sind in diesen Gebieten mit ihrer vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden (Schule, Kita in Werneuchen Rudolfshöhe). Fußläufige Angebote der Nahversorgung sind in der Regel nicht vorhanden (Werneuchen/ Rudolfshöhe, nördlich Bahn; Ahrensfelde nördlich Bahn bzw. östlich gelegene Neubaugebiete). Wie in Kapitel 6 und 8 weitergehend erläutert, verfügen die so gewachsenen Siedlungsstrukturen gleichwohl

noch über Flächenpotenziale für eine baulich-funktionale Verdichtung und Nutzungsanreicherung, gerade auch im Umfeld der Bahn-Haltestellen, so in Ahrensfelde/Friedhof, Werneuchen/Amselhain, Blumberg oder Seefeld.

Mit den demographischen Veränderungen wie der stetigen Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung, ergeben sich neue Herausforderungen für die zukünftige An- und Einbindung einzelner Siedlungseinheiten sowie die Gestaltung innerörtlicher, Wegenetze (Fuß/Rad), tragfähige Funktionsanreicherungen in der Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen (z.B. Senioren) sowie der zu Fuß erreichbaren Nahversorgung.

Neben den weitgehend durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereichen sowie den integriert gelegenen, historisch gewachsenen Gewerbe- und Mischstandorten, sind vor allem nach 1990 im Umfeld der Bundesstraßen größere Gewerbe- bzw. Handelsstandorte in Randlage oder auf der „grünen Wiese“ entstanden. Entwickelt wurden das Gewerbegebiet Rehhahn mit Handel am Autobahnanschluss Hohenschönhausen, der Gewerbepark Lindenberg an der B 2, Gewerbegebiete in Werneuchen-West und Seefeld sowie der Kaufpark Eiche als Standort des großflächigen Einzelhandels direkt an der Stadtgrenze zu Berlin-Hellersdorf. Bestandsgebiete mit gewerblicher oder anderweitiger Nutzung aus den Jahren vor 1990 sind nur in Werneuchen Ost als Konversion/ Nachnutzung von Teilen des ehemaligen Flugplatzes (inkl. Kiesabbau), zwischen Ahrensfelde und Blumberg (ehemals militärische Nutzung) sowie im Umfeld des Bahnhofs Werneuchen vorzufinden. Eine Bewertung bestehender Gewerbeflächen sowie der Potenziale und Handlungsansätze zur zukünftigen Entwicklung bestehender und neuer Gewerbeflächen erfolgt in den Kapiteln 6 (Sektorale Analyse) sowie 8 (Handlungsfelder/-ansätze).

Die Siedlungsstruktur und Flächennutzung im Untersuchungs- bzw. Achsenraum werden darüber hinaus durch Sondernutzungen für Windkraftanlagen (Bestand, Eignungsgebiete), Photovoltaikanlagen (bestehende/in Umsetzung befindliche/geplante Standorte) sowie den Standort der Bundespolizei in Ahrensfelde geprägt.

Im Kapitel 8 werden für die siedlungsstrukturell relevanten Schwerpunkte Wohnen, Daseinsvorsorge (Bestand/Neubau) und Arbeitsstätten/Gewerbeflächen spezifische Handlungsansätze mit Empfehlungen für die Konzeptphase abgeleitet. Dabei werden sowohl quantitative (Flächenbedarfe) als auch qualitative Aspekte der städtebaulichen Entwicklung aufgegriffen. Dies umfasst sowohl kurz-, mittel- und längerfristige Potenziale in der Bestandsentwicklung (Umbau von Quartieren, Nachverdichtung, funktionale Anreicherungen, kurze Wege, klimatische Anforderungen) wie auch in der zukünftigen Neuerschließung von Wohnungsbau- sowie Gewerbebeständen.

Abbildung 4 Siedlungsstruktur der Orte Werneuchen und Seefeld/Löhme (Ausschnitt - WUS Werneuchen)

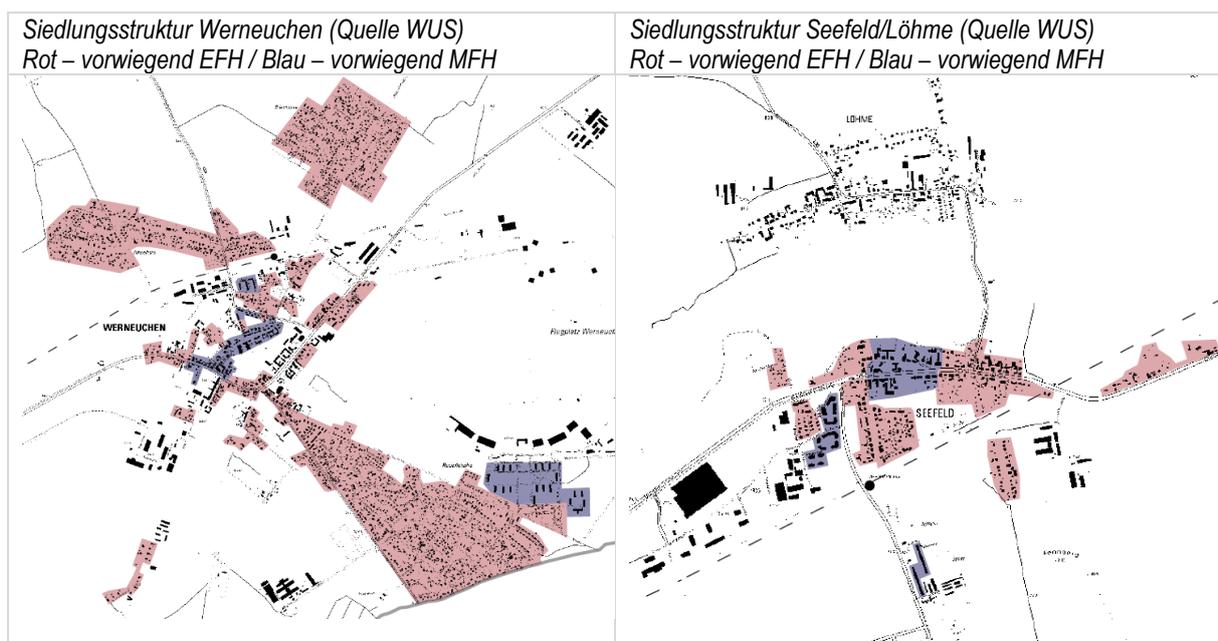
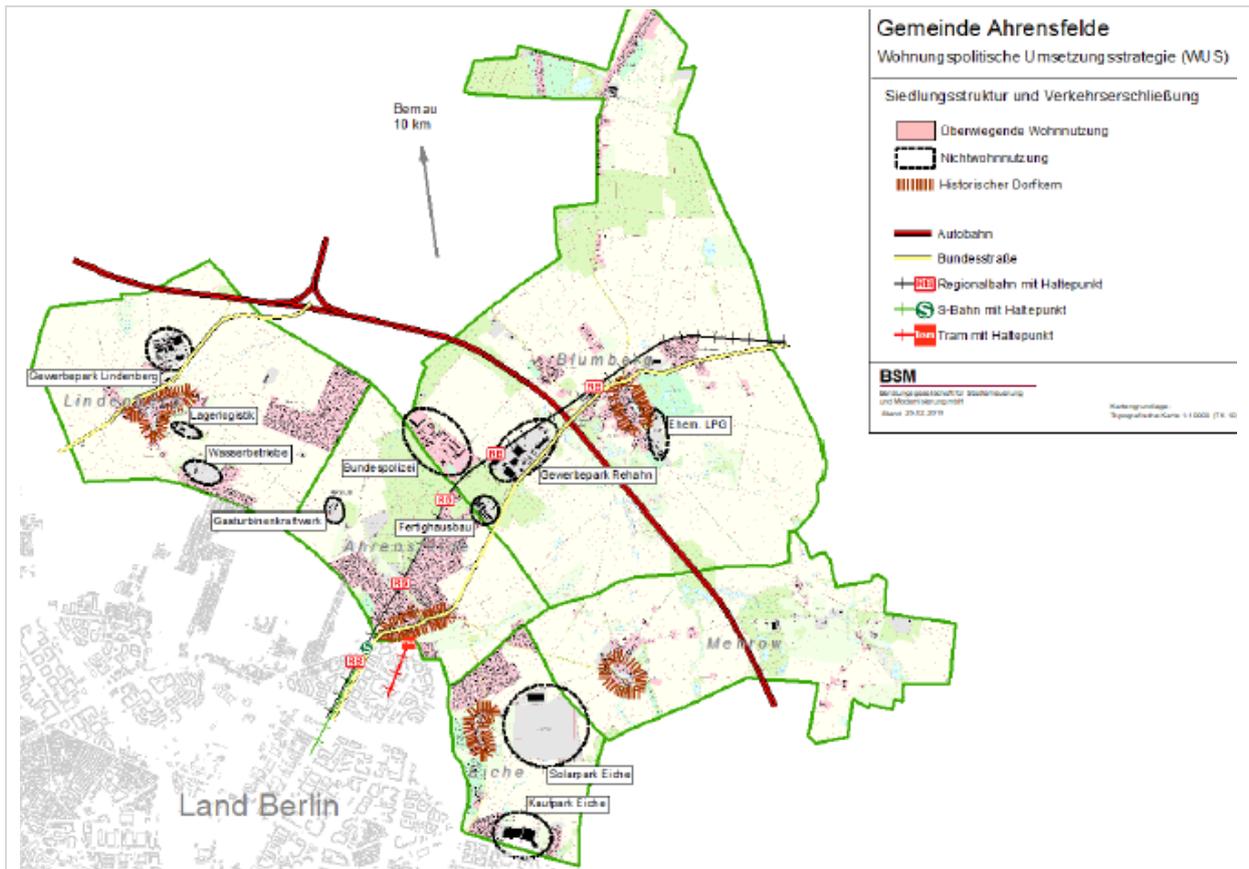


Abbildung 5 Siedlungsstruktur in der Gemeinde Ahrensfelde (Ausschnitt - WUS Ahrensfelde)



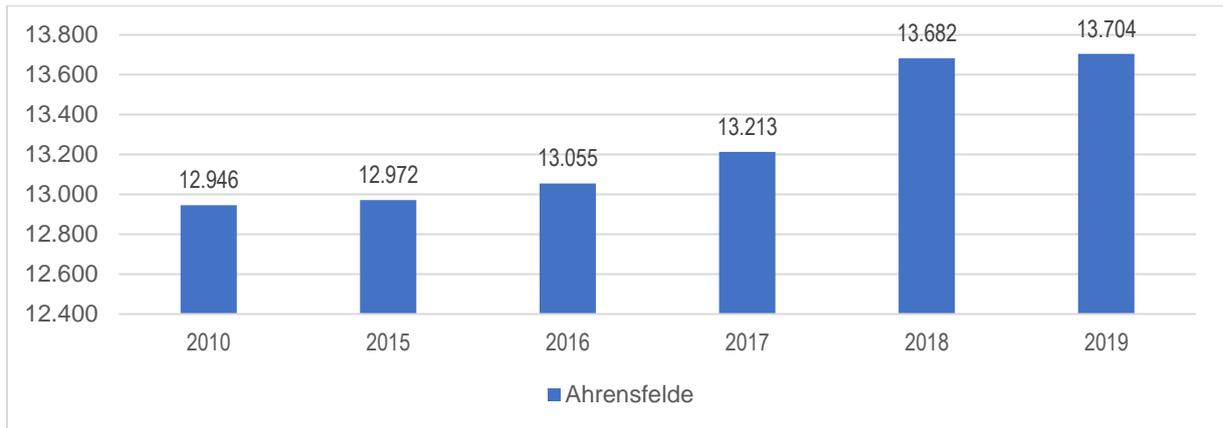
3.3. Bevölkerungsentwicklung

Bestand / Ist-Situation

Gemeinde Ahrensfelde

Am 31.07.2019 lebten in der gesamten Gemeinde Ahrensfelde 13.704 Menschen (Amtliche Statistik Ahrensfelde, 2019). Entgegen den in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) der Gemeinde Ahrensfelde genannten Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg, die von einer relativ konstanten Entwicklung der Einwohnerzahl um die 13.000 Einwohner ausgeht, hat sich zwischenzeitlich eine positive Bevölkerungsentwicklung ergeben, die die Prognosen deutlich überholt (WUS Ahrensfelde, 2019: 3). Während das Bevölkerungswachstum der Gemeinde zwischen 2010 und 2015 den Prognosen entspricht, ist seit dem Jahr 2015 ein beachtlicher Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Ahrensfelde festzustellen. Von 2010 bis 2019 verzeichnet die Gemeinde Ahrensfelde dementsprechend einen Bevölkerungsanstieg von 5,8% Prozent.

Abbildung 6 Ahrensfelde Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2019



Quelle: Gemeinde Ahrensfelde, eigene Darstellung

Tabelle 1 Einwohner Ahrensfelde nach Ortsteilen

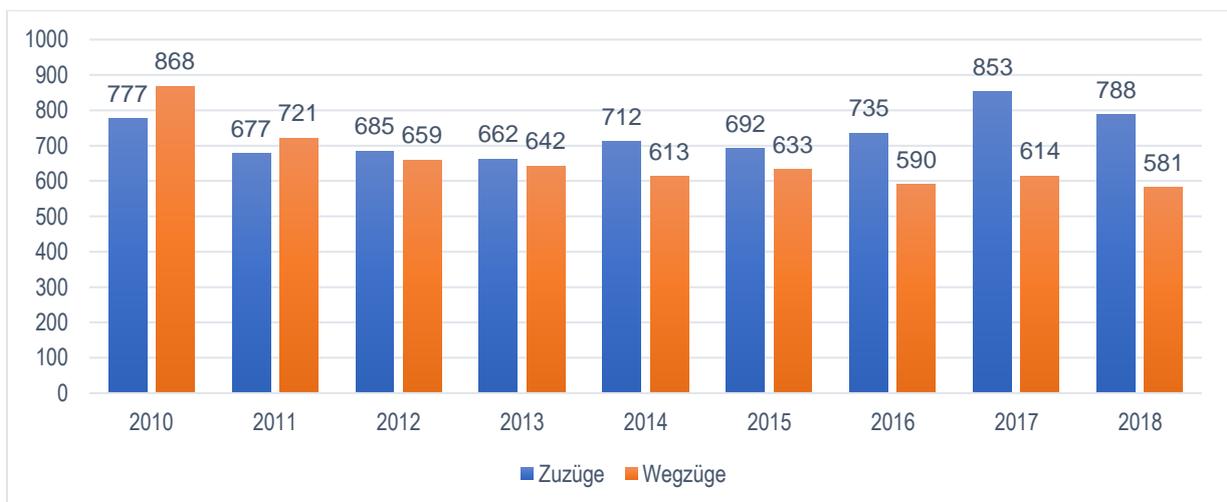
OT Ahrensfelde	OT Blumberg	OT Eiche	OT Lindenberg	OT Mehrow	Ahrensfelde Gesamt 2019
4896	2463	2157	3663	525	13.704

Quelle: Gemeinde Ahrensfelde, eigene Darstellung

Demografische Entwicklung

Nach einem anfänglich negativen Wanderungssaldo zu Beginn der 2010er Jahre, verzeichnet Ahrensfelde seit dem Jahr 2012 einen positiven Wanderungssaldo mit einem kontinuierlichen Zuzug in die Gemeinde. Im Gesamtzeitraum von 2010 bis 2018 steht ein Zuwanderungsgewinn von 660 Menschen in die Gemeinde – bei insgesamt 6581 Zugezogenen und 5921 Menschen, die den Ort wieder verlassen haben (Amtliche Statistik, 2019). Auffällig ist ein deutlicher Anstieg des Zuzugs gegenüber dem Wegzug seit dem Jahr 2014 (siehe Tabelle). An dieser Stelle deckt sich einerseits die Entwicklung mit dem generellen Bevölkerungsanstieg. Andererseits wird erkennbar, dass der zunehmende Siedlungsdruck mit dem in der WUS festgestellten Anstieg der Bodenrichtwertpreise in der Gemeinde seit 2014 von 40 bis 140 €/m² auf 75 bis 190€/m² einhergeht (WUS 2019: 14).

Abbildung 7 Zu- und Wegzüge von 2010-2018



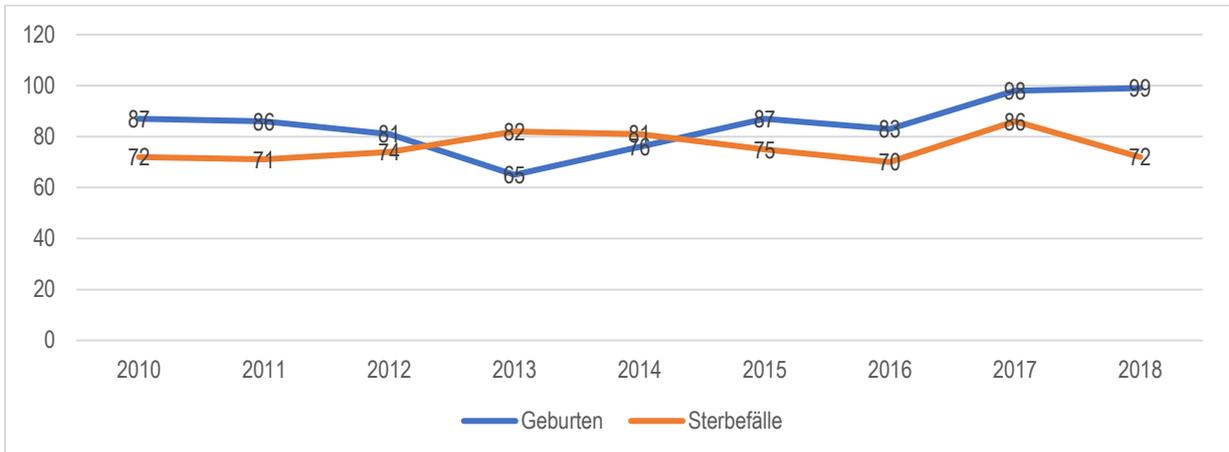
Quelle: Gemeinde Ahrensfelde, eigene Darstellung

Auch bei der natürlichen demografischen Entwicklung weist die Gemeinde Ahrensfelde einen positiven Saldo auf. Seit dem Jahr 2015 übersteigen die natürlichen Geburtenraten die Sterbefälle in der Gemeinde. Anfänglich im

niedrigen zweistelligen Bereich, wurde im Jahr 2018 sowohl ein Geburtenrekord für den Betrachtungszeitraum seit 2010 erzielt wie auch ein Rekordüberschuss an Geburten gegenüber den Sterbefällen verzeichnet. Die demografische Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde verzeichnet aktuell dementsprechend ein deutliches natürliches Wachstum und wächst darüber hinaus durch die positiven Wanderungsbewegungen.

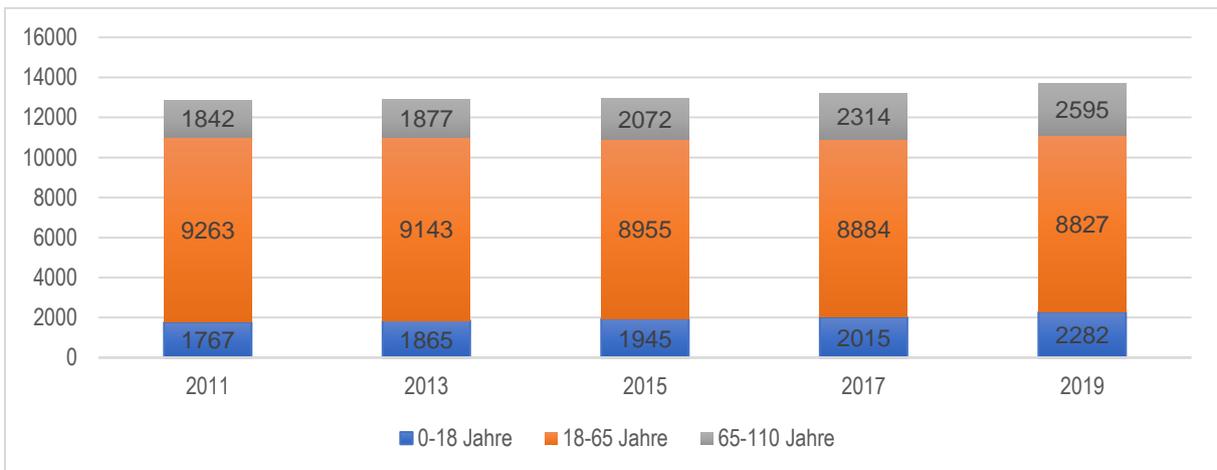
Altersgruppen, demografischer Wandel und Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 8 Natürliches Saldo der Bevölkerung von Ahrensfelde 2010-2018



Quelle: Gemeinde Ahrensfelde, eigene Darstellung

Abbildung 9 Altersgruppenentwicklung Ahrensfelde 2011-2019



Quelle: Gemeinde Ahrensfelde, eigene Darstellung

Die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen in Ahrensfelde weist eine absolute und relative Zunahme bei den jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde auf. Zwischen 2011 und 2019 hat die Zahl der über 65-jährigen absolut um 753 Menschen zugenommen, während die Anzahl der unter 18-Jährigen im gleichen Zeitraum absolut um 515 auf 2.282 wuchs. Es ist anzunehmen, dass die Zahlen in den jeweiligen Alterssegmenten aufgrund anhaltenden Zuzugs in die Metropolregion Berlin weiter ansteigen werden.

In der Vorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) wird angenommen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Ahrensfelde bis 2030 um die 13.000 Einwohner stagniert bzw. sich leicht rückläufig entwickelt (LBV Studie, 2017 – 2030). Allerdings weist die LBV-Studie, dass kontinuierlich die Ist-Entwicklungen abzugleichen und in den Planungen anzupassen sind (LBV, 2017: 5). Im Fall der Gemeinde Ahrensfelde wird bereits erkennbar, dass aktuelle Entwicklungen die Einschätzungen der getroffenen Prognose deutlich übertreffen (Abbildung 10).

Hinzu kommt das anhaltende Wachstum der Stadt Berlin, das maßgeblich durch die Attraktivität der bundesdeutschen Hauptstadt im Ausland getragen wird (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015: 4). Nach Einschätzung des Berliner Senats ist daher ein Ende des Wachstums bis 2030 nicht absehbar. Aus diesem Grund ist die Annahme der Gemeinde Ahrensfelde, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Gemeinden der Stadt Berlin in den kommenden Jahren nicht nachlassen wird (WUS, 2019: 5).

Tabelle 2 Bevölkerung von Ahrensfelde unter 15 Jahren

Bevölkerung unter 15 Jahre in Personen	2016	2020	2025	2030	Entwicklung 2030 zu 2016 (relativ)
	1.646	1.826	1.871	1.708	3,8%

Eigene Darstellung; Quelle: LBV-Studie 2016-2030 – Personen unter 15 Jahren in Personen

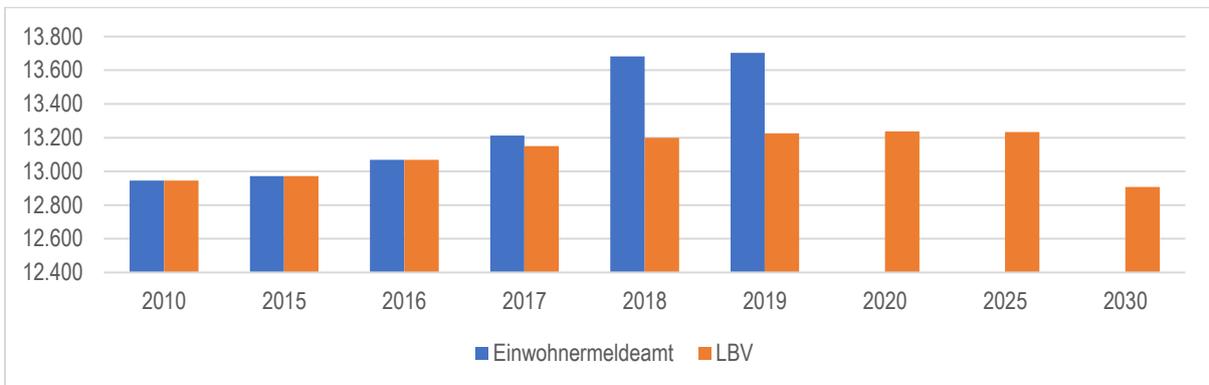
Tabelle 3 Bevölkerung von Ahrensfelde über 65 Jahren

Bevölkerung 65 Jahre und älter	2016	2020	2025	2030	Entwicklung 2030 zu 2016 (relativ)
	2.311	2.808	3.535	4.246	83,7%

Eigene Darstellung; Quelle: LBV-Studie 2017-2030 – Personen über 65 Jahre und älter in Personen

Weiterhin geht die Prognose der Landesämter davon aus, dass die Gemeinde Ahrensfelde ein relatives Wachstum in den Altersgruppen sowohl unter 15-Jahren als auch über 65-Jahren bis 2030 verzeichnen wird. Auffällig ist dabei der signifikante Wert von 83,7% in der Altersgruppe 65 Jahre und älter. Dementsprechend hoch geschätzt werden die aktuellen Altersgruppen zwischen 50 und 65 Jahren, die in den kommenden Jahren zunehmend in den Ruhestand gehen werden.

Abbildung 10 Aktuelle Einwohnerentwicklung & Prognose bis 2030



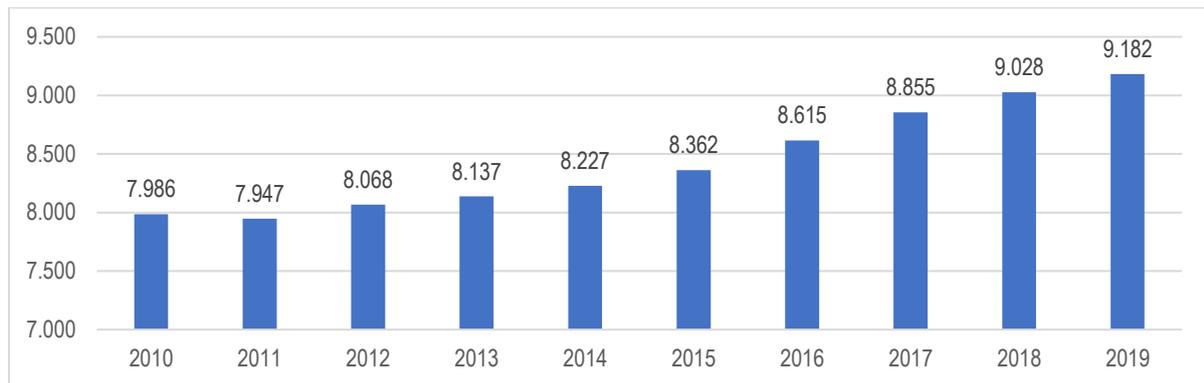
Quelle: LBV und Einwohnermeldeamt Ahrensfelde, eigene Darstellung

LBV-Studie	2016	2020	2025	2030
Einwohner	13.068	13.238	13.255	12.908

Stadt Werneuchen

Bis zum 31.07.2019 lebten in der Stadt Werneuchen 9.158 Menschen (Einwohnermeldeamt Werneuchen, 2019). Damit liegt die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung in Werneuchen bereits über der Prognose des LBV (2017 – 2030) in der angenommen wird, dass Werneuchen erst im Jahr 2020 auf über 9.000 Einwohner anwächst. Insgesamt verzeichnet die Stadt Werneuchen von 2010 bis 2019 ein Bevölkerungswachstum von 14,7%. Der Ortsteil Werneuchen ist dabei der bevölkerungsreichste Ort innerhalb der Stadt mit über 5.000 Einwohnern und prägt die Stadt daher auch als Zentrum mit Blick auf grundzentrale Funktionen und Daseinsvorsorge.

Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung Werneuchen 2010 - 2019



Quelle: Stadt Werneuchen, eigene Darstellung.

Tabelle 4 Einwohnerzahl Werneuchen

Stichtag	Einwohner mit Hauptwohnsitz
31.12.2010	7.986
31.12.2011	7.947
31.12.2012	8.068
31.12.2013	8.137
31.12.2014	8.227
31.12.2015	8.362
31.12.2016	8.615
31.12.2017	8.855
31.12.2018	9.028
31.09.2019	9.182

Quelle: Stadt Werneuchen, eigene Darstellung.

Tabelle 5 Einwohnerzahlen nach Ortsteilen

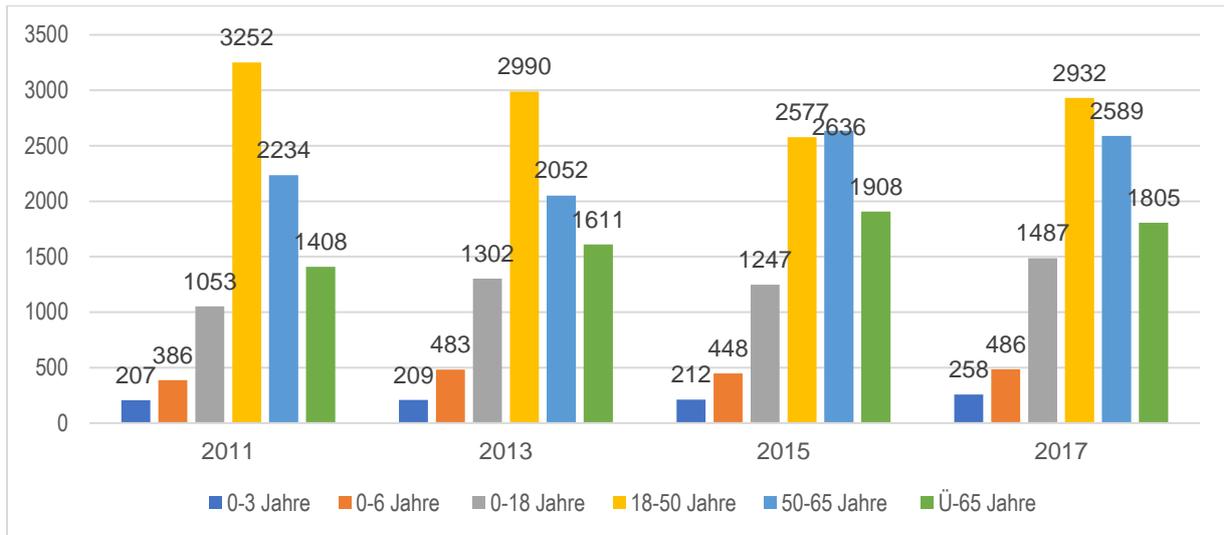
Werneuchen	Krummensee	Hirschfelde	Löhme	Schönfeld	Tiefensee	Weesow	Willmersdorf	Seefeld	Gesamt 2019
5.274	460	368	443	373	302	244	336	1.367	9.182

Der zweitgrößte Ortsteil Werneuchens ist Seefeld mit 1.367 Einwohnern, während in den restlichen Ortsteilen der Stadt nicht mehr als 450 Einwohner leben. Die Bevölkerungsstruktur der Stadt ist relativ fragmentiert in neun Ortsteile, die mit Ausnahme des Ortsteils Werneuchen keine grundzentrale Funktion einnehmen. Für das Jahr 2018 konnten, bis auf den Ortsteil Seefeld, alle Ortsteile ein Bevölkerungswachstum aufgrund eines positiven Wanderungssaldos verzeichnen, während die natürliche Entwicklung in allen Ortsteilen eine negative Bilanz durch höhere Sterbe- als Geburtenzahlen aufwies. Im Jahr 2019 verzeichnen bisher alle Ortsteile Zugewinne bei den absoluten Bevölkerungszahlen.

Demografische Entwicklung

Das generelle Bevölkerungswachstum wirkt sich auch auf die demografischen Entwicklungen in den verschiedenen Bevölkerungsgruppen aus. Während die natürliche demografische Entwicklung der Stadt eine Überalterung mit sich bringt, wirkt sich der Zuzug positiv auf die Diversität der Altersgruppenentwicklung aus. Demnach gibt es sowohl eine absolute Zunahme an Senioren im Stadtgebiet seit Beginn des Jahrzehnts, trotz leichten Rückgangs zwischen den Jahren 2015 und 2017, als auch an jungen Menschen zwischen 0 und 18 Jahren.

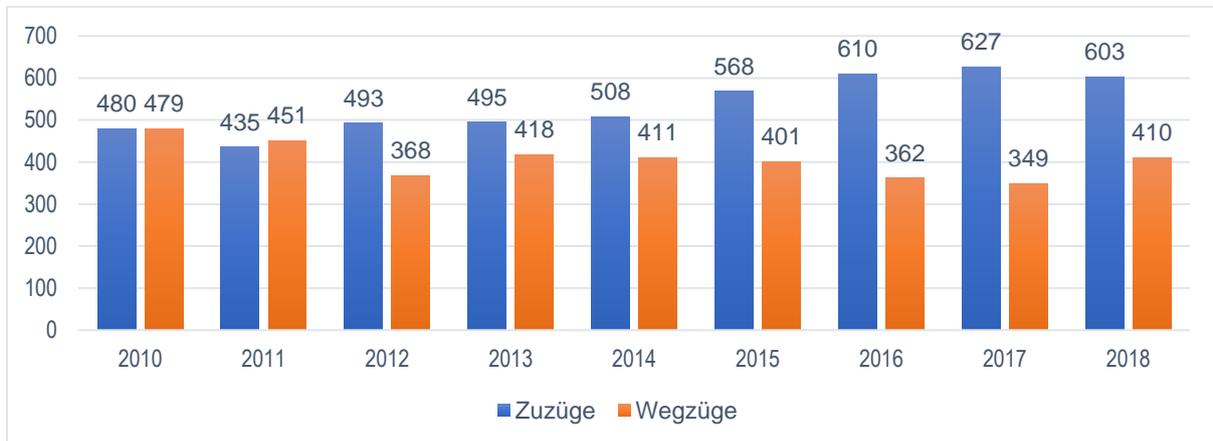
Abbildung 12 Altersgruppenentwicklung in Werneuchen 2011 - 2017



Quelle: Stadt Werneuchen, eigene Darstellung.

Die Stadt Werneuchen weist seit 2012 durchgängig bis 2018 ein positives Wanderungssaldo auf. Während es in den Jahren 2010 und 2011 nur ein leicht positives bzw. negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen gab, verzeichnet die Entwicklung seit 2012 einen Wanderungsgewinn in die Ortsteile. Die Höhepunkte seit 2010 sind die Jahre 2016 und 2017, in denen fast doppelt so viele Menschen nach Werneuchen zogen wie aus der Stadt wegzogen. Zwar gab es im Jahr 2018 einen leichten Rückgang der Zuzüge im Vergleich zu den Vorjahren 2016 und 2017. Nichtsdestotrotz bleibt die Zahl der Zuzüge im Bereich über 600 pro Jahr, was mit dem starken Wachstum Berlins und dem damit verbundenen Wachstum des Speckgürtels um Berlin korreliert. Demnach verhält sich das Wanderungssaldo in Werneuchen ähnlich positiv wie in Ahrensfelde, wo die Zuzüge die Fortzüge signifikant übersteigen.

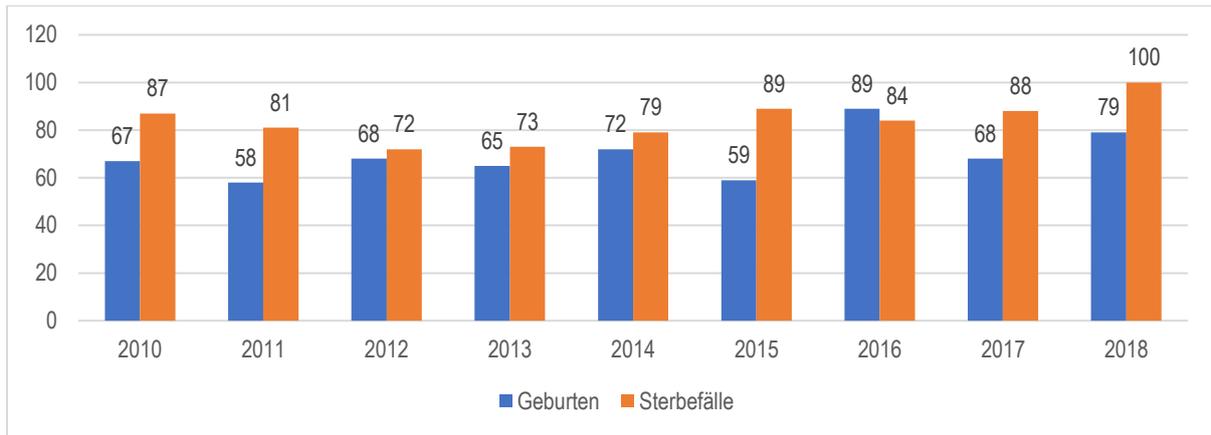
Abbildung 13 Wanderungssaldo Stadt Werneuchen von 2010 – 2017



Quelle: Stadt Werneuchen, eigene Darstellung.

Etwas anders sieht die natürliche demografische Entwicklung bei Geburten und Sterbefällen in Werneuchen aus. Nur im Jahr 2016 wurde ein knapper Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen verzeichnet, während in den restlichen Jahren im Vergleich seit 2010 konstant Bevölkerung abwanderte. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass die Geburtenzahlen in den Jahren 2016, 2017 und 2018 trotzdem relativ hoch waren, was sich auch auf die soziale Infrastruktur auswirken dürfte. Das heißt, dass trotz einer relativen Überalterung der Bevölkerung auch die Zahl der jungen Bevölkerungsgruppen nicht unbedingt kleiner wird und somit die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur im Bereich Daseinsvorsorge aufrechterhalten oder sogar verstärkt werden.

Abbildung 14 Natürliches Saldo der Bevölkerung von Werneuchen

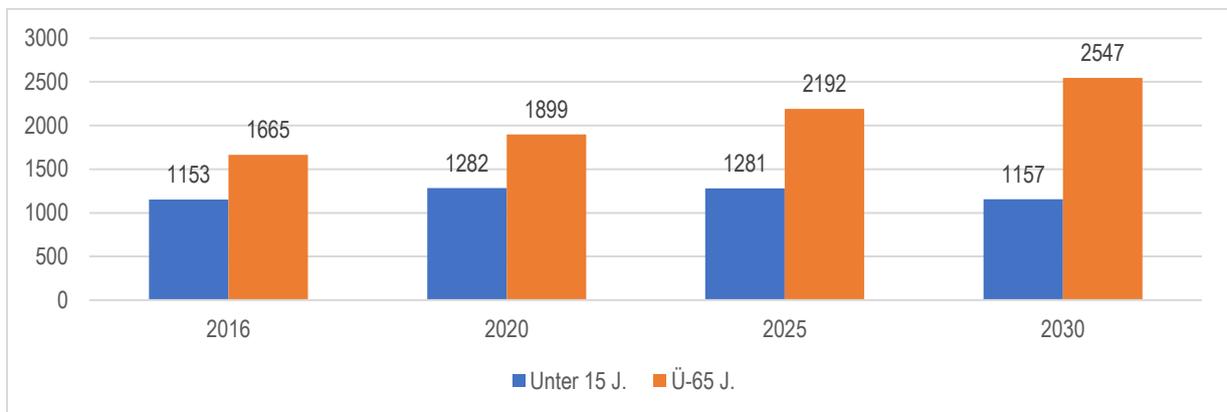


Quelle: Stadt Werneuchen, eigene Darstellung

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des LBV (2017-2030) geht von einem generellen Wachstum der Stadt Werneuchen in diesem Zeitraum von 4,4% aus. Diese Annahme wird auch in der WUS der Stadt Werneuchen übernommen. Darüber hinaus sind die Schätzungen, dass die Bevölkerung unter 15 Jahren nur um 0,3% zunimmt, während die Anzahl der über 65-Jährigen zwischen 2017 und 2030 um 53% zunimmt (LBV, 2017-2030). Dabei muss vor allem berücksichtigt werden, dass die bevölkerungsstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit zunehmend in das Renteneintrittsalter kommen und somit den Bedarf an seniorengerechter Infrastruktur wachsen lassen wird.

Abbildung 15 LBV - Prognose - Altersgruppenentwicklung Werneuchen 2016 - 2030



Quelle: LBV 2017-2030, eigene Darstellung.

Allerdings wird in dieser Studie ebenfalls davon ausgegangen, dass Werneuchen erst im Jahr 2020 über 9.000 Einwohner wachsen wird. Diese Zahl wurde bereits zum 31.12.2018 überschritten und ist seitdem weiter auf 9.182 Einwohner angewachsen, was den aktuellen Siedlungsdrang im Raum Ahrensfelde und Werneuchen unterstreicht. Auffällig ist aber auch, dass die aktuellen Daten bei den 0 bis 18-Jährigen die Prognosen der LBV-Studie bereits deutlich übersteigen und somit kein Rückgang bei jüngeren Bevölkerungsgruppen eintritt. Im Jahr 2017 lag die Zahl der Jugendlichen und Kinder bei 1.487, während die Zahlen des Landesamtes für das Jahr 2020 auf 1.282 prognostiziert wird. Ähnlich wie in Ahrensfelde ist davon auszugehen, dass vor allem Menschen im berufstätigen Alter als Familie in das Berliner Umland ziehen und somit den Zuzug bei jüngeren Bevölkerungsgruppen beeinflussen. Dementsprechend wachsen die Anforderungen in den Bereichen soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen gleichermaßen in den kommenden Jahren.

Demografische Entwicklung in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Die Achsengemeinden Ahrensfelde und Werneuchen schließen an die Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg an. Beide Bezirke verzeichnen, wie die gesamte Stadt, einen signifikanten Bevölkerungszuwachs. Während der Bezirk Lichtenberg in der letzten Dekade um knapp 30.000 auf 290.293 Einwohner (Berliner Senat, 2019) wuchs, verzeichnet Marzahn-Hellersdorf den dritthöchsten Binnenwanderungsgewinn innerhalb der Stadt (Demografiebericht, 2018). Im Jahr 2018 lag die Einwohnerzahl des Bezirkes bei 268.729 Einwohnern (Demografiebericht, 2018: 7). Marzahn-Hellersdorf gehört zu den Bezirken mit einer vergleichsweise schnell alternden Bevölkerung. Der im Sozialen Stadtentwicklungsbericht 2017 gekennzeichnete Teil Nord-Marzahn um den Planungsraum Havemannstraße ist indes stark geprägt durch junge Bevölkerungsgruppen. Hier ist jeder fünfte Einwohner minderjährig (Demografiebericht, 2018: 9). Insgesamt ergeben sich daraus hohe Anforderungen an die Daseinsvorsorge für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen mit Blick auf Kindertagesstätten, Schulen, Jugendsport sowie Nahversorgung, Pflegeeinrichtungen, Ärzten, Apotheken und kulturelle Einrichtungen für Menschen über 65 Jahre.

Interkommunale Herausforderungen

Beide Achsen-Kommunen sowie die Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sehen sich einem starken Bevölkerungswachstum ausgesetzt. Hinzu kommt ein bedeutender Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe über 65 Jahre, welche besondere Bedürfnisse hinsichtlich altersgerechter Planung erfordern. Das starke Wachstum der jeweiligen Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen eröffnet Potenziale für übergreifende Kooperationen, um Synergien bei sozialer Infrastruktur und Daseinsvorsorge besser nutzen zu können und effizientes Handeln zu ermöglichen. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat mit dem Landkreis Märkisch-Oderland ein erstes interkommunales Projekt auf den Weg gebracht, bei dem Infrastrukturbedarfe im Bildungssektor interkommunal ermittelt werden. Im Bereich Daseinsvorsorge werden die interkommunalen Herausforderungen bei einem anhaltenden Zuzug in die Metropolregion Berlin weiterwachsen.

Insgesamt sind die Datengrundlagen für kleinräumliche Analysen bislang nicht aussagekräftig genug, um die teils sehr kleinräumlichen Entwicklungen in den Orten Ahrensfelde und Werneuchen aufzuzeigen. Aktuell gibt es signifikante Abweichungen der Daten der Bevölkerungsentwicklung auf lokaler und Landesebene, die sich durch den starken Zuzug in den Metropolraum Berlin ergeben.

Die Prognosen der Landesämter in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wurden sowohl in Ahrensfelde als auch in Werneuchen bereits deutlich überschritten. Dadurch ergibt sich die Frage, inwieweit sich die starken Wanderungsbewegungen in die Orte auf die natürliche demografische Entwicklung auswirken. Für zukünftige Planungen ist es daher wichtig zu ermitteln, welche Altersgruppen bei den Zuzüglern besonders stark repräsentiert sind. Eine kontinuierliche Überprüfung der Wanderungsbewegungen im Kontext des Wachstums der Metropolregion Berlin wird bis 2030 ein wesentlicher Faktor sein, um planerisch auf diese Entwicklungen sowohl kommunal als auch interkommunal reagieren und steuernd einwirken zu können.

Es wäre wünschenswert, eine Datengrundlage zu erarbeiten, die detailliert die Struktur der jeweiligen Altersgruppen abbilden kann, um diese für den Bereich Daseinsvorsorge und Nahversorgung mit Blick auf Planungen in den Bereichen Kindergarten, Schule und Senioren optimal nutzen zu können. Potenziell könnten diese detaillierten Datengrundlagen auch für Ortsteile entwickelt werden, um genauere Aussagen zu Bedarfen in den einzelnen Ortsteilen entwickeln und diese wiederum in einem Entwicklungskonzept mit den Themen Wohnen, Mobilität und Daseinsvorsorge integriert bis 2030 denken und einbinden zu können.

Tabelle 6 Einwohnerzahlen im Vergleich

Einwohnerzahlen	LK BARNIM	Marzahn-Hellersdorf	Lichtenberg
2010	176.848	246.225	261.617
2012	173.193	251.879	258.586
2014	174.981	256.173	268.456
2016	179.365	262.015	280.905
2018 (Stand 31.12.2018)	182.760	268.548	290.493

Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg, 2018

3.4. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Wirtschaftsstruktur, Berufspendler

Die Zahlen des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg geben einen guten Überblick über die Beschäftigten- sowie die Wirtschaftsstruktur im Achsenraum sowie die engen Pendler-Verflechtungen mit dem Land Berlin.

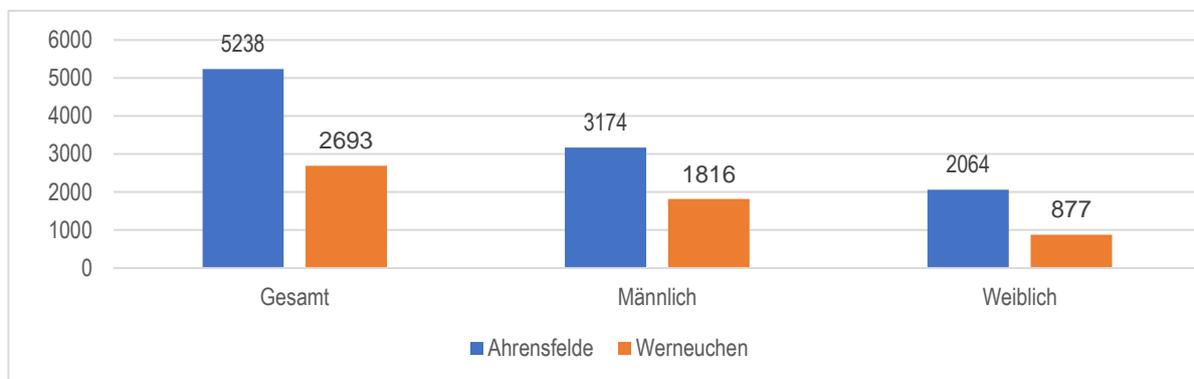
Beschäftigung / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Arbeitsplätze und Anzahl der ansässigen Unternehmen

Zum Ende des Jahres 2017 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den beiden Achsenkommunen auf insgesamt 7.931 Personen. Während in Ahrensfelde 5.238 Menschen beschäftigt waren, betrug die Anzahl der Beschäftigten in Werneuchen 3.174. Bei der Betrachtung nach Geschlechtern fällt insbesondere für die Stadt Werneuchen der geringe Anteil von Frauen an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf.

Beide Kommunen verfügen über einzelne größere Arbeitgeber im produzierenden Gewerbe und der Logistik, aber auch über größere öffentliche Einrichtungen mit zahlreichen Beschäftigten, wie den Standort der Bundespolizei in der Gemeinde Ahrensfelde.

Abbildung 16 SV-Pflichtig Beschäftigte Ahrensfelde & Werneuchen



Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg, 2017, eigene Darstellung.

Die Wirtschaftsstruktur ist in beiden Kommunen einerseits durch einzelne größere Unternehmen, zumeist aus dem produzierenden Gewerbe sowie vor allem aus dem Bereich Handel und Logistik, geprägt. Diese Unternehmen haben eine hohe Bedeutung für den Arbeitsmarkt in beiden Kommunen.

Der Blick auf die Anzahl der gemeldeten Unternehmen (vgl. Abb. 19 und Tab. 8) zeigt, dass in beiden Kommunen zahlreiche, zumeist kleinere Betriebe des Bauhandwerks und des Kfz-Gewerbes ansässig sind. Hier zeigt sich auch die Lage unmittelbar am Berliner Stadtrand, so lässt sich die hohe Zahl der Kfz-Betriebe auch darauf zurückführen, dass hier vor allem die Gemeinde Ahrensfelde Funktionen für die Hauptstadt übernimmt bzw. die hier ansässigen Betriebe auch auf den benachbarten Bezirk Marzahn-Hellersdorf ausgerichtet sind. Ähnlich gestaltet sich die Situation im Bereich des Bauhandwerks: Viele der im Achsenraum ansässigen Unternehmen profitieren von der Nähe zu Berlin und leben vor allem von Aufträgen in der Hauptstadt. Hier zeigt sich – auch mit Blick auf weitere Untersuchungen und den Diskussionen mit Einwohnern in den Informationsveranstaltungen – dass zahlreiche Unternehmen dieser Branchen in den Achsenraum ausweichen, da sie sich die Mieten in Berlin nicht mehr leisten können. Diese Entwicklungen gilt es im weiteren Prozess zu berücksichtigen, sowohl im Hinblick auf die sich daraus ergebende Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen als auch mit Blick auf Wohnbauflächen für die Beschäftigten.

Abbildung 17 Wirtschaftsbranchen Ahrensfelde und Werneuchen

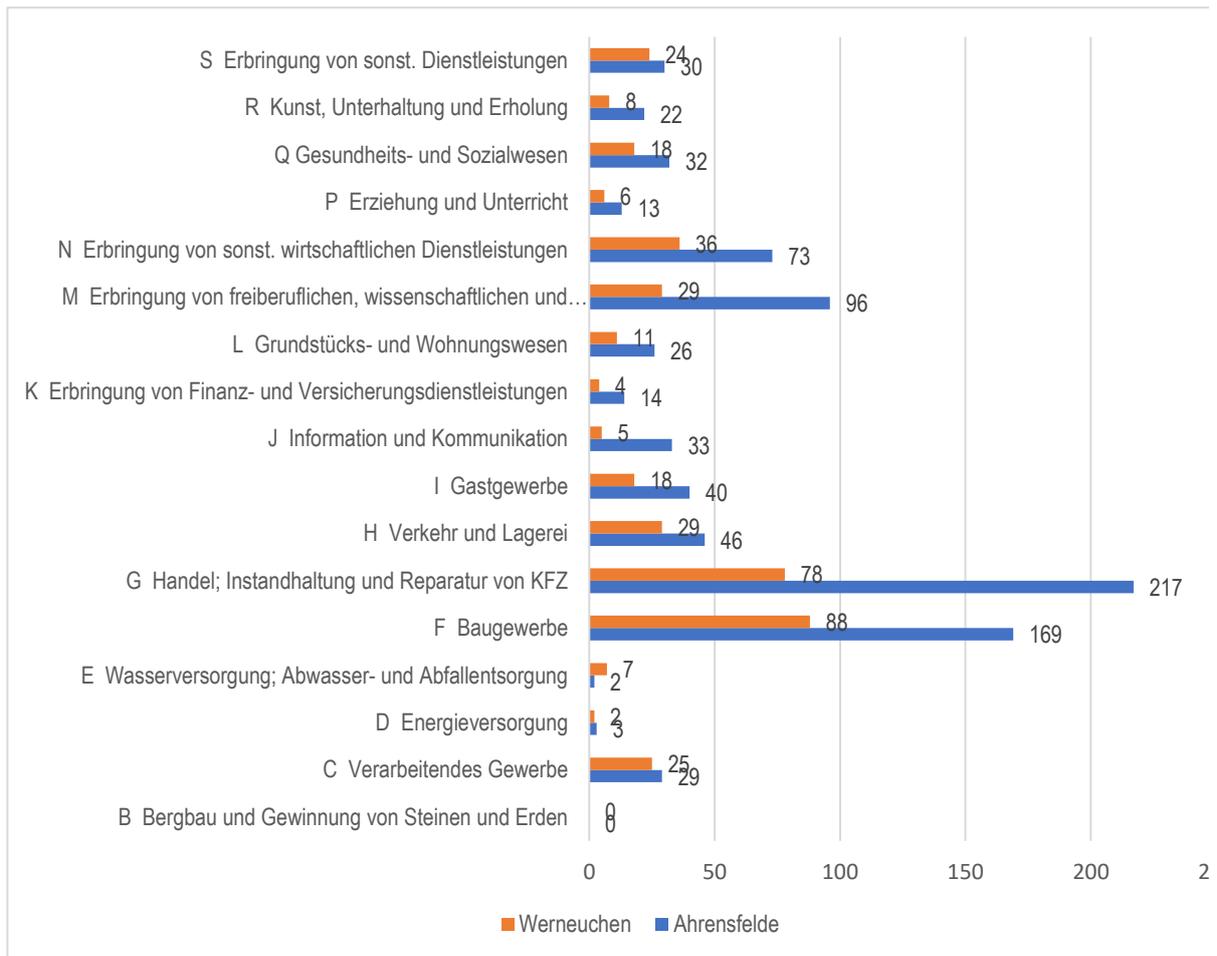


Tabelle 7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) (Anzahl), Stichtag 30.06.2018

Gemeinden	Nationalität					
	Insgesamt			Ausländer(innen)		
	Geschlecht			Geschlecht		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
Brandenburg	849148	441430	407718	54006	35574	18432
Barnim, Landkreis	49920	25064	24856	2467	1628	839
Werneuchen	2693	1816	877	137	112	25
Ahrensfelde	5238	3174	2064	274	188	86

Tabelle 8 Unternehmensregister nach Wirtschaftszweigen, 2017

Region	60005 Ahrensfelde	60280 Werneuchen
Wirtschaftszweig (WZ2008)		
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
C Verarbeitendes Gewerbe	29	25
D Energieversorgung	3	2

E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	2	7
F Baugewerbe	169	88
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ	217	78
H Verkehr und Lager	46	29
I Gastgewerbe	40	18
J Information und Kommunikation	33	5
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	14	4
L Grundstücks- und Wohnungswesen	26	11
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	96	29
N Erbringung von sonst. wirtschaftlichen Dienstleistungen	73	36
P Erziehung und Unterricht	13	6
Q Gesundheits- und Sozialwesen	32	18
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	22	8
S Erbringung von sonst. Dienstleistungen	30	24

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berufspendler/innen – Aus- und Einpendler

Die Pendlerzahlen Ahrensfelde-Werneuchen wurden im RBB-Pendleratlas im Jahr 2017 auf Basis der Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit aus dem Jahr 2015 zusammengefasst, wie folgt:

Table 9 RBB-Pendleratlas 2017

Ahrensfelde (2015)	Werneuchen (2015)
Einwohner: 12.856	Einwohner: 8.197
Erwerbstätige: 4.849	Erwerbstätige: 2.437
Einpendler: 4.361	Einpendler: 1.866
Auspendler: 5.422	Auspendler: 2.891
79,1% der Auspendler arbeiten in Berlin; 2,7% in Bernau	54,8% der Auspendler arbeiten in Berlin; 9,7% in Bernau.
2.529 Einpendler aus Berlin	409 Einpendler aus Berlin
252 Einpendler aus Bernau	54 Einpendler aus Ahrensfelde
166 Einpendler aus Werneuchen	164 Einpendler aus Bernau

Quelle: RBB-Pendleratlas, eigene Darstellung

Die Auswertung der Pendlerzahlen zeigt, dass es - in absoluten Zahlen betrachtet - nur vergleichsweise geringe Verflechtungen innerhalb des Achsenraums gibt. Deutlich ausgeprägter, auch aufgrund der Größe der Stadt und des Arbeitsplatzangebots, ist die Verflechtung beider Achsenkommunen mit Berlin. Hier sticht insbesondere die Gemeinde Ahrensfelde hervor: über 79 % der Ahrensfelder Auspendler arbeiten im benachbarten Berlin.

Die Auswertung der Pendlerdaten zeigt zum einen die Funktion beider Kommunen als Wohnstandort, zugleich wird jedoch in Verbindung mit den Arbeitsplatzzahlen, den Unternehmenszahlen und der Branchenverteilung der Unternehmen sichtbar, dass beide Kommunen über eine eigene unternehmerische Basis verfügen. Neben den größeren produzierenden Betrieben und Logistikern, die vielfach in Autobahnnähe ansässig sind, hat sich auch ein Mittelstand mit vielen kleinen und mittleren Handwerksbetrieben herausgebildet. Diese Strukturen und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot vor Ort gilt es durch entsprechende Flächenausweisungen und die Schaffung notwendiger Rahmenbedingungen zukünftig weiter zu stärken.

3.5. Grundstücksmarkt / Bodenrichtwerte

Die Grundstückmarktberichte des Landkreises Barnim beschreiben über die jährlichen Kaufpreissammlungen in den vergangenen Jahren für beide Kommunen einen stetigen Anstieg der Bodenpreise bzw. der aus daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte. Diese dokumentierten, auch bei Berücksichtigung der begrenzten Fallzahlen für Verkäufe baureifer Grundstücke – hier für Wohn-/Mischbauflächen - eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland mit einhergehendem Anstieg der Bodenpreise. Der Gutachterausschuss bewertet die Entwicklungen der Bodenrichtwerte im Jahr 2018 wie folgt:²

Wohnbauland/-gebiete	<ul style="list-style-type: none"> → anhaltend starker Preisanstieg für Wohnbauland im Berliner Umland (Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen) ca. 60 % der Bodenrichtwerte sind gestiegen → durchschnittlich um 15% steigendes Bodenwertniveau
Gewerbegebiete	<ul style="list-style-type: none"> → Berliner Umland: 12 bis 80 Euro/m² → Überwiegend konstantes Wertniveau im LK Barnim
Ackerland	<ul style="list-style-type: none"> → Berliner Umland: Steigerungen um 10% → Ca. 1,30 Euro/m²
Grünland	<ul style="list-style-type: none"> → Berliner Umland: Steigerungen um 20% → Ca. 0,80 Euro/m²
Ackerland	<ul style="list-style-type: none"> → Konstantes Wertniveau → Ca. 0,70 Euro/m²

- **Bodenrichtwerte/Bodenpreise in der Gemeinde Ahrensfelde**

Die Bodenrichtwerte je Quadratmeter Wohnbauland in den Ortsteilen der Gemeinde Ahrensfelde sind seit 2014 von zwischen 40 bis 140 Euro/ m² auf 75 bis 190 Euro/ qm im Jahr 2017 bzw. 180 bis 220 Euro/m² (für Ortsteil Ahrensfelde für freistehende EFH) angestiegen. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung innerhalb weniger Jahre. Nach Einschätzung örtlicher Akteure bewegen sich aktuelle Marktpreise auch aufgrund knapper werdender Baulandangebote bereits teils über den Bodenrichtwerten.

- **Bodenrichtwerte/Bodenpreise in der Stadt Werneuchen**

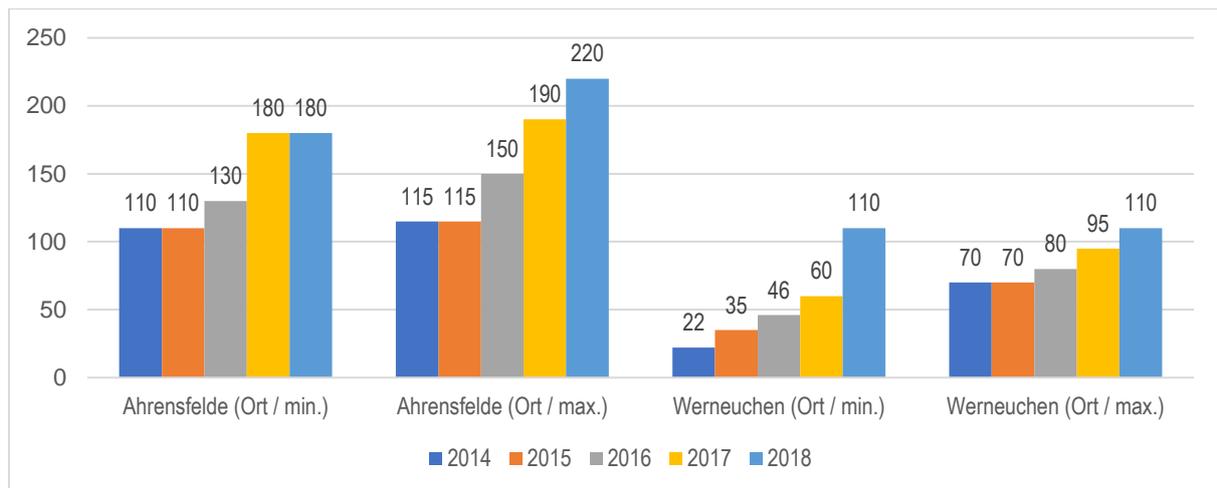
Der Anstieg der Bauland- bzw. Bodenpreise für Wohnen hat längst auch das Gebiet der Stadt Werneuchen erreicht. Innerhalb weniger Jahre hat sich auch hier der Bodenrichtwert vor allem in den günstig per Bahn und Straßen erschlossenen Orten verdoppelt (siehe Tabelle 10). Dieses ist u.a. auf den stetigen Anstieg der Bodenpreise für Wohnbauland in der berlinnahen Gemeinde Ahrensfelde sowie den zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt zurückzuführen, so dass Interessenten vermehrt auch bislang berlinfernere Orte nachfragen.

Tabelle 10 Bodenrichtwerte für Einfamilienhäuser in den Ortslagen Ahrensfelde und Werneuchen³

Orte	2014	2015	2016	2017	2018
	In EUR/m ²				
Ahrensfelde	110-115	110 bis 115	130 bis 150	180 bis 190	180 bis 220
Werneuchen	22 bis 70	35 bis 70	46 bis 80	60-95	110

² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte Berichtsjahre 2014 bis 2018

Abbildung 18 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ahrensfelde und Werneuchen⁴


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte LK Barnim. Bodenrichtwerte Berichtsjahre 2014 bis 2018, eigene Darstellung

 Tabelle 11 Preisniveau für baureife Grundstücke in Ahrensfelde und Werneuchen (2016 – 2018)⁵

Gemeinde	Jahr	Flächengröße			Bodenpreise, beitragsfrei				
		Anzahl	Min. m2	Max. m2	Mittelwert m2	Anzahl n	Min. EUR/m2	Max. EUR/m2	mittel. Preis EUR/m2
Gemeinde Ahrensfelde	2016	85	308	1.111	670	85	56	206	141
	2017	95	427	1.111	703	95	72	298	174
	2018	29	450	1.183	738	29	70	313	204
Stadt Werneuchen	2016	71	338	1.855	774	71	17	100	69
	2017	51	386	1.738	736	51	30	113	86
	2018	39	378	1.649	835	39	24	136	95

Quelle: Grundstücksmarktberichte für den Landkreis Barnim, Berichtsjahre 2016, 2017, 2018

Die Entwicklung der Grundstücks- bzw. Bodenpreise am regionalen Immobilienmarkt sind durch die Kommunen und deren Handeln nicht beeinflussbar. Aufgrund des enormen Nachfragedruckes für Wohnungsbau- und auch für Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise für Bauland in der Metropolenregion Berlin-Brandenburg weiter ansteigen. In welchem Maße der Anstieg erfolgen wird, ist heute nicht vorauszusehen, da zunehmend überregionale und internationale Akteure mit diversen Finanzierungsformen und teils spekulativen Motiven am Immobilienmarkt wirken.

Der Anteil der Grundstücks- bzw. Grunderwerbskosten an den gesamten Erstellungskosten für Wohnungsbau hat sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht. Die bodenpreisbedingten Mehrkosten beeinflussen die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten immer mehr. Machen die Grundstückskosten bei einem Neubauprojekt üblicherweise bis zu einem Viertel der Gesamtkosten aus, liegt der Anteil in der Metropolenregion in begehrten Lagen mit hohen Bodenpreisen bei einem Drittel und mehr.⁶

Dies stellt auch die Achsenkommunen Ahrensfelde und Werneuchen zukünftig für große Herausforderungen. Eine sozialgerechte Bodennutzung und das Schaffen von Wohnraum sollen breiten Bevölkerungsschichten mit unterschiedlichen Einkommens- oder Rentenniveaus zugutekommen. Mit Blick auf die in den Flächennutzungs- und

⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte Berichtsjahre 2014 bis 2018

⁵ selbständig baureife Grundstücke individueller Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhäuser

⁶ Siehe hierzu etwa: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsbau-baulandpreise-sind-die-groesster-kostentreiber_84324_426172.html

Bebauungsplänen dargestellten Baulandpotenziale verfügen beide Kommunen gegenwärtig über vergleichsweise wenige Flächen und damit direktes Steuerungspotenzial. Die Kommunen sind gefordert eigene, praktikable Baulandstrategien zu entwickeln, mit denen kurz-, mittel- und längerfristig in kommunaler Trägerschaft oder gemeinsam mit genossenschaftlichen und privaten Partnern bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt geschaffen und auch dauerhaft gesichert werden kann.

3.6. Zukunftsthemen

Zukunftsthemen oder Megatrends sind langfristige Entwicklungen mit hoher Relevanz für alle Bereiche von Wirtschaft und Gesellschaft, die sich mit hoher Verlässlichkeit in die Zukunft „verlängern“ lassen. Es handelt sich um zentrale Treiber des gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Wandels. Sie eignen sich gut, um einzuschätzen, welche aktuell beobachtbaren Einzeltrends - etwa in den Lebensstilen, Familienformen, Konsumgewohnheiten, in der Arbeitswelt, im Handel, in Medien und Technologien - auch in Zukunft Bestand haben werden. Trends zu analysieren bedeutet frühzeitig mögliche Auswirkungen zu erkennen: auf Märkte, Unternehmen, Branchen und auf jeden Einzelnen.^[1]

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über aktuelle Zukunftsthemen bzw. Megatrends, welche heute, morgen und übermorgen die Entwicklungen, auch in der Metropolenregion Berlin-Brandenburg und im Achsenraum, beeinflussen. Wie und in welchem Umfang einzelne Entwicklungen dabei beeinflusst werden, ist heute nur zu erahnen. Gleichwohl sollten mittel- und längerfristige kommunale Entwicklungsvorstellungen auch mögliche Veränderungen und ein etwaiges Wirksam werden von Zukunftsthemen im Sinne von Chancen oder als Risiken einbeziehen.

Abbildung 19 Zukunftsthemen/ Megatrends im Überblick^[2]



Quelle: zukunftsinstitut.de

Auf der Ebene des Landes Brandenburg hat das MIL (Referat 22) im Jahr 2019 eine Untersuchung zu „Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung“ im Sinne einer Vorlaufphase für eine mögliche Landesinitiative durchgeführt. Schwerpunkte der Untersuchung waren die Bestandserfassung und Bewertung vorhandener innovativer Praxisansätze in stadtentwicklungsrelevanten Themen. Hierbei wurde im Dialog mit Vertretern aus Verwaltung, Politik und interessierter Öffentlichkeit der praktische Stellenwert der Zukunftsthemen („Schlüsselthemen“):

- Digitale Transformation,
- Zukunftsfähige innerörtliche Mobilität,
- Kommunale Wärmewende,
- Partizipation und lokale Demokratie sowie
- Wachstum und Innenentwicklung

für die zukünftige Stadtentwicklung im Land Brandenburg bewertet.^[3]

^[1] Hierzu u.a. www.zukunftsinstitut.de

^[3] Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Land Brandenburg: Leistungsbeschreibung „Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung“, März 2019 (unveröffentlicht), Untersuchungen bearbeitet durch EBP Deutschland GmbH

Auch wenn sich die Auswertung der Ergebnisse durch das MIL sowie deren Nutzung für eine Landesinitiative in den genannten Themenbereichen noch bis in das Jahr 2020 erstrecken wird, sollte eine (inter-)kommunale Entwicklungsplanung die genannten Themen schon jetzt möglichst umfassend berücksichtigen.

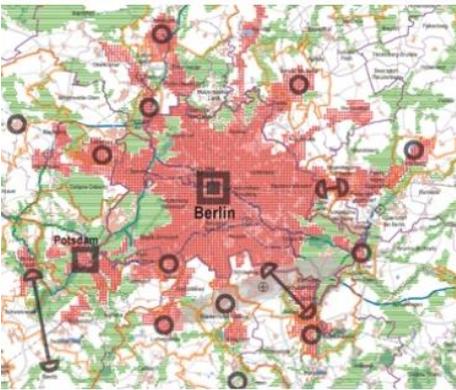
4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Kapitel 4 werden grundlegende Planungen dokumentiert, welche für die zukünftige Entwicklung im engeren Untersuchungsraum (Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen) sowie den räumlich-funktional zur Siedlungsachse zugehörigen Berliner Raum (Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg) von Bedeutung sind.

Die Planungen und Konzepte setzen regelmäßig raumübergreifende Planungsvorgaben. Planungen, Konzepte und Strategien beziehen sich in der Praxis auf verschiedene Planungshorizonte. Die im Rahmen der Konzepterarbeitung ermittelten Anforderungen oder Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen im Achsenraum, sollten insofern im Prozess der Konzepterarbeitung mit jeweils zuständigen Fachstellen rückgekoppelt und möglichst in die Fortschreibung überörtlicher Planungsvorgaben einfließen. Im Zuge der Erstellung des Gutachterbausteins wurden hierzu über die Fachvertreter erste Verständigungen geführt. Dies betrifft etwa die Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung im Rahmen der Erstellung des integrierten Regionalplanes, der frühzeitigen Kommunikation bzw. Anmeldung künftiger Bedarfe aus dem Achsenraum für die Fortschreibung von Nahverkehrsplänen von Landkreis Barnim, Land Brandenburg und Land Berlin sowie von perspektivischen Infrastrukturvorhaben zur weiteren Aufwertung der Regionalbahnlinie RB 25 (z.B. weitere Bedarfshaltepunkte).

4.1. Planungen und Strategien im Land Brandenburg

Auf der Ebene des Landes Brandenburg bilden verschiedenste Planungen und Strategien einen übergeordneten strategischen Rahmen für künftige Entwicklungen, die auch den neuen Achsenraum Ahrensfelde-Werneuchen betreffen. Diese werden nachfolgend im Sinne externer Handlungsrahmen dokumentiert.

	<p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)</p> <p>Der seit Juli 2019 geltende LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion mit ihren Raumnutzungen und Funktionen. Er enthält eine Festlegungskarte und Textfestsetzungen zu Hauptstadtregion, wirtschaftliche Entwicklung, Zentrale Orte, Grundversorgung, Kulturlandschaften und ländliche Räume, Siedlungs-/Freiraumentwicklung, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, Klima, Hochwasser, Energie, interkommunale und regionale Kooperation. Der für 10 Jahre (bis 2029) geltende LEP HR definiert Ziele und Grundsätze der Raumordnung.</p> <p>Planausschnitt der Festlegungskarte mit Siedlungsachsen um Berlin</p>
---	--

Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg

Das Landschaftsprogramm wurde im Jahr 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für naturräumliche Regionen im Land Brandenburg. Das LaPro enthält ein Kapitel Klima/Luft, das Hinweise zu Kaltluftentstehung/-abfluss sowie Durchlüftungsverhältnissen in der Landschaft enthält. Klimawandel und Klimafolgenanpassung werden nicht explizit thematisiert. Das LaPro definiert als übergeordnete Planung keinen Planungshorizont. Die raumbedeutsamen Erfordernisse des LaPro werden unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen als Ziele der Raumordnung in die Landesentwicklungspläne aufgenommen und erlangen erst so eine rechtliche Verbindlichkeit gegenüber Behörden. Darstellung: Funktion des LaPro für nachgeordnete Planungsebene

Mobilitätsstrategie Land Brandenburg 2030

Mobilität zu sichern ist zentrale Voraussetzung für eine attraktive, zukunftsfähige Wirtschaft und das Leben der Menschen im Land Brandenburg. Die Mobilitätsstrategie (2017) mit einem Planungshorizont 2030 definiert Leitlinien für nachhaltige Mobilität im Land Brandenburg - für wachsende Regionen im Berliner Umland wie auch für ländliche Regionen. Berücksichtigt werden neue Anforderungen an Mobilität durch Klimawandel, Energiewende, Digitalisierung, E-Mobilität und autonomes Fahren. Definiert werden Ziele für die Mobilitätsentwicklung im Land Brandenburg als Rahmen für nachfolgende Fachplanungen.

Abbildung: Konzepte/Planungsebenen im gemeinsamen Verkehrsraum

Landesnahverkehrsplan Brandenburg (LNVP)

Mit dem Landesnahverkehrsplan (LNVP) definiert das Land als Aufgabenträger des Schienenpersonenverkehrs (SPNV), wie für Daseinsvorsorge und Strukturentwicklung die Bedienung im SPNV erfolgen soll. Unter dem Leitbild der Mobilitätsstrategie 2030 bilden Zielkonzepte mit Planungshorizonten 2020/2030 die Grundlage für SPNV-Vergaben, die in den nächsten Jahren vorbereitet werden. Diese bestimmen mit dem Fahrplanwechsel Ende 2022 den Regional- und S-Bahnverkehr im gemeinsamen Verkehrsraum Brandenburg / Berlin bis in die 2030-er Jahre. Wesentlicher Meilenstein ist das Zielnetz 2022. Der LNVP stellt die Weichen für SPNV-Strecken, die Verzahnung des Umweltverbundes, die Angebotsgestaltung (Taktzeiten) und erforderliche Infrastrukturen (Bahnhöfe, Barrierefreiheit, Schieneninvestitionen).



Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP, 2016)

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 stellt als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre. Er betrachtet Bestandsnetze, Aus- und Neubauprojekte der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße. Im aktuellen BVWP (2016) sind für den Achsenraum die Ortsumfahrungen Ahrensfelde, Blumberg und Seefeld mit vordringlichem Bedarf eingestuft. Für Blumberg und Seefeld sind konkretere Planungen erst ab 2022 ff. vorgesehen. Konkretisierungen der Fachplanungen erfolgen durch das MIL Brandenburg in Brandenburg sowie SenUVK in Berlin.

Planausschnitt: Maßnahmen vordringlichen Bedarf (OU) in rot



Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg

Nachhaltigkeit ist eine Querschnittsaufgabe. Die 2019 fortgeschriebene Nachhaltigkeitsstrategie richtet sich an globalen Nachhaltigkeitszielen (UNO). In den Handlungsschwerpunkten Wirtschaft/Arbeit, Lebenswerte Dörfer/Städte, Energiewende/Klimaanpassung, Finanzpolitik und Bildung/Nachhaltige Entwicklung werden 16 Handlungsfelder definiert. Ziele und Indikatoren sind auch für räumliche, städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen im Achsenraum unmittelbar relevant, etwa zur Flächeninanspruchnahme für Siedlungen/Verkehr, zur Klimafolgenanpassung oder der nachhaltigen, widerstandsfähigen Gestaltung der Siedlungen und Städte:

Darstellung: Ausschnitt Aufbau Nachhaltigkeitsstrategie (2019, MLUL)



„Stadt für Alle“ - Strategie Stadtentwicklung und Wohnen

Die Strategie Stadtentwicklung und Wohnen des MIL Brandenburg (2017) zielt auf die Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden im Land Brandenburg. Kommunen sollen bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen attraktiv und lebenswert bleiben und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Definiert werden Herausforderungen, Ziele und Maßnahmen für die künftige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik im Land. Dazu werden Förderinstrumente weiterentwickelt, die energieeffiziente und generationengerechte Städte und Orte befördern. Dazu werden Infrastrukturdefizite beseitigt, Mobilität und Stadtentwicklung vernetzt, Baukultur gesichert und interkommunale Kooperationen ausgebaut. Integrierte Lösungen werden durch Fachstrategien, Wettbewerbe und Modellvorhaben unterstützt. Ein Planungshorizont ist nicht benannt.

Darstellung: Wohnpark Mehrower Spitze, Ahrensfelde (Roth Immobilien)

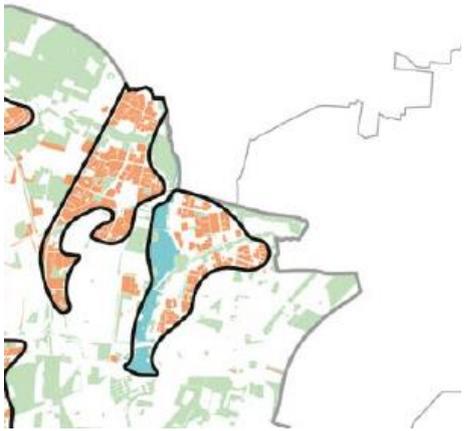
Die Strategien und Planungen auf Landesebene setzen den übergeordneten Rahmen für eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden in Brandenburg. In der Regel orientieren diese sich an einem Planungszeitraum, der das kommende Jahrzehnt umfasst. Die Planungen und Strategien werden auf operativer Ebene durch nachfolgende Fachplanungen oder Fachstrategien konkretisiert. Sie bilden in der Regel einen wichtigen Rahmen für Förderinstrumente und Investitionsprogramme in einzelnen Sektoren, wie etwa Verkehr/Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau oder Infrastrukturen.

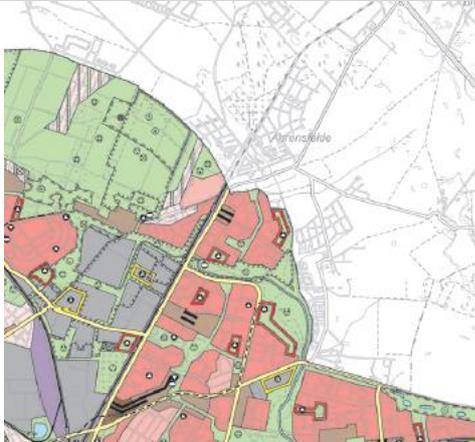
Mit Blick auf zukünftige Entwicklungen im Achsenraum und die im Jahr 2020 geplante Konzepterarbeitung sind so hervorzuheben, die frühzeitige Kommunikation bzw. Anmeldung künftiger Bedarfe für die Fortschreibung von Nahverkehrsplänen von Land Brandenburg (SPNV) und Landkreis Barnim (üÖPNV/Bus) sowie von perspektivischen Infrastrukturvorhaben zur weiteren Aufwertung der Regionalbahnlinie RB 25 (z.B. weitere Bedarfshaltepunkte als Voraussetzung für ein Entwickeln verkehrlich integrierter Wohnbaupotenzialflächen). Zudem sollten mit Blick auf die Strategie „Stadt für Alle – Stadtentwicklung und Wohnen“ im Zuge der Konzepterarbeitung auch Zugangsoptionen zu Förderinstrumenten des Landes (z.B. Städtebauförderung, Mietwohnungsbau) sowie die Unterstützung modellhafter Entwicklungen auf kommunaler oder interkommunaler Ebene beleuchtet werden.

Die in Zuständigkeit des Landes Brandenburg befindliche Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Bundesstraße B 158n (Ortsumfahrungen in Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld) bildet eine wichtige Voraussetzung für die mittel- und längerfristige Entwicklung im Achsenraum.

4.2. Planungen und Strategien im Land Berlin

Aufgrund enger räumlich-funktionaler Verflechtungen werden nachfolgend relevante Planungen und Strategien des Landes Berlin dokumentiert, welche die Berliner Anrainer-Bezirke als Partner der Entwicklungen um die neue Siedlungsachse Berlin- Ahrensfelde-Werneuchen berücksichtigen.

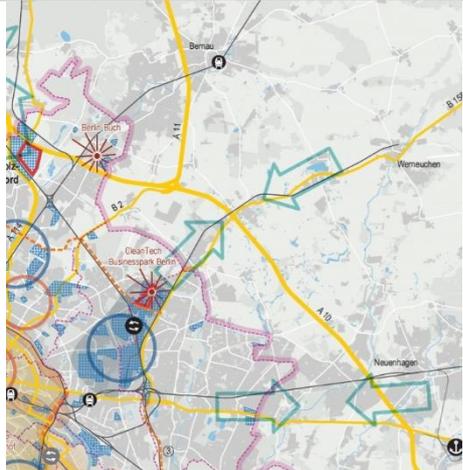
	<p>Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin</p> <p>Das LaPro (mit Artenschutzprogramm) stellt Erfordernisse und Maßnahmen dar, um flächendeckend im Land Berlin Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege zu verwirklichen. Ein konkreter Planungszeitraum ist nicht benannt. Für die Bauleitplanung bereitet das LaPro die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft optimal auf.</p> <p>Das Kapitel Klima thematisiert den Klimawandel als beobachtbare Beeinträchtigungen (heiße Tage, Tropennächte, Hitzeperioden, bioklimatische Belastung). Im Entwicklungsteil werden Siedlungsgebiete mit Anpassung an den Klimawandel definiert.</p> <p>Planausschnitt: Vorsorgegebiete Klima (SenStadtUm, 2013) mit Freiflächen stadtklimatischer Bedeutung (grün), Siedlungsräume bioklimatischer Belastung (rot), Luftleitbahnen/Flächen des Luftaustausches (blau) und Vorsorgegebiete Klima (umrandet), LaPro Berlin, 2017</p>
--	---

	<p>Flächennutzungsplan (FNP) Berlin</p> <p>Der FNP stellt gemäß BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Strategische Planungsziele richten sich auf die Stärkung der Innenentwicklung, Qualifizierung des Bestandes, ausgewogene Nutzungsstrukturen in Teilräumen, Sicherung und behutsame Ergänzung bestehender Wohnnutzungen, Förderung von Arbeitsplätzen, Freiraumschutz, Gemeinbedarfsstandorte, Stadt der kurzen Wege u.a. Der FNP bezieht sich regelmäßig auf Planungszeiträume von etwa 10 Jahren. Aufgrund anhaltend hohen Entwicklungsdynamik im Stadtgebiet erfolgen regelmäßige Fortschreibungen</p> <p>Planausschnitt: FNP-Ausschnitt für Teile der Bezirke Marzahn-Hellersdorf/Lichtenberg im Berliner Nordosten (Arbeitskarte, 2019), SenSW</p>
---	---

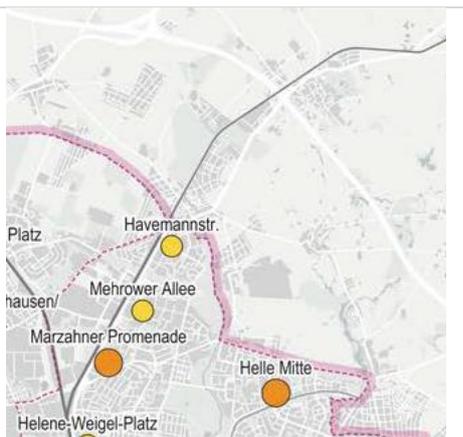
	<p>Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 (NVP)</p> <p>Für die Stadt und die Bezirke ist das Land Berlin als "Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr" zuständig im Rahmen der gesetzlichen Daseinsvorsorge ein bedarfsgerechtes ÖPNV-Angebot sicherzustellen.</p> <p>Der aktuelle NVP (2019) gilt für den Planungszeitraum 2019 bis 2023. Hier werden Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr als Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung festgelegt. Dabei soll ÖPNV-Anteil mittels geeigneter Maßnahmen und Fachstrategien weiter erhöht werden, um im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt schrittweise von Pkw-Verkehr zu entlasten.</p>
---	---

	<p>Berlin Strategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept 2030</p> <p>Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung für die Stadt bzw. das Land Berlin wird der „Transformationsraum Marzahn-Hellersdorf (Green & Technology)“ auch zukünftig im Sinn eines Schwerpunktraumes als Beitrag zur Berlin Strategie 3.0 aufgenommen. Schwerpunkt ist ein räumliches Entwicklungsband mit CleanTech-Businesspark neuem Stadtquartier Gut Hellersdorf sowie Alte Hellersdorfer Straße. Das Entwicklungsband führt im Norden heran bis an Ahrensfelde sowie im Osten an den Ortsteile Eiche. Ein länderübergreifender Schwerpunktraum ist mit Blick auf den „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß LEP HR bislang nicht beabsichtigt. Planungshorizont des Stadtentwicklungskonzept ist 2030.</p> <p>Ausschnitt: Transformationsraum Marzahn-Hellersdorf (2014, SenSW)</p>
--	--

	<p>Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030</p> <p>Der aktuelle StEP Wohnen 2030 definiert den Bedarf an Wohnungen für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 samt der zur Bedarfsdeckung geeigneten Potenziale für Neubau und Bestandsentwicklung im Stadtraum. Dazu werden Schwerpunkte der vorrangigen räumlichen Entwicklung bestimmt. Vorgenommen werden zeitliche Einstufungen für die Realisierung von Potenzialflächen. Ein Instrument dazu ist das Wohnflächeninformationssystem (WoFIS). Bestimmt werden Instrumente und Maßnahmen für den Wohnungsneubau. Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit von Wohnraum werden berücksichtigt. Ein Fokus liegt auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsbaus.</p> <p>Ausschnitt: StEP Wohnen 2030, Marzahn-Hellersdorf (SenSW, 2019) mit Städtebaufördergebieten, Erhaltungsgebieten, Wohnbaustandorten größer 200 WE</p>
---	--

	<p>Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (Berlin)</p> <p>Die wirtschaftliche Entwicklung im Stadtgebiet hat an Dynamik gewonnen, die Flächennachfrage der Wirtschaft ist anhaltend hoch, Potenzialflächen für Ansiedlungen verringern sich zunehmend. Der neue StEP Wirtschaft (2019) schafft die planerischen Voraussetzungen für die > Flächenvorsorge, > Flächenaktivierung und > effiziente Flächennutzung. Bezogen auf die gewerbliche Flächenkulisse im FNP werden veränderte planerische Ziele, zeitliche Aktivierungsstufen, Handlungsansätze und Instrumente der räumlichen Entwicklung mit einem Planungshorizont 2030 dargestellt. Der StEP Wirtschaft umfasst das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Dazu zählt die im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gelegene, größte gewerbliche Flächenreserve in Berlin – der Green Tech Parc.</p> <p>Ausschnitt: Räumliches Leitbild / Berliner Nordosten (SenSW, 2019)</p>
---	---

	<p>Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (Berlin)</p> <p>Der in Fortschreibung befindliche StEP Verkehr (2011, Fortschrittsbericht 2016) setzt Leitlinien und Ziele nachhaltiger Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung im Stadtraum bis 2025. Verknüpft werden ökonomische, soziale und ökologische Zieldimensionen. Kern ist das strategische Handlungskonzept mit sieben Teilstrategien, u.a. für den äußeren Stadtraum mit Verflechtung zu den Nachbarn in Brandenburg. Als Maßnahmen für verbesserte Stadt-Umland-Verbindungen im Nordosten sind die OU Ahrensfelde und der Ausbau Landsberger Chaussee (L33) enthalten. Zukünftig an Bedeutung gewinnen kann die Tangentialverbindung Ost (TVO) als Verbindung zwischen Adlershof, über Wuhlheide, Anbindung an B1/5 sowie Anschluss an die B158.</p> <p>Ausschnitt: übergeordnetes Straßennetz im Nordosten (Fis-Broker)</p>
--	--

	<p>Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030</p> <p>Der StEP Zentren (2019) definiert für den erweiterten Achsenraum auf Berliner Seite im Umfeld der Märkischen Alle (B 158) das Orts- und Teilzentrum Havemannstraße mit Versorgungsfunktion für die ansässige Einwohnerschaft im Bereich Marzahn-Nord. In räumlicher Nähe bietet das Stadtteilzentrum Marzahner Promenade an der Märkischen Allee / Landsberger Allee vielgestaltige Angebote des Handels und der Dienstleistungen. Für die auf Lichtenberger Seite im OT Falkenberg bestehenden und an der Grenze zu Ahrensfelde entstehenden Wohnquartiere bieten die Angebote in Marzahn sowie auch in Ahrensfelde grundsätzliche Alternativen.</p> <p>Ausschnitt: Plan Zentren-Hierarchie, StEP Zentren (SenSW, 2019)</p>
---	---

<p>Strategien</p> <p>Hitzeangepasste Stadt</p> <ul style="list-style-type: none">  Durchlüften  Verschatten  Rückstrahlen  Begrünen  Verdunsten  Wohlfühlen 		<p>Wassersensible Stadt</p> <ul style="list-style-type: none">  Versickern  Speichern  Rückhalten  Leiten  Schützen 	<p>Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / Klima Konkret (Berlin)</p> <p>Der StEP Klima KONKRET (2016) ist ein Werkzeugkasten der Klimaanpassung, welche die Inhalte des StEP Klima (2011) vertieft. Schwerpunkte sind Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Aufgrund überörtlicher Entwicklungen wird der StEP regelmäßig fortgeschrieben und u.a. mit dem StEP Wohnen abgeglichen. Für die Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung werden Anpassungsmaßnahmen aufgezeigt. Konkretisiert werden Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstrukturtypen (Geschosswohnungsneubau, Nachverdichtung etc.) und Flächentypen (Straßen, Plätze, Freiflächen). Der StEP umfasst Referenz-Beispiele für das Gestalten einer klimaangepassten.</p> <p>Ausschnitt: StEP Klima Konkret / Strategien-Typen (SenStadtUm 2016)</p>
---	--	--	---

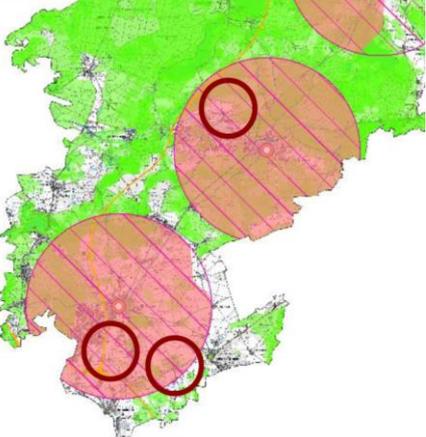
Die oben bezeichneten Planungen setzen auf gesamtstädtischer Ebene einen strategischen Rahmen für die Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen auf bezirklicher Ebene oder in Zuständigkeit von Fachstellen des Landes (z.B. Straßen, ÖPNV). Die Planungshorizonte bewegen sich bis maximal 2030. Mit der hohen Entwicklungsdynamik im gesamten Stadtraum - im Wohnungsbau, zu Wirtschaftsflächen, Mobilität und Klima - wächst der Bedarf zur Fortschreibung und Verknüpfung der Planungen.

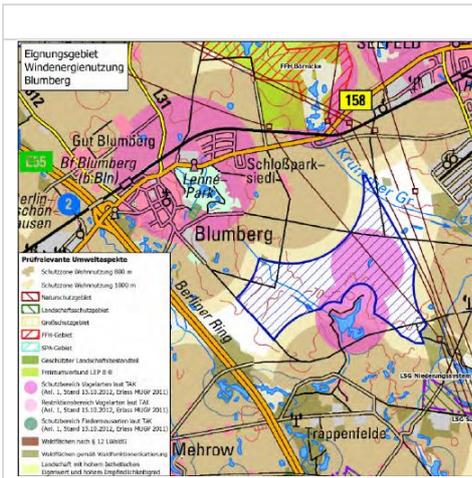
Für die Erstellung des Achsenentwicklungskonzeptes im Jahr 2020 lassen sich aus den Konzepten für die Berliner Anrainer eine Vielzahl von konkreten Handlungsansätzen aufgreifen (Klimafolgen-Anpassung, übergreifende Ansätze zu Wohnungsbau/Wohnfolgeinfrastrukturen, Gewerbestandorten). Zudem erfordern integrierte Verkehrslösungen um die B 158n, den SPNV und auch zu Rad- und Fußwegeverkehr in kurz-, mittel- und längerfristiger Perspektive ein noch stärkeres Zusammenwirken überörtlicher und kommunaler Akteure.

Die Verbesserung der Verkehrssituation um die B 158n ist beiderseits der Landesgrenze von Bedeutung. So sind umweltverträgliche Verkehrslösungen eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Gewerbeparks CleanTechBusinesspark im Berliner Nordosten. Zugleich könnten die beiden Kommunen im Achsenraum zukünftig verstärkt Entlastungsfunktionen für aus dem Stadtraum Berlins verdrängte Unternehmen aus Handwerk und Produktion übernehmen.

4.3. Planungen und Vorgaben von Regionalplanung und Landkreis Barnim

Regionalplanung für die Planungsregion Uckermark-Barnim

	<p>Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030</p> <p>Der in Aufstellung befindliche integrierte Regionalplan konkretisiert die Festlegungen des LEP HR für die Planungsregion Uckermark-Barnim. Grundlage ist das im Jahr 2019 durch die Regionalversammlung beschlossene Leitbild der Planungsregion. Dabei erfolgen auch für die Achsenkommunen Ahrensfelde und Werneuchen konkretisierende Binnendifferenzierungen des Gestaltungsraums Siedlung. Weitere Schwerpunkte mit Relevanz für den Achsenraum sind u.a. gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (GIV), Konkretisierung des Freiraumverbundes / Kulturlandschaften, Hochwasserschutz u.a.m.</p> <p>Ausschnitt: Entwurf Untersuchungsbereiche GIV (RPSt. UM-BAR), 2018</p>
---	--



Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung“

Der Sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ ist seit 2016 rechtskräftig. Ausgewiesen werden Eignungsgebiete für Windenergienutzung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe in der Planungsregion Uckermark-Barnim ausgewiesen.

In den Gebieten der beiden Achsenkommunen Ahrensfelde und Werneuchen befinden sich mehrere Eignungsgebiete Windenergienutzung, u.a. südlich von Blumberg (Abbildung, blau schraffiert), bei Krummensee/Seefeld, bei Lindenberg und bei Wilmersdorf (Werneuchen)

Ausschnitt: Eignungsgebiet Windkraft Blumberg (RPSt. UM-BAR), 2016

Landkreis Barnim



Nahverkehrsplan Landkreis Barnim 2017-2026 (NPV)

Die Festlegungen des NVP (2015) sichern im Landkreis Barnim die Versorgung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen. Die Erreichbarkeit mit ÖPNV ist Voraussetzung für einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Als Daseinsvorsorge sichert der ÖPNV bei demographischem Wandel die Alltagsmobilität im Raum. Das Soll-Konzept umfasst die vom Landkreis finanzierten Grundangebote (üÖPNV) und Schülerlinien zur Erschließung der Schulen vor/nach Unterricht. Sonstige Angebote werden durch die Besteller finanziert.

Planungshorizont des NPV ist zunächst das Jahr 2026.

Ausschnitt: Liniennetz „Barnim mobil“ im Achsenraum (BBG 2019)



Radwegkonzept für den Landkreis Barnim

Das Radwegkonzept (2016) befördert die Bedeutung des Fahrrads als Verkehrsmittel im Alltag und als touristischer Wirtschaftsfaktor. Es zielt auf das Sichern des vorhandenen Radwegenetzes im Landkreis sowie das schrittweise Schließen von Lücken. Das Konzept enthält Handlungsbedarfe und Schwerpunkte, um die Sicherheit und Attraktivität des Wegenetzes für Alltags- und Schülermobilität sowie für Erholung zu gewährleisten und auszubauen. Fokussiert wird auf überörtliche und touristisch relevante Radwege.

Das Konzept setzt Prioritäten im Ausbaubedarf (Abbildung links - rot, gelb, blau). Ein Planungshorizont ist nicht benannt.

Ausschnitt: Ausbaubedarf Radwegenetz / Prioritäten (LK BAR, 2016)

	<p>Landschaftsrahmenplan (LRP+) Landkreis Barnim</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan LK Barnim 2019 (LRP+) schreibt die Fassung des Jahres 1997 fort. Im Analyseteil wird der Klimawandel ausführlich abgeleitet und Folgen für den Planungsraum dargestellt. Aufbauend werden Ziele der Entwicklung und Planung beschrieben (u.a. Ziel SL-2.1.a Regulation des Energiehaushalts und der energetischen Effizienz der Ökosysteme). In den Maßnahmenkomplexen (Wald, Gewässer, Offenlandsysteme, siedlungsgeprägte Räume) wird die Relevanz auf dieses Ziel benannt und konkrete Maßnahmen aufgelistet⁷. Ein konkreterer Planungshorizont ist nicht benannt.</p> <p>Ausschnitt: LRP+ LK Barnim / Entwicklungsziele, Maßnahmen (2018)</p>
---	---

	<p>Kita-Bedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022</p> <p>Die im Jahr 2017 erstellte Planung für den Zeitraum August 2017 bis Juli 2022 verknüpft den Kita-Bedarfs- und Schulentwicklungsplan. Aufeinander folgende Bildungsphasen samt zugehöriger Altersgruppen (0 bis 18 Jahre) werden damit gemeinsam in einer Bildungsplanung betrachtet. Beide Planungen liegen in der Verantwortung des Landkreises. Die Planung enthält Aussagen auf der Ebene der Gebietskörperschaften bzw. von Planungsbereichen und beschreibt Gemeinsamkeiten und Unterschiede der frühkindlichen und schulischen Bildung sowie der Bedarfe und Möglichkeiten der Gestaltung von Bildungsübergängen.</p> <p>Ausschnitt: räumliche Planungsbereiche (LK Barnim, 2017)</p>
--	--

Bereits in der Phase des Gutachterbausteins wurden erste Abstimmungen mit der Regionalplanung zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung im Rahmen der Erstellung des integrierten Regionalplanes (Vorrangstandorte Wohnen, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Ausgestaltung Freiraumverbund) geführt. Diese sollten in der Konzeptphase vertieft werden. Der Teilregionalplan Windenergie und Rohstoffsicherung gibt zudem rechtsverbindliche Vorgaben für Eignungsgebiete Windenergie und Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung. Diese Festsetzungen sind somit als Planungsvorgabe zu berücksichtigen.

Die Planungen des Landkreises sind mit den bezeichneten Planungshorizonten deutlich handlungsorientierter ausgerichtet. Hier sollten mit der Konzeptbearbeitung weitergehende Abstimmungen erfolgen, welche zukünftigen Bedarfe mit einer weitergehenden Wohnsiedlungsentwicklung mittel- und längerfristig verbunden sind. Dies umfasst auch etwaige Fortschreibungen des Nahverkehrsplanung im kommenden Jahrzehnt in der Zuständigkeit des Landkreises Barnim oder auch der Kommunen. Das bestehende Radwegekonzept beschreibt bereits heute Prioritäten, welche bei der Konzeptbearbeitung hinsichtlich etwaiger Ergänzungen beleuchtet werden sollten.

⁷ Konkrete Maßnahmen:

- A4.2 Aufwertung von Grün- und Erholungsflächen mit zusätzlicher grüner Infrastruktur (Klimawandelresiliente Baum-/Pflanzenarten wählen, Bepflanzung gefährdeter Flächen usw.)
- A4.3 Begrünung von Gebäuden (Dächer und Fassaden)
- W4.1 Entsiegelung von Flächen
- W4.2 Erschließung neuer Grün- und Erholungsflächen; Begrünung von Straßenzügen und Plätzen durch Pflanzung klimawandelresilienter Baum-/Pflanzenarten

4.4. Sonstige raumübergreifende Planungen und Prozesse

Neben übergeordneten Planungen und Konzepten von Fachstellen sind im Achsenraum weitere, intermediäre Akteure bzw. Organisationsformen aktiv, die zu spezifischen Themen eigene, informelle Konzepte erarbeitet haben. Dabei sind beide Achsenkommunen und tangierten Bezirke involviert.

<p>Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) mit AG Nord / AG Ost</p>	<p>Das Kommunale Nachbarschaftsforum dient dem Informationsaustausch der Gebietskörperschaften zur Stadt-Umland-Entwicklung im Kernraum der Hauptstadtregion. Die Stadt Werneuchen ist Mitglied der AG Nord, die Gemeinde Ahrensfelde und die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sind Mitglieder in den AG Nord und Ost. Hier werden Planungsthemen von gemeinsamem Interesse über die Landesgrenze hinweg erörtert und Projekte umgesetzt, wie z.B. Studie zu Wohnungsbaupotenzialen, Infrastruktur oder Freiraumsicherung.</p>
<p>Mittelbereichskonzept (MBK) Stadt Bernau, Gemeinden Ahrensfelde, Panketal, Wandlitz</p>	<p>Das Mittelbereichskonzept der Stadt Bernau bei Berlin mit den Gemeinden Ahrensfelde, Panketal und Wandlitz wurde 2015 auf Basis des vormaligen LEP B-B erarbeitet. Die Partner hatten sich auf die Handlungsfelder Wohnen, Verkehr/Mobilität, Wirtschaft und Naturraum/Naherholung verständigt.</p> <p>Der LEP HR enthält keine Mittelbereiche mehr.</p>
<p>Regionalpark Barnimer Feldmark e.V.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungskonzept - Radwegekonzept - MORO-Forschungsprojekt Regionale Landschaftsgestaltung 	<p>Die Barnimer Feldmark ist der Landschaftsraum zwischen den Siedlungsachsen Bernau und Strausberg, beginnend in den Außenbereichen der Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Die zum nordostdeutschen Tiefland zählende Landschaft ist wichtiger Freiraum im Übergang von der Stadt Berlin ins Land Brandenburg. Der Regionalpark begleitet anhand des Entwicklungskonzeptes 2020 (2007) die Landschaftsentwicklung durch Schaffung verbindender Freiraumstrukturen, Siedlungsränder und Lebensräume. Er realisiert Maßnahmen zu Naturschutz, Landschaftspflege und Tourismus (u.a. Radwegekonzept).</p> <p>Im MORO-Forschungsprojekt „Regionale Landschaftsgestaltung“ werden Transformationsprozesse in stadtreionalen Landschaften durch abgestimmte Entwicklungsvorhaben der Landschaftsgestaltung erprobt. Exemplarische Maßnahmen (hier im Teilraum Nord = Regionalpark Barnimer Feldmark) zeigen raumtypische Entwicklungsrichtungen, ohne direkten Bezug zum Klimawandel.</p>
<p>LAG Barnim e.V.</p> <p>Regionale Entwicklungsstrategie (RES)</p>	<p>Die LAG Barnim begleitet die integrierte ländliche Entwicklung und Förderung unter LEADER/GAK im Landkreis Barnim. Ziele und Handlungsfelder sind in der RES definiert. Im Achsenraum sind nur die Ortsteile Ahrensfelde, Eiche und Lindenburg nicht Teil der Förderkulisse.</p>
<p>Regionalmanagement MH – MOL - Gemeinde Ahrensfelde</p>	<p>Das Regionalmanagement MH–MOL-Gemeinde Ahrensfelde begleitet seit 2016 länderübergreifende Entwicklungen in der Gebietskulisse. Ziel ist die gemeinschaftliche Vermarktung und Zusammenarbeit von Kommunen und Wirtschaft. Beteiligt sind der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Landkreis Märkisch-Oderland, Gemeinde Ahrensfelde, weitere Städte und Gemeinden im LK MOL sowie die IHKS Berlin und Ostbrandenburg. Handlungsfelder sind Standortmarketing, Gewerbeflächenentwicklung (mit Clean-Tech-Businesspark Marzahn), Mobilität/Infrastruktur und Fachkräftesicherung.</p>
<p>Interkommunale Initiative Revitalisierung „Wriezener Bahn“ östlich von Werneuchen bis Wriezen</p>	<p>Gemeinsame Willensbekundung der Städte Bad Freienwalde, Werneuchen und Wriezen, der Gemeinde Ahrensfelde und der Ämter Barnim-Oderbruch und Falkenberg/Höhe zur Revitalisierung der Wriezener Bahn</p>

Mit Blick auf die oben genannten Konzepte und Prozesse ergeben sich eine Reihe konkreter Handlungsansätze und Schnittmengen, welche bei der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzeptes aufgegriffen werden sollten.

Mit der Einbindung von Akteuren, wie dem Regionalpark Barnimer Feldmark und der LAG Barnim in den Beirat wurden dazu erste Weichenstellungen vorgenommen. So bietet sich eine Verknüpfung der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für den Regionalpark Barnimer Feldmark mit künftigen Entwicklungsbestrebungen zur Gestaltung von Freiraum und Landschaft im Achsenraum. Dabei kann auf Prozesse und Verständigungen im Rahmen eines Modellprojektes sowie auf die hohe Akzeptanz der Arbeit des Regionalpark im Raum zurückgegriffen werden. In der Konzeptphase sollten die Schnittmengen zu strategischen Schwerpunkten des Regionalmanagements MH-MOL-Ahrensfelde sondiert werden.

Ob und inwieweit die Initiative zur Wiederinbetriebnahme der Wriezener Bahn in der Konzeptphase und der darin zu unterscheidenden kurz-, mittel- und längerfristigen Planungshorizonte weitergehend thematisiert werden sollte, bedarf einer Bewertung durch die Kommunen sowie der zuständigen Fachstellen. Bislang fehlen hierzu Planungen oder Planungsabsichten (z.B. im Rahmen von SPNV-Planungen im LNVP o.ä.).

5. Planungen der Kommunen und Anrainer-Bezirke

Kapitel 5 zeigt die Planungen, die im Rahmen des vorliegenden Gutachterbausteins (Phase 1), nach thematischer Relevanz und Aktualität berücksichtigt wurden, und die bei der Konzepterarbeitung zu betrachten sind.

5.1. Gemeinde Ahrensfelde

Bezeichnung	Stand	Inhalte/Bezüge zum Achsenentwicklungskonzept
Flächennutzungsplan mit Umweltbericht	FNP (2014)	Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt; Im FNP dargestellte Bauflächen (v.a. Wohnen, Gewerbe) sind durch aktuelle, konkrete Planungen mittelfristig erschöpft. In der Konzeptphase sollen künftige Potenziale skizziert werden, die folgend in die Fortschreibung des FNP einfließen.
Bebauungspläne/VEP, teils mit städtebaulichem Vertrag; Satzungen (§34 BauGB)	Laufend	BP/VEP zu konkreten Wohnungsbauvorhaben und anderweitigen Flächennutzungen, außerdem Satzungen für Ortsteile; Bislang nicht ausgeschöpfte Flächenreserven sind konkreter zu bewerten; etwaige Fortschreibungen oder Arrondierungen sollten an die Konzeptphase anschließen.
Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)	2019	Vorranggebiete Neubau (5), Konsolidierungsbereiche (6); Planungshorizonte überwiegend bis 2025, teils darüber hinaus Die Potenzialflächen, die bereits als Bauflächen im FNP dargestellt sind, sollten in der Konzeptphase gemeinsam mit weiteren Perspektivflächen auf Prioritäten hin bewertet werden.
Lärmaktionsplanung Gemeinde Ahrensfelde (Stufe 3)	2018	Maßnahmen zur Lärminderung an Hauptverkehrsstraßen; In Verbindung mit mittel- und längerfristigen Straßenplanungen (Ahrensfelde, Blumberg) sind diese für die Bewertung verträglicher Siedlungsentwicklungen im Umfeld überörtlich relevanter Straßen einzubeziehen. Dies umfasst auch Querverbindungen zwischen Lindenberg – Ahrensfelde - Eiche. Zudem sind potenzielle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bei zukünftigen Standortzuweisungen zu berücksichtigen.
Pilotvorhaben Baulandmodelle nach Brandengburger Maßstab	Laufend	Pilotgemeinde im Modellvorhaben; In der Konzeptphase sollten allgemeine Empfehlungen aus dem Modellvorhaben in einer Konkretisierung praktikabler Baulandstrategien auf kommunaler Ebene vertieft werden.
Konzeptskizze „Zukunftsgemeinde Ahrensfelde 2030+“ zum BMBF-Wettbewerb „Zukunftsstadt 2030“	2015	Umfangreiche Befragung der Einwohnerschaft zu Themen- und Mitwirkungsinteresse; wenn geeignet, Einbinden vordergründiger Themen in aktive Beteiligungsformate/Handlungsfelder in der Konzeptphase

5.2. Stadt Werneuchen

Bezeichnung	Stand	Inhalte/Bezüge zum Achsenentwicklungskonzept
Flächennutzungsplan mit Umweltbericht	FNP (2018)	Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt; Im FNP dargestellte Bauflächen (v.a. Wohnen, Gewerbe) sind durch aktuelle, konkrete Planungen mittelfristig erschöpft. In der Konzeptphase sollen künftige Potenziale skizziert werden, die folgend in die Fortschreibung des FNP einfließen.
Bebauungspläne/VEP, teils mit städtebaulichem Vertrag;	laufend	BP/VEP zu konkreten Wohnungsbauvorhaben und anderweitigen Flächennutzungen (PV u.a.), zudem Satzungen für Orte;

Satzungen (§34 BauGB)		Bislang nicht ausgeschöpfte Flächenreserven sind konkreter zu bewerten; etwaige Fortschreibungen oder Arrondierungen sollten an die Konzeptphase anschließen.
Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)	2019	„Wohnvorranggebiete“ in Werneuchen (6) und Seefeld (3); Planungshorizonte überwiegend bis etwa 2025 Die Potenzialflächen, die bereits als Bauflächen im FNP dargestellt sind, sollten in der Konzeptphase gemeinsam mit weiteren Perspektivflächen auf Prioritäten hin bewertet werden.
Lärmaktionsplan der Stadt Werneuchen (2. Stufe)	2017	Maßnahmen gegen Straßenverkehr-, Gewerbelärm In Verbindung mit mittel- und längerfristigen Straßenplanungen (Seefeld) sowie auch nicht geplanter OU sind diese für die Bewertung verträglicher Siedlungsentwicklungen im Umfeld überörtlicher Straßen einzubeziehen. Potenzielle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind für zukünftige Standortzuweisungen zu berücksichtigen.
Integriertes Amtsentwicklungskonzept Amt Werneuchen	2003	gesamt-/teilräumliche Ziele, Teilkonzepte, Umsetzungsstrategie; soweit thematisch noch aktuell bzw. als relevant bewertet, weitergehende Prüfung der Einbindung früherer Überlegungen in einzelne Handlungsfelder des Konzeptes
Pilotvorhaben Baulandmodelle nach Brandenburger Maßstab	Laufend	Pilotgemeinde im Modellvorhaben; In der Konzeptphase sollten allgemeine Empfehlungen aus dem Modellvorhaben in einer Konkretisierung praktikabler Baulandstrategien auf kommunaler Ebene vertieft werden.
Konzept Stienitzpark	2015	Gestaltungsansätze, Renaturierung, Flächenmanagement, Realisierung; Einbindung der planerischen Überlegungen in etwaige vertiefende Untersuchungen für Teilräume / Orte
Fortschreibung ÖPNV-Konzept Werneuchen 2017-2020	2017	geplante Maßnahmen um Bahnhöfe Werneuchen und Seefeld; ausgeprägter Handlungsbezug bis 2020; Absehbare Umsetzungen sind als Basis für integrierte, umweltverträgliche Verkehrslösungen – kurz-, mittel- und längerfristiger Art - einzubinden.
Klimaschutzkonzept Stadt Werneuchen	2016	Leitbild, Ziele, Maßnahmenkatalog, Zuständigkeiten Stadt, Energie-/Wärmeversorgung, Verkehr / Mobilität; Betrachtungszeiträume 2020 bzw. 2030, Aufgreifen bisheriger Planungen und Ausweiten der Themenbereiche für mittel- und längerfristige Zeithorizonte

5.3. Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg

Folgende Planungen und Konzepte beziehen sich auf Entwicklungen im erweiterten Achsenraum.

Bezeichnung	Stand	Inhalte/Bezüge zum Achsenentwicklungskonzept
Bezirk Marzahn-Hellersdorf		
Flächennutzungsplan Stadt Berlin, Bereich Bezirk MH	2015, geändert 2019	mit Umweltbericht, lfd. Fortschreibung über SenSW in Abstimmung mit dem Bezirk Einbindung aktuellerer Planungen und Entwicklungen auf Berliner Seite, vor allem im Umfeld der Landesgrenze
diverse Bebauungspläne, VBP/VEP, teils städtebauliche Verträge	laufend	Ggf. Erfahrungstransfer zwischen Bezirk und Achsenkommunen zu Anwendungsbereichen städtebaulicher Verträge (Wohnen, Infrastrukturfolge etc.).
Konzept soziale Infrastruktur (SIKO / Infrastrukturkonzept, sektorale Bereichsentwicklungsplanung)	2018	Ermittlung mittel-/längerfristiger Flächenbedarfe für soziale Infrastruktur im Bezirk -> Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sportanlagen (gedeckt/ungedeckt), Kinderspielflächen, Grünflächen, Bibliotheken, Musikschulen und Volkshochschulen,

Bezeichnung	Stand	Inhalte/Bezüge zum Achsenentwicklungskonzept
		kulturelle Einrichtungen und Senioreneinrichtungen; bisheriger Planungshorizont 2025/30; Einbindung geplanter und prognostizierter Infrastrukturbedarfe für übergreifende Betrachtungsansätze, etwa hinsichtlich Mehrfachnutzung und Überbrückung von Bedarfsspitzen
WoFIS / Wohnbaupotenzialflächen im Bezirk MH	laufend	Abstimmung SenSW -> StEP Wohnen Umfang und Zeiträume der Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen als etwaige Einflussgrößen für Bedarfs-/Nachfragezuwächse auf brandenburgischer Seite;
Clusterung / Flächenbedarfsanmeldungen Fachämter/BA	laufend	Bedarfsanmeldungen für einzelne Flächenpotenziale im Stadt- raum, verwaltungsinterne Abstimmungs- und Planungsgrundlage
Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30	2016	Wohnbaupotenzialflächen, Auswirkungen soziale Infrastrukturbedarfe; Planungshorizont 2020/30; siehe oben WoFIS/Wohnbaupotenzialflächen; ggf. Erfahrungstransfer zu Monitoring
INSEK Marzahn-Nord/Hellersdorf-Nord 2011/2012	2012	integrierte, räumliche Handlungsbereiche, Schlüsselprojekte; Bewertung der Entwicklungen/Wirkungen/Fördermaßnahmen im Aktionsraum; aufgrund Erstellungsjahr weniger relevant
Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) MH-NW	2017 (regelmäßige Fortschreibungen)	Handlungsbedarfe Bildung, Arbeit/Wirtschaft, öffentlicher Raum, Definition/Begründung von Förderkulissen sowie Schwerpunkten in Förderprogrammen (siehe folgend QM), handlungsorientiert
Quartiersmanagement MH-NW	Laufend	Begleitung Umsetzung IHEK (s.o.)
„Integrierte / nachhaltige Entwicklung neuer Wohngebiete und Bildungsinfrastrukturen in der S5-/RB26-Region“ (MH/LK MOL)	Laufend (seit Herbst 2019)	Interkommunales Modellvorhaben zur Planung und Entwicklung weiterführender Schulen in Kooperation MH und Landkreis MOL (Förderung GL5) Erfahrungstransfer zwischen Bezirk MH und Achsenkommunen, ggf. Einbindung in Infrastrukturplanungen
Einzelhandels- / Zentrenkonzept 2013 Bezirk Marzahn-Hellersdorf	2013	u.a. mit Definition zentraler Versorgungsbereiche, hier MH-Nord Berücksichtigung von Planungen und Vorhaben v.a. in Bezug künftiger Entwicklungen im Raum Ahrensfelde/Eiche
Bezirk Lichtenberg		
Flächennutzungsplan Stadt Berlin, Bereich Bezirk LB	2015, geändert 08/2019	mit Umweltbericht, lfd. Fortschreibung über SenSW /Abstimmung Bezirk
diverse Bebauungspläne, VBP/VEP, teils städtebauliche Verträge	laufend	u.a. Wohnungsbauvorhaben Ahrensfelder Chaussee (1.500 WE plus weitere kleinteilige Vorhaben im OT Falkenberg)
Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Landschaftsraum	2011	Wohnen, Gemeinbedarf, Landschaft, Wirtschaft, Verkehr Berücksichtigung der Planungen zur LSG-Ausweisung an der Stadtgrenze zu Ahrensfelde; Einbinden in Handlungsansätze für Sicherung grenzübergreifender Landschaftsräumen bei weiterer Siedlungsentwicklung um Ahrensfelde, Weiterentwicklung von Erholungsfunktionen
WoFIS / Wohnbaupotenzialflächen im Bezirk LB	laufend	Abstimmung SenSW -> StEP Wohnen
Clusterung / Flächenbedarfsanmeldungen Fachämter/BA	laufend	Bedarfsanmeldungen für einzelne Flächenpotenziale im Stadt- raum, verwaltungsinterne Abstimmungs- und Planungsgrundlage

Planungen in den Achsengemeinden und Bezirken

Für den erweiterten Achsenraum der Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen sowie der Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg liegen zahlreiche formelle und informelle Planungen vor. Die Planungen unterscheiden sich in ihrer Aktualität und vor allem in den Planungszeiträumen. Sie unterscheiden sich zudem in ihrer Anwendung und Außenwirkung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen verwaltungsinternen Plangrundlagen sowie nach außen wirkenden Planungsaussagen.

Aufgrund der anhaltend hohen Entwicklungsdynamik in den vergangenen Jahren stellen die Planungen und Konzepte eine Momentaufnahme dar, die bereits nach wenigen Jahren einer Fortschreibung bedürfen. Dies betrifft gegenwärtig insbesondere die Schwerpunkte Wohnen/Wohnungsbau sowie soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge. Dabei ist festzuhalten, dass die Berliner Bezirke auf weitaus differenziertere statistische bzw. sozialräumliche Grundlagendaten zurückgreifen können. Für kleinere Kommunen im Land Brandenburg, wie Ahrensfelde und Werneuchen, lässt die amtliche Statistik oftmals nur sehr grobe Schlussfolgerungen zu. So sind etwa differenziertere Bevölkerungs- und Sozialdaten auf kleinräumlicher Ebene in der Regel nicht vorhanden. Zugleich sind derartige Daten wesentliche Grundlage für das Ableiten von städtebaulichen und sozialen Handlungsbedarfen und Planungsansätzen auf Quartiers-, Stadtteil- oder Ortsteil-Ebene (z.B. Generationenwechsel im Siedlungsbestand etc.).

Die Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen arbeiten aktuell mit ihren Flächennutzungsplänen eher reaktiv, das heißt Anpassungen und Fortschreibungen erfolgen nach Bedarf mit Vorhabenbezug. Anhand der Ergebnisse und Festlegungen im geplanten Achsenentwicklungskonzept sollen anschließend umfassendere Fortschreibungen der Flächennutzungspläne im Sinne einer längerfristigen, städtebaulich gewünschten Bodennutzung im Gemeinde- bzw. Stadtgebiet erfolgen. Auch die aktuellen Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS) beider Kommunen bilden aufgrund der rasanten Entwicklungen am Wohnungsmarkt eher kurz- bis allenfalls mittelfristige Planungsgrundlagen, welche zudem den Zugang zu Förderangeboten des Landes Brandenburg für den Mietwohnungsbau ermöglichen sollen. Wie im Kapitel 6 detailliert dargestellt, sollen hierzu in Abstimmung mit beiden Kommunen im Konzept weitergehende Prüfflächen für Wohnsiedlungsentwicklungen eingebunden werden, die bislang noch nicht als Bauflächen in den FNP oder als Potenziale in den WUS dargestellt sind. Auch auf Berliner Seite stellen die Planungen den Wohnungsmarkt und Wohnungsbau betreffend eher Momentaufnahmen dar. Diese werden in Abstimmung zwischen Senat und Bezirken stetig im Wohnflächeninformationssystem (WoFIS) fortgeschrieben.

Sonstige Konzepte zu Klimaschutz, Verkehr/Mobilität oder Lärmaktionspläne sind in ihrer zeitlichen und inhaltlichen Ausrichtung stark handlungsorientiert. Nur vereinzelt werden strategische Ziele bis zum Jahr 2030 formuliert.

Im Bereich Daseinsvorsorge/soziale Infrastruktur bildet der kreisliche Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplan eine wesentliche Planungsgrundlage, welcher jedoch auf kommunaler Ebene weitere Ausdifferenzierungen erfordert. Die Kommunen haben dazu teils eigene Datensätze aufgebaut, welche nach Jahrgängen konkretere Bedarfsableitungen ermöglichen sollen.

Im Rahmen der Erstellung des Achsenentwicklungskonzeptes sollten für relevante Themen strategische, mittel- und auch längerfristige Entwicklungsziele und Schwerpunkte unter den als relevant betrachteten Handlungsfeldern formuliert werden. Anhand dessen können bestehende Konzepte, etwa zu Klimaschutz/Klimafolgenanpassung, Mobilität/Verkehr oder Infrastruktur im Rahmen kommunaler und bezirklicher Zuständigkeiten fortgeschrieben oder systematisch aufgebaut werden (z.B. Monitoringsysteme).

6. Sektorale Analyse: Bestand, Planungen, SWOT, Handlungsbedarfe

Im Kapitel 6 erfolgt die Bewertung der Ausgangssituation unter Einbindung räumlich konkreter Aussagen aus relevanten Planungen sowie die Ableitung wesentlicher Handlungsbedarfe nach einzelnen Sektoren. Die Aufbereitung in der tabellarischen Struktur:

- Bestand / Ist-Situation
- Planungen mit konkreten räumlich-funktionalen Bezügen
- Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT)
- Ableitung sektoraler Handlungsbedarfe

ermöglicht einen schnellen, zusammenhängenden Überblick über einzelne Schwerpunkte, welche für die zukünftigen Entwicklungen im Achsenraum – kurz-, mittel- und längerfristig - von Bedeutung sind. Diese Struktur nimmt so bereits Bezug auf die im Jahr 2020 folgende Konzeptphase. In dieser sollen zu relevanten Handlungsfeldern aktiv Bürgerinnen und Bürger, Fachstellen und thematisch relevante Akteure/Organisationen nach Interessenlage und/oder Zuständigkeiten eingebunden werden. Die zusammenfassenden Darstellungen in Kapitel 6 in Verbindung mit den in Kapitel 8 skizzierten Handlungsfeldern und Handlungsansätzen bieten eine praxisorientierte Grundlage bzw. den effizienten Einstieg in gemeinsame Diskussionen in der Phase der Konzepterarbeitung. Die Aufbereitungen in Kapitel 6 können dabei jederzeit um aktuelle Entwicklungen fortgeschrieben werden.

Folgend fließen aus den Übersichten der Kapitel 4 und 5 zu den vorliegenden Planungen für raumübergreifende oder gesamtkommunale Gebietskulissen räumlich konkrete Planungsaussagen ein. Ebenso finden wesentliche Rahmenbedingungen aus Kapitel 3, welche durch die Kommunen nicht oder allenfalls längerfristig beeinflussbar sind bei der SWOT-Analyse und der Ableitung zukunftsgerichteter Handlungsbedarfe in den Sektoren Berücksichtigung. Mit Blick auf die Ist-Situation in den Kommunen sind etwa die Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zu einem bestimmten Zeitpunkt jeweils ein Ergebnis bzw. eine Momentaufnahme größerer Betrachtungszeiträume. Diese sind in erheblichem Umfang von den Entscheidungen und Motiven privater Akteure (Bevölkerung, Unternehmen) abhängig. Im Unterschied dazu können die Kommunen mit eigenen Entwicklungsvorstellungen und Maßnahmen immer nur die Voraussetzungen für nicht-kommunales Handeln bzw. private Standortentscheidungen schaffen, so etwa hinsichtlich eines differenzierten Wohnraumangebotes für breite Bevölkerungsschichten oder Gewerbeflächenangebote, die den Standortanforderungen von Branchen bzw. Unternehmen gerecht werden.

Im Austausch mit Vertretern der Kommunen und benachbarten Bezirke sowie zahlreichen Fachstellen wurden die Bewertungen um aktuelle Informationen und Einschätzungen ergänzt. Bei vor-Ort-Erfassungen wurden konkrete Sachverhalte vertiefend begutachtet, etwa zu vorliegenden Planungen, „Prüfflächen“ für Wohnen und Gewerbe, zur Verkehrssituation oder zu Qualitäten und Defiziten im Landschaftsraum. Zudem wurden die in beiden Informationsveranstaltungen von der Einwohnerschaft eingebrachten Hinweise dokumentiert, welche für die Konzeptphase zur Verfügung stehen.

Aus der sektoralen Analyse werden im Kapitel 8 mögliche Handlungsfelder und Handlungsansätze für die Konzeptbearbeitung im Jahr 2020 abgeleitet. Die gewählte Reihenfolge ist keine Gewichtung einzelner Sektoren. Vielmehr bestehen vielgestaltige Wechselwirkungen zwischen Sektoren, etwa zwischen Wohnsiedlungsentwicklung, Daseinsvorsorge, Verkehr/Mobilität und Freiraumqualitäten oder zwischen Gewerbeflächen und Verkehr.

Wohnen / Wohnbauflächenentwicklung

Bestand / Ist-Situation

Gemeinde Ahrensfelde

Die folgende Tabelle beschreibt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Ahrensfelde zu ausgewählten Bezugsjahren. Bezeichnend über die Bezugsjahre hinweg ist der hohe Zuwachs an größeren Wohnungen (WE) und der zugleich niedrige Bestand (247 WE) sowie vergleichsweise geringe Zuwächse an kleinen Wohnungsgrößen seit 1996 (ca. 100 WE) im Gemeindegebiet. Der Wohnungsbestand hat sich von 2.465 Wohnungen im Jahr 1996 über ca. 5.600 Wohnungen im Jahr 2011 auf rund 6.100 Wohnungen gegen Ende 2018 erhöht. Dies entspricht zwischen 1996 und 2018 einem Wachstum von rund 250%. Etwa 83% der im Zeitraum 1996 bis 2018 entstandenen Wohnungen fallen auf das Segment von 4-Wohnräumen und größer.

Davon befanden sich im Jahr 2011⁸ rund 96% im Eigentum von Privatpersonen bzw. Eigentümergemeinschaften. Der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand (2011 - 109 WE -> 2019 noch 66 WE = 1,1%⁹) sowie Wohnungen im sonstigen Eigentum (Wohnungsunternehmen, Bund, Land, Kirche) sind sehr gering.¹⁰ Der Wohnungsbestand im Gemeindegebiet befindet sich zu 85% in Ein- und Zweifamilienhäusern (4.649 WE in EFH / 602 WE in ZFH), nur 15% (778 WE) in Mehrfamilienhäusern. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Seit 2011 wurden zahlreiche Wohnungsbauvorhaben weitestgehend in Randlage bestehender Siedlungsstrukturen realisiert oder befinden sich in Umsetzung. Hierbei lag bzw. liegt der Schwerpunkt nahezu vollständig im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Zahl der Wohngebäude hat sich zwischen 1996 von rund 1.900 Gebäuden auf ca. 5.100 Gebäude im Jahr 2018 erhöht. Zwischen den Jahren 2011 und 2018 sind in Ahrensfelde 507 Wohnungen in 452 Wohngebäuden neu entstanden - davon 427 WE (=95%) in Einfamilienhäusern.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (WE) hat sich zwischen den Jahren 1996 und 2018 von ca. 90 m²/WE auf rund 106 m²/WE vergrößert. Die rechnerische Wohnfläche je Einwohner beträgt im Jahr 2018 rund 47,1 m²/Einwohner (zum Vergleich: Land Brandenburg: 45,2 m², Landkreis Barnim: 44,9 m²). Parallel dazu ist die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) seit dem Jahr 2011 von 2,35 Personen je Wohnung auf 2,25 im Jahr 2018 gesunken. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit über den Vergleichswerten von -> Landkreis Barnim 2,1 EW/WE, -> Land Brandenburg 1,97 EW/WE.¹¹ Hier spiegelt sich die vergleichsweise überdurchschnittliche Wohnungsbelegung wider, die in der Regel bei der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohem Eigentumsanteil einhergehen (Familien mit Kindern). Der überdurchschnittliche Anteil von Familien wiederum führt zu erhöhten Bedarfen für kurz- und mittelfristig erforderliche Infrastrukturkapazitäten (Kita, Schulen). Andererseits sind mit Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie mit tendenzieller Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen hier weitergehende Untersuchungen zum künftigen Bedarf an kleineren Wohnungen für Senioren erforderlich. Alternativen für einen etwaigen Umzug aus einer größeren Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus in eine kleinere, zudem barrierefreie oder seniorengerechte Wohnung im Gemeindegebiet sind gegenwärtig de facto nicht vorhanden.

Der Anteil an Mietwohnungen in Ahrensfelde betrug Ende 2011 ca. 23,5%¹², so dass Wohnraum zur Miete nicht nur in Mehrfamilienhäusern, sondern auch in Ein- und Zweifamilienhäusern angeboten wird. Der Mietwohnungsanteil in der Gemeinde lag und liegt unter Berücksichtigung des Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den vergangenen Jahren deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg bzw. des Landkreises Barnim (52% bzw. 48%) (Quelle LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016).

⁸ Zensus 2011 mit umfassenden Erhebungen zu Art, Typen, Eigentum der Wohnungen und Wohngebäude

⁹ Auskunft/Zuarbeiten der Gemeinde Ahrensfelde 2019

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude/Wohnungen in Ahrensfelde

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹² Zensus 2011 mit umfassenden Erhebungen zu Art, Typen, Eigentum der Wohnungen und Wohngebäude

Tabelle 12 Wohnungsbestand in der Gemeinde Ahrensfelde nach Wohnungen/Anzahl der Räume

Bestands-Jahr	Einwohner	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude					
		davon mit ... Räumen					
		WE Gesamt					
			1	2	3	4	5 <
Anzahl							
(31.12.)1996*		2.465	50	109	370	807	1.129
(31.12.) 2011	13.002	5.611	44	196	831	1.604	2.936
(13.12.) 2014	12.856	5.753	44	205	857	1.650	2.997
(31.12.) 2017	13.307	5.978	44	206	871	1.733	3.124
(31.12.) 2018	13.543	6.118	44	213	883	1.765	3.212
<i>Diff. 2018/1996</i>		<i>3.653</i>	<i>-6</i>	<i>104</i>	<i>513</i>	<i>958</i>	<i>2.083</i>
<i>Diff. 2018/2014</i>	<i>687</i>	<i>365</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	<i>26</i>	<i>115</i>	<i>215</i>
<i>Diff. 2018/2017</i>	<i>236</i>	<i>140</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>12</i>	<i>32</i>	<i>88</i>

Quelle: eigene Zusammenstellungen aus Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Land Brandenburg, 1997, 2012, 2015, 2018, 2019

Stadt Werneuchen

Die folgende Tabelle beschreibt die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Gebiet der Stadt Werneuchen für unterschiedliche Bezugsjahre. Der Bestand an Wohnungen ist zwischen 1996 und 2018 um rund 1.270 Wohnungen auf 4.240 Wohnungen gewachsen (entspricht 143%). Auch in der Stadt Werneuchen gründet sich der Zuwachs überwiegend auf größere Wohnungen (66% mit 4 und mehr Räumen). Werneuchen verfügt im Vergleich zu Ahrensfelde über mehr kleinere Wohnungen (360 WE mit 1 oder 2 Räumen) bei zugleich geringerer Einwohnerzahl.

Die Zahl der Wohngebäude stieg zwischen den Jahren 1996 und 2018 von 1.540 Gebäuden auf 2.715 Gebäude. Im Jahr 2018 befanden sich ca. 2.280 Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung (=Einfamilienhaus), dies entspricht ca. 54%. Zwischen 2011 und 2018 sind in Werneuchen 350 neue Wohnungen in 319 Wohngebäuden entstanden - davon 300 WE (94%) in Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser befinden sich schwerpunktmäßig in zentraler Lage im Ort Werneuchen (Umfeld Bahnhof, südlich Anger) sowie punktuell in Randlage in Seefeld. Rund 94% der Wohngebäude befanden sich 2011 im Eigentum von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften.¹³

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (WE) hat sich zwischen 1996 und 2018 von ca. 74m²/WE auf rund 92,5 m²/WE vergrößert. Die rechnerische Wohnfläche je Einwohner beträgt im Jahr 2018 rund 42,4 m²/Einwohner (zum Vergleich: Land Brandenburg: 45,2 m², Landkreis Barnim: 44,9 m², Berlin: 39,2 m², Bezirk Marzahn-Hellersdorf: 36,6 m², Bezirk Lichtenberg: m²). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit dem Jahr 2011 von 2,08 Personen je Wohnung auf 2,18 im Jahr 2018 gestiegen. Auch in Werneuchen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße somit über Vergleichswerten von -> Landkreis Barnim 2,1 EW/WE, -> Land Brandenburg 1,97 EW/WE, -> Berlin 1,8 EW/WE oder -> Marzahn-Hellersdorf 1,9 EW/WE.¹⁴

Auch in Werneuchen führt der überdurchschnittliche Anteil von Familien an den Neubauaktivitäten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhöhten Bedarfen für kurz- und mittelfristig erforderliche Infrastrukturkapazitäten (Kita, Schulen). Mit Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, die tendenzielle relative Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und dem relativen Zuwachs an kleineren Haushalten (1- und 2-Personenhaushalte) sind auch hier weitergehende Untersuchungen zum künftigen Bedarf an kleineren Wohnungen für Senioren erforderlich. Mit dem etwas differenzierten Wohnungsbestand verfügt die Stadt Werneuchen im Unterschied zu Ahrensfelde theoretisch über mehr Gestaltungsspielraum. Gleichwohl sind die Bedarfe an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen vertiefend zu bewerten, etwa hinsichtlich des Schaffens möglicher Alternativen für einen Umzug von bislang

¹³ Zensus 2011 mit umfassenden Erhebungen zu Art, Typen, Eigentum der Wohnungen und Wohngebäude

¹⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

bewohnten, größeren Wohnungen in kleinere Wohnungen, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Barrierefreiheit den Ansprüchen bzw. Anforderungen älterer Bevölkerungsgruppen entsprechen.

Tabelle 13 Wohnungsbestand in der Stadt Werneuchen nach Wohnungen/Anzahl der Räume

Bestands-Jahr	Einwohner	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude					
		WE Gesamt	davon mit ... Räumen				
			1	2	3	4	5 <
(31.12.)1996*		2.972	53	148	711	901	1.159
(31.12.) 2011	7.876	3.890	74	282	949	1.064	1.521
(31.12.) 2014	8.197	3.981	74	284	964	1.111	1.548
(31.12.) 2017	8.829	4.181	72	284	979	1.191	1.655
(31.12.) 2018	8.994	4.240	72	288	986	1.206	1.688

Diff. 2018/1996		1.268	19	140	275	305	529
Diff. 2018/2017	165	59	0	4	7	15	33
Diff. 2018/2014	797	259	-2	4	22	95	140

Quelle: eigene Zusammenstellungen aus Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Land Brandenburg, 1997, 2012, 2015, 2018, 2019

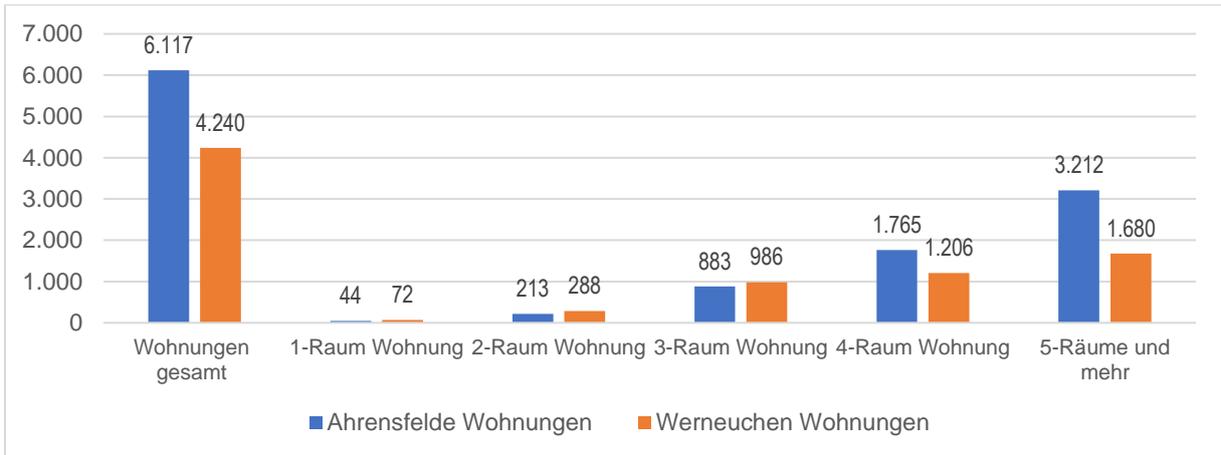
Die folgende Tabelle beschreibt das Angebot an Wohnungen nach Wohnraumgrößen sowie der Wohngebäude nach Wohngebäudetypen am Gesamtbestand im Vergleich beider Kommunen zum Ende des Jahres 2018.

Tabelle 14 Wohnungsbestand und Wohngebäudetypen in Ahrensfelde und Werneuchen 2018¹⁵

Bezugsjahr 2018	Ahrensfelde		Werneuchen	
	Wohnungen	In %	Wohnungen	In %
Wohnungen gesamt	6.117	100	4.240	100
1-Raum Wohnung	44	0,7	72	1,8
2-Raum Wohnung	213	3,5	288	6,8
3-Raum Wohnung	883	14,5	986	23,4
4-Raum Wohnung	1.765	28,8	1.206	28,4
5-Räume und mehr	3.212	52,5	1.680	39,6
	Anzahl	In %	Anzahl	In %
Wohngebäude gesamt	5.097	100	2.715	100
Einfamilienhäuser	4.649	91,2	2.279	83,9
Zweifamilienhäuser	301	5,9	236	8,7
Mehrfamilienhäuser	147	2,9	200	7,4

¹⁵ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Land Brandenburg, 2019

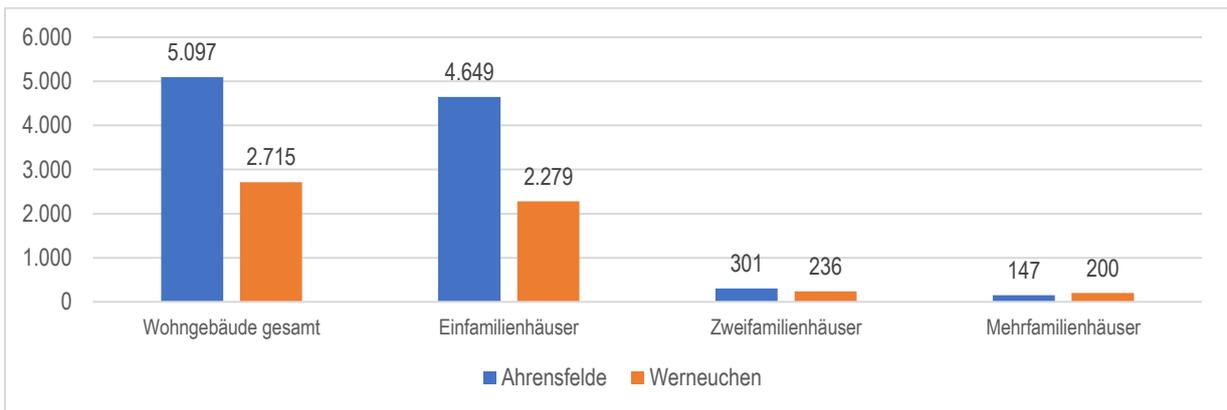
Abbildung 19 Wohnungen nach Wohnungsgrößen in Ahrensfelde und Werneuchen



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, eigene Darstellung

Die Abbildung oben verdeutlicht ein vergleichsweise wenig ausgewogenes Angebot an Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgröße in beiden Kommunen. Mit Blick auf die Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung sind mittel- und längerfristige Bedarfe und Nachfrage nach kleineren, passgerechten Wohnungen zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Abbildung 20 Wohngebäude nach Gebäudetypen in Ahrensfelde und Werneuchen



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, eigene Darstellung

Die Abbildung oben beschreibt das deutliche Übergewicht von Einfamilienhäusern am Wohngebäudebestand. Für die Zukunft sind hier vor allem ältere Siedlungsbestände und Veränderungen der Altersstruktur ihrer Bewohnerschaft nach Bedarf planerisch zu begleiten (Stichwort Generationenwechsel im Bestand). Gerade für ältere Siedlungsbestände sind dabei energetisch-klimatische Belange aufzugreifen, aber auch Fragestellungen hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Ausstattung mit Angeboten der Daseinsvorsorge, sozialen Teilhabe und Nahversorgung.

Die folgende Tabelle beschreibt die Eigentumsstruktur des Wohngebäudebestandes Kommunen im Jahr 2011. Die Erfassungen für beide Kommunen sind dem Zensus 2011 zu Gebäuden, Wohnungen sowie Wohnverhältnissen entnommen. Aktuelle Daten hierzu werden erst mit der Fortschreibung des Zensus in den kommenden Jahren erhoben. Nicht berücksichtigt sind somit die umfangreichen Neubautentwicklungen sowie Wohnungszuwächse im Zeitraum 2012 bis 2018. Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Anteil der privaten Eigentümer am Gesamtbestand eher noch erhöht hat.

Tabelle 15 Eigentum Wohngebäude – nach Eigentumsform im Vergleich¹⁶ (2011, ohne Neubau seit 2012!)

Eigentümer	Ahrens- felde		Werneu- chen	
	Gebäude	In %	Gebäude	v.H.
Gesamt	4.675	100	3.486	100
Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/-innen	89	1,9	134	5,5
Privatpersonen/Eigentümer	4.403	94,2	2.174	89,1
Wohnungsgenossenschaft	23	0,4	0	0
Kommune / kommunale Wohnungsunternehmen	30 (101 ¹⁷)	0,6 (1,4)	66	2,7
privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	116	2,5	25	1,4
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	6	0,1	25	1,0
Bund oder Land	3	0,1	3	0,1
Organisation ohne Erwerbszweck (Kirche u.a.)	7	0,1	3	0,1

Tabelle 16 Wohnungen nach Art der Nutzung im Vergleich (Zensus 2011, ohne Neubau seit 2012!)¹⁸

Wohnungen	Ahrensfelde		Werneuchen	
	absolut	In %	absolut	In %
Gesamt	5.589	100	3.376	100
Von Eigentümern bewohnt	4.142	74,1	2.104	54,3
Zu wohnzwecken vermietet	1.286	23,0	1.649	42,5
Ferienwohnung	26	0,5	3	0,1
Leerstehend	135	2,4	120	3,1

Die Tabelle oben beschreibt die Art der Nutzung der Wohnungen im Jahr 2011. Aktuellere Daten auf kommunaler Ebene werden erst in den nächsten Jahren mit Fortschreibung des Zensus 2011 verfügbar. Danach sind trotz hohen Anteiles von Ein- und Zweifamilienhäusern in beiden Kommunen durchaus beachtliche Anteile an vermieteten Wohnungen zu verzeichnen. Inwieweit diese Mietwohnungsangebote in Ein- und Zweifamilienhäusern in weitestgehend privatem Eigentum dauerhaft dem Wohnungsmarkt als Mietwohnraum zur Verfügung stehen, ist nicht ersichtlich und bedarf vertiefender Betrachtungen. Nicht vorherzusehen sind Mietpreissteigerungen durch private Eigentümer bei zugleich hoher Nachfrage von außerhalb der Region sowie denkbaren Eigenbedarfsanmeldungen.

Kommunen als Marktakteure - Kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) Werneuchen verfügt über einen Bestand von rund 530 Wohnungen bei einem Leerstand von nur 1% (2018). Die WBG verwaltet Wohnungs- und sonstigen Gebäudebestand und entwickelt selbst Wohnungsbau- und Sonderbauvorhaben, etwa für Senioren etc. (Auskunft: WBG Werneuchen). Mit der WBG Werneuchen verfügt der Achsenraum über einen erfahrenen Wohnungsmarktakteur in kommunaler Trägerschaft. Dieses Know-how könnte, interkommunale Abstimmungen vorausgesetzt, auch für die Gemeinde Ahrensfelde genutzt werden. Erste Verständigungen hierzu zeigen eine grundsätzliche Offenheit beider Kommunen für vertiefende Untersuchungen in der Konzeptphase sowie auch ein damit einhergehendes Engagement der Kommunen als Akteure für ein bedarfsgerechtes und sozial ausgewogenes Wohnraumangebot.

Wohnraum mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindungen

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt im Jahr 2019 über einen kommunalen Wohnungsbestand von 66 Wohnungen. Der Zugang zu diesen Wohnungen ist an keine besonderen Voraussetzungen (Wohnungsberechtigungsschein o.ä.) gebunden. Nach Bewertung der Gemeinde war für Angebote des sozialen Wohnungsbaus zurückliegend

¹⁶ Zensus 2011, Gebäude, Wohnungen, Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Ahrensfelde/Stadt Werneuchen, 2011

¹⁷ Im Jahr 2019 nur noch 66 Wohnungen in Verwaltung/Eigentum der Gemeinde Ahrensfelde

¹⁸ Zensus 2011, Gebäude, Wohnungen, Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Ahrensfelde/Stadt Werneuchen, 2011

aufgrund der charakteristischen dörflichen Prägung der Ortsteile bzw. Ein- und Zweifamilienhausstruktur sowie des Durchschnittseinkommens der Bevölkerung kein Bedarf vorhanden.

In Werneuchen sind aktuell 76 Wohnungen an sozial geförderten Wohnungsbau gebunden. Im Jahr 2019 laufen weitere Mietpreisbindungen aus. Die Stadt Werneuchen hat seit 2016 jährlich 10 bis 12 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Aufgrund steigender Bodenpreise im Berliner Umland und anhaltender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum verkehrsgünstiger Lage ist künftig mit weiterer Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen.

Aktuelle Wohnungsbauvorhaben

Neben kleinteiligen Neubauvorhaben befinden sich in der Gemeinde Ahrensfelde folgende Neubaugebieten in der Umsetzung: Lindenberg-Süd, Eiche Saarstraße sowie Ahrensfelde/Kirschenallee.

In der Stadt Werneuchen sind gegenwärtig für das Jahr 2020 mehrere Standortentwicklungen in Vorbereitung: BP Weißdornweg rechtswirksam (44 WE EFH / 4 MFH mit ca. 45 WE, Erschließung 2020, Bebauung danach schrittweise bis ca. 2022); BP Wegendorfer Straße /Landsberger Straße (25 WE in 25 Reihenhäusern und 90 WE in MFH, Bauantrag liegt vor, Erschließung nach Baugenehmigung Anfang 2020, danach Bebauung); BP Kummenseer Chaussee, OT Seefeld rechtswirksam (14 WE in 14 EFH, mit Investorenwechsel, Erschließung sollte bis Ende 2019 realisiert sein), BP Wohngebiet Schillerstraße (10 WE in EFH/ZFH, Erschließung vorhanden, Investorenwechsel, Bauanträge ab sofort möglich) sowie Pommernstraße, Werneuchen.

Unmittelbar an der Stadtgrenze zum Ortsteil Ahrensfelde entsteht im Berliner Bezirk Lichtenberg, OT Falkenberg gegenwärtig in Trägerschaft kommunaler Wohnungsbauunternehmen ein neues Quartier mit 1.500 Wohneinheiten. Im angrenzenden Ortskern Falkenberg sind 100 Wohneinheiten geplant.¹⁹

Im **Bezirk Marzahn-Hellersdorf** entstehen nach Angaben des Bezirksamtes bis 2025 etwa 15.000 neue Wohnungen. Damit sind größere Wohnbauflächen weitgehend erschöpft. Der Bezirk befasst sich bereits mit der Nachverdichtung von Quartieren sowie der Ermittlung von Potenzialen durch Aufstockung des Gebäudebestandes.²⁰

Planungen / Potenziale

Schwerpunkt der Betrachtungen von möglichen Wohnsiedlungspotenzialen bilden jene Ortsteile beider Kommunen, die innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Festlegungskarte zum LEP HR liegen. Dazu gehören im Gebiet der Gemeinde Ahrensfelde die Ortsteile Ahrensfelde, Blumberg, Eiche/Hoheneiche sowie Teile von Neu-Lindenberg. Im Gebiet der Stadt Werneuchen befinden sich innerhalb des räumlichen Umgriffs des Gestaltungsraums Siedlung die Ortsteile Werneuchen und Seefeld. Innerhalb der Darstellungen zum Gestaltungsraum Siedlung befinden sich zudem der dörfliche Ort Löhme ca. 2 km nördlich von Seefeld sowie der Ort Weesow nördlich von Werneuchen. Sonstige ländliche Orte werden mit Blick auf zukünftige Eigenentwicklungen (1,0 ha je 1.000 EW)²¹ hier nicht weitergehend aufgeführt. Die Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim erarbeitet aktuell Binnendifferenzierungen zum Gestaltungsraum Siedlung, die als Vorzugsräume Wohnsiedlungsentwicklung in die Regionalplanung einfließen sollen.

Als Grundlagen für eine empfohlene planerische Vertiefung in der Konzeptphase wird unterschieden:

- *Neubaupotenziale/neue Wohnbauflächen* (WUS der Gemeinde Ahrensfelde & Stadt Werneuchen)
- *Potenziale für Innenentwicklung im Siedlungsbestand* (Konsolidierungsbereiche/historische Ortskerne im WUS Ahrensfelde sowie weitergehend zu untersuchen in Werneuchen, Seefeld, Löhme)
- *mögliche zusätzliche Neubaupotenziale* aus Betrachtungen/Potenzialerhebungen für den Untersuchungsraum des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg (KNF) zur weiteren Bewertung im Konzept (Phase 2), soweit nicht bereits Teil der o.g. WUS Ahrensfelde und Werneuchen

¹⁹ Informationen des Bezirksamtes Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt

²⁰ Informationen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt

²¹ Anlage zum LEP HR 2019 – Kapitel Siedlungsentwicklung

- weitere „Prüfflächen für Wohnungsbau“, welche die Gutachter anhand erster vor-Ort-Erfassungen bislang ohne konkretisierte Flächenabgrenzungen für eine weitergehende Bewertung ihrer Standorteignung als mittel- oder längerfristige Potenziale in der folgenden Konzeptphase empfiehlt.

Im Verlauf der Grundlagenermittlung wurden von Akteuren weitere, kleinteilige Vorschläge für etwaige Wohnbaupotenziale (Blumberg, Löhme) eingebracht. Diese finden sich weitgehend in den Potenzialkategorien wieder.

Die folgenden Abbildungen (Plandarstellungen mit Lage/Nummerierung) sowie Tabellen beschreiben einen Überblick über das gutachterlich ermittelte, planerische Potenzial für Wohnsiedlungsentwicklungen im engeren Achsenraum. Die Auflistungen sind nicht abschließend und sollen nach Bedarf in der Konzeptphase um weitere denkbare Wohnsiedlungspotenziale ergänzt oder nach Eignungsbewertung auch reduziert werden.

Abbildung 21 Potenziale für Wohnungsbau in der Gemeinde Ahrensfelde

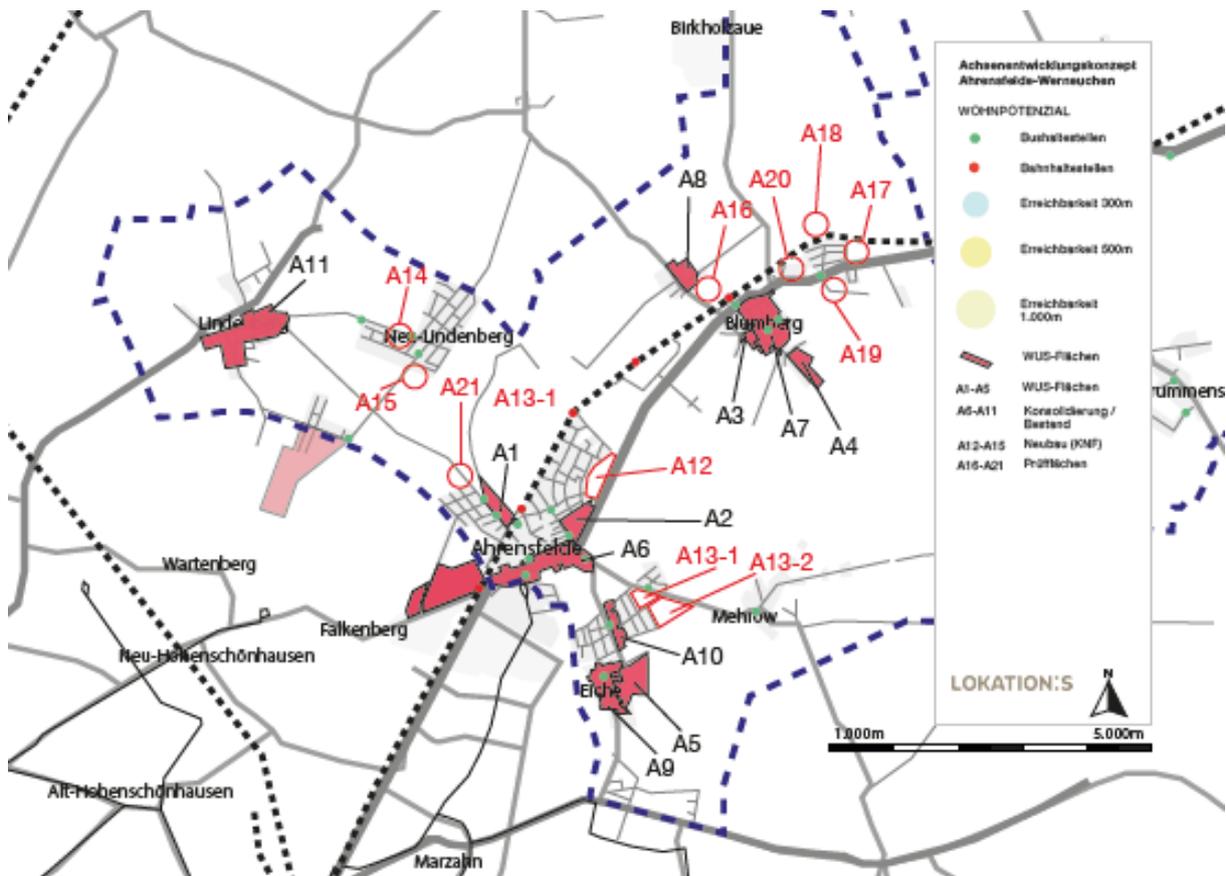


Tabelle 17 Übersicht der Potenziale für Wohnungsbau in der Gemeinde Ahrensfelde

Nr.	Ort	Art	Bezeichnung	Quelle	Fläche (ha)	FNP	BP
			Neubaupotenzial (WUS)				
1	AF	Neubau	Lindenberger Straße, Ahrensfelde	WUS1/KNF2	9,2 (6,0)	W/M	i.V.
2	AF	Neubau	Kirschenallee/B158, Ahrensfelde	WUS2/KNF1	12,3	W	i.V.
3	BB	Neubau	Gartenstraße, Blumberg	WUS3	3,1	W	
4	BB	Neubau	Landsberger Straße, Blumberg	WUS4/KNF3	5,8	M/W	
5	EI	Neubau	Eiche-Ost / östlich Dorfkern	WUS5/KNF5	17,2	M	
			zusätzliches Neubaupotenzial (KNF-Studie)				
12	AF	Neubau	B 158 (siedlungsseitig) AF	KNF9	12	LN	
13-1	EI	Neubau	Hoheneiche/Ost 1, Eiche	KNF4	2,7	LN	
13-2	EI	Neubau	Hoheneiche/Ost 2, Eiche	KNF10	1,5	LN	
14	LB	Neubau	Thomas-Müntzer-Str. / Neu-Lindenberg	KNF9 (alt)	1,1	W/LN	
15	LB	Neubau	Neu-Lindenberg Süd	KNF10 (alt)	5,2	LN	

Nr.	Ort	Art	Bezeichnung	Quelle	Fläche (ha)	FNP	BP
			Potenzielle Innenentwicklung				
6	AF	Nachverdichtung	Ortskern Ahrensfelde	WUS	26,2	M	§34
7	BB	Nachverdichtung	Ortskern Blumberg	WUS	28,4	M	§34
8	BB	Nachverdichtung	Gut Blumberg	WUS	6,6	M/W	§34
9	EI	Nachverdichtung	Ortskern Eiche	WUS	11,7	M	§34
10	EI	Nachverdichtung	Ortskern Hoheneiche	WUS	3,7	M	§34
11	LB	Nachverdichtung	Ortskern Lindenberg	WUS	28,8	M/W	§34
			Prüfflächen Potenzielle Wohnungsneubau				
16	BB	Prüffläche	Blumberg, Bahnhof Nord (Gut/Str. Bernau)	Gutachter		LN	
17	BB	Prüffläche	Blumberg, Schlosspark-Siedlung-Ost	Gutachter		LN	
18	BB	Prüffläche	Blumberg, Schlosspark-Siedlung (nördlich)	Gutachter		LN	
19	BB	Prüffläche	Blumberg, Ost/südl. B 158 (Skizze)	Gutachter		LN	
20	BB	Prüffläche	Blumberg, Agrarstandort (Skizze)	Gutachter		M/LN	
21	AF	Prüffläche	Ahrensfelde, Nord Ortsausgang	Gutachter		M/LN	

Abkürzungen (oben, Spalte 2): AF – Ahrensfelde / BB – Blumberg / LB – Lindenberg / EI - Eiche

Abbildung 22 Potenziale für Wohnungsbau in der Stadt Werneuchen

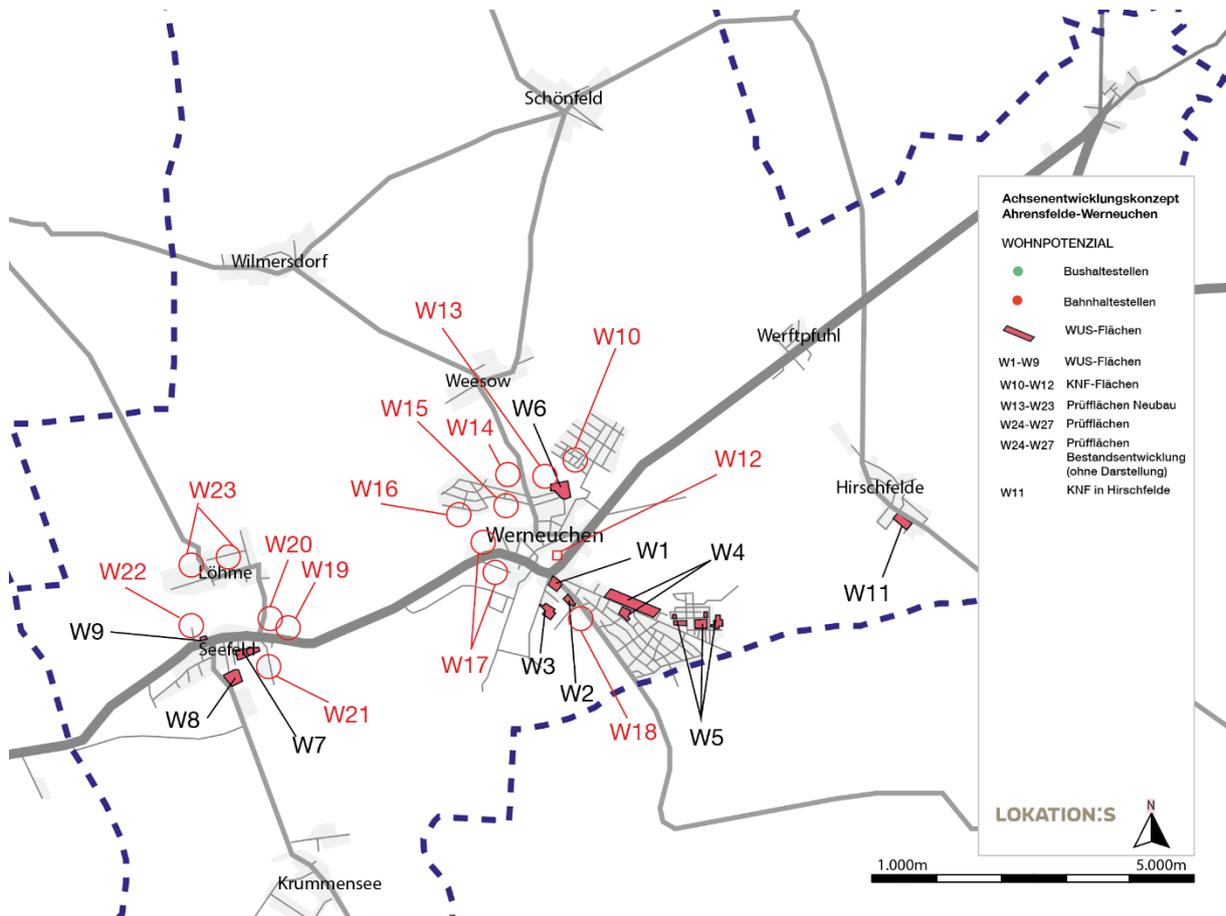


Tabelle 18 Übersicht Potenziale für Wohnungsbau in der Stadt Werneuchen

Nr.	Ort	Art	Bezeichnung	Quelle	Fläche (ha)	FNP	BP
			Neubaupotenziale (WUS)				
1	WE	Neubau	Wegendorfer/Landsberger Straße	WUS1/KNF7	1,4/1,5	M	BP
2	WE	Neubau	Wegendorfer Straße 7	WUS2	0,5/0,6	W	
3	WE	Neubau	Landsberger Straße	WUS3	0,8	LN	
4	WE	Neubau	Wesendahler Straße (beidseitig)	WUS4/ KNF8	11/8,8 (O)	W	i.V.

Nr.	Ort	Art	Bezeichnung	Quelle	Fläche (ha)	FNP	BP
5	WE	Neubau	Rosenparksiedlung	WUS5	5,0	W	
6	WE	Neubau	Weißdornsiedlung (Weißdornweg)	WUS6/KNF1	4,0	W	BP
7	SF	Neubau	RBL Bahnhofstraße	WUS7/KNF4	2/2,5	W/M	
8	SF	Neubau	An der Krummensee Chaussee	WUS8	3,0	LN	BP
9	SF	Neubau	An der Welle (Brachland)	WUS9	0,4	LN?	
			Zusätzliche Neubaupotenziale (KNF-Studie)				
10	WE	Neubau	VEP Stienitzaue	KNF2	3,5	W	BP
11	HF	Neubau	Ernst-Thälmann-Straße	KNF5	1,2	W	BP
12	WE	Neubau	Freienwalder Straße	KNF6	1,5	M	i.V.
			Prüfflächen Potenziale Wohnungsneubau				
13	WE	Prüffläche	Areal nördlich Bhf. Werneuchen	Gutachter	(im TWSZ)	LN	
14	WE	Prüffläche	Am Amselhain/Nord / Ri. Weesow	Gutachter		LN	
15	WE	Prüffläche	Am Amselhain/nahe Bahnübergang	Gutachter		LN	
16	WE	Prüffläche	Am Amselhain/südlicher Rand	Gutachter		LN	
17	WE	Prüffläche	Ortsausgang/westl. Nord/Süd B 158	Gutachter		M/LN	
18	WE	Prüffläche	Wegendorfer Straße, westl. bis Sportplatz	Gutachter		LN	
19	SF	Prüffläche	Werneuchener Chaussee/B 158, östlich	Gutachter		LN	
20	SF	Prüffläche	Seefelder Chaussee/östlich, Ri. Löhme	Gutachter		LN	
21	SF	Prüffläche	Birkenweg, südlich Bahntrasse	Gutachter		LN	
22	SF	Prüffläche	Blumberger Ch. /Ri BB / nördlich. B158	Gutachter		LN	
23	LO	Prüffläche	Arrondierungen Löhme (siehe LEP HR)	Gutachter			
			Potenzial Innenentwicklung				
24	WE	Nachverdichtung	Potenziale Umfeld Anger/ Bhf./hist. Stadt	ohne Abb.			
25	SF	Nachverdichtung	Potenziale im Bestand/Siedlung	ohne Abb.			
26	LO	Nachverdichtung	Potenziale Bestand/Siedlung	ohne Abb.			
27	WS	Nachverdichtung	Potenziale Bestand/Siedlung Weesow	ohne Abb.			

Abkürzungen (oben, Spalte 2): WE – Werneuchen / SF – Seefeld / LO – Löhme / WS - Weesow

Die im Jahr 2019 durch beide Kommunalparlamente beschlossenen Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS) umfassen ein Neubaupotenzial von rund 47 ha Bruttobaufläche in der Gemeinde Ahrensfelde und etwa 28 ha Bruttobaufläche in den „Achsenorten“ Werneuchen und Seefeld. Zu der KNF-Potenzialerhebung (2019) wurden für die Orte im „Gestaltungsraum Siedlung“ weitere 16 ha in der Gemeinde Ahrensfelde und 6 ha Bruttobaufläche im Stadtgebiet Werneuchen benannt. Auf Berliner Seite sind Wohnbaupotenziale ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten (WE) im Wohnflächeninformationssystem (WoFIS) / StEP Wohnen definiert.

Potenziale im Siedlungsbestand

Die Potenzialstudie des Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) benennt rechnerische Nachverdichtungspotenziale für die Gemeinde Ahrensfelde von etwa 330 Wohneinheiten, für die Stadt Werneuchen rund 200 Wohneinheiten (Quelle: KNF-Studie 2016, in Fortschreibung 2019). Die diesen Ermittlungen zugrunde liegenden Annahmen sind nicht ersichtlich.

Beide Kommunen greifen bislang nicht auf systematische Erfassungen der Potenziale im Siedlungsbestand im Sinne von Datenbanken oder Baulücken- bzw. Brachflächenkataster zurück.

Das Potenzial für Wohnungsbau im Siedlungsbestand lässt sich regelmäßig unterscheiden nach:

- **Baulücken**, flur- bzw. grundstücksübergreifende **Brachflächen**,
- zur **Um-/Nachnutzung** geeigneter Gebäudebestand / Areale, inkl. Aufstockung oder
- **Ersatzneubau** höherer baulicher Dichte mit mehr Wohnungen oder für zukunftsorientierte Wohnformen, die im Bestand so nicht möglich wären sowie
- **Potenzial-/Reserveflächen** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach §34 BauGB, die bislang nicht vollständig in Anspruch genommen wurden.

Aktuelle Verfahren zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau

Neben der kleinteiligen Nachverdichtung / Nutzung der Entwicklungspotenziale im Siedlungsbestand (unbeplanter Innenbereich, ca. 500 WE / Quelle: KNF-Studie, 2016/2019) sowie der Ausschöpfung rechtsverbindlicher Bebauungspläne laufen aktuell in beiden Kommunen Bebauungsplanverfahren im Schwerpunkt Wohnen:

Gemeinde Ahrensfelde (Quelle: WUS Ahrensfelde 2019)

- BP Kirschallee/B 158, Ahrensfelde

Stadt Werneuchen (Zuarbeit der Kommune, Stand August 2019)

- BP Wohnpark Wesendahler Straße, Werneuchen
- BP Freienwalder Straße, Werneuchen
- BP Wegendorfer Straße/Ledebourstraße, Werneuchen

SWOT-Analyse

Die Analyse der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken führt relevante Bewertungen aus sektoralen sowie übergeordneten Rahmenbedingungen zusammen. Stärken und Schwächen sind in der Regel durch die Kommune oder Akteure vor Ort gestaltbar. Davon zu unterscheiden sind Chancen und Risiken, die sich nicht oder allenfalls mittelbar durch lokales Handeln beeinflussen lassen, wie externe Marktbedingungen, gesetzliche und politische Vorgaben, sozio-ökonomische und wirtschaftliche Entwicklungen, überörtliche Entwicklungen in Umwelt und Klima u.a.m. Die Verknüpfung der beiden Ebenen in der SWOT-Analyse ermöglicht das Ableiten wesentlicher Handlungsbedarfe einerseits sowie strategische Handlungsansätze für die Konzeptphase andererseits.

Für die zukünftige Entwicklung im Schwerpunkt Wohnen/Wohnbauflächenentwicklung sind dies:

Stärken (Potenziale)	Schwächen (Defizite)
<ul style="list-style-type: none"> - wohnungspolitische Umsetzungsstrategien in beiden Kommunen mit Potenzialflächen, - Bewusstsein für Steuerungsbedarf bei Verwaltung, Politik und Einwohnerschaft vor Ort - Kommunen als Partner im Pilotvorhaben „Baulandstrategien“ MIL Brandenburg - Kommunale Erfahrungen im Einsatz städtebaulicher Verträge zur Infrastrukturfolgefinanzierung 	<ul style="list-style-type: none"> - WUS bislang ohne Handlungskonzepte - bislang keine Priorisierung der Neubaupotenziale, z.B. nach Standorteignungen, Flächenzugriff etc. - bislang keine integrierten Planungen zur Bestandsentwicklung für Kernorte im „Achsenraum“ - bislang keine Baulandstrategien - bislang keine einheitliche Beteiligung von Vorhabenträgern an Infrastrukturfolgeaufwendungen
<ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungsbestand in Regie der kommunalen WBG in Werneuchen 	<ul style="list-style-type: none"> - wenig kommunaler Wohnraum in Ahrensfelde aufgrund bislang geringen / fehlenden Bedarfes - relativ geringer Anteil kleinerer (Miet-)Wohnungen. für HH-Gründer, barrierefreies / Senioren-Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> - vergleichsweise großer Anteil jüngeren Gebäudebestandes (Entwicklungen nach 2011) - Klimaschutzkonzept Werneuchen 	<ul style="list-style-type: none"> - energetischer Sanierungsbedarf (ältere Quartier) - Info-Bedarf zu Energieeffizienz im Bestand - kein Klimaschutzkonzept in Ahrensfelde
<ul style="list-style-type: none"> - schrittweise Nachverdichtung der EFH-Gebiete (große Grundstücke durch Teilung und Neubau in rückwärtiger Lage) - Umnutzung dörflicher Baubausubstanz in Blumberg, Eiche, Seefeld, Löhme etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Negativwirkungen durch Nachverdichtung (Flächenversiegelung, Gefahr bei Starkregen) - weithin monofunktionale Wohnquartiere (EFH) - teils ungünstige kleinräumliche Nahversorgung – d.h. erreichbar zu Fuß oder per Rad - Neubau zumeist als EFH-Bebauung, keine Wohnraum-/Gebäudevielfalt, viele große Wohnungen - bei Aufschließung der Neubaugebiete in Alter und sozialem Status sehr homogene Bevölkerung

	- Handlungsbedarf ältere Wohnquartiere? (Generationswechsel, baulich, energetisch, sozial)
- WUS definieren mittelfristige Neubau-Potenziale - Intensive Ausnutzung von Flächen in Baulücken - wenig kommunale Finanzen für Grunderwerb bei steigenden Baulandpreisen	- keine übergreifende Strategie für Neubautwicklung -> Prüfung spezifischer Eignungen offen - Neubaupotenziale/WUS im FNP als Baufläche -> Bauerwartungsland (Verkehrswert) - Restriktionen für Wohnungsneubau im SPNV-Umfeld (Werneuchen, Blumberg etc.)
- Kleinteilige innerörtliche Flächenpotenziale in Kommunaleigentum (Seefeld, Löhme)	- wenig kommunale Flächen -> damit unmittelbares Steuerungspotenzial
- WBG Werneuchen als Wohnungsmarktakteur für sozial ausgewogenes Wohnraumangebot	- Ahrensfelde bislang ohne kommunale Wohnungsbau-gesellschaft, keine aktive Markt-tätigkeit
- Kleinerer Bestand an Wohnraum mit Mietpreis-/Belegungsbindungen in Werneuchen	- Wenige/auslaufende Mietpreisbindungen - Kaum Angebote Senioren / Haushaltsgründer
Chancen	Risiken
- Handlungsdruck Wohnen ermöglicht mit Fachstellen das Lösen von Zielkonflikten (Potenziale SPNV-Umfeld vs. Restriktionen TWSZ, Trassen) - Ausweitung des Aktionsradius der WBG - verhandlungsbereite Wohnungsmarktakteure - Interesse von Wohnungsakteuren aus Berlin - Bedarfszuwachs nach Mietwohnraum aus Einwohnerschaft (Gründer, Senioren), Chance Ortskerne - Generationenwechsel im Bestand - Unterstützung der Kommunen bei Wohnungsbau / Bauflächenentwicklung (Problem-druck) - Wohnungsbau und Infrastrukturfolgeangeboten über Landesgrenzen - Chancen für Modelllösungen („Vorreiter“)	- „Altern“ homogener EFH-Gebiete - Verdrängung weniger zahlungskräftiger Einwohner durch Mietpreissteigerung in Privateigentum - Druck auf Baulandmarkt durch Externe - Zunahme Klimafolgen auf Bestandsquartiere - wenig zeitlich planbare Unterstützung des Landes bei sozialer und Verkehrs-Infrastruktur - kurzfristig keine Verkehrs-entlastungen der Ortslagen, etwa durch Zwischenlösungen B 158n - weiteres Ansteigen der Boden- /Mietpreise am regionalen Wohnungs- und Baulandmarkt - Normen/Standards behindern Alternativen - Spekulation/Interessen der Flächeneigentümer mit Veröffentlichung kommunaler Planungen/WUS - weiterer Spekulationsdruck auf Flächenpotenziale - steigende Baupreise, Infrastrukturlasten

Handlungsbedarfe

Wesentliche Handlungsbedarfe sind bereits in den Leitbildern und den Zielen beider WUS definiert, etwa

- Entwicklung des älteren Wohnungs-Gebäudebestandes hinsichtlich Barrierefreiheit für eine älter werdende Bevölkerung sowie energetischen Belangen
- Innenentwicklung mit Mobilisierung bestehender Potenziale im Siedlungsbestand
- Erhöhung der bedarfsgerechten Vielfalt an Wohnungstypen/-größen im Mietwohnsegment
- Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten und wiederkehrenden Verfahrensweisen der Kommunen in Punkto Bodenpolitik und Planbarkeit für Wohnungsmarktakteure
- Aufbau kommunaler Baulandstrategien mit Beteiligung von Marktakteuren bei Folgekosten

Zudem umfasst dies

- Ausweitung strategischer, längerfristiger Überlegungen auf Potenziale über FNP-Darstellungen hinaus
- Priorisierung der Potenzialflächen nach Eignungen für eine zeitlich-räumlich differenzierte Entwicklung
- Berücksichtigung klimatisch-energetischer, verkehrlicher und sozialer Wechselwirkungen
- aktive kommunale Steuerungsmöglichkeiten bei Entwicklungen im Siedlungsbestand sowie Neubau

- Zusammenarbeit über Kommunalgrenzen sowie mit unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren
- Abstimmungen mit Fachstellen und Unterstützungen zum sozialgerechten Wohnungsbau

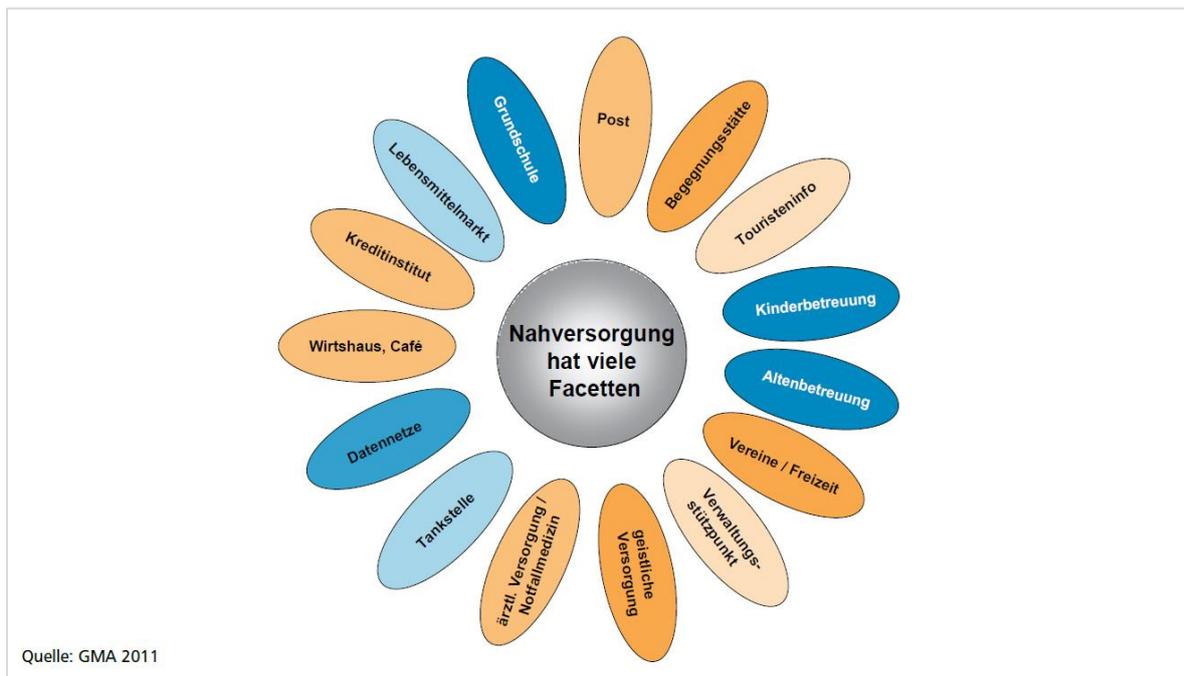
Anhand der sektoralen Analyse werden in Kapitel 8 unter einem möglichen Handlungsfeld „Wohnen und Daseinsvorsorge“ konkrete Handlungsansätze skizziert, welche durch Kommunen, Partner der Wohnungswirtschaft und sonstige Interessenten im Konzept zu konkreten Zielsetzungen geführt werden. Dabei sollten zeitlich absehbare, kurz- und mittelfristige Zeiträume betrachtet und mit konkreten Maßnahmen unteretzt werden. Zu untersuchen sind auch längerfristige Entwicklungskorridore für Wohnsiedlungsentwicklungen mit etwaigen Wechselwirkungen zu Infrastrukturen (Voraussetzungen, Lasten) und verkehrlichen, städtebaulichen und klimatischen Entwicklungen.

6.1. Daseinsvorsorge / Nahversorgung

Daseinsvorsorge, Nahversorgung, Grundversorgung, soziale Infrastruktur - In der Praxis werden für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung häufig unterschiedliche Begriffe verwendet. Zu den sozialen Infrastrukturen im weiteren Sinne zählen frühkindliche und schulische Angebote, wie Kita, Grundschule, Hort, weiterführende Schulen, aber auch Senioreneinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sporthallen und Außenanlagen), Jugendeinrichtungen mit Außenanlagen, Spielplätze, medizinische Angebote im Sinne der Grundversorgung (Haus- und Zahnärzte) sowie Gemeinschaftsangebote für die soziale Teilhabe und kulturelle Angebote in Wohnortnähe. Ein wesentlicher Teil sozialer Infrastrukturen werden dabei von öffentlichen Trägern – Kommunen und Landkreisen - angeboten. Dies umfasst investive Leistungen für Erstellung und laufenden Unterhalt der Infrastrukturen (Gebäude etc.) als auch Aufwendungen zur personellen Ausstattung für das Erbringen von Leistungen für Jung und Alt.

Die Versorgung der Bevölkerung umfasst zudem die Nahversorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Waren des täglichen und aperiodischen Bedarfs. Diese werden in der Regel durch unternehmerische Akteure angeboten und sind daher von wirtschaftlichen Entscheidungen abhängig, wie etwa das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung innerhalb eines bestimmten Einzugsbereiches. Gleichwohl bestimmen diese Angebote die Lebensqualität eines Raumes für die ansässige und zukünftige Einwohnerschaft.

Abbildung 23 Facetten der Nahversorgung



Quelle: GMA: Das 1x1 der Nahversorgung, 2011

Die folgende Analyse und Bewertung der Ausstattung im engeren und erweiterten Achsenraum bildet eine wesentliche Ausgangsbasis für zukünftige Handlungsbedarfe und Handlungsansätze bei weiterer Bevölkerungszunahme,

die mit einer Wohnsiedlungsentwicklung unterschiedlich denkbaren Umfanges im neuen Siedlungsraum verbunden ist. Dabei wird der Fokus auf die Handlungsbedarfe und mögliche Handlungsansätze der Kommunen gelegt.

Bestand / Ist-Situation

Nahversorgung / Versorgung mit Waren des täglichen und aperiodischen Bedarfs

Gemeinde Ahrensfelde

Gute Gesamtsituation in zentraler Lage des Ortsteils Ahrensfelde mit drei Versorgungsstandorten im Umfeld der B 158 (Dorfstraße/Feldstraße). Hinzu kommen eine Einkaufsstätte im bevölkerungsreichen Ortsteil Lindenberg, der Kaufpark Eiche als größeres Einkaufszentrum sowie eine Einkaufsstätte im Gewerbegebiet Rehahn an der B158 mit Bezug zum Ortsteil Blumberg; Defizite existieren gegenwärtig im Ort Blumberg selbst. Die Lage der jeweiligen Einkaufsstätten trägt aufgrund eines fehlenden aktiven Zentrums zu lokalen Verkehrsaufkommen bei. Angrenzend auf Berliner Seite sind in Marzahn-Nord zwei REWE-Märkte vorhanden, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe das Angebot für Nachfrager positiv erweitern. Hinzu kommen Angebote der Nahversorgung auf Lichtenberger und Marzahner Seite vor allem im Umfeld des Kaufpark Eiche.

Stadt Werneuchen

Die Angebote der Nahversorgung sind in Werneuchen überwiegend im Stadtzentrum entlang der Hauptverkehrsstraße angesiedelt. Im Stadtzentrum übernehmen vier Einkaufsstätten die Nahversorgung für die gesamte Stadt Werneuchen und somit auch für die westlichen Ortsteile Seefeld, Löhme und Krummensee. In Willmersdorf besteht zusätzlich ein kleiner Einzelhandelsstandort für den täglichen Bedarf.

Abbildung 24 / Plan Nahversorgung gibt einen Überblick über die im Achsenraum Ahrensfelde-Werneuchen sowie auf der nahen Berliner Seite vorhandenen Angebote der Versorgung mit Waren des täglichen und aperiodischen (Vollsortimenter, Supermärkte, Discounter, ohne spezialisierte Angebote, wie Hofläden etc.)

Dabei zeigt sich, dass mit Blick auf Orientierungswerte für die fußläufige Erreichbarkeit der Standorte die Achsenorte Blumberg und Seefeld/Löhme sowie Neu-Lindenberg und Hoheneiche (Eiche) grundsätzliche Defizite beschreiben. Zudem sind für die in ihrer Siedlungsstruktur weit ausgreifenden Ortsteile Ahrensfelde (v.a. Nord, nördlich der Bahnlinie) und Werneuchen (Rudolfshöhe, Amselhain, Stienitzau) Erreichbarkeitsdefizite der Angebotsstandorte festzustellen. Damit ist für die siedlungsstrukturellen Randlagen tendenziell der Pkw das vorherrschende Verkehrsmittel, um Angebote der Nahversorgung zu erreichen.

Kita- und Schulinfrastruktur

Gemeinde Ahrensfelde

In der Kita-Bedarfs- und Schulentwicklungsplanung des Landkreises Barnim ist der Schulstandort Blumberg als einziger Schulbezirk (Grundschule) beschrieben. Darüber hinaus ist eine weitere Grundschule im Ortsteil Lindenberg in Planung. Angebote weiterführender Schulen für Kinder und Jugendliche aus der Gemeinde Ahrensfelde befinden sich außerhalb des Gemeindegebiets (Panketal, Bernau, Eberswalde). Die Nutzung von Schulangeboten durch Kinder und Jugendliche auf der nahegelegenen Berliner Seite ist gegenwärtig aufgrund rechtlicher Rahmensetzungen trotz teils fußläufiger Entfernungen nicht möglich. Die Erreichbarkeit der Schulen durch Kinder und Jugendliche im bzw. aus dem Gemeindegebiet wird durch Schülerbuslinien des Landkreises Barnim gesichert.

Die Planungen des Landkreises gehen außerdem davon aus, dass die Bevölkerung unter 3 und 6 Jahren weiter abnimmt und plant daher mit einer angebotsgerechten Auslastung der Kindertagesstätten bis 2022. Aktuell liegt die Auslastung den zugrundeliegenden Daten des Landkreises zufolge bei einer Gesamtkapazität von 999 Plätzen bei 83,8%. Hinzu kommen Tagespflegestellen im Ort, die zu 76% ausgelastet sind. Angesichts des aktuellen Bevölkerungswachstums sowie der Einschätzungen der Gemeinde Ahrensfelde erscheinen diese Aussagen jedoch nicht der bereits zeitlich absehbaren Nachfrage gerecht zu werden, da auch in den jungen Altersgruppen ein Anstieg des Wachstums zu verzeichnen ist.

Die Standorte der Kinder- und Schulversorgung sind in Abbildung / Plan 15 dargestellt. Danach befinden sich im Gebiet der Gemeinde Ahrensfelde aktuell insgesamt 4 Kindertagesstätten in den Orten Ahrensfelde, Eiche, Blumberg und Lindenberg mit einer Gesamtkapazität von 599 Plätzen

Tabelle 19 Gemeinde Ahrensfelde - Entwicklung der Angebotskapazitäten in Kita und Hort

Jahr	Krippe/KiTa	Hort
2017	580	385
2018	569	398
2019	564	416
2020	570	424
2021	546	418
2022	511	428

Quelle: KiTa- und Schulplanung des Landkreis Barnims bis 2022 (2016), Eigene Darstellung;

Tabelle 20 Gemeinde Ahrensfelde – Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung

Altersgruppen	2016	2019	2022	2025	2016-2025
0-3J.	294	282	212	160	-45,7%
0-6J.	622	608	522	408	-34,4%
6-13J.	811	927	947	964	18,8%
13-18J.	550	645	722	737	34,1%
0-18J.	1.983	2.181	2.190	2.109	6,3%
0-21J.	2.251	2.598	2.612	2.594	15,2%
0-27J.	2.636	3.002	3.194	3.298	25,1%
Ü-65J.	2.314	2.816	3.277	3.892	68,2%

Quelle: KiTa- und Schulplanung des Landkreis Barnims bis 2022 (2016), Eigene Darstellung;

Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verfügt gegenwärtig über fünf Kindertagesstätten in den Orten Werneuchen, Tiefensee, Löhme und Seefeld mit einer Gesamtkapazität von 277 Plätzen, einen Hort im Ortsteil Werneuchen mit 255 Plätzen sowie jeweils eine Grund- und Oberschule im Ort Werneuchen. Die Erreichbarkeit der Schulen durch Kinder und Jugendliche im bzw. aus dem Stadtgebiet wird durch Schülerbuslinien des Landkreises Barnim gesichert.

Wie in der Gemeinde Ahrensfelde geht die Planung des Landkreises Barnim langfristig von einem Rückgang der relevanten Bevölkerungsgruppen aus. Insbesondere im Bereich der Altersstufen unter 3 bzw. 6 Jahren wird ein Rückgang bis 2030 erwartet. Kurzfristig wird allerdings eine Kapazitätserhöhung auf 120 Plätze im Bereich Kindertagesstätten (Krippe, Kita, Hort) notwendig. Der Versorgungsgrad im Bereich der Kindertagesstätten lag im Dezember 2016 lag bei 81,8%. Nach den Planungen und Prognosen des Landkreises Barnim wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen bis 2022 konstant bleibt.

Tabelle 21 Stadt Werneuchen - Entwicklung der Angebotskapazitäten in Kita und Hort

Jahr	Krippe/KiTa	Hort
2017	400	247
2018	402	254
2019	399	255
2020	407	254
2021	398	257
2022	387	255

Quelle: KiTa- und Schulplanung des Landkreis Barnims bis 2022 (2016), Eigene Darstellung

Tabelle 22 Stadt Werneuchen – Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung

Altersgruppen	2016	2019	2022	2025	2016-2025
0-3J.	239	220	180	141	-37%
0-6J.	447	451	383	319	-28,6%
6-13J.	556	614	641	611	9,9%
13-18J.	382	413	434	472	23,6%
0-18J.	1385	1477	1458	1402	1,2%
0-21J.	1546	1680	1697	1642	6,2%
0-27J.	1816	2040	2077	2070	14%
Ü-65J.	1670	1874	2041	2241	34,2%

Quelle: KiTa- und Schulplanung des Landkreis Barnims bis 2022 (2016), Eigene Darstellung;

Sport & Kultur

Gemeinde Ahrensfelde

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über drei kommunale Sporthallen in den Orten Lindenberg und Blumberg, die von Sportvereinen genutzt werden und Angebote für verschiedene Generationen schaffen. Darüber hinaus gibt es in allen Ortsteilen Senioreneinrichtungen in den jeweiligen Ortsteilzentren. Die Jugendklubs in Lindenberg, Eiche und Ahrensfelde bieten diverse Angebote für Jugendliche vor Ort.

Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verfügt neben dem Sportgelände des SV Rot-Weiß Werneuchen über die Sporthalle der weiterführenden Europaschule sowie die Sporthalle Schulstraße (u.a. für Seniorensport), die jeweils für den Breitensport genutzt werden können. Zudem besitzt der Ortsteil Seefeld an der Kummenseer Chaussee eine Sporthalle und einen Sportplatz. Dies schließt neben den Angeboten für Breiten- und Jugendsport auch den Seniorensport ein. Die kulturelle und gemeinschaftliche Angebotsstruktur für Senioren ist im Vergleich zur Gemeinde Ahrensfelde weniger ausgeprägt. Multifunktionale Einrichtungen, die wie in Ahrensfelde als Bibliothek und Seniorentreff genutzt werden können, existieren in Werneuchen bislang nicht.

Medizinische Versorgung

Gemeinde Ahrensfelde

Im Gebiet der Gemeinde Ahrensfelde befinden sich aktuell Praxen von Allgemeinmedizinern in den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg sowie Mehrow. Im Ortsteil Lindenberg ist zudem eine Zahnarztpraxis ansässig. Eine Apotheke befindet sich im Ortsteil Ahrensfelde (Dorfstraße) sowie in Eiche-Süd (Kaufpark).

Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verfügt über ein verhältnismäßig gutes Angebot an medizinischer Grundversorgung. Im Ort Werneuchen gibt es vier Allgemeinmediziner, eine Frauenärztin sowie eine Apotheke (Freienwalder Straße).

Abbildung 26 beschreibt die gegenwärtige Ausstattung mit medizinischen Angeboten sowie Senioreneinrichtungen im Achsenraum der beiden Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen. Dort sind die Darstellungen der Standorte mit fußläufig akzeptierten Erreichbarkeitsradien überlagert.

Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg

Mit der weitergehenden Entwicklung des auf Berliner Seite geplanten Schwerpunktraumes Marzahn-Hellersdorf im Zuge der Raumstrategie der Stadt Berlin zu einem attraktiven Raum für Leben, Arbeiten und Freiraum soll die Entwicklung des Bezirks weiter intelligent gesteuert werden. Es ist geplant, 15.000 neue Wohnungen bis 2025 in Marzahn zu schaffen, woraus neue Bedarfe für Daseinsvorsorge und sozialer Infrastruktur entstehen. Darüber hinaus wandelt sich Marzahn-Hellersdorf von einem der jüngsten Stadtbezirke zu einem der ältesten. Während

im Jahr 2006 das Durchschnittsalter im Bezirk noch 41,1 Jahre betrug, liegt es heute bei 43,6 Jahren. Im Vergleich dazu liegt das Durchschnittsalter der Einwohnerschaft im Bezirk Lichtenberg mit 42,6 Jahren noch unter dem Berliner Durchschnitt. Zwischen S-Bahnhof Ahrensfelde und Mehrower Allee auf Marzahner Seite befinden sich sieben Einrichtungen für Senioren für betreutes Wohnen, Pflege und soziale Dienste. Darüber hinaus verfügt Marzahn-Nord über ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen, letztere an der Grenze zum Ortsteil Ahrensfelde. Für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewinnt nach eigener Auskunft die multifunktionale Nutzung und Ganztagsauslastung sozialer Infrastrukturen an Bedeutung. Auf Lichtenberger Seite befindet sich das Barnim-Gymnasium in der Ahrensfelder Chaussee 41.

Bernau bei Berlin

In naher Nachbarschaft der Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen befindet sich das Mittelzentrum Bernau bei Berlin. Wenngleich der neue LEP HR nunmehr keine Mittelbereiche ausweist, übernimmt die Stadt Bernau in den Achsenraum wirkende Funktionen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Neben zwei Senioreneinrichtungen gibt es in Bernau mit Realschule und Oberschule weiterführende Schulen. Zudem übernimmt das Gymnasium Pankeetal auch für Kinder und Jugendliche aus dem Achsenraum gewisse Versorgungsfunktionen.

Planungen / Potenziale

- Zum einen plant der Landkreis Barnim am Standort der Grundschule Friedrich von Canitz in Blumberg die Errichtung bzw. Umwidmung zu einer zwei- bis dreizügigen Oberschule mit zweizügiger Grundschule. Die Errichtung der Oberschule kann aber erst mit Fertigstellung des geplanten neuen Grundschulstandortes in Lindenberg realisiert werden. Zum anderen baut die Gemeinde Ahrensfelde derzeit am Standort in Lindenberg eine neue vierzügige Grundschule. Geplant sind ergänzende schulische Einrichtungen südlich der Ahrensfelder Straße auf Gemeindebedarfsflächen.
- Im planungsrechtlichen Verfahren befindet sich der Bebauungsplan „Sportplatz Ahrensfelde“. Damit werden wachsende Anforderungen im Bereich Daseinsvorsorge aufgegriffen. Die aktive Vereinstätigkeit als Baustein des sozialen Gemeinwesens und der Identitätsbildung vor Ort ist ein besonderer Faktor für die Entwicklungen zur kommunalen und sonstigen Daseinsvorsorge. Planungen umfassen das Aufwerten der vorhandenen Sportanlagen sowie Ergänzungen um ein Kunstrasenspielfeld.
- Für die zukünftige Entwicklung in beiden Kommunen sind zeitlich deutlich über die bisherigen Planungshorizonte der kreislichen Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung (2022) hinausgehende Perspektivausagen erforderlich. Hierzu besteht bereits kurzfristig Handlungsbedarf, welcher bei fortschreitender Wohnsiedlungsentwicklung in beiden Achsenkommunen an Bedeutung gewinnt.
- Im Süden des Plangebiets Kirschenallee wird bei laufendem Bebauungsplan-Verfahren ein etwa 1,5 ha großes Gelände im Eigentum der Kirchengemeinde Ahrensfelde entwickelt. Im geplanten Wohngebiet sollen für eine integrierte Entwicklung eine Kombination aus Mehrfamilienhäusern sowie Angeboten der Daseinsvorsorge - ambulant betriebenen Wohngemeinschaften und Pflegeplätzen, Kindertagesstätte sowie gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen und Einzelhandel zur Nahversorgung - entstehen.
- Für den Ort Blumberg existieren Planungen zur Errichtung eines neuen Einzelhandelsstandortes. Ein Vorhabenträger ist bereits vorhanden. Die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens ist allerdings noch abhängig von Planungen des Knotenpunktes/Kreisverkehrs und erforderlichen Grundstücksverhandlungen.
- Auf kommunaler Ebene existieren jeweils keine Einzelhandelskonzepte zur aktiven Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels sowie zur Entwicklung der Ortszentren. Ähnliches gilt für die Entwicklung von Betreuungskonzepten für Seniorinnen und Senioren.
- Die „neuen Ringkolonnaden“ in der Mehrower Allee 24-32 und Ludwig-Renn-Str. im Anrainer-Bezirk Marzahn-Hellersdorf sollen in integrierter Form Angebote der Daseinsvorsorge und altersgerechtes Wohnen mit barrierefreien Wohnungen verknüpfen. Im Bereich Marzahn-Nord befinden sich aktuell Bebauungspläne für die Errichtung von zwei Kindertagesstätten in der Wörlitzer und Rabensteiner Straße im Verfahren. Darüber befindet sich die Planungen für ein neues Nahversorgungszentrum am Brodawiner Ring im laufenden Verfahren.

SWOT-Analyse

Die nachfolgende Darstellung führt die Bewertungen der Stärken und Schwächen im Sinne vor Ort unmittelbar durch Kommune und lokale Akteure beeinflussbare Entwicklungen mit vielmehr externen – heutigen und zukünftigen - Rahmenbedingungen und Einflussgrößen als Chancen und auch Risiken zusammen. Ihre verknüpfende Betrachtung lässt konkrete Handlungsbedarfe ebenso ableiten wie auch strategische und operative Handlungsansätze. Diese bilden für vertiefende Betrachtungen in der Konzeptphase 2020 und der dort vorzunehmenden Bestimmung von Zielen und Schwerpunktmaßnahmen für kurz-, mittel- und auch längerfristige Planungshorizonte eine maßgebliche Grundlage.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Gute Kita-Versorgung in den Kommunen - Gewisse Potenziale/Kapazitäten für die Aufnahme im Kita-Bestand - Teils eigene Planungsgrundlagen für Kitabedarf, die Planungen des Landkreises konkretisierend - Insgesamt gute Ausstattung der Nahversorgung als Grundversorgung der Orte im Achsenraum - Sport und Kulturangebote für die Daseinsvorsorge und den sozialen Zusammenhalt in den Orten gut ausgebaut oder in Planung - Schulneubau am Standort in Lindenberg (Ahrensfelde) und dem potenziellen Ausbau zu einer Oberschule in Blumberg - Gute Schulinfrastruktur in Werneuchen mit Grundschule und erweiterter Oberschule - Gute Grundversorgung an medizinischen Angeboten und Einrichtungen in den zentralen Ortsteilen, inklusiven Allgemeinmedizinern und Apotheken - Synergiepotenziale mit dem Land Berlin und den Bereichen Nord-Marzahn sowie Lichtenberg in Bezug auf die Nutzung infrastruktureller Bedarfe bei KiTa, Schulen und Senioren - Gute Infrastruktur an Sportanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingeschränkte Flexibilität der Handlungsspielräume bei aktuell starkem Wachstum der Orte und Zunahme der einzelnen Altersgruppen und dem gleichzeitigen Anstieg an infrastrukturellen Bedarfen der Daseinsvorsorge - Knappe kommunale Finanzspielräume, u.a. AF Schulneubau – bei fehlender Unterstützung Land BB - Keine weiterführende Schule in Ahrensfelde bei stark zunehmenden Bevölkerungswachstum der Kommune und bislang keine Kooperation mit dem Land Berlin - Einzelhandelsangebote befinden sich in Ahrensfelde nicht in integrierten Lagen und führen zu einer Dezentralisierung des Zentrums in Ahrensfelde - Standortwahl der jeweiligen Angebote zielt weniger auf die Gemeindebedarfe ab, sondern vor allem entlang der verkehrsgünstigen Routen - Verschiebung des aktiven Zentrums hinzu den Flächen der Einzelhandelsstandorte in Werneuchen und eine relative Unternutzung des ursprünglichen Zentrums - Nahversorgung zentralisiert sich stark im Ortsteil Werneuchen, was zu einer starken Abhängigkeit vom Auto für Menschen aus den einzelnen Ortsteilen führt und zukünftig zu Problemen einer alternden Bevölkerung führen kann. - Knappe Angebote für seniorengerechtes Wohnen mit Zugang zu infrastrukturellen Bedarfen für Senioren in beiden Kommunen - Geringe interkommunale Abstimmung mit Berlin bei Bedarfen der Daseinsvorsorge und infrastrukturellen Bedarfen - Eingeschränkte Flexibilität der Kita- und Schul(neu)bauten für veränderte Nutzungen bei potenziellem Rückgang der Kinder- und Schülerzahlen in Zukunft

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Infrastrukturelle Neuausrichtung – Nachhaltige und demografisch-integrierte Planung - Entwicklung Demografie-orientierter Handlungs-räume - Hohe Nachfrage nach Kita-Plätzen (ggf. Chance) - Zunehmende Nachfrage nach seniorengerechter Infrastruktur - Zunehmende Bedarfe bei jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen erhöhen Potenziale für integrierte Planungsansätze in Wechselwirkung mit kürzeren Alltagswegen und positiven Auswirkungen auf Verkehr und Mobilität in den Achsenkommunen - Sicherung der sozialen Struktur durch die Schaffung von Angeboten für alle Altersgruppen - Interkommunale Kooperation mit Bezirken Marzahn-Hellersdorf & Lichtenberg bei Infrastrukturbedarfen - Interkommunale Konzepte in der Achse (Berlin – Ahrensfelde – Werneuchen) - Stärkere multifunktionale Nutzung von Gebäuden bei zukünftiger Planung von sozialer Infrastruktur und Daseinsvorsorge 	<ul style="list-style-type: none"> - Externe Vorgaben / Anforderungen für Schulneubau etc. - Steigende Baukosten / Kalkulierbarkeit - Fehlende adäquate / planbare Förderinstrumente des Landes - Konflikt eines natürlichen Bevölkerungsrückgangs mit einem starken Zuzug durch das Wachstum Berlins und der Metropolregion insgesamt bei erheblichen Investitionen in den Bereichen Daseinsvorsorge für die Entwicklung von Schulen und Kindertagesstätten - Wegzug älterer Generationen bei fehlenden Angeboten für Senioren - Wachstum durch positive Wanderungssaldi abhängig von Berliner Entwicklung und Attraktivität in den kommenden Jahren, aber auch wenig vorhersehbar, - Verlust der sozialen Struktur und Identität in den Orten bei demografischem Wandel und/oder Wegzug von Senioren aufgrund eines zu geringen Angebots im Bereich Wohnen und Daseinsvorsorge für Seniorinnen und Senioren

Handlungsbedarfe

Grundsätzlich stehen eine bedarfsgerechte, dauerhaft tragfähige und finanzierbare Ausstattung mit Angeboten der Daseinsvorsorge und Nahversorgung in engen Wechselbezügen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Dabei sind neben kurzfristigen Bedarfen anhand bestehender Einwohnerzahlen, vor allem die mittel- und längerfristigen Entwicklungen der absoluten Bevölkerungszahlen (Einwohnerzuwächse insgesamt) wie auch in relativen Zahlen, das heißt der altersstrukturellen Verteilung bei tendenzieller Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen und deren Bedarfe einzubeziehen.

Zu berücksichtigen sind dabei die Standortanforderungen und sonstigen Voraussetzungen einerseits, aber auch finanziellen und sonstigen öffentlichen Folgekosten für bestehende und zukünftig erforderliche Infrastrukturkapazitäten, welche mit einer mittel- und längerfristigen Erschließung neuer Wohnquartiere einhergehen werden. So sind für bestimmte Zeiträume nach Aufschließung von Wohnquartieren ersichtliche oder zu kalkulierende Bedarfsspitzen für Kinderbetreuung und Kapazitäten in Grundschulen in Trägerschaft der Kommunen einzubeziehen, etwa wenn in einzelnen Ortsteilen innerhalb kurzer Zeiträume sehr große Wohnquartiere mit vergleichsweise vielen neuen Wohneinheiten im Schwerpunkt Familien mit Kindern und damit einer relativ homogenen Neubevölkerung entstehen.

Mit einer demografisch notwendigen, verstärkten Entwicklung seniorengerechter Wohnformen kann sich zudem lokal der Bedarf an erforderlichen Angeboten einer möglichst fußläufig zu erreichenden Daseinsvorsorge und medizinisch-gesundheitlichen Betreuung für ältere Menschen verstärken.

Die folgende Tabelle gibt dazu Orientierungswerte für akzeptierte Erreichbarkeiten.

Tabelle 23 Altersgerechte Infrastruktur mit fußläufigen Erreichbarkeiten

Kategorie	Infrastruktur	Entfernung [m]
Allgemeine Versorgung	Lebensmittelgeschäfte	500
	Bäckereien	500
	Wochenmärkte	800
	Friseure	800
	Banken	800
	Poststellen	1.000
	ÖPNV-Haltestelle	400-600
Gesundheit	Krankenhäuser	5.000
	Ärzte	800
	Apotheken	800
	Pflegeeinrichtungen	800
Freizeit und Kultur	Parks, Erholungsflächen	500
	Gaststätten, Cafés	800
	Museum, Theater	2.000
	Seniorentreff, Stadtteilzentrum	800
Öffentliche Einrichtungen	Rathaus, Bürgerbüro	2.000
	Kirchen	750
	Bibliotheken, Volkshochschulen	1.000
	Schwimmbäder	1.000

Im Rahmen der Konzeptphase sollte untersucht werden, wie zukünftige Bedarfe und Ausstattungen der Daseinsvorsorge bzw. sozialen Infrastruktur über neue Wohnsiedlungsstandorte hinweg übergreifend betrachtet und vorausgeschätzt werden können. Das Erfordernis zur Schaffung und Unterhaltung sozialer Infrastrukturen (Investitions- und Folgekosten) könnte dabei hinsichtlich Lage und Kapazitäten bestehender Angebote ein noch wichtigeres Entscheidungskriterium für das Aufschließen neuer Wohnquartiere bilden.

In den Blick zu nehmen sind dabei auch sich vollziehende Veränderungen in älteren Bestandsquartieren in den dörflichen bzw. städtischen Ortskernen als auch in älteren Einfamilienhausquartieren. Dies umfasst den Wohnungsbestand im engeren Sinne, wie unter Kapitel 6.1 beschrieben. Dies betrifft auch soziale, demographische und sozio-ökonomische Veränderungen der Bewohnerschaft. So gewinnt für ältere Menschen die nahräumliche Versorgung und fußläufige, sichere Erreichbarkeit von Angeboten der Daseinsvorsorge und Nahversorgung an Bedeutung bzw. ist Grundlage für Lebensqualität im Alter. Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausstattung sind diese Facetten etwa im Ortsteil Ahrensfelde nördlich der RB-Linie oder in Blumberg und Seefeld hinsichtlich des Zuganges zu Waren des täglichen und aperiodischen Bedarfs – ohne Zwang zum eigenen Pkw – zu vertiefen. Dies kann im Segment Nahversorgung/Einzelhandel nur mit Partnern der privaten oder gemeinwohlorientierten Anbieterseite thematisiert oder in Form neuer Lösungen erprobt werden.

Interkommunale und länderübergreifende Vereinbarungen und Vorhaben sollten dabei zukünftig bedarfsgerechte und dauerhaft finanzierbare Angebotsgestaltungen unterstützen und dabei neue Wege für multifunktional nutzbare Infrastrukturen gehen. Daran hat auch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf aufgrund bezirklicher oder quartiersbezogener Altersentwicklungen sowie mit Blick auf die Alltagsbezüge der Einwohnerschaft beiderseits der Landesgrenze großes Interesse.

Handlungsansätze allgemein

- Ausrichtung der Daseinsvorsorge an der demografischen Entwicklung einzelner Ortsteile, d.h. die Entwicklung von Schwerpunkträumen für Ahrensfelde und Werneuchen über die einzelnen Ortsteile. Beispiel: Exponentielles Wachstum junger Bevölkerungsgruppen in Lindenberg rechtfertigen die Entwicklung einer neuen Grundschule in diesem Ortsteil, während im Ortsteil Ahrensfelde eine starke Zunahme an Senioren zu verzeichnen ist und in diesem verstärkt die Nachfrage nach seniorengerechten Angeboten steigen wird.

- Daseinsvorsorge auch als Identität stiftendes Element für die Kommunen betrachten und die Herausforderungen der demografischen Entwicklung mit entsprechenden Angeboten begegnen, damit der soziale Charakter der Orte erhalten werden kann.
- Daseinsvorsorge bei Entwicklungen neuer Wohngebiete integriert denken, um Erreichbarkeiten und kurze Wege ermöglichen zu können für alle Bevölkerungsteile. Dabei müssen auch die Wechselwirkungen mit der Verkehrsproblematik der Orte mitgedacht werden.
- Die konkrete Datenlage der demografischen Entwicklung als Grundlage für effiziente Planung von Daseinsvorsorge zeigt aktuell große Abweichungen zwischen den Daten der Landesämter und der Gemeindeämter auf. Entsprechen notwendig ist die Erarbeitung von angepassten Daten an die Altersstrukturentwicklung der Bevölkerungen von Ahrensfelde und Werneuchen, um Daseinsvorsorge-Bedarfe sozio-strukturell und räumlich-strukturell effizient bewerten zu können.
- Länderübergreifende Lösungen bei Schulentwicklung für Ahrensfelde und Marzahn-Hellersdorf/Lichtenberg
- Wechselwirkungen zwischen Demografie und Wohnen stärker berücksichtigen. Bei wachsenden Zahlen im Bereich Senioren und Personen über 65 Jahre müssen die Wechselwirkungen der Angebote Wohnen, Mobilität und Daseinsvorsorge in den Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen stärker Berücksichtigung finden.
- Es ist eine Priorisierung der kurz-, mittel- und langfristigen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Achsenkommunen zu ermitteln, um Synergien beider Kommunen besser nutzen zu können.
- Integrierte und multifunktionale Planung bei der Errichtung neuer Gebäude mit Blick auf Kindertagesstätten, Schulen und Senioreneinrichtungen.

Handlungsansätze

- Nahversorgung: Die grundlegende Nahversorgung ist in beiden Orten gewährleistet. Mit Blick auf die potenzielle Ortsumfahrung durch die B158 können sich Fragen zu einer neuen Gestaltung der aktiven Zentren in den Orten ergeben, um Wege innerhalb der Orte zu verkürzen, altersgerechter zu gestalten und städtebauliche Attraktivität zu schaffen. Die Entwicklung eines Einzelhandelskonzept könnte Möglichkeiten zur langfristigen Planung bei anhaltendem Wachstum der Orte im Bereich Nahversorgung schaffen. Zudem existieren Lücken in der Nahversorgung zwischen Blumberg und Seefeld. Aufgrund der räumlich-strukturellen Lage sowie dem Wachstum beider Ortsteile böte sich hier an, Nahversorgungsoptionen interkommunal zu strukturieren.
- KiTa und Schule: Die Planung des Landkreises geht aktuell von einer Nachfrage-entsprechenden Auslastung der KiTa- und Schulstandorten in beiden Orten aus. In den Bürgerrunden wurde allerdings bereits deutlich, dass das Wachstum der Orte auch zu einer verstärkten Nachfrage nach KiTa- und Schulplätzen führt und somit der demografischen Entwicklung zufolge momentan kein Rückgang in der Nachfrage zu erwarten ist. Bei real anhaltendem Zuzug und natürlichem Wachstum ist zu empfehlen, trotz Fertigstellung des neuen Grundschulstandortes im Ortsteil Lindenberg (Ahrensfelde), die Bedarfsplanungen kurz- und mittelfristig anzupassen. Zudem sollten Möglichkeiten geprüft werden, potenziell auftretende Bedarfsengpässe in der Versorgung mit KiTa- und Schulplätzen durch interkommunale Kooperationen abzufedern, einschließlich der Voraussetzungen hierfür.
- Sport und Kultur: Die allgemeine Versorgung an Sport- und Kulturangeboten ist in beiden Kommunen gut. Langfristig bedarf es an verstärkten Konzepten für seniorengerechte Angebote innerhalb der Kommunen und der Prüfung, inwiefern Gebäude je nach Altersgruppe multifunktional genutzt werden können. Aufgrund der zerfaserten Struktur der Orte bedarf es hier auch an einer integrierten Planung in den Bereichen Wohnen und Verkehr, um diese Angebote möglichst effizient gestalten zu können.
- Medizinische Versorgung: Die medizinische Versorgungslage ist in beiden Orten gut und wird positiv verstärkt durch die relative Nähe zu den Berliner Bezirken. Ähnlich wie in den Bereichen Sport und Kultur ist eine langfristige integrierte Planung notwendig, um altersgerechten und barrierefreien Zugang zu den sozialen Leistungen zu ermöglichen. Trotz eines relativ starken Wachstums bei den jüngeren Altersgruppen

wird die Zahl der Senioren in den kommenden 5 bis 10 Jahren stark zunehmen und die Bedarfe in diesen Segmenten entsprechend zunehmen.

Interkommunale Herausforderungen und Chancen

- Interkommunale Konzepte im Bereich Daseinsvorsorge auf zwei Ebenen denken: Wie können Ahrensfelde und Werneuchen ihre Bedarfe an sozialer Infrastruktur gemeinsam lösen, und wo kann eine Kommune von der anderen profitieren. Die zweite Ebene ist die Partizipation der Achsen-Kommunen in den Bereichen Daseinsvorsorgen von den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf. Aktuell existiert eine interkommunale Kooperation zwischen dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und dem Landkreis Märkisch-Oderland, um gemeinsame Infrastrukturbedarfe in der Schulbedarfsplanung zu untersuchen. Dieses Modell bietet Chancen für die Klärung der Bedarfe sozialer Infrastruktur(en) zwischen Berlin und umliegenden Kommunen.
- Bei wachsender interkommunaler Kooperation bedarf es einer integrativen Planung von Erreichbarkeiten und Zugängen zu diesen Angeboten, inklusive Mobilität und Verkehr.
- Verstärkte Zusammenarbeit bei Entwicklung von Wohngebieten auf Berliner Seite mit Blick auf Angebote der Daseinsvorsorge (seniorengerechtes Wohnen und Betreuung) und einer potenziellen Partizipation der beiden Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen an diesen Entwicklungsprojekten.
- Ermittlung von Bedarfen zur Kooperation innerhalb der beiden Achsenkommunen, um potenzielle Synergien zu nutzen und gegebenenfalls kostenschonend auf neue Infrastrukturbedarfe reagieren zu können.

Aufgrund der verstärkten Wanderungsbewegungen seit 2015 und dem anhaltenden Wachstum des Metropolraums Berlin ist zu erkennen, dass der Bedarf an Infrastruktur in den Bereichen Kindertagesstätten und Schulen zugenommen hat und entsprechend kurzfristige Lösungsansätze notwendig macht. Aufgrund eines Geburtenüberschusses gegenüber den Sterbefällen in Ahrensfelde und zusätzlich starken Zuzugszahlen in beiden Kommunen, ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach jugendgerechter Infrastruktur mittelfristig zunehmen wird.

Mittelfristig sollten darüber hinaus seniorengerechte Angebote mit kurzen Erreichbarkeiten geschaffen werden und so eine Attraktivität für verschiedene Altersgruppen innerhalb der Kommunen schaffen. Es ist anzunehmen, dass die Zahl der Senioren in beiden Kommunen stark zunehmen wird und somit eine große Nachfrage nach seniorengerechter Infrastruktur entstehen wird. Kurz-, mittel- und langfristig sollten demnach integrierte Angebote der Daseinsvorsorge, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur geschaffen werden, die die Wechselwirkungen mit den Bereichen Wohnen und Mobilität integriert betrachten und so auch positiv zur sozialen Kohäsion der Orte beitragen.

Abbildung 24 Abbildung Plan Nahversorgung

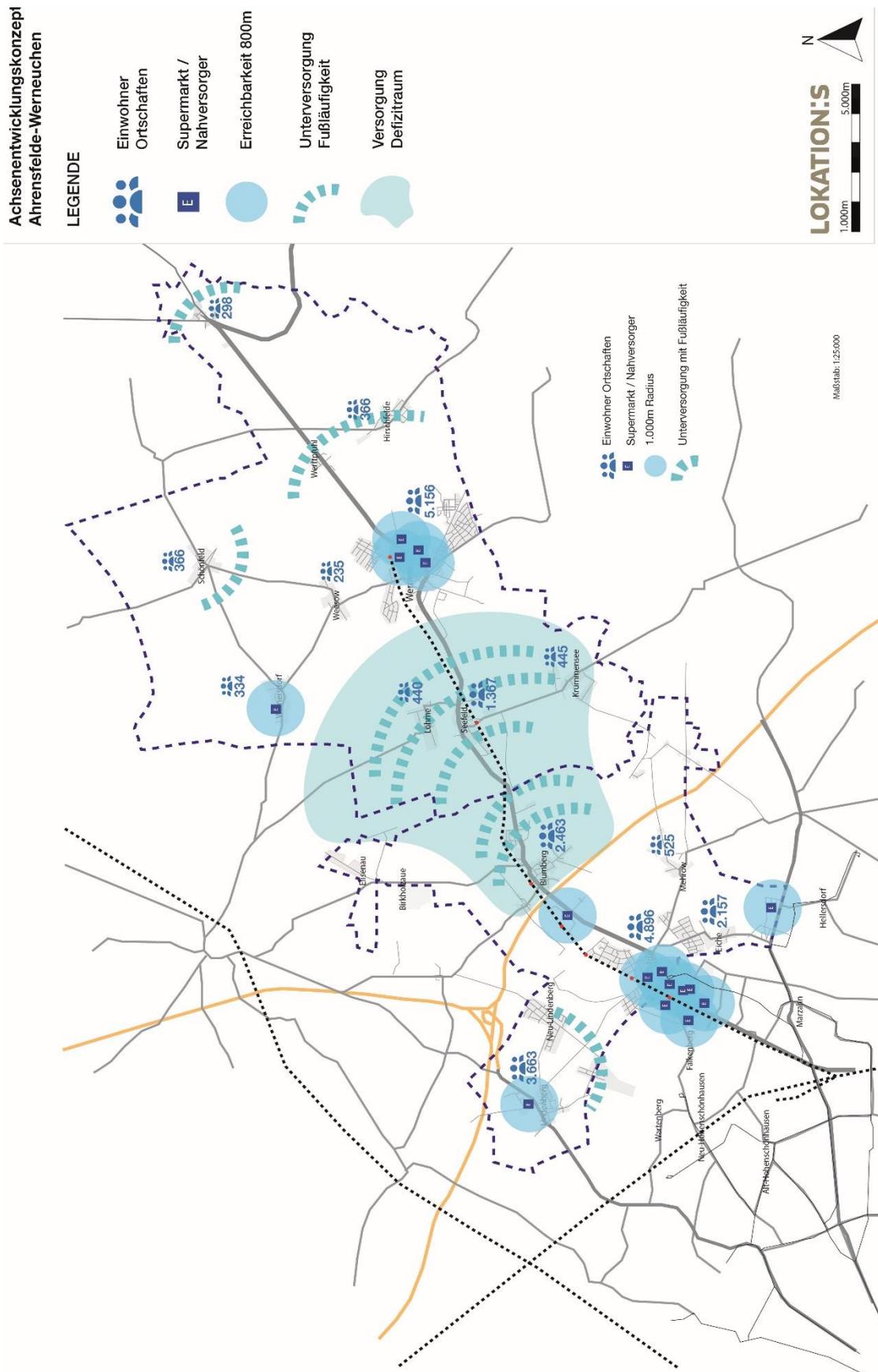
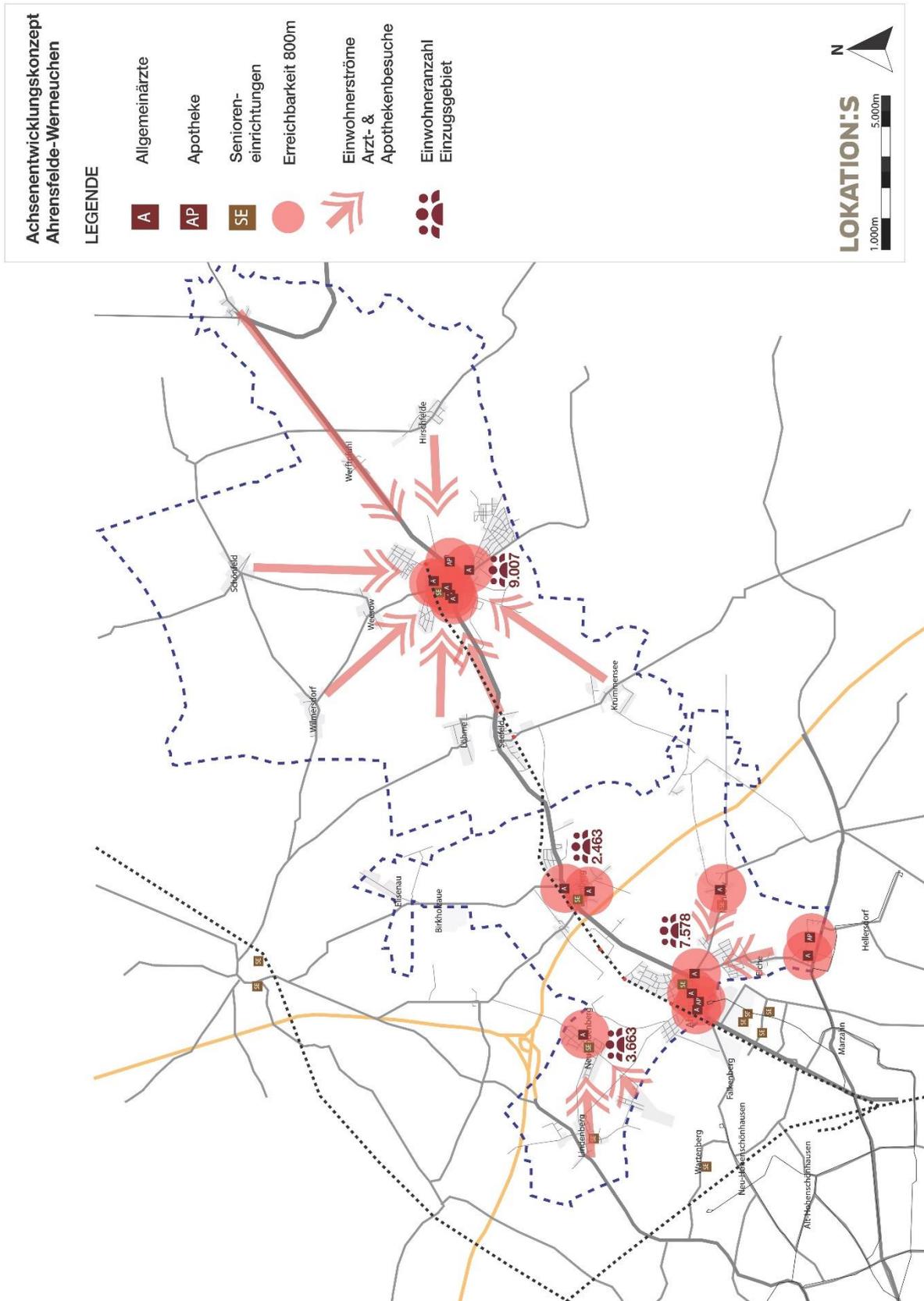


Abbildung 26 Plan medizinische Versorgung / Senioren



6.2. Gewerbeflächen / Arbeitsstätten

Der Blick auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzstrukturen (vgl. Kapitel 3.4) unterstreicht die Bedeutung des Achsenraums als Wirtschaftsraum innerhalb der Hauptstadtregion. Die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen ist, auch mit Blick auf anhaltend hohe Flächennachfrage aus verschiedenen Branchen, eine Chance für beide Kommunen im Achsenraum. Eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik erfordert die frühzeitige Sicherung von Potenzialflächen und deren Berücksichtigung in weiteren Planungen, inkl. neuer Wohnsiedlungsvorhaben.

Bestand / Ist-Situation

Tabelle 24 Übersicht Gewerbegebiete

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Branchen und Nutzungen	Erschließung BAB ²²	Erschließung Bahn
1	Gewerbegebiet Lindenberg	26,09	Baumarkt, Cash & Carry, Speditionen & Logistiker	BAB 1,7 km	nein
2	Gewerbegebiet Ortsteil Lindenberg	2,69	Logistik	BAB 7 km	nein
3	Gasturbinenkraftwerk Ahrensfelde	5,6	Gasturbinenkraftwerk	6 km	nein
4	Schwörer Haus GmbH & Co.	8,35	Bauunternehmen	2 km	ca. 1 km
5	Am Rehhahn	35,05	Logistik & E-Commerce, Sanitär-Großhandel, Druckerei, Baumaschinen-Verleih, Einzelhandel (Discounter, Baumarkt), Tankstelle, Schnellrestaurant	1 km	0 km
6	Gewerbeflächen am Kaufpark Eiche	2,5	Mietgaragen (private, aber auch gewerbliche Nutzungen)	5 km	nein
7	Gewerbepark Seefeld	37,53	Logistik (Einzelhandel, Mineralöl), Maschinen- und Werkzeugbau, Mietwäsche, Kunststofftechnik, Informationssysteme	4 km	200 m
8	Großtanklager	44,39	Tanklager	7 km	1 km
9	Gewerbepark Krummenseer Weg	11,15	Fensterhersteller, Bauunternehmen/ Gerüstbau, Großhandel, Lebensmittelproduktion	8 km	1,5 km
10a	Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße - Nordseite (Asphaltmischanlage Fa. Berger)	27,01	Asphaltmischanlage Berger SE	12 km	0,7 km
10b	Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße - Südseite	18,52	noch nicht bebaut / ungenutzt	8 km	0,9 km
11	Gewerbegebiet Hangar	30,59	Kunstgießerei, Flugsportverein, Sporthalle, teils Leerstand Hangar	12 km	nein
12	Gewerbefläche Werneuchen Mühlenstraße	6,09	Remondis	10 km	0,5 km
13	Gewerbegebiet Freienwalder Chaussee	8,29	ZUEGG Deutschland GmbH	13 km	nein

Gemeinde Ahrensfelde

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über sechs Gewerbegebiete, von denen jedoch nur drei Gebiete den Charakter eines klassischen Gewerbegebiets aufweisen und Standort für unterschiedliche Unternehmen sind. Bei den weiteren Gewerbegebieten handelt es sich um Sonderstandorte wie das Gasturbinenkraftwerk, einen Standort für Mietgaragen (Eiche) sowie den Einzelstandort eines Unternehmens (Schwörer Haus GmbH & Co. KG).

Insbesondere die beiden großen Gewerbegebiete Am Rehhahn und Lindenberg verfügen über eine sehr verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Diese Lagegunst bedingt einen hohen Anteil an flächenintensiven Betrieben aus dem Bereich von Großhandel, Logistik und Transportwesen. Jedoch sind an diesen Standorten auch größere produzierende Unternehmen ansässig. In allen Gewerbegebieten sind nur noch kleinere Flächen frei, teilweise handelt es sich hierbei aber auch um bereits vermarktete Flächen oder Erweiterungsflächen. Ergänzend dazu besteht am Bahnhof Blumberg ein kleiner Gewerbehof, der vor allem für kleine Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich kleinere Mietflächen anbietet.

²² Erschließung MIV in Bezug Entfernung zur Autobahn (BAB)

Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verfügt gegenwärtig über sechs Gewerbegebiete von sehr unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Die teilweise großen Flächen werden bisher jedoch noch nicht entsprechend gewerblich genutzt (Flugplatz) bzw. nur durch einzelne flächenintensive Unternehmen (Mühlenstraße, Alte Hirschfelder Straße, Tanklager Seefeld).

Insbesondere das Gewerbegebiet Seefeld verfügt, ähnlich wie das Gewerbegebiet Am Rehhahn in Ahrensfelde-Blumberg, über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn, die einen hohen Anteil an großflächigen Betrieben aus dem Bereich von Großhandel, Logistik und Transportwesen an diesem Standort bedingt. Das Gewerbegebiet Krummenseer Weg ist hingegen etwas kleinteiliger strukturiert und stärker von produzierenden Unternehmen geprägt. Diese beiden attraktiven Gewerbegebiete weisen nur noch sehr eingeschränkt Entwicklungsflächen auf.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Mit dem Clean-Tech-Businesspark liegt unmittelbar an der Achse der B158 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf einer der größten Industrie- und Gewerbestandorte auf Berliner Stadtgebiet, der zugleich noch über erhebliche Entwicklungsflächen verfügt.

Die angestrebte Entwicklung des Standorts wird erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Achsenraum haben, sowohl mit Blick auf das Verkehrsaufkommen und die Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze (und damit potenzieller Einwohner), aber auch als Teil des gesamten Wirtschaftsgefüges im Achsenraum (Lieferbeziehungen, Dienstleistungen etc.).

Planungen

Gemeinde Ahrensfelde / Stadt Werneuchen

Für das Gewerbegebiet in Lindenberg in der Gemeinde Ahrensfelde laufen konkrete Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets. Darüber hinaus ist, neben den Bestandsflächen in den Flächennutzungsplanungen beider Kommunen, gegenwärtig keine Neuerschließung von Gewerbeflächen oder Erweiterung bestehender Gewerbegebiete geplant. Diese sollten im Ergebnis der Konzepterstellung im Rahmen einer etwaigen Fortschreibung der Flächennutzungspläne einfließen.

Berlin – Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg

Die Berliner Seite des Achsenraums umfasst einen der bedeutendsten Entwicklungsräume für Gewerbe- und Industrienutzungen in der gesamten Hauptstadtregion. Mit dem Standort Marzahn Nord und dem geplanten CleanTechBusinesspark weist der Achsenraum auf Berliner Seite ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf, das jedoch insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung auch große Auswirkungen auf die Achsengemeinden Ahrensfelde und Werneuchen haben wird.

Entlang der Achse B 158 erstrecken sich zudem weitere bedeutende Industrie- und Gewerbegebiete wie Marzahn Süd sowie die im benachbarten Bezirk Lichtenberg gelegenen Gebiete Hohenschönhausen und Herzbergallee. Diese vier Gebiete sind alle als im Berliner Stadtentwicklungsplan (STEP) Wirtschaft 2030 dem „Entwicklungskonzept produzierende Bereiche“ (EpB) zugeordnet. Der STEP Wirtschaft hält dazu fest:

„Zentrales Ziel des EpB ist die Sicherung der wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Nutzungen zu angemessenen Preisen. Das Konzept soll den dort ansässigen Betrieben und Unternehmen langfristige Planungssicherheit bieten und dazu beitragen, sie am Standort zu halten. Darüber hinaus soll auch dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung getragen werden, insbesondere der weiter zunehmenden Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen, der Digitalisierung und der zunehmenden Bedeutung der urbanen Produktion. Daher strebt das Entwicklungskonzept eine Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen und eine Qualifizierung der Flächenkulisse an. StEP Wirtschaft 2030 - Bericht 55 Der Entwicklungsaspekt des Konzeptes spiegelt sich vor allem in der Abgrenzung der in den EpB-Gebieten zulässigen Nutzungen wider. Dazu zählen alle Betriebe, die zu Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen, unabhängig von ihrer Branchenzugehörigkeit (produktionsgeprägter Bereich). Im Einzelnen handelt es sich um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, des Großhandels und

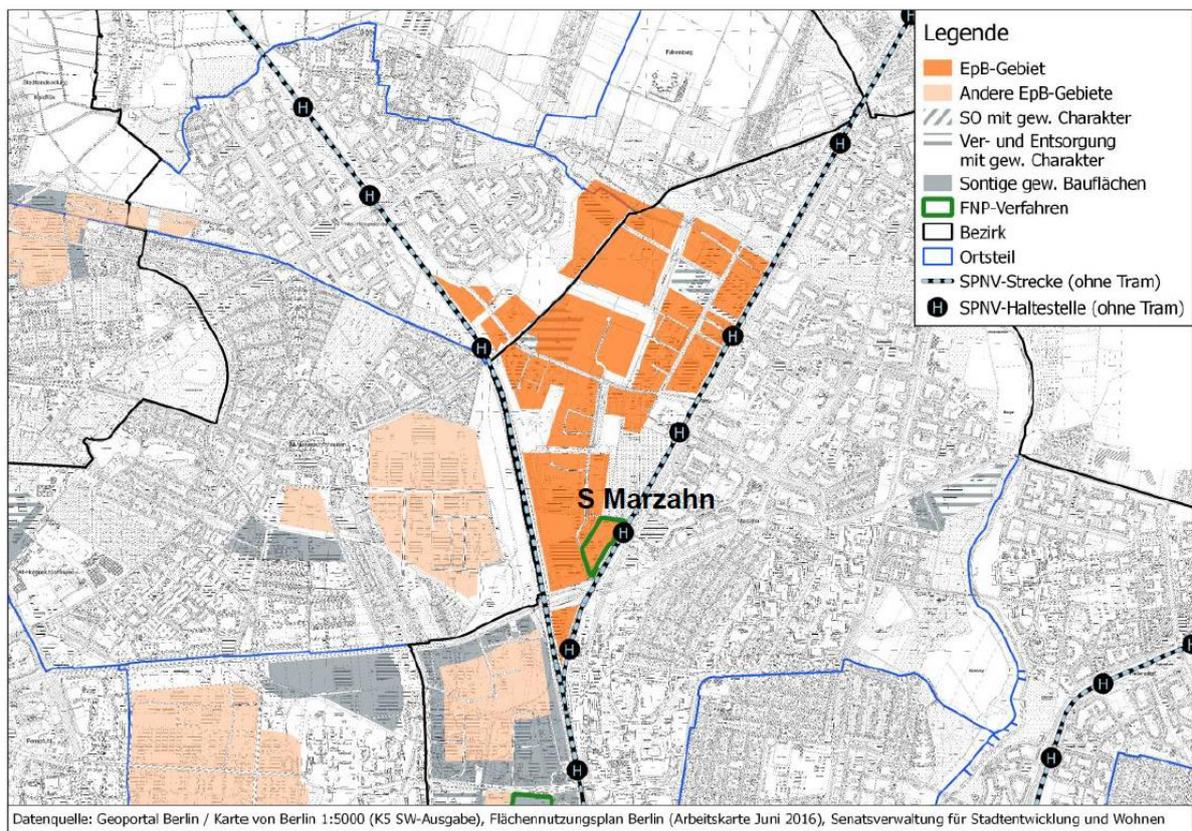
der Handelsvermittlung, des Transport-, Logistik- und Lagergewerbes sowie um Betriebe aus dem Bereich der Dienstleistungen“ (S. 55 f.). Der Gesamtstandort dieser vier EpB-Gebiete soll als Produktionsraum innerhalb Berlins gestärkt werden.

Das Gebiet Marzahn Nord ist im STEP Wirtschaft zudem als zu aktivierender Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung festgelegt, der insbesondere für GI-Nutzungen gesichert werden soll. So soll ein Heranrücken von Wohnnutzungen verhindert werden, um eine uneingeschränkte Nutzung des Standorts dauerhaft zu sichern. Laut STEP Wirtschaft weist das Industriegebiet in Marzahn Nord als eines von wenigen Gebieten im Land Berlin zudem noch kurzfristig aktivierbare Flächen mit einer Größe von über 3 Hektar auf.

Im räumlichen Leitbild des STEP Wirtschaft 2030 ist der CleanTechBusinesspark als „Zukunftsorten“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft vorgesehen. Entlang der B158 wird ein Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe definiert und im Verhältnis zu den beiden Achsengemeinden im Land Brandenburg wird eine Stärkung der Verflechtung als Zielstellung formuliert.

Von 246 Hektar im EpB-Gebiet Marzahn Nord sind gegenwärtig noch 83,9 Hektar verfügbar. Davon sind wiederum 72,8 Hektar kurzfristig aktivierbar (s. S. 152 STEP Wirtschaft 2030). Eine verstärkte Entwicklung dieser Flächen hätte voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung der B 158 in Richtung BAB-Anschlussstelle.

EpB-Gebiet 34: Marzahn Nord



Die Regionalplanung zielt im Rahmen der aktuellen Erarbeitung des integrierten Regionalplanes für die Planungsregion Uckermark-Barnim auf die Ermittlung und Darstellung gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte (GIV) mit überregionaler Bedeutung sowie regionaler Bedeutung. Im Achsenraum sind dazu Standortpotenziale im Umfeld von Seefeld und Werneuchen näherer Betrachtung.

SWOT-Analyse

Stärken (Potenziale)	Schwächen (Defizite)
<ul style="list-style-type: none"> - Potenzialflächen in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten bieten günstige Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen (Abstand zu schützenswerten Nutzungen) - Ansiedlung von weiterem Gewerbe wirkt der Entstehung monostrukturierter Schlafstädte entgegen und schafft Arbeitsplätze für die Wohnbevölkerung - Generierung zusätzlicher Gewerbesteuererinnahmen durch Ansiedlung weiterer Betriebe - Einpendler aus den ländlicheren Gebieten jenseits des Wachstumsraums als Arbeitskräftepotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere in Ahrensfelde: Mangel an geeigneten Gewerbeflächen für die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Produktions- und Handwerksunternehmen - Fehlen geeigneter Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen mit hohem Flächenbedarf (Logistik, Großhandel etc.) - Hoher Anteil an Auspendlern aus der Region - Unzureichendes Angebot für die anhaltend hohe Nachfrage nach kleinteiligen Mietflächen (Lagerhallen, Gewerbehöfe) in der Hauptstadtregion
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Günstige Lage der bestehenden größeren Gewerbebestände an den Autobahnanschlussstellen - Hohe Flächennachfrage an den autobahnnahe Standorten, insbesondere von Logistikunternehmen - Ansiedlung von aus Berlin verdrängten kleinen und mittelständischen Produktions- und Handwerksunternehmen könnten die mittelständische Wirtschaft im Achsenraum nachhaltig stärken 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Flächenverbrauch der Logistikunternehmen bei geringer Wertschöpfung pro m² -> vergleichsweise geringe Gewerbesteuererinnahmen und Arbeitsplätze für Geringqualifizierte - Gefahr der Entstehung von Monostrukturen bei zu starker Konzentration auf Logistik - Unzureichende MIV und ÖV-Anbindungen in Richtung Berlin-Marzahn wirken sich negativ auf die Attraktivität des Standorts und die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen aus - Unzureichende Verkehrsanbindung steht einer erfolgreichen Entwicklung des CleanTechBusinesspark in Marzahn entgegen - geringe Arbeitslosenquote erschwert Unternehmen die Gewinnung erforderlicher Arbeitskräfte -> Gefahr für Wachstum der Unternehmen

Handlungsbedarfe

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Flächennachfrage, sowohl von größeren Unternehmen als auch von zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben, sowie auch mit Blick auf die hohen Auspendlerzahlen aus dem Achsenraum, gilt es im Rahmen des Achsenentwicklungskonzepts potenzielle Gewerbeflächen zu identifizieren, zu bewerten und in den weiteren Planungen einzubeziehen. Grundsätzlich zeigt sich der Bedarf nach unterschiedlichen Arten von Gewerbe- bzw. Industrieflächen und einem damit verbundenen Handlungsbedarf:

- Ausweisung und Erschließung neuer Industrie- und Gewerbeflächen autobahnnahe für großflächigere Ansiedlungen aus den Bereichen Logistik und Produktion
- Ausweisung und Erschließung zentrennaher Gewerbeflächen für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk
- Schaffung von Mietflächen für kleine Gewerbetreibenden (Lager-, Produktionshallen, Gewerbehöfe).

Die zusammenfassende Bewertung der Erweiterungspotenziale der Gewerbe- und Industriestandorte in den beiden Achsenkommunen gibt die nachfolgende Tabelle wieder.

Tabelle 25 Übersicht Erweiterungspotenziale der Gewerbe- und Industriestandorte

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Branchen und Nutzungen
E1	Erweiterung Gewerbegebiet Lindenberg	GE	Fokus Logistik, großflächigere Nutzungen
E2	Entwicklungsfläche Alte Ortsdurchfahrt Ahrensfelde	MI	Standort für kleinteiliges produzierendes Gewerbe und Handwerk
E3	Erweiterung Am Rehhahn	GE/GI	Standort für produzierendes Gewerbe und Logistik, eher großstei- gig
E4	Erweiterung Gewerbepark Seefeld	GE/ GI	Standort für produzierendes Gewerbe und Logistik, eher großstei- gig
E5	Erweiterung Gewerbepark Krummenseer Weg	GE	Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk
E6	Erweiterung Gewerbepark Alte Hirschfelder Straße	GE/ GI	Standort für Produzierendes Gewerbe, Bau, Recycling und stö- rende Betriebe

6.3. Verkehr / Mobilität

Die heutige und zukünftige Verkehrsinfrastruktur beeinflusst maßgeblich die Quantität und Qualität einer nachhaltigen funktional-räumlichen Entwicklung im neuen Achsenraum (Berlin-) Ahrensfelde-Werneuchen. Dies bezieht sich sowohl auf die Berufs-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeit-Mobilitätsbedürfnisse der heutigen und zukünftigen Einwohnerschaft, als auch auf die Anforderungen der ansässigen und zukünftigen Wirtschaftspartner. Grundlegende Kriterien für die Bestimmung der neuen Siedlungsachse im LEP HR waren und sind die Regionalbahnlinie RB 25 zwischen Berlin-Ostkreuz und Werneuchen sowie die Bundesstraße B 158 ausgehend von Berlin-Marzahn-Hellersdorf über Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen weiterführend in Richtung Bad Freienwalde.

Bewertungen der Ist-Situation und konkreter Planungen sowie das Ableiten von Handlungsbedarfen müssen dabei zwischen überörtlichen Zuständigkeiten von Fachstellen in den Ländern Brandenburg und Berlin sowie kommunalen Zuständigkeiten und deren Gestaltungsmöglichkeiten für kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklungsperspektiven im (erweiterten) Achsenraum unterscheiden.

Vorweggenommen wird hierzu bereits, dass für die beiden Verkehrsadern RB 25 und B 158 in Zuständigkeit überörtlicher Fachstellen erst gegen Mitte des kommenden Jahrzehnts mit spürbaren Verbesserungen gerechnet werden kann. Trotz dieser mit Blick auf die gegenwärtige Verkehrssituation im Achsenraum wenig zufriedenstellenden Zeitschiene, müssen sich beide Kommunen mit den Anrainer-Bezirken in Berlin bereits heute zu den in eigener Verantwortung gestaltbaren Entwicklungen bis 2025 als auch darüber hinaus verständigen, welche den Mobilitätsbedürfnissen der Einwohner sowie den Unternehmen zugutekommen.

Die sektorale Analyse greift dazu unterschiedliche Aspekte auf, welche die Verkehrsentwicklung im Siedlungsbestand sowie bei weiterer Wohnsiedlungsentwicklung, unterschiedliche lokale und überörtliche Mobilitätsbedürfnisse sowie Zuständigkeiten der Kommunen und der Länder unterscheiden.

Bestand / Ist-Situation

Überörtliche Straßen (Bundesstraße, BAB)

Die Verkehrssituation der überörtlichen Straßenverbindungen lässt sich im Bestand wie folgt beschreiben.

BAB A 10 / Berliner Autobahnring

- Lage im Umfeld BAB 10, AS Hohenschönhausen (bei Blumberg)

Bundesstraße B 158

- hohes Verkehrsaufkommen im Ort Ahrensfelde/Berlin Märkische Allee (Pkw/Lkw)²³ zwischen Berliner Innenstadt und AS Hohenschönhausen (Lärm, Abgase, Sicherheit); enorme Ausweichverkehre auf Querverbindungen (Eiche/Hellersdorf, Lindenberg), regelmäßiger Rückstau zwischen Ahrensfelde und AS BAB zur HVZ24
- auf Berliner Seite B 158 über teils 6 spurige Märkische Allee sowie Ahrensfelder Chaussee (Querverbindung Nordost) mit wichtiger Verkehrsfunktion für Berlins größtes Gewerbegebiet (Clean-Tech-Businesspark); verstärkter Rückstau bei geschlossenem Bahnübergang (RB 25) in/von Richtung Hohenschönhausen/OT Falkenberg

Bundesstraße 2

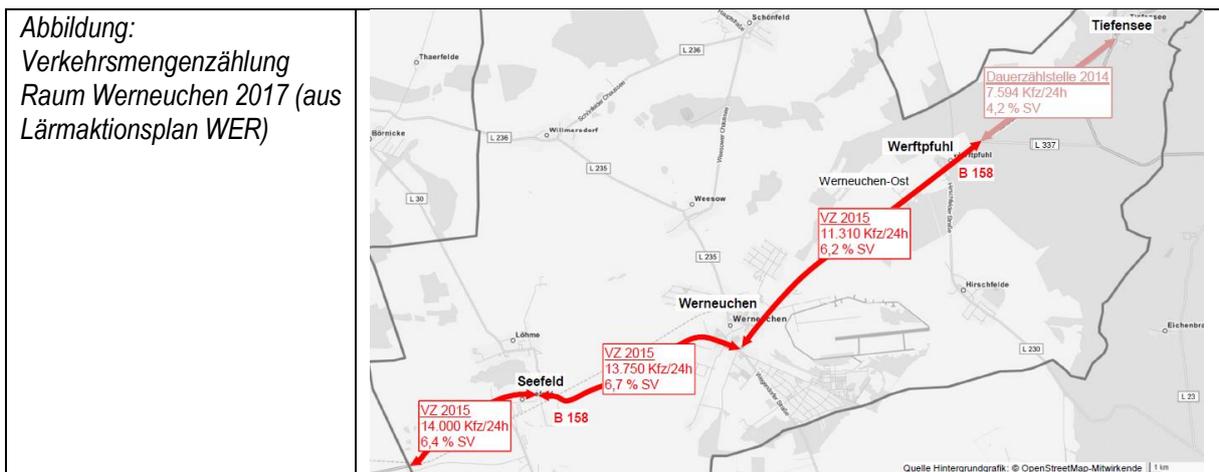
- B 2 (Berlin-Eberswalde) im Nordwesten (Lindenberg) mit AS Berlin-Weiensee; sehr hohes Verkehrsaufkommen zur HVZ

Landesstraße L 33

- im Süden (Eiche/Eiche-Süd) die Landesgrenze bildend bzw. den Achsenraum tangierende Landesstraße L 33 (Landsberger Chaussee / Berliner Straße), verbindet die östlichen Bezirke Berlins mit der AS Marzahn am Autobahnring; bis zum Jahr 2022 durchgehend 4-spuriger Ausbau -> aktuell ein „Nadelöhr“ im Teilabschnitt

Bundestraße B 168

- B 168 (Eberswalde/Müncheberg) tangiert bei Tiefensee den Achsenraum.



Sonstiges Straßennetz

- Die Achsenorte Ahrensfelde und Werneuchen sind über diverse Landes-/Kreisstraßen erreichbar - Ahrensfelde-Lindenberg, Ahrensfelde-Mehrow (L 339) / - Eiche (L 311). Weitere Landesstraßen im Achsenraum sind Blumberg-Bernau (L312/L31), Seefeld-Löhme-Bernau (L30), Seefeld-Krummensee-Altlandsberg (L30), Werneuchen-Weesow-Wilmersdorf (L235) / -Wegendorf-Strausberg (L235/L23).
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf der B 158 weichen überörtliche Verkehre auf Alternativen aus, die zu erheblichen Belastungen kleiner Orte über lokale Verkehre hinaus führen (Eiche, Lindenberg). Die hohen Verkehrsmengen auf der B 158 beeinträchtigen zeitweise den Zugang zur bzw. die Kreuzung der B 158, etwa in Seefeld aus Löhme/Krummensee oder in Blumberg aus Ort/in Richtung Bernau.
- Die Quell- und Zielverkehre der zumeist an Siedlungsrändern errichteten oder entstehenden Wohnsiedlungen beeinträchtigen in Verbindung mit den überörtlichen Verkehren die Sicherheit/Querbarkeit sowie die Umwelt- und Wohnqualität (Lärm, Abgase) für die Anwohner.

²³ hierzu Verkehrsmengenzählungen u.a. <https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/lenkung/vlb/de/erhebungen.shtml>

²⁴ HVZ – Hauptverkehrszeit/Berufsverkehr

Nicht-motorisierter Individualverkehr (Rad- und Fußwegeverkehr)*Überörtlich*

- Im Achsenraum bestehend als straßenbegleitende Radwege: Ahrensfelde-Werneuchen/B 158 / -Lindenberg, Seefeld-Löhme, Werneuchen-Weesow.
- Separate ortsübergreifende Radwege fehlen bislang entlang der B 158 östlich Werneuchen bis Tiefensee, zwischen Ahrensfelde und Eiche/Hellersdorf/Landsberger Chaussee, zwischen Ahrensfelde und Mehrow, zwischen Blumberg-Bernau (über Elisenu), zwischen Seefeld-Krummensee und Werneuchen-Wegendorf.
- Länderübergreifend sind Defizite der Rad- und Fußwegeanbindung zwischen Ortslage Ahrensfelde zum S-Bhf. Ahrensfelde (sicheres Querens) sowie für den Radverkehr entlang der Märkische Allee (Berlin) zu ermitteln. Östlich des Bahnüberganges entlang der Ahrensfelder Chaussee (Berlin) besteht ein separater Radweg.

Innerörtlich

- Die Querung der verkehrsreichen Bundesstraße B 158 wird in der Ortslage Ahrensfelde durch mehrere Ampeln ermöglicht. In den Orten Seefeld, Blumberg und Werneuchen bestehen nur wenige, gesicherte Querungen für Fuß/Rad (Ampeln, markierte Überwege).
- Innerhalb der Ortslagen bestehen keine explizit erkennbar durchgängigen Radwegenetze, etwa in Ahrensfelde und Werneuchen mit teils auf/neben Fußwegen verlaufenden Radwege, teils fehlende Radwegeanbindung neuer Wohnsiedlungen in Randlage an Nahversorgung sowie Bahnhofpunkte.

SPNV (RB, Tram, S-Bahn)

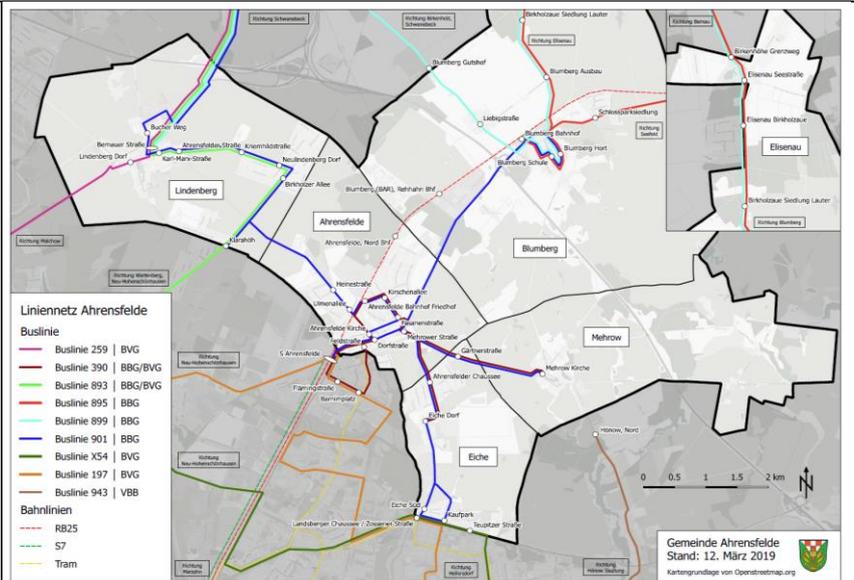
- Regionalbahnlinie RB 25 Berlin/Ostkreuz-Werneuchen mit Haltepunkten Ostkreuz (S-Bahn/RB), Lichtenberg (S/U-Bahn), Ahrensfelde/Friedhof und Nord, Blumberg/Rehhahn, Blumberg, Seefeld, Werneuchen; neue Bahnsteige entlang der Strecke (je ein Bahnstein), außer Wartebereichen keine bahnbezogenen Services
- Stundentakt zwischen 5.00 Uhr und 23.00 Uhr, ab 6.00 Uhr an Wochenenden
- eingleisige Linienführung mit Fahrzeugen vom Typ Talent
- beschränkte Attraktivität für Freizeitverkehr nachts, im Berufsverkehr oft begrenzte Kapazitäten in Zügen
- Trassenverlauf in Richtung Tiefensee/Wriezen noch vorhanden - Weiterführung der RB 25 über Werneuchen hinaus ist im geltenden Landesnahverkehrsplan Brandenburg nicht enthalten
- Gleisverbindungen für (möglichen) Gütertransport teils vorhanden
- S-Bahnhof Ahrensfelde / Linie S7 unmittelbar an Stadtgrenze
- Tram-Endhaltestelle „Ahrensfelde“ an Stadtgrenze mit Direktverbindung bis Berlin-Haupt-Bhf. (M 8) sowie Tram-Haltestelle im Süden an Landsberger Chaussee/Eiche-Süd mit Direktverbindung in die Berliner Innenstadt

ÖPNV (Buslinien, Schülerverkehr, Liniennetz NVP LK Barnim)

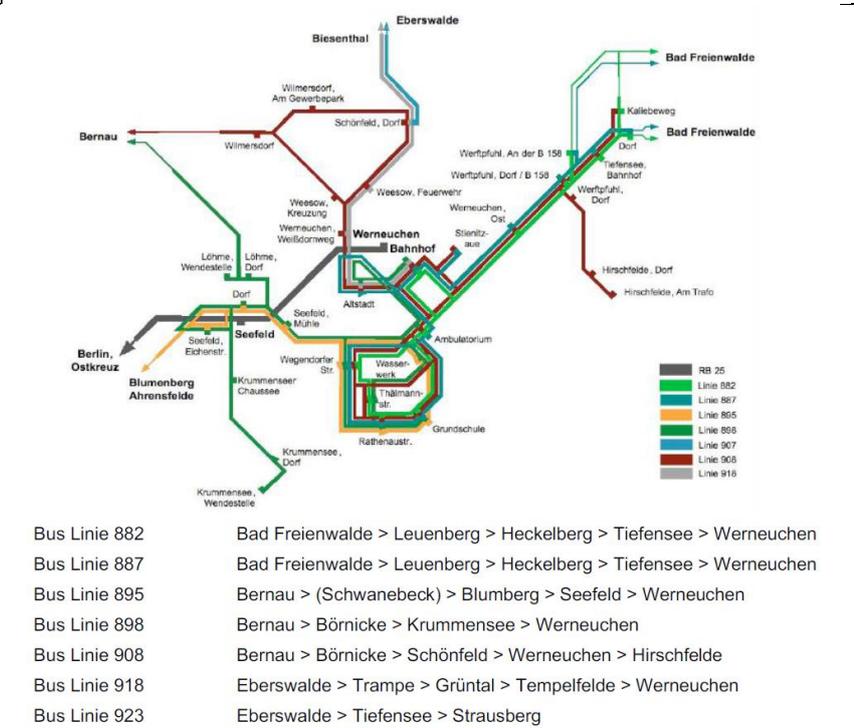
- limitierte Anbindung kleiner Orte, teils wenige Angebote am Wochenende
- eingeschränkte Barrierefreiheit der Bus-Haltestellen sowie deren sicherer, barrierefreier Erreichbarkeit
- teils Abhängigkeit von Schülerverkehr/teils lange Fahrzeiten für Schüler
- in HVZ²⁵ kaum planbare Fahrtzeiten Ahrensfelde-Lindenberg-Eiche/Mehrow / Malchow-Berlin-Buch

²⁵ HVZ – Hauptverkehrszeit / Berufsverkehr morgens und nachmittags/abends

ÖPNV-Liniennetz in der Gemeinde Ahrensfelde (Quelle: Gemeinde Ahrensfelde)



ÖPNV-Liniennetz im Stadtgebiet Werneuchen (Quelle: WUS Werneuchen)



Park & Ride / Bike & Ride

Das Angebot an Kapazitäten für Park & Ride sowie Bike & Ride gestaltet sich im Achsenraum wie folgt:

- Park & Ride-Angebote in Blumberg (neu), Seefeld (2019 neu angelegt, 17 Stellplätze) sowie Werneuchen (neu / teils unbefestigt), teils längs zur Erschließungsstraße (HP GE-Rehhahn), wenig Angebote an Haltepunkten in Ahrensfelde, auf Berliner Seite Angebote am S-Bhf. Ahrensfelde direkt sowie im Umfeld Märkische Allee
- Bike & Ride-Angebote für ein sicheres Abstellen von Fahrrädern an Bahnhöfen bestehen in unterschiedlicher Quantität u.a. mit neuer Gesamtanlage am HP GE-Rehhahn, Angeboten an den Bahnhöfen in Werneuchen, Seefeld sowie den Haltepunkten in Ahrensfelde. Keine zeitgemäßen Angebote sind in Blumberg vorzufinden. Zudem bestehen umfangreichere Abstellmöglichkeiten am S-Bahnhof Ahrensfelde.

Elektromobilität / alternative Angebote

Im Achsenraum Ahrensfelde/Werneuchen ist bislang keine öffentliche Ladeinfrastruktur für e-Pkw und/oder e-Bike an Bahnhöfen oder im sonstigen öffentlichen Raum vorzufinden. Erste Ansätze für Car-Sharing-Modelle in Verbindung mit Elektromobilität werden auf Landkreisebene und vom Regionalpark Barnimer Feldmark verfolgt – jedoch bislang ohne breitere Wirkung in den Gemeinden Ahrensfelde und Werneuchen. Auch auf Berliner Anrainer-Seite sind bislang keine aktiven Entwicklungen zur E-Ladeinfrastruktur erkennbar.

Planungen /Potenziale

Übergeordnete Planungen zu Straßenverkehr, SPNV²⁶ und üÖPNV²⁷ sind auf Länderebene und in Zuständigkeit des Landkreises Barnim in Kapitel 4 erläutert. Mit Blick auf räumliche Zusammenhänge definieren die Radwegkonzepte des Landkreises Barnim und des Regionalpark Barnimer Feldmark interkommunal abgestimmte Planungen. Darunter sind Kommunen und Bezirke für kleinräumliche Entwicklungen zuständig, etwa zu Prioritäten und Planungen im Umfeld der Bahnhöfe (Park & Ride / Bike & Ride) oder lokaler Mobilitäts-/Verkehrskonzepte, Lärmaktionspläne etc. Hinzu treten zunehmend kommunale oder kreisliche Elektromobilitätskonzepte samt erforderlicher Lade-Infrastrukturen oder neuer Sharing-Modelle.

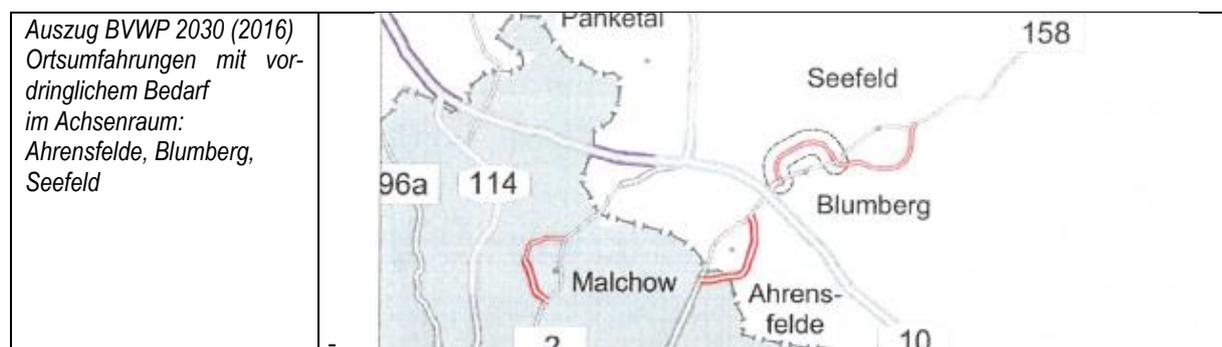
Für den engeren Achsenraum sind gegenwärtig folgende konkrete Planungen von Bedeutung.

Straßenverkehr/Bundesstraße B 158²⁸

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP²⁹ 2030) definiert als vordringliche Bedarfe:

- Ortsumfahrung (OU) Ahrensfelde: nach Verständigung beider Länder zur Finanzierung der Variante B158n (Troglösung/Überdeckung) zwischen Ort Ahrensfelde und Marzahn-Nord läuft das Planfeststellungsverfahren im Jahr 2020 an, Aktualisierungen erfordern mind. 2 Jahre, Baubeginn frühestens 2024;
- Ortsumfahrungen (OU) Blumberg und Seefeld - bislang keine konkreten Trassenkorridore bestimmt; weitere Schritte erst nach 2022 ff; damit Flächensicherung kurzfristig nicht möglich
- Die Stadt Werneuchen hat mit politischem Beschluss gegen eine OU Werneuchen votiert

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist zwischen 2022 und 2024 die Erneuerung der B 158/Märkische Allee (Mehrower Allee – S-Bhf. Ahrensfelde/Stadtgrenze) mit beidseitigem Ausbau von Rad-/Gehwegen sowie gleichzeitiger Erneuerung der Wuhletal-Brücke geplant.



Sonstige Straßen

Im Umfeld der beiden Achsenkommunen sind folgende Planungen relevant:

- OU Malchow B2 im BVWP als vordringlicher Bedarf bestimmt
- Abschluss des 4-spurigen Ausbaus der Landesstraße L 33 bis BAB-AS Marzahn bis 2022
- Lärmaktionspläne der Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen mit Maßnahmenkatalogen

²⁶ SPNV Schienengebundener Personennahverkehr

²⁷ üÖPNV – sogenannter übriger Öffentlicher Personennahverkehr (Buslinien/Schülerlinien)

²⁸ u.a. Verkehrsmengenzählungen zu Lärmaktionsplänen Stadt Werneuchen (2017) und Gemeinde Ahrensfelde (2018) sowie Verkehrsmengenkarten für Berliner Hauptverkehrsstraßennetz /SenUVK (Ortslagen Märkische Allee, Ahrensfelde)

²⁹ Bundesverkehrswegeplan

- Tempo-30-Begrenzung im Ort Ahrensfelde -> dauerhaft bis OU B 158n?
- Planfeststellungsverfahren „Kreisverkehr/Knotenpunkt“ Blumberg“ (B158/L31 OD Blumberg)

Auf kommunaler Ebene werden bei der Planung neuer Wohnquartiere bislang unterschiedliche Untersuchungstiefen im Sinne einer Verkehrsfolgenabschätzung durchgeführt.

MMIV / nicht-motorisierter Individualverkehr – Rad-/Fußwegeverkehr

Das Radwegekonzept des Landkreises Barnim (2016) definiert folgende Ausbau-Prioritäten im Achsenraum:

- Priorität 1: Blumberg-Bernau, Werneuchen-Tiefensee (B 158),
- Priorität 2: Ahrensfelde-Eiche/Mehrow; Seefeld-Löhme-Bernau (SF-LO realisiert), Blumberg-Krummensee
- Priorität 3: Weesow-Börnicke/Mehrow-Hönow

Das Radwegekonzept für den Regionalpark Barnimer Feldmark (2011) definiert ergänzende Lückenschlüsse mit Schwerpunkt Alltagsmobilität und Naherholung. Auf Berliner Seite sind bislang keine integrierten Radwegeplanungen bekannt (z.B. Anbindung Wohnquartiere, Gewerbepark, ggf. länderübergreifend Lindenberg-Berlin-Karow). Für die örtliche oder kommunale Ebene liegen bislang keine Rad-/Fußwegekonzepte vor, die etwa örtliche Verknüpfungen, die Anbindung von Neubaugebietern oder den Siedlungsbestand speziell in den Blick nehmen.

SPNV (RB, Tram, S-Bahn)

Das SPNV-Zielkonzept 2030 bzw. der Landesnahverkehrsplan (LNVP) plant die Verdichtung der Bedienqualität auf der Regionalbahnlinie RB25 im 30-Minuten-Takt. Für eine zeitlich nahe Takt-Verdichtung ist eine Zugkreuzung am Bhf. Blumberg erforderlich, die Abstimmungen hier laufen mit der DB Netz AG (Lage 2-gleisiger Abschnitt). Nach aktuellem Sachstand soll der 30-Minuten-Takt mit dem LNVP gegen Ende des Jahres 2024 erfolgen.

Eine Ausweitung der Tram über die Berliner Stadtgrenze hinaus ist nicht geplant. Nach Einschätzung der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sind Verkehre längerfristig mit Verdichtung der RB 25 zwischen Blumberg-Ostkreuz abgedeckt. Der VBB prüft regelmäßig Anpassungsbedarfe der SPNV-Angebote.

ÖPNV (Buslinien, Schülerverkehrslinien)

Der Nahverkehrsplan des Landkreises Barnim definiert bis 2026 das Angebot an Bus- und Schülerlinien auch für den Achsenraum. Darüber hinaus gehende Angebote sind durch jeweilige Besteller/Kommunen zu finanzieren. Erforderliche Fortschreibungen, inkl. Bedarfsveränderungen zu Schulbuslinien entsprechend der Schulentwicklung, erfolgen in Abstimmung zwischen Landkreis und Kommunen. Die im Beirat zum Gutachterbaustein angeregte Untersuchung für die Gestaltung der Querverkehre im Raum Ahrensfelde-Lindenberg-Buch durch den VBB setzen zunächst Straßenverkehrsplanungen voraus. Weitere Ausbauoptionen im Stadt-Umland-Busverkehr sollen in territorialer Zuständigkeit (Berlin, Aufgabenträger Umland) geprüft werden. Dabei sollen keine Parallelangebote zum SPNV entstehen, vielmehr die weitere Verknüpfung zu S-Bahn und Tram unterstützen (z.B. Option „BerlKönig“).

Park & Ride / Bike & Ride

Die Stadt Werneuchen plant den Ausbau der P&R-Kapazitäten am Bahnhof im Jahr 2020. Planungen zur Ausweitung von Bike & Ride-Kapazitäten an den Bahnhöfen im Achsenraum sind gegenwärtig nicht bekannt.

Elektromobilität / alternative Angebote

Für den Regionalpark Barnimer Feldmark liegt ein Konzept zur Schaffung von Verleih-/Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge für Pendler und Besucher vor (2017). Entstehen sollen so nachhaltige Mobilitätsalternativen für Besucher und Einwohner. Ein Planungshorizont ist nicht benannt. Der Landkreis Barnim unterstützt gemeinsam mit der BEBG³⁰ das Thema E-Mobilität im Landkreis. Die Gemeinde Ahrensfelde plant eine erste öffentliche E-Ladesäule am Rathausparkplatz in Ahrensfelde. Weitere Planungen im Achsenraum und auf Berliner Seite sind nicht bekannt.

³⁰ Barnimer Energiebeteiligungsgesellschaft mbH

Abbildung 27 Plandarstellung Erreichbarkeit

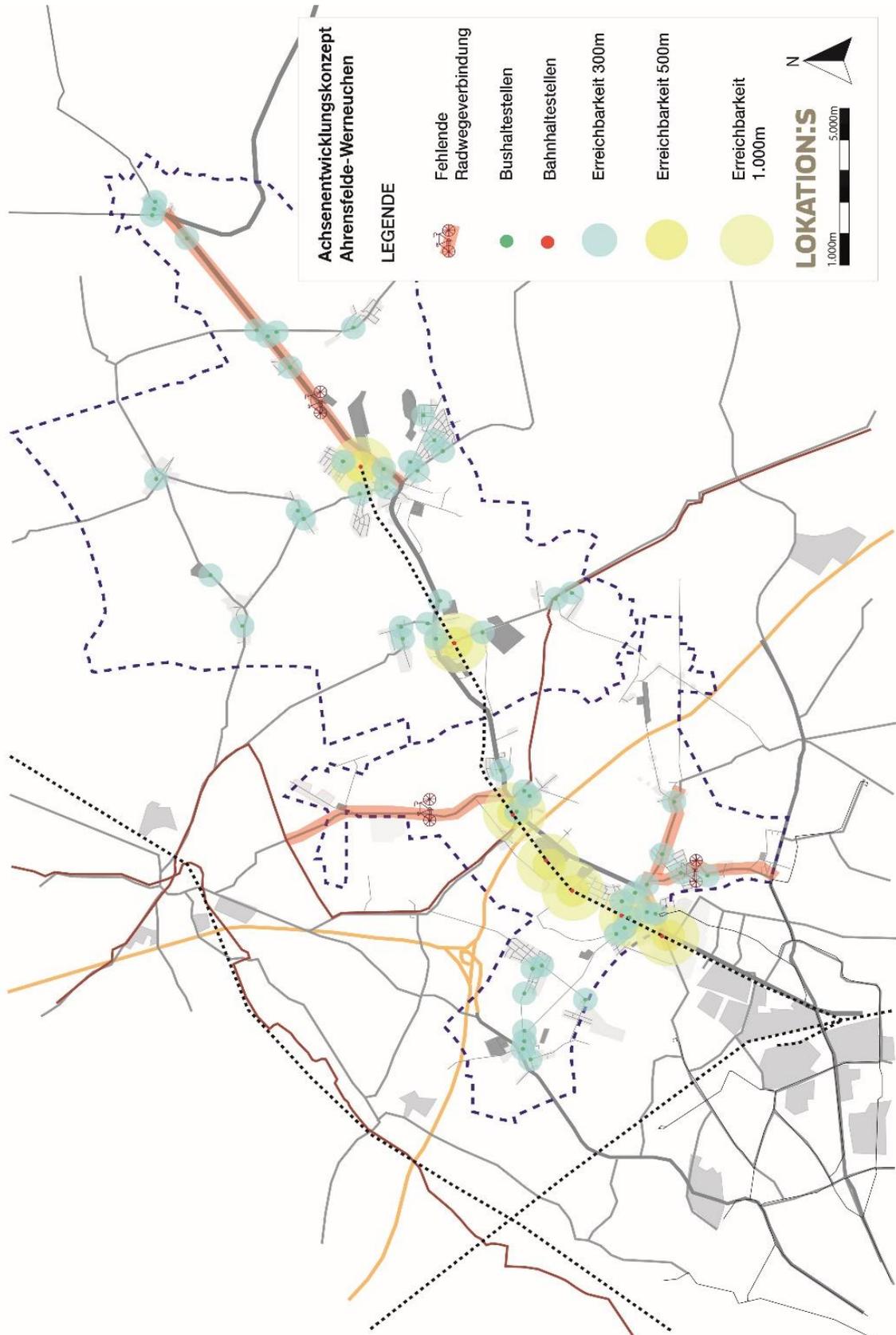


Abbildung 28 Plandarstellung Verkehr



SWOT-Analyse

Auch hier umfassen die Bewertungen der Stärken und Schwächen die durch beide Kommunen, auf Berliner Seite durch die Bezirke sowie auch mit Partnern vor Ort beeinflussbare Entwicklungen mit kurz-, mittel- und längerfristiger Planungsperspektive.

Davon zu unterscheiden sind die eingangs der sektoralen Analyse Verkehr/Mobilität erläuterten Zuständigkeiten von Fachstellen der Länder Brandenburg und Berlin (wie MIL, Landesbetrieb Straßenwesen, SenUVK, VBB) sowie des Landkreises Barnim (Busverkehr etc.). Das Handeln der Fachstellen ist auf lokaler Ebene nicht oder allenfalls indirekt etwa durch politische Initiativen beeinflussbar – und bilden somit vielmehr Chancen oder Risiken für künftige Entwicklungen im Achsenraum ab. Obgleich nicht oder kaum beeinflussbar, werden diese unten aufgeführt und dienen als wichtige Orientierungen für interessierte Akteure, wenn in der Konzeptphase beeinflussbare Lösungen entwickelt, diskutiert und in ihren Wirkungen abgewogen werden sollen.

Hinzukommen überörtliche Rahmenbedingungen und Einflussgrößen, welche heute in ihrer Tragweite noch nicht einschätzbar oder aber noch nicht bekannt sind. Dazu zählen gesetzliche und politische Veränderungen auf Bundes- und Länderebene, wie etwa das Mobilitätsgesetz in Berlin zeigt, zunehmender Handlungsdruck zum Klimaschutz und damit verbundene Rahmenbedingungen für Elektromobilität, Wasserstoffantriebe etc. Zudem ist bislang noch nicht absehbar, wie sich globale Zukunfts- bzw. Megatrends (wie Veränderungen der Arbeitswelten, Demographie, Klimafolgenanpassung u.a.m.)³¹ auf die mittel- und längerfristige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und das Mobilitätsverhalten der Einwohner und Unternehmen im Achsenraum auswirken werden.

Stärken (Potenziale)	Schwächen (Defizite)
<i>MIV / motorisierter Individualverkehr (Pkw/Lkw)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbare Anbindung des Achsenraumes an Autobahn und Berliner Verkehrsradialen (Märkische Allee, Landsberger Allee) bei kurzer Entfernung zur Stadtmitte Berlins - angrenzende überörtliche Radialen (B 2 / Autobahnkreuz Barnim, L 33) - neue Entwicklungsoptionen in den Ortslagen nach Umsetzung OU in Ahrensfelde, Blumberg und Seefeld -> z.B. Neuordnung Straßenraum mit Aufenthaltsqualität für Einwohner, Wohnen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - kein direkter kommunaler Einfluss auf Umsetzung vordringlicher Bedarfe OU B 158n in Ahrensfelde, Blumberg und Seefeld -> erst mittel- bis längerfristige Verbesserung der Verkehrssituation in Ahrensfelde sowie Blumberg/Seefeld „planbar“ - weiterhin hohe Verkehrsbelastung der Ortslagen durch überörtliche sowie Ausweichverkehre - bislang keine systematische, übergreifende Bewertung der Verkehrsfolgen für Wohnbauflächenpotenziale, auch potenzielle Gewerbeflächen im Achsenraum
<i>NMIV / Rad- und Fußwegeverkehr</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - bestehendes überörtliches Radwegenetz von Landkreis und Regionalpark für Naherholung - separate Radwege zwischen Ortslagen - kommunale Planungen und politischer Wille zur Verbesserung der Radwegeinfrastruktur (z.B. Anbindung Eiche/Mehrow an Ahrensfelde) - Interesse der Berliner Anrainer an übergreifenden Verbesserungen für Einwohner (Alltag, Erholung) 	<ul style="list-style-type: none"> - fehlende Radbindungen von Ortslagen zu Haltepunkten des SPNV/Versorgungsorten - bislang nicht umgesetzte Lückenschlüsse aus Radwegeplanungen, trotz Prioritäten - beschränkte Handlungsmöglichkeiten für kurzfristige, temporäre Verbesserungen durch überörtliche Vorgaben (Radweg AF-Mehrow/Eiche) - fehlende lokale Konzepte für Rad-/Fußwegenetz - bislang wenig Abstimmung über Ländergrenze
<i>SPNV (RB 25, Tram, S-Bahn), Güterverkehr</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Direktanbindung von Ahrensfelde (RB, Tram, S-Bahn-Nähe) und Achsenorten (RB) an Berliner Verkehrssystem, separat zur Straße - Sanierte Bahnsteige 	<ul style="list-style-type: none"> - nur indirekte Möglichkeiten der Einflussnahme auf Ausgestaltung der SPNV-Angebote durch Länder und VBB (Taktverdichtung erst 2024, Ausbau Infrastruktureng, Angebotsqualität/Kapazitäten HVZ, Fahrzeiten abends) -> durch Stellungnahmen, Bedarfsanmeldung, politische Initiativen

³¹ Siehe hierzu u.a. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/>

<i>ÖPNV / Busverkehr, inkl. Schülerverkehr</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung kleiner Orte an SPNV/Daseinsvorsorge, Nahversorgung im Achsenraum und außerhalb durch Buslinien (NVP LK BAR) 	<ul style="list-style-type: none"> - nur begrenzter kommunaler Einfluss auf Angebotsgestaltung im Busverkehr / NPV-LK BAR (Werktags, Wochenende, Schülerlinien), - Ausweitung von Angeboten über NVP in eigener Bestellung erfordert kommunale Finanzierung - Nicht beeinflussbare Verkehrsverbesserung der Querverkehre (allgemeine Verkehrssituation) - Bislang ungenutzte Gestaltungsoptionen für bessere Anbindung Siedlungsbestand und geplanter Wohnsiedlungen an SPNV-Haltepunkte
<i>Intermodale Schnitte- bzw. Umsteigestellen</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende P&R-Angebote an Haltepunkten - teils vorhandene Bike & Ride-Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf weiterer P&R-Kapazitäten an Haltepunkten - teils fehlende/unzureichende B&R-Angebote an Haltepunkten (Blumberg u.a.)
<i>Elektromobilität / alternative Mobilitätsmodelle</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Konzept für Verleih- und Ladestationen für Pendler und Besucher vorliegend - Zusammenarbeit mit LK BAR / BEBG bei Abstimmungs- und Entwicklungsprozessen, - erste Ladesäule in Ahrensfelde vertraglich geplant 	<ul style="list-style-type: none"> - bislang keine öffentlichen Ladesäulen (Bhf. etc.) - bislang keine kommunalen Entwicklungsvorstellungen (E-Mobilität, Wirtschaftsverkehr o.ä.) - bislang wenig aktives Engagement der Kommunen für umfassendere Ansätze zu alternativer Mobilität - erforderliche Finanzierung / Anteilsfinanzierung bei Förderprogrammen durch Kommunen - bislang keine Abstimmungen über Ländergrenze

Chancen (indirekte Potenziale)	Risiken (Gefahren)
<i>MIV / motorisierter Individualverkehr (Pkw/Lkw)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - mit OU B 158n (Ahrensfelde) mittelfristig gravierende Verbesserung der Verkehrssituation und Standortattraktivität für Wohnen und Arbeiten - verbesserte Anbindung des Gewerbeparks MH - mit OU B 158n (Blumberg/Seefeld) längerfristig verbessert Anbindung außerhalb des Autobahnringes, Entlastung von Durchgangsverkehr - Sondieren von Möglichkeiten für Übergangslösungen/Entlastungen bis B 158n mit Fachstellen - Neue, heute noch nicht absehbare Verkehrslösungen durch Digitalisierung, Elektrifizierung etc. (Wirken von Zukunftstrends im Achsenraum) 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht planbare Zeitschiene für PFV/Bau OU B 158n Ahrensfelde sowie OU in Blumberg und Seefeld - bislang fehlende Planungen im Nordosten Berlin - Zunahme der Verkehrsbelastungen durch neue Wohnsiedlungsvorhaben im Achsenraum - Zunahme überörtlicher Berufs-/Wirtschaftsverkehr - keine zeitnahe Verbesserung der Verkehrsanbindung der Gewerbestandorte/-potenziale - Zunahme des Wirtschaftsverkehrs bei intensiver Standortentwicklung (MH, weitere Standorte) - keine Priorität für erforderliche Verkehrsmaßnahmen im Achsenraum (Vergleich zu BER o.a.)
<i>NMIV / Rad- und Fußwege/-verkehr</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme Radverkehr über die Landesgrenze - Potenziale des Achsenraumes für Modelllösungen - Flexibilisierung von Standards bei Infrastruktur-/Fördervorhaben für temporäre Verbesserungen - Wachsendes Bewusstsein zu Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsträger - verstärkte finanzielle Förderung (Bund, Länder) 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht lösbare „Blockaden“ für Übergangslösungen, Festhalten an alten Standards/Normen statt kurzfristiger Verbesserungen für Einwohner - Planungen enden (weiter) an Landesgrenze - Finanzierungs-/Förderprioritäten auf Länderebene - nutzerunfreundliche Rahmenbedingungen durch anhaltend hohe MIV-Belastungen im Achsenraum
<i>SPNV (RB 25, inkl. Tram, S-Bahn AF), ggf. Güterverkehr</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bedeutungsgewinn RB 25 für Berufspendler und Freizeitmobilität als Alternative zum MIV (attraktiver, engerer Takt / Fahrtzeiten abends) - Bedeutungsgewinn der Schienenverbindung für modal Split, Erprobung neuer Lösungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verzögerungen der Taktverdichtung und Kapazitätsausweitung/Qualitäten mindern Attraktivität - dauerhaft eingleisige Strecke behindert perspektivisch engere Taktzeiten

- Perspektivausbau RB 25 mit S-Bahn-Charakter	- keine Alternative für Güterverkehr (neue GE-Standorte im Achsenraum für Logistik etc.)
<i>ÖPNV / Busverkehr, inkl. Schülerverkehr</i>	
- mehr Angebotsqualität, Planbarkeit durch B 158n - neue umweltfreundliche Antriebssysteme (E-Mobilität, Wasserstoff etc.) auch im Busverkehr - Entlastung Schülerverkehre durch länderübergreifende Lösungen im Nahbereich - Zunahme flexibler Angebote (Rufbus etc.)	- Verzögerungen B 158n beeinträchtigen Qualität des Busverkehrs, führen zum Umstieg auf MIV - keine Verbesserungen für nahräumliche Versorgung Schule über Ländergrenze hinweg (Zwang zum Pendeln entlang der Landesgrenze bleibt)
<i>Intermodale Schnitte- bzw. Umsteigestellen</i>	
- weitergehende Förderung von Maßnahmen zum Schwerpunkt Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger (Modal Split) und E-Mobilität - Interkommunal anschlussfähige Konzepte	- unzureichende finanzielle Unterstützung der Kommunen - Umsetzung übergreifender Planungen und Maßnahmen durch Landesgrenze erschwert
<i>Elektromobilität / alternative Mobilitätsmodelle</i>	
- Bedeutungsgewinn der Elektromobilität durch gesetzliche Rahmenbedingungen (Klimaschutz, Elektromobilität, Digitalisierung) - neue Modelle für Berufs- und Wirtschaftsverkehr	- Verharren in Pilotvorhaben, einzelkommunale statt übergreifender Lösungen - Individualisierung / Gewohnheit der Pkw-Nutzung laufen umweltfreundlichen Alternativen zuwider

Handlungsbedarfe

Wie eingangs zu diesem Sektor erläutert, müssen Handlungsbedarfe im Bereich Verkehr/Mobilität im engeren und erweiterten Achsenraum (Berlin-) Ahrensfelde-Werneuchen unterscheiden zwischen:

- kommunalen Zuständigkeiten und damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 8) für eine integrierte Verkehr- und Siedlungsentwicklung im Achsenraum durch beide Kommunen sowie die Berliner-Anrainer-Bezirke in Abgrenzung von gesetzlichen Zuständigkeiten übergeordneter Fachstellen der Länder, des Landkreises Barnim und des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) sowie
- einer Unterscheidung zwischen kurz-, mittel- und längerfristigen Planungshorizonten.

Dabei spielen die in Vorbereitung befindlichen Planungen für die übergeordneten „Verkehrsadern“ Regionalbahnlinie mit geplanter Taktverdichtung ab Ende 2024 sowie die gegen Mitte des kommenden Jahrzehntes geplante Ortsumfahrung Ahrensfelde (B 158n) sowie die erst längerfristig geplanten Ortsumfahrungen Blumberg und Seefeld eine gewichtige Rolle. Grundlegende Verbesserungen sind somit erst mittelfristig realistisch. Umso mehr sind in der Konzeptphase strategische Entwicklungsansätze zu definieren, welche auch kurzfristig zu Verbesserungen der Verkehrssituation und der Mobilität der heutigen und künftigen Bewohner und Unternehmen beitragen. Auf der anderen Seite sind im Konzept mittel- und längerfristige Handlungsansätze möglichst wirksam im Verbund kommunaler und überörtlicher Zuständigkeiten zu planen und umzusetzen.

Daraus ergeben sich mit Fokus auf beide Kommunen u.a. folgende Handlungsbedarfe:

Straßenverkehr Bundesstraße B 158 ³²	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmungen zur zeitlichen Planbarkeit der OU Ahrensfelde (B158n) - Prüfen von Übergangslösungen für verkehrliche Verbesserungen um Ahrensfelde, Bahnübergang, Marzahn-Nord, Eiche und Lindenberg in Zusammenarbeit mit den Anrainer-Bezirken und Fachstellen (inkl. Baumaßnahmen B 158 auf Berliner Seite in den kommenden Jahren) - Verbesserung der Sicherheit und Minderung der verkehrsbedingten Belastungen in den Ortslagen Blumberg, Seefeld und Werneuchen mit und ohne OU
--	--

³² Hierzu u.a. die Verkehrsmengenzählungen im Zuge der Lärmaktionspläne Stadt Werneuchen (2017) und Gemeinde Ahrensfelde (2018) sowie die Verkehrsmengenkarten für das Berliner Hauptverkehrsstraßennetz /SenUVK (Ortslagen Märkische Allee, Ahrensfelde),

<p>Sonstige Straßen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung der Trassenkorridore und Planungshorizonte für geplante OU Blumberg und Seefeld -> Flächensicherung / Potenziale für Wohnen oder Gewerbe - grundlegende Untersuchung der zukünftigen Verkehrsentwicklung in Werneuchen ohne OU -> Entwicklungen im Umfeld B 158 im Ort - standortübergreifende Untersuchungen zu potenziellen Verkehrsfolgen bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere und Gewerbestandorte über Knotenpunkte hinaus – sowohl bis Realisierung der OU B 158n als auch darüber hinaus - integrierte Verkehrs- und Quartierskonzepte für Bestand und Neubau - Umsetzung der Lärmaktionspläne beider Kommunen - Einbindung von Folgewirkungen der Umsetzung von Maßnahmen an B2 /L 33
<p>NMIV / nicht-motorisierter Individualverkehr – Rad- und Fußwege/-verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Lückenschlüsse des Radwegekonzeptes LK Barnim - zeitnahe Verbesserung der Radwegesituation um Ahrensfelde-Mehrow/Eiche - Verbesserung der Anbindung der Bestandsquartiere sowie frühe planerische Einbindung künftiger Neubauquartiere an SPNV/ÖPNV-Haltepunkte sowie Standorte der Daseinsvorsorge/Nahversorgung über Orte hinweg - Verbesserung der Ausstattungen in den Orten -> Sicherheit, Attraktivität und Barrierefreiheit der Alltagswege für junge und ältere Einwohnerschaft
<p>SPNV (RB, Tram, S-Bahn)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thematisieren von strategischen Planungen zum längerfristigen Ausbau und Attraktivitätssteigerung der RB 25 über 2030 hinaus (-> z.B. Bedienqualität mit S-Bahn-Charakter, Vorausplanen weiterer Haltepunkte etwa als Voraussetzung für neue Wohnsiedlungsvorhaben, etwa in Blumberg-Ost), - Weitergehende Initiative zu Möglichkeiten/Machbarkeit einer Revitalisierung der Wriezener Bahn zwischen Werneuchen, Tiefensee bis Wriezen - Untersuchung der Anforderungen für eine etwaige längerfristige Ausweitung der Tram im Rahmen von Alternativszenarien - Prüfen langfristiger Perspektiven/Machbarkeiten für schienengebundenen Güterverkehr in Bezug gewerbliche Vorsorgestandorte/GIV im Achsenraum - Entwickeln von Zukunftsoptionen für die Bahnhöfe als Mobilitätsknoten bzw. für intermodale Ketten/Lösungen (ÖPNV, Rad, E-Mobilität) für die Orte
<p>üÖPNV (Buslinien, Schülerverkehr) siehe Liniennetz zum NVP LK Barnim</p>	<ul style="list-style-type: none"> - mit Wohnsiedlungswachstum und Mobilitätsbedürfnissen der Einwohner kurzfristigeres Überprüfen und Fortschreiben der Angebotsgestaltung und Anschlussfähigkeit (SPNV / Bus / Rad / MIV / NMIV) - Lösungen zur Gestaltung der Querverkehre um Ahrensfelde-Lindenberg-Buch - Prüfung von Ausbauoptionen im Stadt-Umland-Busverkehr in Zuständigkeit der Stadt Berlin, Landkreis Barnim, Kommunen -> Option „BerlKönig“?
<p>Park & Ride</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsermittlung und nachfragegerechte Kapazitätsausweitung unter Einbindung von E-Mobilitätskonzepten
<p>Bike & Ride</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsermittlung und nachfragegerechte Kapazitätsausweitung als Baustein attraktiver, länderübergreifender Radverkehrsangebote im Achsenraum
<p>Elektromobilität / alternative Angebote</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung übergreifender Konzepte und Lösungsansätze für Elektromobilität und alternative Mobilität (Einwohner/Berufspendler, Gäste/Erholung) im erweiterten Achsenraum, inkl. der Anbindung ländlicher Orte an SPNV-Haltepunkte - modellhafte länderübergreifende Lösungen mit Beispielcharakter - Entwicklung integrierter, länderübergreifender Lösungen für die Gestaltung von Wirtschaftsverkehr und Einbindung bestehender und neuer Gewerbestandorte

6.4. Freiraum, Klima, Erholung

Auch hinsichtlich des Sektors Freiraum, Klima und Erholung sind mit Blick auf die Bewertung, das Ableiten von Handlungsbedarfen und Vertiefungen in der Konzeptphase unterschiedliche Planungshorizonte – kurz-, mittel- und längerfristig -zu unterscheiden. Aus der Bewertung des Bestandes und aktuellerer Planungen lassen sich vergleichsweise konkrete kurz- und mittelfristige Handlungsbedarfe und wie in Kapitel 8 erläutert, für Handlungsansätze ableiten. Für längerfristige Betrachtungen werden Aussagen hierzu durch das Wirksam werden verschie-

denster äußerer Rahmenbedingungen und Einflussgrößen bestimmt, wie etwa klimatische Veränderungen, Veränderungen im Landschaftswasserhaushalt. Diese können heute nur vermutet werden. Hier sollen in der Konzeptphase – anknüpfend an übergeordnete Planungen (LEP HR, LRP, Regionalpark Barnimer Feldmark, Planungen für LSG auf Berliner Seite etc.) - grundsätzliche Leitlinien definiert werden, welche Freiräume auch innerhalb der als Gestaltungsraum Siedlung definierten Kulisse dauerhaft als Landschaftsraum mit ökologischen, klimatischen und Erholungsfunktionen von Bebauung freigehalten und entsprechend vielgestaltig entwickelt werden sollen. Die folgende sektorale Analyse unterscheidet nach teil- und gesamträumlichen Besonderheiten.

Bestand / Ist-Situation

Stadt Werneuchen

Freiraum / Landnutzung	<u>Raumstruktur:</u> Etwas 2/3 des Stadtgebiets werden von Acker, Grünland und sonstigen Grünflächen eingenommen.
	<u>Waldanteil</u> ³³ : Mit einem Anteil von etwa 20 % hat das Stadtgebiet einen sehr geringen Waldanteil - deutlich unter dem Landesdurchschnitt von ca. 34 %. Die Waldflächen befinden sich hauptsächlich im östlichen Bereich und damit außerhalb des engeren Achsenraumes im Sinne des Gestaltungsraumes Siedlung nach LEP HR.
	<u>Frei- und Grünflächen:</u> Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur ist insgesamt reichhaltig durchgrünt. Wesentliche Grünpotenziale in Werneuchen sind der Gutspark Tiefensee sowie Bereiche beiderseits des Stienitz-Fließ / Hoher Graben sowie Alleen, insbesondere entlang der B 158 oder der Straßen nach Weesow und Wegendorf. Die Zugänglichkeit und Gestaltung ist jedoch im Einzelnen verbesserungswürdig.
Klima	Werneuchen besitzt ein Konzept „Kommunaler Klimaschutz“. Schwerpunkte sind objektbezogenen Maßnahmen (Gebäude, Straßenbeleuchtung) und Energieversorgung.

Gemeinde Ahrensfelde

Freiraum / Landnutzung	<u>Raumstruktur:</u> Im Gemeindegebiet werden ca. 64% der Gemarkungsflächen landwirtschaftlich genutzt.
	<u>Waldanteil:</u> Etwa ein Zehntel der Gemarkungsflächen sind Waldflächen. Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll (gemäß FNP) die Waldfläche geringfügig erhöht werden. Siedlungsnah Waldflächen befinden sich in Ostkirchhof.
	<u>Frei- und Grünflächen:</u> Mit rund 45 ha Parkanlagen und öffentlicher Freiflächen in Angerbereichen der dörflichen Ortskerne verfügt das Gemeindegebiet Ahrensfelde rechnerisch über eine überdurchschnittlich gute Ausstattung mit öffentlichen Parkanlagen. Durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen infolge des Ausbaus der Autobahn BAB 10 (Berliner Ring) hat sich der Umfang der erfassten Grünflächen im Bestand um ca. 28 ha gegenüber der Ersterfassung Vorentwurf FNP erhöht (Stand 2013). Dies betrifft insbesondere frühere Landwirtschaftsflächen im Ortsteil Blumberg. Der FNP übernimmt Empfehlungen des Landschaftsplans (z.B. Ergänzung von Biotopverbindungen und Retentionsflächen zur Regulierung der Oberflächenentwässerung), sodass sich der Grünflächenanteil perspektivisch weiter erhöhen wird.
Klima	Für Ahrensfelde liegen keine klimabezogenen, kommunalen Planungen vor.

³³ Wald besitzt neben der ökonomischen Funktion, der Bedeutung für den Natur- und Artenschutz und den Beiträgen für Erholung in Bezug auf den Klimawandel folgende Relevanz:

- Bodenschutz: verhindert Erosion und Bodenantrag und -degradation
- Wasserschutz: Niederschlagsrückhaltung, Wasserspeicherung
- Klimaausgleichung: Kaltluftproduktion, Temperaturengleich, Erhöhung Luftfeuchtigkeit
- Immissionsschutz: Filterwirkung, Sauerstoffproduktion

Aus diesen Gründen sind Waldflächen von hoher Bedeutung im Ausgleich von Belastungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben.

Gesamtgebiet

Klima	Die Gebiete der Stadt Werneuchen und der Gemeinde Ahrensfelde befinden sich in Zonen, die besonders mit den Folgen des Klimawandels konfrontiert werden, ³⁴ : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunahme von Hitzetagen ▪ Zunahme von Starkregenereignissen
Klimafolgen / Landschafts-wasserhaushalt	Zunahme von Überflutungen im Siedlungsbereich nach Starkregenereignissen; aktives Gegensteuern durch Regenrückhaltung; Beispiel: Versickerung / Wasserrückhaltung Wuhle

Planungen / Potenziale

Aktuelle Landschaftsplanungen sowie aktive Planungen zum Thema Klimaanpassung und Freiraumgestaltung liegen in den Achsenkommunen nicht vor. Das Konzept „Kommunaler Klimaschutz“ der Stadt Werneuchen behandelt schwerpunktmäßig technische Aspekte (Energiegewinnung, Energieeinsparung).

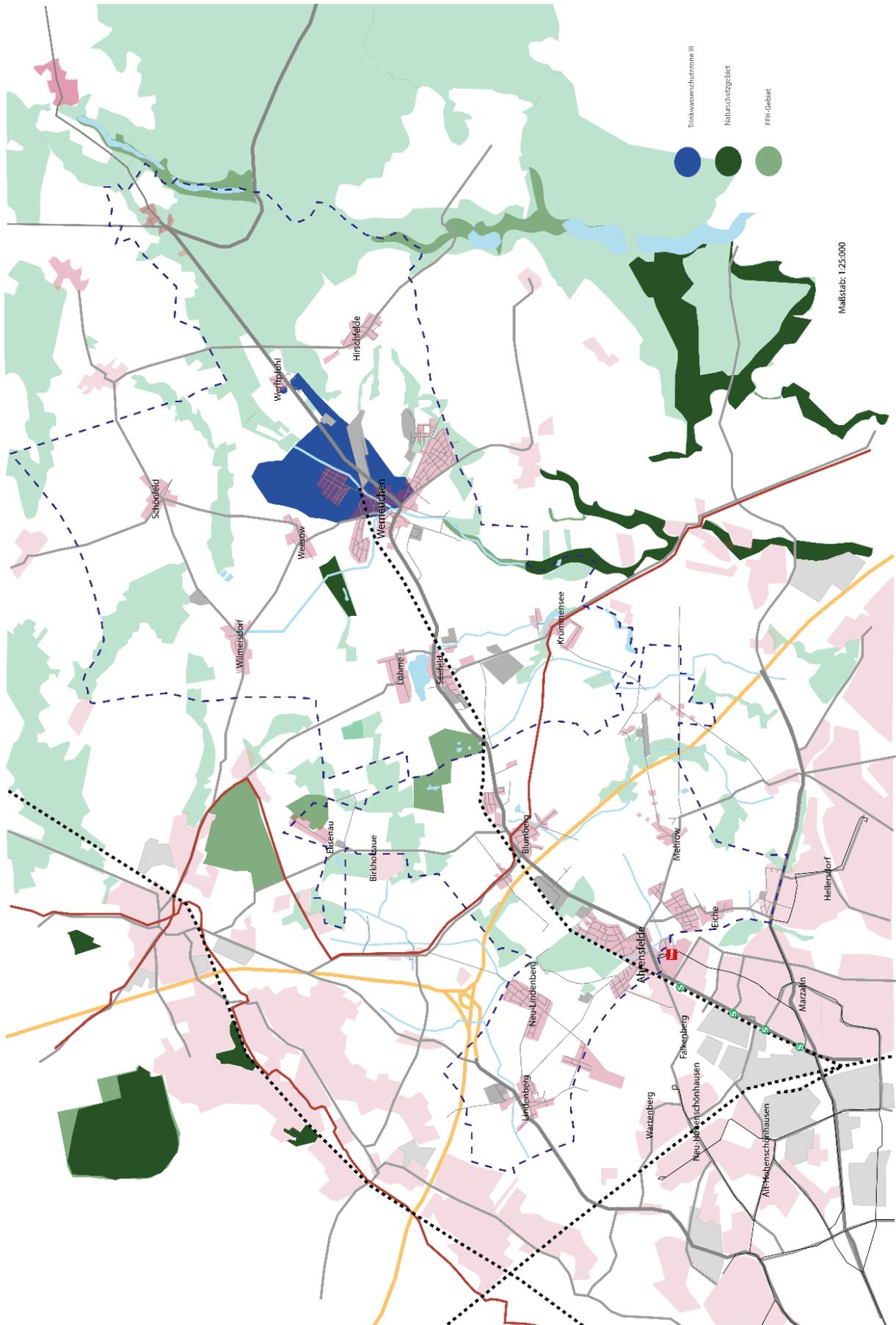
Durch das aktuelle politische Thema Klimaschutz (Klimaschutzprogramm 2013 der Bundesregierung etc.) wird die Bevölkerung sensibilisiert und mobilisiert. Für das Einbeziehen der Bevölkerung in Strategiegespräche und Konzeptentwicklungen herrschen derzeit günstige Bedingungen.

Für weitergehende Überlegungen in der Konzeptphase sind zudem die Bestrebungen des Regionalparks Barnimer Feldmark und der geplanten Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes einzubeziehen. Mit der Mitgliedschaft im Beirat zum Achsenkonzept (Gutachterbaustein) wurden dazu erste Verständigungen getroffen, die in der Konzeptphase im Rahmen von thematischen Arbeitsgruppen vertieft werden sollen.

Zudem hat der Dachverband der Regionalparks in Brandenburg und Berlin e.V. ein Leitbild für die Landschaftsgestaltung im Regionalpark Barnimer Feldmark erstellt. Damit sind Handlungsfelder und Steckbriefe für exemplarische Maßnahmen aufgezeigt und skizziert. Als ein räumlicher und thematischer Schwerpunkt ist die Achse Ahrensfelde – Werneuchen in den Katalog der Projekträume aufgenommen. Der Dachverband stellt somit einen proaktiven Partner in der Entwicklung von Freiräumen und der Erholungsfunktion der Landschaft dar.

³⁴ „Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg (GRK)“, Teil 3, Berlin 2014

Abbildung 29 Plandarstellung Schutzgebiete, PV-Standorte, Eignungsgebiete Windenergie



SWOT-Analyse

Stärken (Potenziale)	Schwächen (Defizite)
<i>Achsenraum allgemein</i>	
Unmittelbarer Landschaftsraum der Barnimer Feldmark / kurze Wege und Erlebbarkeit, Erholung	Keine aktuellen Plangrundlagen / Landschaftsplan auf Kommunalebene
Siedlungsnaher Freiraumelemente gut mit ÖPNV erschlossen Gute Wegevernetzung	Keine systematische Steuerung / Umsetzung A/E-Maßnahmen auf ökologisch nachhaltige Standorte etc.
Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) als Kommunikationsplattform etabliert	Kommunaler Klimaschutz fokussiert auf technologische Maßnahmen (Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien) und objektkonkrete Maßnahmen (energetische Gebäudesanierung, Straßenbeleuchtung etc.)
Thema Erneuerbare Energien wird seit 1999 aktiv bearbeitet: <ul style="list-style-type: none"> • gemeinsame Aktion „barum Energie“ • Kampagne „ERNEUER: BAR“ • Barnimer Energiegesellschaft • Konzept zum Aufbau einer Wertschöpfungskette Energieholz 	Teilweise ausgeräumte Agrarlandschaft Rad- und Wanderwege verlaufen oft straßenbegleitend Wege in der Feldflur sind oftmals sehr gerade und ohne optische Reize
Regionalpark Barnim als Organisationsforum für Landschaftsentwicklung und aktiver Partner in der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen	Beeinträchtigung der Kulturlandschaft / Erlebbarkeit durch technische Anlagen (Windkraft, PV-Anlagen, Energietrassen, Straßen)
Ökologisch wertvolle Naturraumeinheiten als Zielorte für Maßnahmen, z.B. Eisenfließ, Mühlenfließ, Gamengrund	Bislang kein öffentlicher Diskurs über Notwendigkeit und Möglichkeiten der der Anpassung der Landschaftsnutzung und Freiflächengestaltung an den Klimawandel
Zusammenwachsen einzelner Orte/Ortsteile entlang der Achse (=> „Siedlungsband“) ist allgemein nicht gewünscht. Die Siedlungsbereiche liegen zudem weit auseinander und sind teils durch Grünzäsuren getrennt (z.B. Ahrensfelde-Blumberg). Ein Siedlungsband ist nicht zu befürchten. Die Qualitäten und Eigenarten der Barnimer Feldmark besitzen in der Einwohnerschaft ausgeprägte Wertschätzung.	
Hohe Anzahl an Gewässern (fließend, stehend) im Achsenraum; thematische Konzentration von Kompensationsmaßnahmen auf diese Biotopstrukturen sinnvoll und möglich	Gewässer teils in ungenügendem ökologischem Zustand
<i>Ahrensfelde</i>	
<u>allgemein</u> geringe Anfälligkeit für sommerliche Aufheizung	
Entwicklungsflächen mit geringen Raumwiderstand vorhanden	
<u>Verhältnis Freiraum- Siedlung</u> Gute Einbindung bzw. Ortsrandgestaltung in Elisenau, Mehrow, Blumberg	Grüne Infrastruktur als Bestandteil städtebaulicher Planung (soziale Räume, Freiräume, Verbindungsachsen) gering ausgeprägt
Aktive Maßnahmen zur Versickerung / Wasserrückhaltung an der Wuhle	Gestaltete Ortsränder als Pufferzonen (Wind, Staub, Ortsbild) fehlen in den Stadtteilen (Neu-Lindenbergr, Klarahöh, Hoheneiche, Schlossparksiedlung)

Natürliche Landschaftsmarke; bedeutende Raumzäsur zw. Ahrensfelde und Blumberg südlich der Autobahn A10 => Wiesen / Gewässer	
Sieglungsnahe Waldflächen; ortsnahe Naherholung vorhanden	
Siedlungsnahe Waldflächen dienen der „Feierabenderholung“	
<u>Kaltluftversorgung:</u> Günstige Umgebung in Ahrensfelde und Blumberg (Wald- und Parkflächen) Kaltluftabflüsse nach Berlin (Falkenberg / Hohenschönhausen, Marzahn / Hellersdorf) vorhanden	
<u>Erholungsbereich mit überörtlicher Bedeutung:</u> Schlosspark / Lenné-Park in Blumberg Anbindung Schlosspark günstig (Haltepunkt Blumberg Bahnhof; B 158) Hochwertige siedlungsnahe Landschaftsstrukturen	
<i>Werneuchen</i>	
<u>Allgemein:</u> Entwicklungsflächen mit geringen Raumwiderstand vorhanden	
<u>Verhältnis Freiraum- Siedlung:</u> In Werneuchen, Willmersdorf, Schönfeld und Tiefensee Grünstrukturen im Zentrum; in Wohngebieten gute Durchgrünung durch private Gärten	Mangelnde Ortrandeingrünung / Einbindung in den Freiraum in Stienitzau
Geringe Anfälligkeit für sommerliche Aufheizung	Wenig öffentliche Grünflächen (dadurch mangelnde Einfluss- und Gestaltungsspielräume)
öffentliche Grünflächen (dadurch Einfluss- und Gestaltungsspielräume)	Besucherpotenzial Gutspark Tiefensee noch nicht optimal erschlossen
Grüne Infrastruktur als Bestandteil städtebaulicher Planung (soziale Räume, Freiräume, Verbindungsachsen) gut ausgeprägt	
Einbindung des Haussee in den Siedlungsbezug (Seefeld – Seefeld-Löhme)	
<u>Grünstrukturen:</u> Natürliche Landschaftsmarke; bedeutende Grünstruktur Stienitz-Fließ	
<u>Kaltluftversorgung:</u> Günstige Umgebung in Werneuchen flächendeckend (Waldflächen); Siedlungsnahe Waldflächen dienen der „Feierabenderholung“	
<u>Erholungsbereich:</u> Ausgedehnte Waldareale im Norden des Plangebiets; gute Raumausstattung mit Erholungsbereichen für die ansässige Bevölkerung	Gamengrund; Erreichbarkeit ungünstig (kein Anschluss an ÖPNV, sporadischer Busverkehr) Beschilderung Gamengrund und Wanderparkplätze fehlen
Chancen	Risiken
Aktueller Landschaftsrahmenplan LK	Hohe Betroffenheit des Planungsraum durch den Klimawandel (Szenarien ³⁵): <ul style="list-style-type: none"> • Zunahme Hitzetage und Dürreperioden • Zunahme Starkregenereignisse • Verschiebung des Niederschlags vom Sommer in das Winterhalbjahr

³⁵ GL [Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg] (2011): Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg. Teil 1. Potsdam.

GL [Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg] (2012): Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg. Teil 2. Potsdam.

Etablierter und anerkannter Partner für konkrete Entwicklungen / Regionalpark – bereits in interkommunaler Trägerschaft	Erhöhter Nutzungsdruck durch die Berliner Bevölkerung
Bewusstsein für klimarelevante Themen in Administration und Bevölkerung sehr hoch	
Best-practise-Beispiele für Anregungen liegen vor	

Handlungsbedarfe

Klimaschutz ist eine Querschnittsaufgabe, die sich in allen Bereichen unserer Gesellschaft stellt und die gerade im Bereich der Siedlungsentwicklung und des Städtebaus umgesetzt werden muss.

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Bauleitplanung dazu auf, den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern³⁶. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll verstärkt dem Klimawandel entgegenwirken und die Bodennutzung an den Klimawandel anpassen. Die Entwicklung von Strategien zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel gehört zu den zentralen Aufgaben der Städte und Gemeinden.

Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung ist auf kommunaler Ebene zu verankern. Die CO2-Minderungspotenziale von klimaschonenden Ansätzen in der Siedlungsentwicklung, wie z.B. der Förderung der Innenentwicklung, sind nicht direkt quantifizierbar, wie etwa die CO2-Reduzierung durch effizienten Betrieb der Straßenbeleuchtung. Dennoch kommt ihnen eine hohe Bedeutung zu. Durch Siedlungsentwicklungsplanung werden Strukturen langfristig festgeschrieben und Rahmenbedingungen der CO2-Reduktion und der Energieeffizienz für die Zukunft geschaffen.

Als zeitliche Perspektiven werden die Handlungsbedarfe den Planungshorizonten 2025 (kurzfristig = k), 2030 (mittelfristig = m) und längerfristig über 2030 hinaus (langfristig = l) zugeordnet.

Es lassen sich grundsätzlich folgende drei Handlungsfelder identifizieren:

Handlungsbedarf	Konkretisierung
Flächennutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrangigkeit der Innenentwicklung (k) ▪ Klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen (k) ▪ Grün- und Freiflächensicherung (k) ▪ Stärkung (bio-) klimatischer Funktionen der Freiflächen (k) ▪ Vorbeugender Hochwasserschutz (k)
Energieverwendung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Gebäudesanierung (m) ▪ Effektive Energieverwendung, z.B. Straßenbeleuchtung (k-k-m) ▪ Energieoptimiertes Bauen (k) ▪ klimaschonende, energieeffiziente, erneuerbare Wärmeversorgung (m) ▪ energieeffiziente Mobilität (k-m) ▪ Klimaschutzplanung (k) ▪ Bewusstseinsbildung / Partizipation der Bevölkerung an der zukünftigen Siedlungsentwicklung (k)
Energiegewinnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenbereitstellung für erneuerbare Energien: Biomasse, Windenergie, Geothermie, Fotovoltaik

Es zeigt sich, dass alle beschriebenen Handlungsbedarfe kurzfristig, das heißt in den nächsten 5 Jahren aufgegriffen und mit Maßnahmen umgesetzt werden sollen und können. Mittelfristige Bedarfe ergeben sich allenfalls aus der Finanzierbarkeit und den Kapazitäten des verwaltungstechnischen Umsetzens.

36

6.5. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Technische Infrastrukturen umfassen die Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung für Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser. Zudem relevant ist die Löschwasserversorgung für den Brand- und Katastrophenschutz. Daneben umfassen technische Infrastrukturen die Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie digitale Breitbandinfrastrukturen.

Technische Infrastrukturen sind in der Regel mit umfangreichen, auf lange Zeiträume hin angelegt Investitionen sowie Folgekosten verbunden. Daher ist diesem Sektor bei künftigen Planungen und Bewertungen von potenziellen Entwicklungen im Bestand sowie vor allem bei der Ausweitung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen besonderes Augenmerk zu widmen. Dies sollte mit Blick auf finanzielle Lasten der Kommunen und der Einwohnerschaft sowie auch mit Blick auf energetisch-klimatische Aspekte im Detail bewertet werden. Zu berücksichtigen sind dabei vergleichsweise lange Planungsvorläufe bei umfangreichen Vorhaben, etwa zur Erschließung neuer Wohnsiedlungsareale in weniger integrierten Lagen. Gegenwärtige Planungshorizonte der zuständigen Organisationen gehen bislang nicht über die Mitte des kommenden Jahrzehnts hinaus.

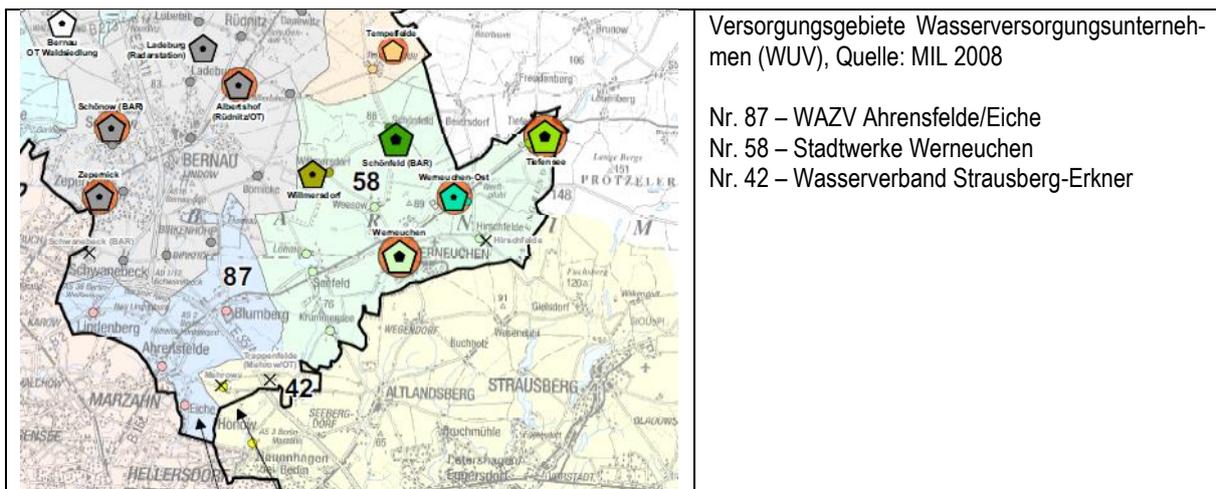
Ist-Bestand

Der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Ahrensfelde / Eiche ist zuständig für die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und mobile Entsorgung abflussloser Sammelgruben im Verbandsgebiet. Dazu gehören die Ortsteile Ahrensfelde, Eiche, Blumberg und Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde (Karte Nr. 87). Der Ortsteil Mehrow der Gemeinde Ahrensfelde wird vom Wasserverband Strausberg-Erkner bedient (Karte Nr. 42). Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Zweckverbandes Ahrensfelde / Eiche erfolgen in enger Partnerschaft mit den Berliner Wasserbetrieben.

Das Leitungsnetz der Ver- und Entsorgung im Stadtgebiet Werneuchen (Karte Nr. 58) befindet sich im Eigentum der Kommune mit Eigenbetrieb für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Stadtwerke Werneuchen GmbH operieren als kommunales Unternehmen im Stadtgebiet als Betreiber des Netzes.

Für die Regenentwässerung und die Löschwasserversorgung sind entsprechend gesetzlicher Regelungen (Wassergesetz, Brand- und Katastrophenschutz) grundsätzlich die Kommunen zuständig.

Abbildung 30 Versorgungsgebiete Wasserversorgungsunternehmen im Gebiet der Kommunen Ahrensfelde-Werneuchen



Planungen

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Ahrensfelde/Eiche schreibt gegenwärtig das vorliegende Abwasserbeseitigungskonzept in Abstimmung mit Planungen der Gemeinde Ahrensfelde (FNP) fort.

Die Stadtwerke Werneuchen GmbH erarbeitet derzeit für das Stadtgebiet aktuelle Planungen zur Entwicklung des Trinkwassernetzes. Die Planungen zum Schmutz- und Regenwassernetz im Jahr 2020 erfolgen. Planungshorizont ist jeweils das Jahr 2025.

In Rücksprachen mit beiden Wasser- bzw. Abwasserorganisationen zu grundsätzlichen stadttechnischen Anforderungen für künftige Wohnsiedlungsvorhaben wurde von diesen auf hierfür erforderliche konkrete Anschlusszahlen bzw. flächenbezogene Angaben verwiesen. Das Bestandsnetz ist in beiden Gebieten aktuell in der Lage weitere Kapazitäten aufzunehmen. Zugleich kann die Erschließung einzelner, weniger integriert gelegener Flächenpotenziale umfangreichere Investitionen erforderlich machen (z.B. Blumberg nördlich der RB-Linie).

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Leistungsfähige Netze und Organisationsstrukturen vor Ort - Kooperation mit Berliner Wasserbetrieben im Raum Ahrensfelde 	<ul style="list-style-type: none"> - bislang begrenzte Planungshorizonte (2025) von laufenden oder geplanten Konzepten - damit noch fehlende Entwicklungsvorstellungen samt der hierfür erforderlichen Investitionsbedarfe und Folgelasten für längere Planungszeiträume - relativ hohe pro-Kopf-Gebühren in Werneuchen - bislang kein aktives Engagement der Kommunen im Energie-/Wärme-Sektor (z.B. Erneuerbare Energien in öffentlichen Einrichtungen)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung längerfristiger Planungsvorstellungen für räumliche Entwicklungen als Planungsgrundlage für Entwicklungen im infrastrukturellen Bereich in Bestand/Ausbau - zukünftige Prioritäten der Wohnsiedlungs- / Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigen infrastrukturelle Anforderungen auch „unter der Erde“ - Kommune als Vorreiter von Wärme-/energetischen Lösungen mit finanziellem Mehrwert 	<ul style="list-style-type: none"> - keine nennenswerte öffentliche Förderung für Netzausbau der Ver- und Entsorgung, damit erforderliche Finanzen der Kommunen für Ausbau - Kostenentwicklungen für Gemeinschaft bei Siedlungserweiterungen in Randlage (Ausweitung) - wenige Akzeptanz von Kostensteigerungen

Handlungsbedarfe

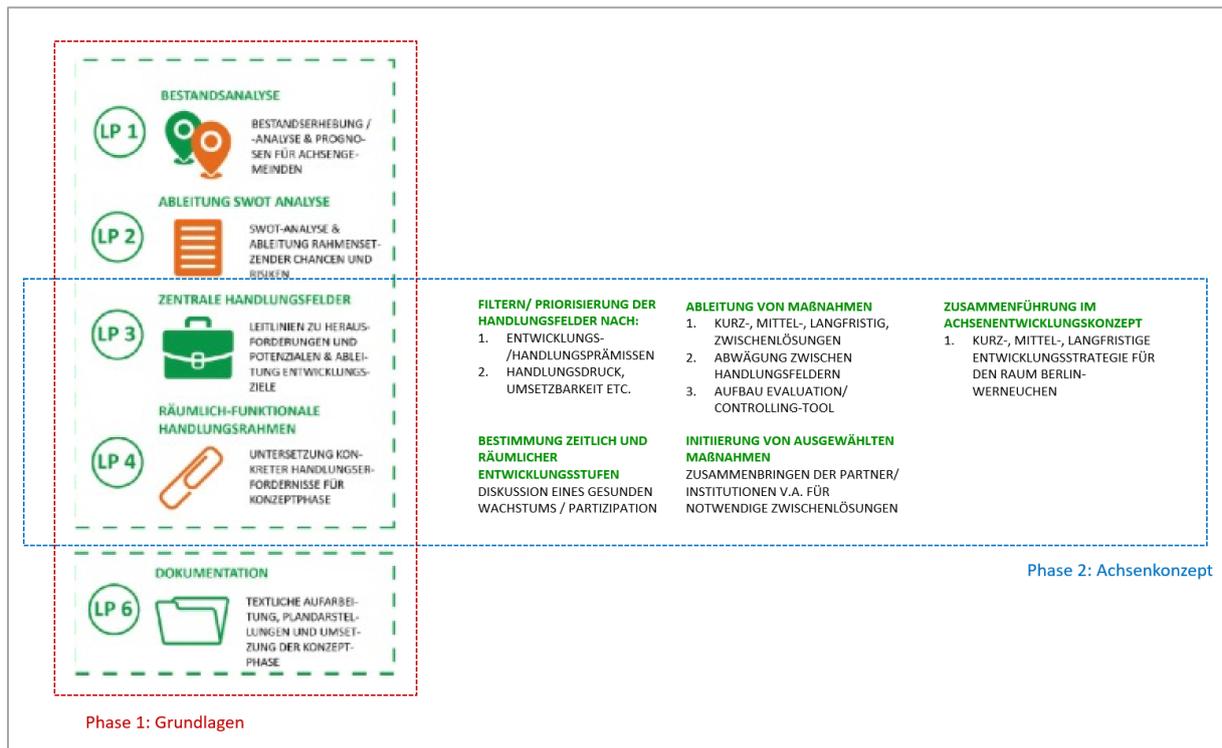
In den ersten Rücksprachen mit beiden Organisationen wurden mit Blick auf die mittel- und längerfristige Planung und Umsetzung von Siedlungserweiterungen betont:

- frühzeitige Information und Abstimmungen – bereits vor der TÖB-Beteiligung,
- erforderlicher Planungsvorlauf (aktuelle Konzepte in Werneuchen mit Planungshorizont bis 2025),
- frühzeitige Klärung der Finanzierung sowie
- frühzeitige Einbindung der Gebührenentwicklungen vor Ort.

7. Leitlinien und Prämissen für eine nachhaltige Achsenentwicklung

Aufgrund der Teilung der Leistungen für das Achsenentwicklungskonzept in Gutachterbaustein (Phase 1) sowie Konzepterarbeitung (Phase 2) wurde keine „klassische“ Konzeptstruktur für kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte gewählt. Diese umfassen üblicherweise die Bausteine Analyse, Entwicklungsstrategie (mit Leitbild, Ziele, Handlungsfelder) sowie Umsetzung (Maßnahmen, Organisation, Finanzierung, Monitoring). Der Gutachterbaustein endet in der Phase 1 mit Leitlinien und Prämissen für eine nachhaltige Achsenentwicklung sowie Handlungsbedarfen und grundsätzlichen Handlungsfeldern. Diese müssen in der Phase 2 weiterentwickelt und mit einem strategischen Überbau ergänzt werden.

Abbildung 31 Inhalte Gutachterbaustein (Phase 1) sowie Prämissen für Konzeptbaustein (Phase 2)



7.1. Bestimmung Entwicklungsziele / Entwicklungsstrategie / Alternativszenarien

Die Konzepterarbeitung in Phase 2 sollte die Ableitung gemeinsam getragener Leitvorstellungen, strategischer Entwicklungsziele und operativer, messbarer Handlungsziele sowie Handlungsfelder voranstellen. Die nachfolgend skizzierten Handlungsfelder sind dabei zu bestätigen oder zu justieren.

Dabei ist grundsätzlich zwischen kurz-, mittel- und längerfristigen Planungshorizonten zu differenzieren. Das Entwicklungskonzept sollte sowohl strategisch als auch handlungsorientiert ausgerichtet sein. Vor diesem Hintergrund werden als Betrachtungszeiträume für die Konzeptphase -> 2025, -> 2030 und -> 2035 empfohlen. Im Rahmen des begleitenden Beirats zum Gutachterbaustein wurden diese Betrachtungszeiträume in der Diskussion bestätigt.

Bei der Auswahl der Betrachtungszeiträume ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Länge des Betrachtungszeitraums die Rahmenbedingungen (politische Vorgaben, Gesetze zu Klima, Energie, Steuern, Wirtschaft u.a.), externen Einflussgrößen (Bevölkerungsdruck, regionaler Wohnungsmarkt, Standortentscheidungen von Unternehmen u.a.) sowie auch das Wirksam werden von Zukunftstrends (Digitalisierung, Individualisierung, Arbeitswelten, Klimafolgenanpassung) immer unwägbarer werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Analyse sind in Phase 2 anhand von Alternativszenarien räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen zu skizzieren, welche neben bereits heute ersichtlichen Handlungsbedarfen perspektivische Entwicklungskorridore für die Gestaltung des Achsenraumes im Sinne eines „wenn-dann“ bestimmen. Gemeinsam mit der Einwohnerschaft und den relevanten Fachstellen dies- und jenseits der Landesgrenze sind in einem nächsten Schritt im Rahmen der Konzeptphase die grundsätzlichen Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Achsenraums zu thematisieren:

- ➔ Wohin wollen sich beide Kommunen - unter Einbindung der vielfältigen Verflechtungen zu den Berliner Anrainer-Bezirken – entwickeln?
- ➔ Welche Einwohnergrößen können/sollten unter welchen Voraussetzungen angestrebt werden?
- ➔ Für welche Zielgruppen im Sinne bedarfsgerechter und sozial ausgewogener Ausstattungen sollen in welchen Teilräumen / an welchen Orten vorrangige Entwicklungen konzentriert werden?
- ➔ ...

Grundsätze, Entwicklungs- und Handlungsprämissen hierfür sollten sein:

- ➔ **nachhaltig:** ökonomische, ökologische, soziale und städtebauliche Belange berücksichtigend
- ➔ **integriert:** über einzelne Sektoren hinweg, Wechselwirkungen und Anforderungen bedenkend
- ➔ **flexibel, modular:** etappenweise denken und handeln, Bedarfe und „Flauten“ vorwegnehmen
- ➔ **planbar, gleichberechtigt:** für Einwohner, Wohnungsmarktakeure, Wirtschaftstreibende
- ➔ **finanzierbar:** nötige Investitionen, Folgekosten sowie Unterhaltung/ Betrieb vorausdenken
- ➔ **akzeptiert:** Interessen, Bedürfnisse und Motive von Jung bis Alt vor Ort aufnehmend
- ➔ **sozial ausgewogen:** Vielgestaltigkeit an Wohnraum, Daseinsvorsorge, Teilhabe, Integration
- ➔ **klimafreundlich, energieeffizient:** sektorenübergreifend und zukunftsgerichtet

Ein Ansatz in der Konzepterarbeitung könnte die Erarbeitung von Alternativszenarien sein. Diese bieten die Möglichkeit, denkbare Entwicklungsstufen eines räumlichen Wachstums der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung mit ihren jeweiligen Voraussetzungen zu thematisieren und die damit verbundenen Vor- und Nachteile abzuwägen. Sie können städtebauliche, verkehrliche, ökologische und soziale Belange, wie etwa Familienfreundlichkeit, Innenentwicklung, Orte der kurzen Wege für eine alternde Bevölkerung aufzeigen. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungsstände und damit verbundenen Belastungen, bspw. in den Bereichen Verkehr und Infrastrukturvorsorge, sollten bereits bei der Erarbeitung von Szenarien kommunikative Akzeptanzstrategien mitgedacht werden.

Zudem können Entwicklungs- bzw. Alternativszenarien sowohl bestehende oder potenzielle Zielkonflikte als auch Synergiepotenziale aufgreifen – innerhalb einzelner Sektoren sowie sektorenübergreifend.

Beispielhaft für zu gestaltende Zielkonflikte stehen unterschiedliche Restriktionen:

- Zukünftige Wohnbauflächenentwicklungen im Nahbereich der Haltepunkte der Regionalbahn (z.B. der gegenwärtige Siedlungsbestand mit seiner geringen städtebaulichen Dichte in Ahrensfelde) vs. des großen Trinkwasserschutzgebiets in Werneuchen bzw. der potenziellen Vorhaltetrassen für künftige Ortsumgehungen und erforderliche Abstandsflächen zu Standorten der Windenergienutzung, wie in Blumberg.
- Die weitere Inanspruchnahme bislang unbebauter Landschaft außerhalb bestehender Siedlungskörper für Wohnen oder Gewerbeflächen führt wiederum zum Verlust unbebauter Freiräume und damit in der Regel zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft oder die Naherholung.
- Im Rahmen einer Innenentwicklung sind das Mobilisieren und Nachverdichten gewachsener Quartiere auf bislang mindergenutzten Flächenpotenzialen mit ökologisch-klimatischen Anforderungen (Bioklima, Retentionsflächen) übereinzubringen.
- Der Wohnungsneubau größeren Umfangs bringt regelmäßig steigende Bedarfe an Kapazitäten der Daseinsvorsorge mit sich. Diese setzen Investitionen und Folgekosten für Betrieb bzw. Unterhaltung voraus, welche im Zeitverlauf bei tendenziell älter werdender Bevölkerung flexibel zu gestalten sind.
- Bedürfnisse und Leitvorstellungen für die Nahversorgung (Einzelhandel) der Einwohnerinnen und Einwohner bei kurzen Wegen sind in der Praxis mit den Standortanforderungen der Handelsunternehmen (Mindesteinzugsbereiche/Kaufkraftpotenziale) übereinzubringen.

Diese und weitere Wechselwirkungen sollen bei der Erarbeitung und Diskussion der Entwicklungsszenarien bei Einbindung von Zukunftstrends im Sinne von „wenn-dann“-Entwicklungen thematisiert werden. Die Szenarien sollen als Basis für interkommunale sowie länderübergreifende Abstimmungsprozesse und den Interessen- und Lastenausgleich dienen.

7.2. Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen

Aus der Analyse wurden die nachfolgend skizzierten Handlungsfelder (s. Kapitel 8) mit ihren unterschiedlichen Handlungsansätzen entwickelt. Diese können als Grundlage für die Bearbeitung konkreter Fragen und Gestaltungsoptionen in der Konzeptphase dienen. Die Handlungsfelder leiten sich dabei aus Leitvorstellungen und Entwicklungszielen ab und führen vor Ort unterschiedliche Akteure - mit ihren jeweiligen Interessenlagen, Motiven und Ansprüchen an eine Mitgestaltung künftiger Entwicklungen - zusammen. In der Konzeptphase sollten Priorisierungen in den Handlungsfeldern und zu den abgeleiteten Maßnahmen/ Schwerpunkten u.a. anhand der folgenden Kriterien erfolgen:

- ➔ Einfügung in die Passfähigkeit zur Entwicklungsstrategie
- ➔ Umsetzbarkeit / Beeinflussbarkeit / Machbarkeit (Kommunen / Akteure vor Ort)
- ➔ Handlungsdruck (heute / zukünftig)
- ➔ Vertiefungsbedarfe (thematische / räumliche Prioritäten)
- ➔ Schlüssel- bzw. Leitprojekte unter den Handlungsfeldern

Bestimmung räumlich-zeitlicher Entwicklungsstufen

Die Konzepterarbeitung ist mit einem Beteiligungs- und Dialogprozess mit Einwohnerschaft, Fachstellen und politischen Akteuren zu begleiten. In diesem sind gemeinsam getragene Entwicklungsstufen zu definieren, die folgende Kriterien berücksichtigen:

Zeithorizont	Inhalte	Raumbezug
➔ Zwischenlösungen	➔ Inhaltliche Schwerpunkte	➔ Kommunal
➔ Kurzfristige Bedarfe	➔ Räumliche Schwerpunkte	➔ Interkommunal
➔ Mittelfristige Lösungen	➔ Strukturen / Prozesse	➔ Länderübergreifend
➔ Längerfristige Perspektiven	➔ Finanzierung / Ressourcen	

In der Konzeptphase sind neben thematischen Schwerpunkten zugleich erforderliche Prozesse/ Verfahrensweisen sowie Zuständigkeiten/ (Organisations-)Strukturen zu bestimmen, welche die weitergehende Planung und Umsetzung effizient und kooperativ begleiten.

Der in der gutachterlichen Phase gebildete Fachbeirat wird auf fachlicher Ebene die Konzepterstellung weiter begleiten. Die Mitglieder im Beirat wirken als Mittler zu relevanten Fachstellen. Hierüber werden vor allem übergeordnete, durch Kommunen und Bezirke nicht oder allenfalls mittelbar beeinflussbare Voraussetzungen kommuniziert und begleitet (z.B. Verkehr/ Mobilitätslösungen in Zuständigkeit externer Fachstellen, Voraussetzungen für länderübergreifende Kooperationen in Bildung und Daseinsvorsorge, interkommunale Standortentwicklung im Bereich Gewerbeflächen u.a.m.).

8. Potenzielle Handlungsfelder und Handlungsansätze

8.1. Potenzielle Handlungsfelder im Überblick

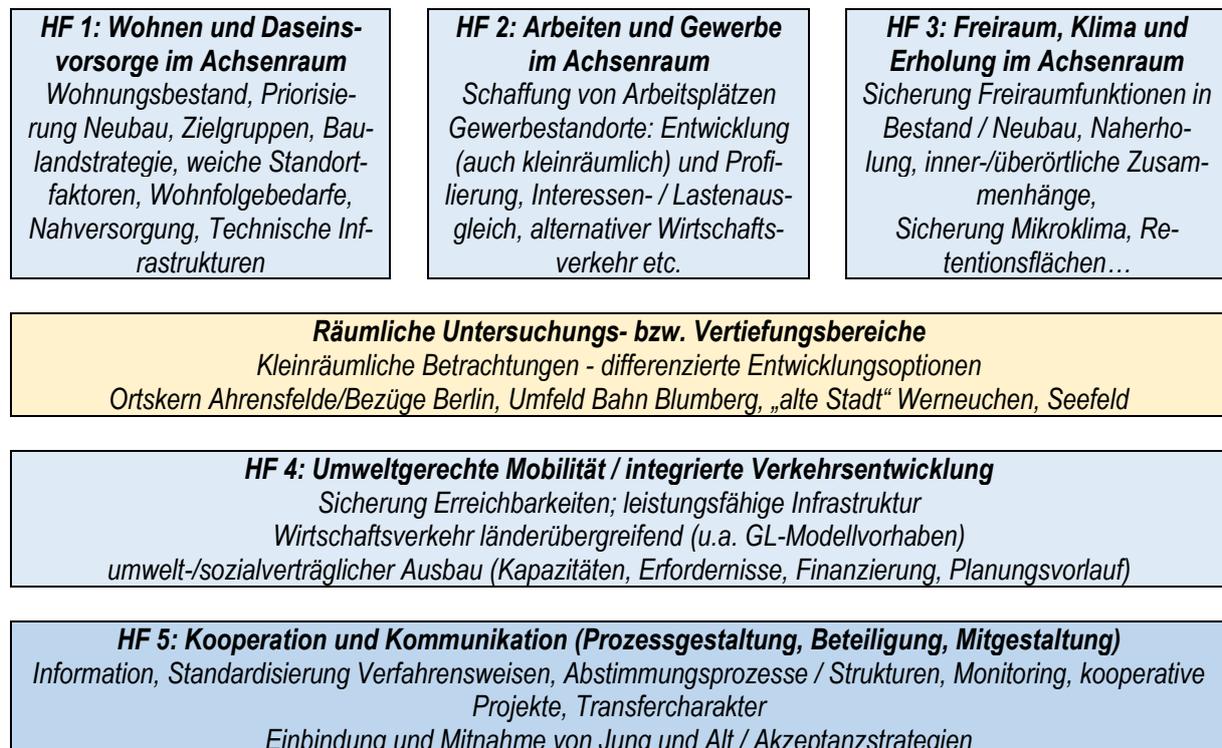
Vor dem Hintergrund vielfältiger Herausforderungen an heutige und künftige Entwicklungen im Achsenraum, die sich für beide Kommunen und die Berliner Anrainer stellen, sollen sich mögliche Handlungsfelder des Achsenkonzepts auf bearbeitbare und beeinflussbare Schwerpunkte fokussieren. Dabei sind erforderliche Rahmenbedingungen durch Fachstellen und Politik so zu gestalten, dass (halb-)öffentliche und private Akteure im Achsenraum die Entwicklungen zukunftsgerecht gestalten können.

Die folgend skizzierten Handlungsfelder fassen die wesentlichen Handlungsansätze und Fragestellungen für die Konzeptphase zusammen. Sie beziehen sich auf grundlegende Handlungsrahmen aus übergeordneten Planungen sowie externen Rahmenbedingungen und binden lokale Planungen und Entwicklungsbedingungen ein.

Der Ableitung der Handlungsfelder liegen folgende Grundsätze/ Maxime zugrunde:

- Funktionsfähigkeit im Raum sicherstellen
- Fokus auf thematische und räumliche Schwerpunkte, die beeinflussbar und bearbeitbar sind
- Handlungsdruck und Interessenlagen der Akteure vor Ort (ggf. „kritische Masse“)
- Koordinations- und Steuerungserfordernis über Einzelprojekte hinaus
- Orientierung auf Umsetzung (Akteure / Partner, Zuständigkeiten, Ressourcen, Finanzierung)
- Räumliche Schwerpunktsetzung / Vertiefungsbedarfe (funktional, Identitätsstiftend etc.)
- Entwicklungen bzw. Umsetzung in Schritten sichern

Abbildung 32 mögliche Handlungsfelder (HF) und Schwerpunkte im Achsenraum



8.2. Handlungsfeld 1 - Wohnen und Daseinsvorsorge im Achsenraum

Die heutige sowie zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Altersverteilung im Achsenraum wirken sich unmittelbar auf Bedarf bzw. Nachfrage an künftigem Wohnraum sowie erforderliche Kapazitäten an sozialen Infrastrukturen aus. Eine bedarfsgerechte Ausstattung an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, Seniorenangeboten, medizinischer Grundversorgung etc. ist nicht nur Aufgabe der Kommunen bzw. bei weiterführenden Schulen des Landkreises. Vielmehr bestimmen Art und Umfang dieser Angebote vor Ort die Qualität der Kommunen als Lebensmittelpunkte für junge und ältere Bevölkerung gleichermaßen.

In der Konzeptphase sollte auch das Thema Nahversorgung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs, sprich Einzelhandel, integriert betrachtet werden. Auch die Ausstattung und kleinräumliche Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten im Umfeld des eigenen Wohnortes bestimmen aus Einwohnersicht die Lebensqualität. Räumliche Nähe unterstützt eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, wenn Orte der Daseinsvorsorge und Nahversorgung umweltfreundlich und klimaschonend zu Fuß oder per Rad erreicht werden können. Relative Nähe und nahräumliche Verknüpfungen von Wohnen, Daseinsvorsorge, Nahversorgung und möglichst auch Arbeiten tragen dazu bei, dass bestehende und neue Wohnquartiere nicht „Schlafstätten“ werden, sondern sich vielmehr lebendige, nutzungsdurchmischte und damit dauerhaft tragfähige Strukturen entwickeln.

Das Handlungsfeld 1 greift diese Wechselbeziehungen auf. Diese stellen bereits heute - mit Blick auf integrierte, nachhaltige Entwicklungen im Achsenraum - das kommunale und übergreifende Planen und Handeln vor große Herausforderungen. Dies sind etwa erforderlicher zeitlicher Planungsvorlauf, notwendige Investitionen der Kommunen, dauerhafte Folgekosten, sich verändernde Anforderungen und vorhandene Steuerungsoptionen.

Die nachfolgend skizzierten Handlungsansätze zu Wohnen und Daseinsvorsorge/ Nahversorgung orientieren sich an einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, dem flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Umweltgütern sowie dem Leitgedanken „Stadt/ Orte der kurzen Wege“, Klimafolgenanpassung und Energieeffizienz. Übergeordnete Planungen und Fachkonzepte setzen dabei den Handlungsrahmen (z.B. LEP HR mit Empfehlungen zu flächensparender Baudichten³⁷, Binnendifferenzierung des „Gestaltungsraums Siedlung“ durch die Regionalplanung). Auf Berliner Seite bilden der StEP Wohnen, bezirkliche Bereichsentwicklungspläne und Wohnungsmarktkonzepte wichtige „Leitplanken“. Für die Daseinsvorsorge geben Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplan des Landkreises Barnim und Konzepte für soziale Infrastruktur (SiKo)³⁸ der Bezirke wichtige Orientierungen – in der Praxis jedoch mit sehr unterschiedlichen Planungshorizonten!

Die Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS)³⁹ beider Kommunen bestimmen als grundlegende Ziele:

- Bewahrung und Aufwertung der Ortsbilder und Ortskerne,
- Stabilisierung der Wohnnutzung und Abbau von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe,
- Entwicklung von Neubauquartieren,
- Bereitstellung seniorenspezifischer Angebote im Mietwohnungsbau,
- Sicherung des Mietwohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandsetzung,
- Anpassung an neue Wohnbedürfnisse und Wohnungsnachfragen,
- Anpassung an energetische Standards,
- Verstärktes kommunales Engagement,
- bedarfsgerechte, sozialorientierte Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten.

³⁷ Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, in Kraft getreten 2019), Kapitel 5 – Siedlungsentwicklung, Tab. 2 „Empfehlungen für flächensparende Baudichten“, S. 60. Hier wird bezogen auf Bruttowohnbauland im Gestaltungsraum Siedlung bei der Planung von Wohnsiedlungsflächen im Berliner Umland eine Baudichte von 40 WE je Hektar empfohlen.

³⁸ Siehe Kapital Planungen der Kommunen und Bezirke

³⁹ Wohnungspolitische Umsetzungsstrategien (WUS) der Gemeinde Ahrensfelde (2019) sowie der Stadt Werneuchen (2019)

Danach werden folgende Handlungsansätze zu den Schwerpunkten Wohnen, Daseinsvorsorge und Nahversorgung unterschieden, die an Handlungsbedarfen (siehe Kapitel 6) und Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen und ihrer Partner vor Ort ansetzen.

Handlungsansätze	Fragestellungen
Schwerpunkt Wohnen	
Abstimmung mit Fachstellen -> von Land und Senat zu künftigen Mengengerüsten, Planbarkeit von Investitionen/Folgekosten etc.	<ul style="list-style-type: none"> - fachliche / förderspezifische Anforderungen an Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben (u.a. Binnendifferenzierung Gestaltungsraum Siedlung durch Regionalplanung), - modellhafte Lösungen im Mietwohnungsbau, zielgruppenorientierte Wohnungs- und Wohnfolgeangebote - Unterstützung bei der Implementierung von Baulandstrategien/-modellen sowie Klärung von Rechtsfragen (siehe Pilotvorhaben) - übergreifende Abstimmungen zu Kooperationsansätzen, Interessen- und Lastenausgleich mit Berliner Anrainer-Bezirken <p>Unterstützung beim Zugang zu potenziellen Wohnbauflächen von Land/Bund für sozialgerechten Mietwohnungsbau (z.B. Werneuchen)</p>
Kooperation im Raum ->Arbeitskreis (AK) Wohnen ->Kommunen als Marktakteure (interkommunale Wohnungsbaugesellschaft oder Dienstleister über Kommunalgrenzen hinweg)	<p>Einbindung wohnungs-/immobilienwirtschaftlicher Expertise (kommunale Gesellschaften, Genossenschaften, private Marktakteure)</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbesserte Steuerungsmöglichkeiten beider Kommunen am Wohnungsmarkt unter Nutzung lokalen Know-hows (WBG Werneuchen, alternativ Partner aus Bernau, Berlin o.ä.) <p>rechtliche, wirtschaftliche etc. Anforderungen für interkommunale Wohnungsbaugesellschaft bzw. Ausweitung des Aktionsradius der WBG Werneuchen auf die Gemeinde Ahrensfelde</p>
Wohnungsmarkt-Monitoring Wohnraumbedarfsprognose	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen an Aufbau, Erfassung etc. von Grundlagen zu kleinräumlicher Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung, - Wohnraumbedarfsprognose/n für den Achsenraum, <p>Bestimmung von Bedarfssegmenten aus Altersverteilung, Einkommens-/Rentenniveau, Lage, Verhältnis MFH/EFH, Miete/Eigentum u.a.</p>
Bestand ->Innenentwicklungsstrategie Potenziale/Aufwertungen im Siedlungsbestand, Nutzungsmischungen, lebendige Orte	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung tatsächliches Potenzial (Baulücken, Brachflächen, Umnutzungspotenzial (v.a. Nähe SPNV, DV/NV) -> Baulückenkataster o.ä. - Bestimmung von Grundsätzen für verträgliche Innenentwicklung - Innenentwicklungsstrategie für Nachverdichtung, Umnutzung, ggf. Ersatzneubau, Bestandsentwicklung in räumlichen Schwerpunkten - Fragestellungen/Bedarfe zum Generationenwechsel im Bestand - Anforderungen an das Wohnumfeld, Freiraum, Mobilität etc. - energetischer Umbau von Bestandsquartieren -> ggf. Zuordnung von „Umbautypen“, modellhafte Energiekonzepte für Nachverdichtungen in Verbindung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Wärme, Energie) - Klimaschutz im Städtebau / Klimafolgenanpassung im Bestand - Nutzungsanreicherung für lebendige Ortsmitten für Jung und Alt, - Strategien zum Flächenzugriff für impulsgebende Standorte/Potenziale <p>Schaffung von Grundlagen für Zugang zur Städtebauförderung</p>
Neubau ->Priorisierung der Potenzialflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit ausgewogenem Wohnraumangebot	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Flächenpotenziale für Wohnungsneubau anhand eines Kriterienkatalogs mit Priorisierung nach Standorteignung, etwa <ul style="list-style-type: none"> o Lage im/zum Siedlungsbestand, o Nähe/Erreichbarkeit Haltepunkte SPNV/üÖPNV o Nähe/Erreichbarkeit Versorgungsbereiche/Ortsmitte o Nähe/Erreichbarkeit Standorte der Daseinsvorsorge o Einbindung in örtliches Rad- und Fußwegenetz o verkehrliche An- und Einbindung (MIV, NMIV)

Handlungsansätze	Fragestellungen
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufwand äußere / innere Erschließung ○ Aufwand technische Infrastruktur (Investitionsbedarfe etc.) ○ Prägung Umfeld (Art, Maß, städtebauliche Qualitäten) ○ Ist-Restriktionen (Schutzgebiete, Immissionen, WKA u.a.) ○ Planungsbefangenheit (Trassenkorridore, Windenergie u.a.) ○ Planungsrechtliche Bewertung ○ Bauland-Status (mit/ohne Planungswertsteigerung) ○ potenzielle Mobilisierbarkeit / Eigentümerinteressen u.a. <p>- Einbindung von Wohnungsmarkt-Expertise -> Arbeitskreis/AK Wohnen Priorisierung der Potenziale / Abschätzung kommunaler Folgekosten</p>
<p>Wohnbaupotenziale in der Gemeinde Ahrensfelde sowie in der Stadt Werneuchen -> Prüfung, ggf. Ergänzung, Bewertung, Prioritäten für verschiedene Planungszeiträume</p>	<p>- Bewertungskriterien siehe oben</p> <p>Plandarstellung Wohnbauflächen-Potenziale (nachfolgende Seiten) in Überlagerung mit Erreichbarkeitsradien von Haltepunkten des SPNV / ÖPNV</p>
<p>Wohnraum für Zielgruppen</p>	
<p>-> mietpreis- / belegungsgebundenes Wohnraumangebot</p> <p>-> besondere Zielgruppen</p> <p>-> Fokus städtebaulich-verkehrlich integrierte Wohnquartiere: kosten- und flächensparend, sozial durchmisch, klimagerecht</p>	<p>- Art und Umfang an angemessenen mietpreisgebundenen Angeboten Kooperative Modelle für die Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote mit Marktakteuren, Einbindung (Miet-)Wohnungsbauförderung</p> <p>- Wohnraumbedarf für besondere Zielgruppen (erforderliche Konkretisierung -> Wohnraumbedarfsprognose)</p> <p>- barrierefreier Wohnraum, kleinere Wohnungsgrößen für Senioren (Alternative zu Eigenheim im Alter), bezahlbares Mietwohnen für Haushaltsgründer / junge Familien</p> <p>- Kooperative Planung/Umsetzung bedarfsgerechter Wohnraumangebote -> differenzierte, integrierte Senioren-Angebote</p> <p>- Einbindung von Wohnungsmarktakteuren (kommunal, genossenschaftlich/gemeinwirtschaftlich, Bauherrengemeinschaften, sonstige Private)</p> <p>Einbindung Miet-Wohnungsbauförderung, sonstige</p> <p>- für Potenzialstandorte mit Priorität (siehe oben):</p> <p>- Varianten zu städtebaulichen Qualitäten und baulichen Dichten⁴⁰ sowie wohnungswirtschaftlichen Alternativen (Miete, Eigentum, Wohnungsgrößen, Zielgruppen-Mix)</p> <p>- städtebaulicher Grobkalkulation für Varianten/Potenziale,</p> <p>- Verkehrsfolgenabschätzungen / innovative Mobilitätslösungen</p> <p>- Infrastrukturfolgenabschätzung (über mehrere Potenzialstandorte hinweg -> Infrastrukturfolgekonzept),</p> <p>- Einbinden klimatischer Belange (Starkregen, Frischluft) und stadtechnischer Anforderungen („Sprunginvestitionen“, dauerhafte Lasten!)</p> <p>- energetische Konzepte für Neubauquartiere (CO2-neutral/sonstige Modelle), Klimaschutz im Städtebau</p> <p>- Einbinden multifunktionaler, „produktiver“ Freiräume (Bioklima, Retention, Erholung, Vernetzung/Gliederung der Entwicklungsabschnitte)</p> <p>- Vertiefende Untersuchungen von Schwerpunkten -> siehe unter 8.7</p> <p>Orientierung an Kriterien der DGNB-Zertifizierung „nachhaltige Stadtquartiere“ für längerfristige, soziale, funktionale und immobilienwirtschaftliche Tragfähigkeit (siehe Anlage)</p>

⁴⁰ Siehe LEP HR – Empfehlungen für bauliche Dichten in neuen Wohnsiedlungsgebieten im Berliner Umland

Handlungsansätze	Fragestellungen												
<p>Baulandstrategie/-modell -> passgerechte, auch interkommunal abgestimmte Verfahrensweisen zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten (Bodenmanagement) im Schwerpunkt Wohnungsbau / Wohnfolgeinfrastrukturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlagen, Strategien (>Zwischenerwerb; >städtebauliche Verträge, >Mischformen/inkl. Erbbaupacht), Verfahrensweisen für Implementierung Baulandstrategie/Grundsatzbeschluss (-> Transparenz, Gleichbehandlung, Angemessenheit der finanziellen Beteiligung Dritter) - allgemein geltende Regeln für Beteiligung von Nutznießern bei Wohnungsvorhaben an Infrastrukturfolgekosten (z.B. ab 25/50 WE) - standardisierte Verfahrensweise für städtebauliche Verträge, - Organisations-/Finanzierungsmodell für Baulandbereitstellung / -mobilisierung, auch in interkommunaler Abstimmung <p>Sicherung langfristiger Steuerungsoptionen für städtebaulich bedeutsame Areale in Kommunaleigentum (Konzeptvergabe, Erbpacht u.a.)</p>												
<p>Strategien der Bodenpolitik im Überblick (Quelle: Prof. Kötter)</p>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Strategien der Bodenpolitik</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">Hoheitliche Modelle</th> <th colspan="2" style="background-color: #90EE90;">Vertragsmodelle</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="background-color: #FFFF00;">Kooperationsmodelle</th> <th style="background-color: #FFDAB9;">Zwischenerwerbsmodelle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>A 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Öff.-rechtl. Erschließung • Beitragserhebung <p>A 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Bodenordnung durch hoheitliche Umlegung • Abschöpfung des Umlegungsvorteils <p>A 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Durchsetzung durch hoheitliche Instrumente wie Enteignung, Gebote <p>A 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 oder A 2 zusätzlich • öff. Fördermittel als Anreiz für Realisierung </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>V 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag <p>V 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • private Umlegung • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag • sonstige städtebauliche Verträge <p>V 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Satzung </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Z 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch Gemeinde • Bebauungsplan • Erschließung • Refinanzierung durch Grundstücksvermarktung <p>Z 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch treuhänderischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag <p>Z 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch unternehmerischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"> <p>Ökonomische Instrumente (Steuern, Fördermittel ...)</p> </td> </tr> </tbody> </table> </div>	Hoheitliche Modelle	Vertragsmodelle			Kooperationsmodelle	Zwischenerwerbsmodelle	<p>A 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Öff.-rechtl. Erschließung • Beitragserhebung <p>A 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Bodenordnung durch hoheitliche Umlegung • Abschöpfung des Umlegungsvorteils <p>A 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Durchsetzung durch hoheitliche Instrumente wie Enteignung, Gebote <p>A 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 oder A 2 zusätzlich • öff. Fördermittel als Anreiz für Realisierung 	<p>V 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag <p>V 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • private Umlegung • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag • sonstige städtebauliche Verträge <p>V 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Satzung 	<p>Z 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch Gemeinde • Bebauungsplan • Erschließung • Refinanzierung durch Grundstücksvermarktung <p>Z 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch treuhänderischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag <p>Z 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch unternehmerischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag 	<p>Ökonomische Instrumente (Steuern, Fördermittel ...)</p>		
Hoheitliche Modelle	Vertragsmodelle												
	Kooperationsmodelle	Zwischenerwerbsmodelle											
<p>A 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Öff.-rechtl. Erschließung • Beitragserhebung <p>A 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Bodenordnung durch hoheitliche Umlegung • Abschöpfung des Umlegungsvorteils <p>A 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 zusätzlich • Durchsetzung durch hoheitliche Instrumente wie Enteignung, Gebote <p>A 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie A 1 oder A 2 zusätzlich • öff. Fördermittel als Anreiz für Realisierung 	<p>V 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag <p>V 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • private Umlegung • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag • sonstige städtebauliche Verträge <p>V 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Satzung 	<p>Z 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch Gemeinde • Bebauungsplan • Erschließung • Refinanzierung durch Grundstücksvermarktung <p>Z 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch treuhänderischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag <p>Z 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb durch unternehmerischen Entwicklungsträger • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag 											
<p>Ökonomische Instrumente (Steuern, Fördermittel ...)</p>													
<p>Eigenentwicklung kleiner Orte ->Entwicklungspotenziale außerhalb Gestaltungsraum Siedlung -> Umnutzung, Arrondierungen, Nachverdichtung bei Erhalt ortsbildprägender Strukturen, Bezüge zur Landschaft, Orte für die lokale Gemeinschaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - verträgliche und vor Ort akzeptierte Entwicklung der Dörfer (städtebaulich, verkehrlich, sozial) außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung - Bewertung der Ist-Potenziale nach § 34 BauGB, Satzungen etc. - Bewertung der Flächeneignungen für weitere Arrondierungen - konkrete Ansätze zu Wohnungsbau z.B. Mehrgenerationen-Wohnen auf Hofanlagen, Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren/WBG, Verknüpfung Wohnen und Daseinsvorsorge/Gemeinschaftsräume vor Ort - Anbindung der kleinen Orte mittels ÖPNV/Rad an SPNV/DV Basis-Infrastrukturen für Gemeinschaft, Versorgung von Jung und Alt 												
<p>Daseinsvorsorge – zukünftige Bedarfsveränderungen in Quantität und Qualität, Multifunktionale / interkommunale Lösungen, Erreichbarkeit Zugang, Teilhabe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze für Strategie- und Handlungsansätze Daseinsvorsorge: <ul style="list-style-type: none"> -> Versorgungsqualitäten für Jung und Alt -> Erreichbarkeit (akzeptabel, sicher) der Orte der Daseinsvorsorge -> Multifunktionalität bei demographischen Bedarfsveränderungen - Flexibilisierung / Umgang mit Standards, Fördervorgaben - Kooperation zur Überbrückung von Bedarfsspitzen durch Wohnneubau - Verfeinerung Datenbasis (Bevölkerung, sozio-strukturell, kleinräumlich) und Fortschreibung praktikabler Prognosezeiträume (Land, Kreis) - In Abstimmung mit LK Barnim übergreifende Fortschreibung der Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung, auch Seniorenbedarfe 												

Handlungsansätze	Fragestellungen																																													
	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastrukturfolgekonzept für (zeitlich) prioritäre Neubaustandorte Wohnen als Grundlage für Verhandlungen mit Wohnungsmarktakteuren (Plausibilität / Transparenz der Kostenübertragung an Dritte) - Priorisierung der Infrastruktur- und damit Investitionsbedarfe - Initiative/KNF zur Verbesserung des Rechtsrahmens für länderübergreifenden Zugang (Kita, Schulen) -> u.a. Initiative für weiterführende Schulen / Erfahrungstransfer mit Modellvorhaben MH-MOL - Ausrichten der Daseinsvorsorge an demographischen Besonderheiten einzelner Orte (heutiger/zukünftiger Anteil junger/älterer Einwohner mit abzuleitenden Anforderungen, inkl. Teilhabe Älterer und seniorenge-rechter Angebote für Sport, Kultur und Gemeinschaft vor Ort) - Integration bestehender Daseinsvorsorge-Standorte bei Priorisierung neuer Wohnbaustandorte (Ausweitung Kapazitäten vor Neubau) - Kooperation über Gemeinde- und Landesgrenzen bei multifunktionaler Auslastung von Einrichtungen (z.B. Jugendeinrichtungen ganztags) - Unterstützung medizinischen Grundversorgung für wachsende Zahl äl-terer Einwohner, Sicherung der Erreichbarkeiten (auch in Marzahn) - ggf. übergreifende Modelle für Brand-/Katastrophenschutz im Raum 																																													
<p><i>Orientierungswerte für altersgerechte Infrastruk-tur und fußläufige Erreich-barkeiten einer älter wer-denden Bevölkerung</i></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 869 762 898">Kategorie</th> <th data-bbox="762 869 1145 898">Infrastruktur</th> <th data-bbox="1145 869 1316 898">Entfernung [m]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 898 762 1093" rowspan="7">Allgemeine Versorgung</td> <td data-bbox="762 898 1145 927">Lebensmittelgeschäfte</td> <td data-bbox="1145 898 1316 927">500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 927 1145 956">Bäckereien</td> <td data-bbox="1145 927 1316 956">500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 956 1145 985">Wochenmärkte</td> <td data-bbox="1145 956 1316 985">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 985 1145 1014">Friseure</td> <td data-bbox="1145 985 1316 1014">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1014 1145 1043">Banken</td> <td data-bbox="1145 1014 1316 1043">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1043 1145 1072">Poststellen</td> <td data-bbox="1145 1043 1316 1072">1.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1072 1145 1102">ÖPNV-Haltestelle</td> <td data-bbox="1145 1072 1316 1102">400-600</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1102 762 1205" rowspan="4">Gesundheit</td> <td data-bbox="762 1102 1145 1131">Krankenhäuser</td> <td data-bbox="1145 1102 1316 1131">5.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1131 1145 1160">Ärzte</td> <td data-bbox="1145 1131 1316 1160">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1160 1145 1189">Apotheken</td> <td data-bbox="1145 1160 1316 1189">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1189 1145 1218">Pflegeeinrichtungen</td> <td data-bbox="1145 1189 1316 1218">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1218 762 1319" rowspan="4">Freizeit und Kultur</td> <td data-bbox="762 1218 1145 1247">Parks, Erholungsflächen</td> <td data-bbox="1145 1218 1316 1247">500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1247 1145 1276">Gaststätten, Cafés</td> <td data-bbox="1145 1247 1316 1276">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1276 1145 1305">Museum, Theater</td> <td data-bbox="1145 1276 1316 1305">2.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1305 1145 1335">Seniorentreff, Stadtteilzentrum</td> <td data-bbox="1145 1305 1316 1335">800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1335 762 1429" rowspan="4">Öffentliche Einrichtungen</td> <td data-bbox="762 1335 1145 1364">Rathaus, Bürgerbüro</td> <td data-bbox="1145 1335 1316 1364">2.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1364 1145 1393">Kirchen</td> <td data-bbox="1145 1364 1316 1393">750</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1393 1145 1422">Bibliotheken, Volkshochschulen</td> <td data-bbox="1145 1393 1316 1422">1.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1422 1145 1451">Schwimmbäder</td> <td data-bbox="1145 1422 1316 1451">1.000</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Infrastruktur	Entfernung [m]	Allgemeine Versorgung	Lebensmittelgeschäfte	500	Bäckereien	500	Wochenmärkte	800	Friseure	800	Banken	800	Poststellen	1.000	ÖPNV-Haltestelle	400-600	Gesundheit	Krankenhäuser	5.000	Ärzte	800	Apotheken	800	Pflegeeinrichtungen	800	Freizeit und Kultur	Parks, Erholungsflächen	500	Gaststätten, Cafés	800	Museum, Theater	2.000	Seniorentreff, Stadtteilzentrum	800	Öffentliche Einrichtungen	Rathaus, Bürgerbüro	2.000	Kirchen	750	Bibliotheken, Volkshochschulen	1.000	Schwimmbäder	1.000
Kategorie	Infrastruktur	Entfernung [m]																																												
Allgemeine Versorgung	Lebensmittelgeschäfte	500																																												
	Bäckereien	500																																												
	Wochenmärkte	800																																												
	Friseure	800																																												
	Banken	800																																												
	Poststellen	1.000																																												
	ÖPNV-Haltestelle	400-600																																												
Gesundheit	Krankenhäuser	5.000																																												
	Ärzte	800																																												
	Apotheken	800																																												
	Pflegeeinrichtungen	800																																												
Freizeit und Kultur	Parks, Erholungsflächen	500																																												
	Gaststätten, Cafés	800																																												
	Museum, Theater	2.000																																												
	Seniorentreff, Stadtteilzentrum	800																																												
Öffentliche Einrichtungen	Rathaus, Bürgerbüro	2.000																																												
	Kirchen	750																																												
	Bibliotheken, Volkshochschulen	1.000																																												
	Schwimmbäder	1.000																																												
<p>Nahversorgung – Trag-fähigkeit, Erreichbarkeit, kurze Wege</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sondierung der Gestaltungs-/Steuerungsoptionen: interkommunal und länderübergreifend (Marzahn, Lichtenberg/Falkenberg) mit Blick auf: <ul style="list-style-type: none"> -> Einwohnersicht: Bedarfe, Erreichbarkeiten, kurze Wege -> Anbietersicht: Tragfähigkeiten, Kaufkrafteinzugsbereiche etc. - verbesserte nähräumliche Versorgung von neuen Siedlungen - Aufwertung gewachsener Ortslagen durch Nutzungsanreicherungen / kurze Wege zwischen Versorgung und Wohnen (Senioren, Familien) - Stärkere Betrachtung altersgerechter Versorgungskonzepte in Kernor-ten des Achsenraumes sowie den ländlichen Orten außerhalb - ggf. kommunal übergreifendes Einzelhandels-/Nahversorgungskon-zept, unter Berücksichtigung der Entwicklungen in Anrainer-Bezirken <p>Verbesserung der Angebotssituation in Blumberg und Seefeld durch örtlich tragfähige Lösungen (Vermeiden überörtlicher Konkurrenzen)</p>																																													

Handlungsansätze	Fragestellungen																				
<p>Standortanforderungen für Nahversorgungskonzepte von Anbietern nach Einzugsgebieten (Beispiel Edeka-Gruppe)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="550 235 774 302">Vertriebsschienen</td> <td data-bbox="790 235 933 302"></td> <td data-bbox="949 235 1125 302"></td> <td data-bbox="1141 235 1284 302"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 313 774 358">Expansionsgebiet</td> <td data-bbox="790 313 933 358">gesamtes Absatzgebiet</td> <td data-bbox="949 313 1125 358">gesamtes Absatzgebiet</td> <td data-bbox="1141 313 1284 358">gesamtes Absatzgebiet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 369 774 425">Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet</td> <td data-bbox="790 369 933 425">ab 5.000 bzw. 8.000</td> <td data-bbox="949 369 1125 425">ab 10.000 bzw. 25.000</td> <td data-bbox="1141 369 1284 425">ab 20.000 bzw. 35.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 436 774 459">Grundstücksgröße (m²)</td> <td data-bbox="790 436 933 459">6.000–15.000</td> <td data-bbox="949 436 1125 459">15.000–25.000</td> <td data-bbox="1141 436 1284 459">25.000–35.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 470 774 492">Verkaufsfläche (m²)</td> <td data-bbox="790 470 933 492">850–2.300</td> <td data-bbox="949 470 1125 492">2.300–4.500</td> <td data-bbox="1141 470 1284 492">4.500–7.000</td> </tr> </table>	Vertriebsschienen				Expansionsgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet	Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet	ab 5.000 bzw. 8.000	ab 10.000 bzw. 25.000	ab 20.000 bzw. 35.000	Grundstücksgröße (m²)	6.000–15.000	15.000–25.000	25.000–35.000	Verkaufsfläche (m²)	850–2.300	2.300–4.500	4.500–7.000
Vertriebsschienen																					
Expansionsgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet																		
Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet	ab 5.000 bzw. 8.000	ab 10.000 bzw. 25.000	ab 20.000 bzw. 35.000																		
Grundstücksgröße (m²)	6.000–15.000	15.000–25.000	25.000–35.000																		
Verkaufsfläche (m²)	850–2.300	2.300–4.500	4.500–7.000																		
<p>Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz-, Regenwasser, Löschwasser, Energie/Wärmeversorgung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - frühe Berücksichtigung stadttechnischer Anforderungen -> zeitlicher Planungsvorlauf, -> Finanzierung der Investitionen, -> Abstimmung vor TÖB-Beteiligung, -> Sozialverträgliche Preisgestaltung/Gebühren - Abgleich der Potenzialflächen mit Netzkapazitäten im Bestand, - Bewertung langfristiger Folgelasten und Unterhaltungsaufwand <p>klimafreundliche, energieeffiziente Modelle für Nutzung erneuerbarer Energien in Neubau, Bestand, Daseinsvorsorge (Beispiel Kita Britz)</p>																				

Abbildung 33 Wohnbaupotenziale in der Gemeinde Ahrensfelde mit ÖPNV-Erreichbarkeiten (Tab. Kap. 6.1)

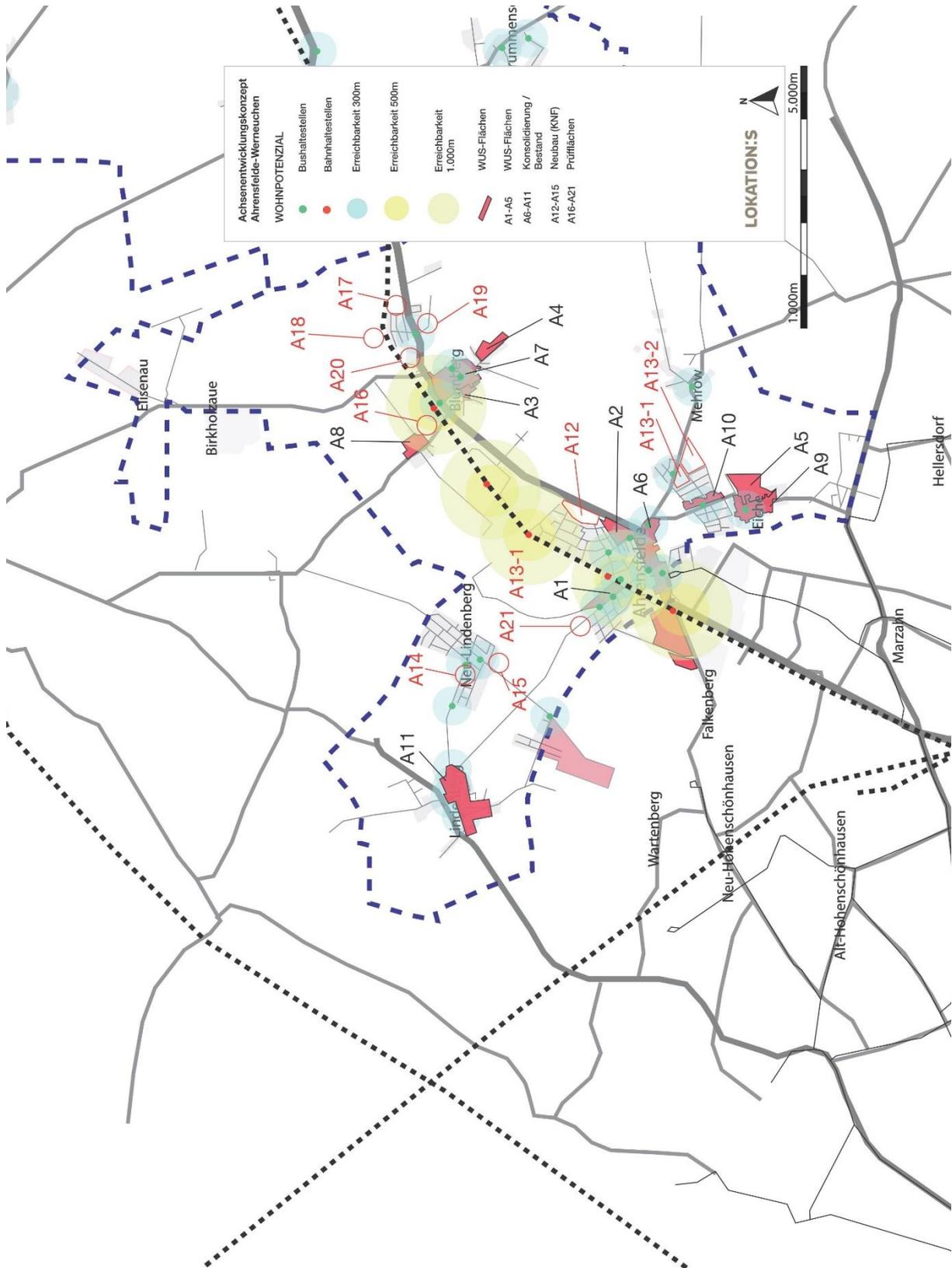
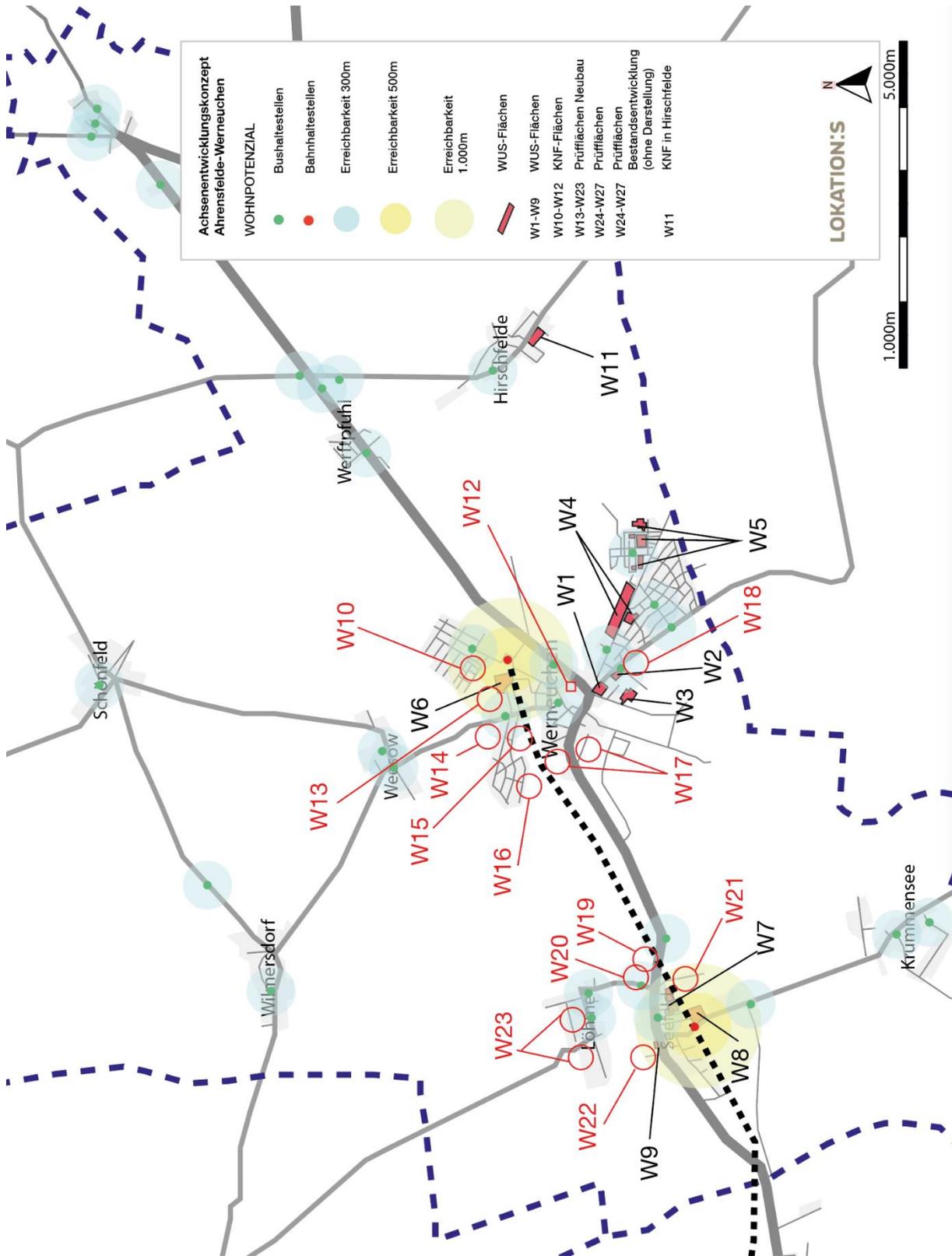


Abbildung 34 Wohnbaupotenziale in der Stadt Werneuchen mit ÖPNV-Erreichbarkeiten (Tabelle Kap. 6.1)



Wechselwirkungen zu anderen Sektoren

- ➔ Bezug Verkehr / Mobilität / Erreichbarkeiten
 - Quantität und Qualität der SPNV-Taktung als Anreiz für Umsteigen von MIV auf ÖV
 - Taktung der Busanbindung von Neubausiedlungen in Randlage, Pünktlichkeit der Angebote
 - Nutzerfreundliche An- und Einbindung der Wohnquartiere (Wohnsiedlungen in Randlage oder Nachbarte) im Rad- und Fußwegenetz
 - Belastungen der Wohnquartiere durch MIV -> B158 Ortslagen, Ausweichverkehre
 - unklare Trassenkorridore für OU Blumberg, Seefeld vs. Wohnbaupotenziale der Zukunft
- ➔ Freiraum, Klima, Boden (Verlust, Niederschlagsentwässerung ...
 - Unmittelbare Wechselwirkungen Verkehrsentwicklungen im MIV -> Qualität von Luft, Lärm, Kleinklimabelastungen, Versiegelung führt zu Aufheizung im Sommer etc.
 - klimaschutzorientierte, energetische Entwicklung des Bau- bzw. Siedlungsbestands

8.3. Handlungsfeld 2 - Arbeiten / Gewerbeflächen im Achsenraum

Der hohe Nachfragedruck nach Gewerbeflächen bietet den Kommunen die Chance die bestehende Gewerbestruktur gezielt, um weitere Unternehmen zu ergänzen. Im Rahmen von Neuansiedlungen und der Pflege des ansässigen Unternehmensbestands kann nicht nur die Wirtschaftsstruktur zukunftsfähig aufgestellt werden, sondern auch mittelfristig die Gewerbesteuerereinnahmesituation verbessert werden. Zugleich besteht die Möglichkeit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Achsenraums Arbeitsplatz in räumlicher Nähe zu ihrem Wohnsitz anzubieten.

Im Rahmen der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete bzw. der Ausweitung bestehender Gebiete gilt es, unterschiedliche Flächenangebote für die verschiedene Nachfragegruppen zu entwickeln sowie die Ansiedlungen über eine aktive Flächen- und Profilierungspolitik aktiv zu steuern.

Handlungsansätze

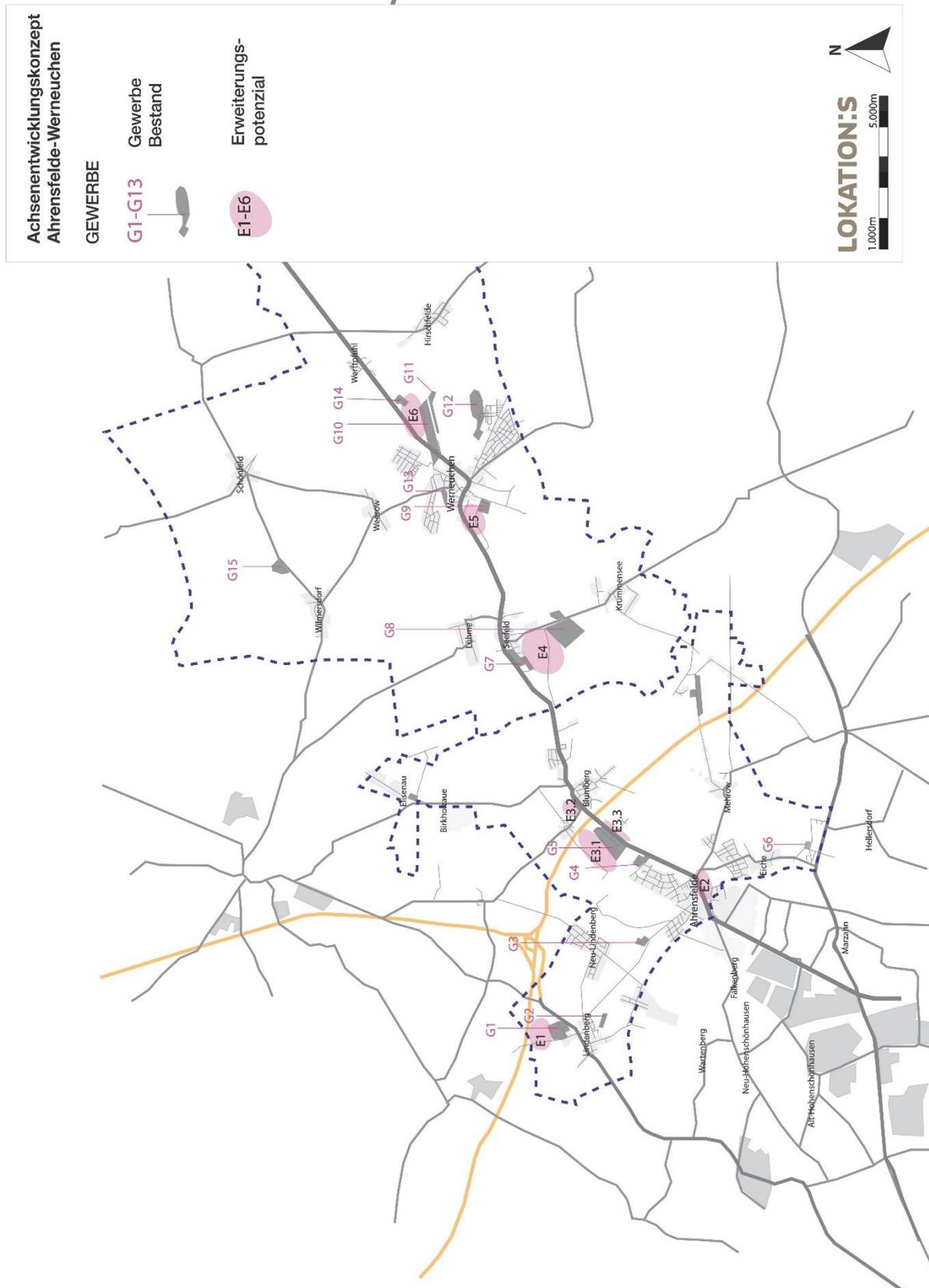
Kommunale Ansätze	
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ermöglicht auch eine qualitative Erweiterung des Gewerbeflächenangebots im Achsenraum: Unterschiedliche Standorttypen und Branchenschwerpunkte/ Unternehmenstypen
	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung und Etablierung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik
	<ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzungen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sind günstig, insbesondere als Ergänzung zu den vier attraktiven und nachgefragten Gewerbegebieten (s. Bestand).
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ermöglicht auch eine qualitative Erweiterung des Gewerbeflächenangebots im Achsenraum: Unterschiedliche Standorttypen und Branchenschwerpunkte/ Unternehmenstypen
	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung und Etablierung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik
Interkommunale Ansätze	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung und –Profilierung
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen mit ihren sich ergänzenden Profilen (etwa unter Einbindung von Strukturen RM MH-MOL-Gemeinde Ahrensfelde)
	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebiets an der A10 wäre möglich, da sich jedoch die Standorte in Blumberg und Seefeld jeweils noch erheblich erweitern lassen und eine hohe Nachfrage gegeben ist, ist hier kein großer Vorteil zu erkennen.

Länderübergreifende Ansätze	
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Achsenraum könnte eine Entlastungsfunktion für den Berliner Nordosten übernehmen, sowohl was Logistikstandorte angeht als auch durch die Schaffung von Standorten für verdrängtes kleinteiliges produzierendes Gewerbe und Handwerk.
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Herstellung der Ortsumfahrung Ahrensfelde der B158 ist eine zentrale Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung des Achsenraums (auf beiden Seiten der Berliner Stadtgrenze).
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Achsenraum könnte eine Entlastungsfunktion für den Berliner Nordosten übernehmen, sowohl was Logistikstandorte angeht als auch durch die Schaffung von Standorten für verdrängtes kleinteiliges produzierendes Gewerbe und Handwerk.

Wechselwirkungen zu anderen Sektoren/potenzielle Konsequenzen

- Verkehr / Mobilität: Zunahme Straßenverkehr, keine Bahnanbindung möglich bei Ist-Situation (u.a. relevant für Distribution und Logistik), Belastung Ortslagen bei Durchgangsverkehr
- Raum für wohnstandortnahe Angebote Arbeiten/Produktion/Beschäftigung, auch in Ortsnähe (v.a. für Arbeitsplatzintensivere und umfeldverträgliches Gewerbe/ Handwerk) etc.
- Nahversorgung und lebendige Mitte: Standortpotenziale für Verlagerungen innerörtlichen Gewerbe / Kfz/Handel an Ortsrand, damit Ermöglichung neuer gewerblicher Nutzungen
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen bei Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen
- ggf. Beeinträchtigung von Umweltgütern (Boden, Luft, Wasser, Klima, Artenvielfalt, ...) oder negativer (klein)klimatischer Wirkungen u.a. bei großflächigen Versiegelungen etc. <-> bzw. Verhinderung der Erweiterung von Gewerbegebieten aufgrund von Trinkwasserschutzzonen und geschützten Freiräumen
- Mobilität / Erreichbarkeiten / Sicherheit und Akzeptanz!
- Negative Beeinflussung der städtebaulichen Qualität der Ortsteile und v.a. des Landschaftsbildes bei massiver Erweiterung der autobahnnahen Gewerbegebiete zur Ansiedlung von Logistikbetrieben entsprechend der bestehenden Flächennachfrage

Abbildung 35 Gewerbeflächen und Gewerbeflächenpotenziale im Achsenraum



8.4. Handlungsfeld 3 - Freiraum, Klima, Erholung

Wie in Kapitel 6.4. zu Handlungsbedarfen verwiesen, können und sollen folgende Handlungsansätze unter „Flächennutzung“ und „Energieverwendung“ im Konzept kurzfristig, also in den nächsten 5 Jahren planerisch untersetzt und daraufhin umgesetzt werden. Einen weitergehenden Planungshorizont verlangen Handlungsansätze im Bereich Verkehr (siehe Kapitel 8.5).

Handlungsansätze

Handlungsansatz Flächennutzung	inhaltliche Aspekte
Lage	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Schonung klimarelevanter Flächen, z.B. Auen, Gehölze etc. • Standorte geringer Hochwassergefährdung • Anbindung an vorhandene Landschaftsstrukturen mit Erholungsqualitäten <p><u>Voraussetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aktive Flächennutzungsplanung ○ Kriterienkatalog zur Standardisierung der Planungerfordernisse (sowohl auf der Ebene des FNP als auch von Bebauungsplänen)
Baudichte, Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Durchlüftungsbahnen erhalten und bei zukünftiger Planung beachten • auf Besonnung / Beschattung achten <p><u>Voraussetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kriterienkatalog für Bebauungspläne ○ Prüfkatalog Bauanträge
Grüne Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Urbane und landschaftliche Freiräume: <ul style="list-style-type: none"> ○ Stärken (z.B. Gutspark Tiefensee, Gamengrund) ○ erhalten ○ entwickeln • Kategorisierung/Steckbriefe mit gestalterischen, strukturellen Umsetzungshinweisen • Umfeldgestaltung <p><u>Voraussetzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Formulierung eines Ziel- und Maßnahmenkatalog zur Entwicklung von Grünflächen ○ Liste klimaverträglicher Gehölze (Forst und Grünstrukturen)
Optimierter Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Konzepte für Rückhaltung / lokale Versickerung • Wasser als klimaaktives Gestaltungselement in Freiräumen und Gebäuden
Verkehrliche Optimierung	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe eigenes Handlungsfeld
Handlungsansatz Energieverwendung	inhaltliche Aspekte
Energieoptimierte Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> • energetische Erneuerung im Quartier • Solarenergetisch optimierte Ausrichtung • lokale Energieversorgung mit erneuerbarer Energie / nachwachsenden Rohstoffe (inkl. vorgeschalteter Feasibility study)⁴¹
Klimaschonende Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe eigenes Handlungsfeld

⁴¹ Analyse, welche wirtschaftliche, technologische, rechtliche und terminliche Faktoren berücksichtigt. Die Studie soll mögliche positive und negative Ergebnisse eines Projekts darlegen.

Klimaschutzplan	<ul style="list-style-type: none"> • Verankerung eines Klimaschutzbewusstseins durch Information und Partizipation • Politische Beschlüsse zum Klimanotstand bzw. zur kommunalen Klimaneutralität • Einbeziehung kommunaler Akteure • Aktionsplan • Finanzierung durch kommunalen Haushalt • Maßnahmenplanung und Umsetzung
Handlungsraum Ahrensfelde	inhaltliche Aspekte
Ausgleichsmaßnahmen gezielt zur Ortsrandgestaltung nutzen, Siedlungserweiterungen mit Akzent auf Ortsrandgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise mangelnde Eingrünung und Einbindung in den Freiraum verbessern
Kaltluftentstehung: Offene Landschaft Klarahöh – Ahrensfelde / Ahrensfelde – Hoheneiche erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der Wirksamkeit klimaausgleichende Raumstrukturen
potenzielle Siedlungsentwicklung im Bereich Blumberg vorzugsweise nördlich der B158 bei geringem ökologischen Raumwiderstand prüfen - südlich B158 sensible Landschaftsstrukturen vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsvermeidung
Handlungsraum Werneuchen	inhaltliche Aspekte
Freiwerdende innerstädtische Flächen auch als grüne Infrastruktur nutzen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt- und Ortsklima sichern
Ausgleichsmaßnahmen zur Gestaltung von Ortsrändern nutzen	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise mangelnde Eingrünung und Einbindung in den Freiraum verbessern
Siedlungsentwicklung im Bereich ehem. Flugplatz möglich, aber hoher ökologischer Raumwiderstand	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsvermeidung
Anbindung Gamengrund verbessern	<ul style="list-style-type: none"> • Überregionale Nachfrage lenken • Klimafreundliche Erreichbarkeit • Infomaterial neu auflegen bzw. erstellen

Wechselwirkungen zu anderen Sektoren

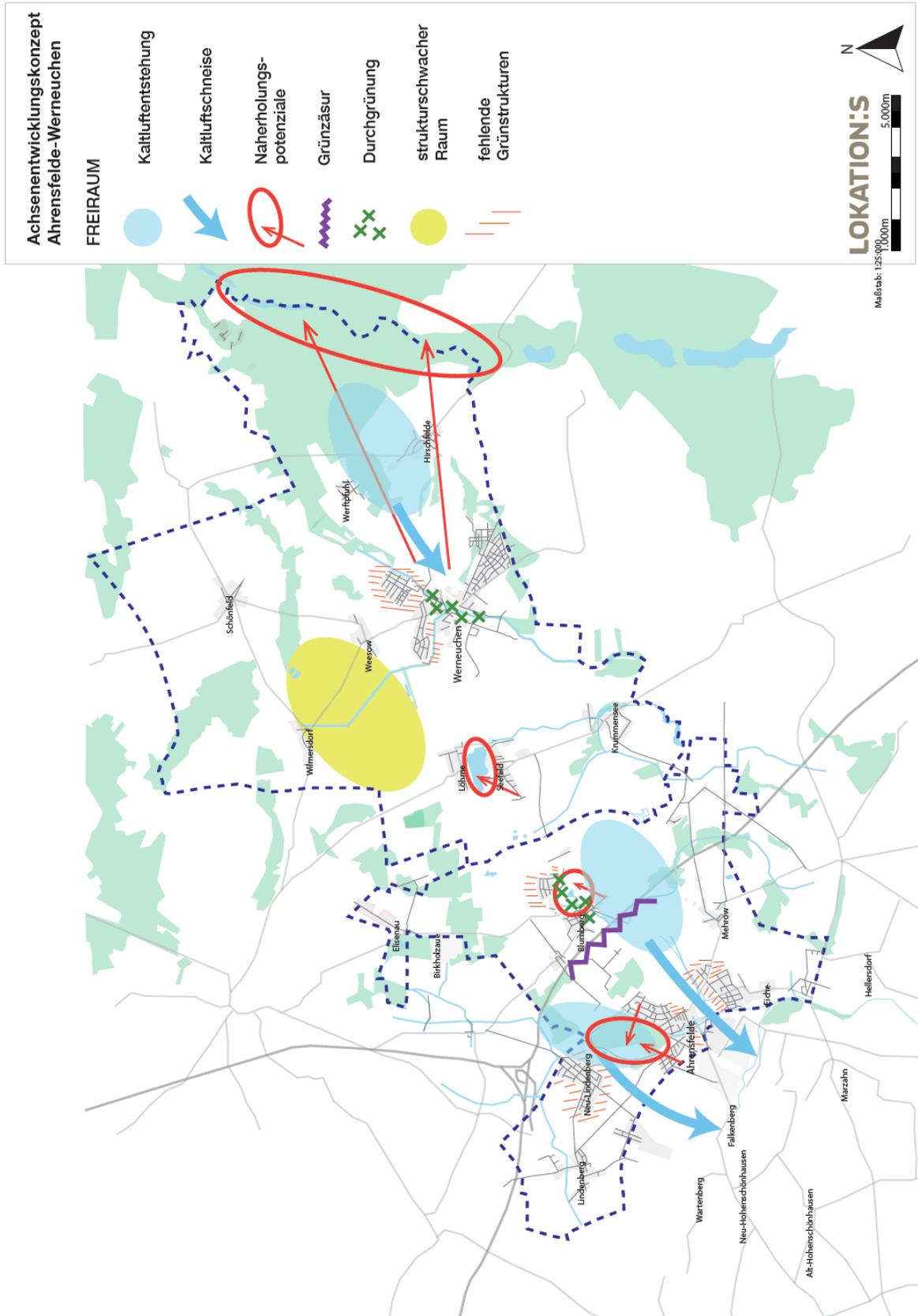
Die Vernetztheit der Sektoren Verkehr – Wohnen / Daseinsvorsorge – Gewerbe mit Freiraum / Klima ist offensichtlich. Neben direkter Flächenkonkurrenz kommt es zu wissenschaftlich belegten Wirkungszusammenhängen (vereinfacht: Energieverbrauch => Treibhausgasemission => Klimabeeinflussung). Die Hauptstrategie der Entkopplung dieser Wirkungskette liegt in der Dekarbonisierung der Energiebereitstellung. Dies gilt auch für die Energiebedarfe

- Transport / Mobilität
- Raumwärme / Warmwasser und
- Prozessenergie

Dekarbonisierte (erneuerbare) Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Wind, Wasser, Biomasse, Geothermie) sind grundsätzlich noch ausbaufähig⁴². Aber auch hier kommt es zur Konkurrenz bis hin zum gegenseitigen Ausschluss in der konkreten Ausformung (Lage, Dimension, Wirkung) mit oben beschriebenen Sektoren. In zukünftigen Planungen wird es darauf ankommen, bei Veränderungen in einem Bereich, z.B. Ausbau E-Mobilität, die notwendigen Anpassungen in einem anderen Bereich (Ausbau klimafreundlicher Energiegewinnung => Flächenbedarfe für solche Anlagen) mit zu thematisieren. Da Einzelmaßnahmen in der Regel keinen gravierenden Einfluss auf das lokale Klima haben können, ist der Handlungsbedarf „grüne Infrastruktur“ umso wichtiger. Nur so können die sicher noch Jahrzehnte auftretenden Folgen der Ausschläge in den Klimaerscheinungen (Hitzetage, Regenmangel, Starkregeneignisse) lokal und konkret abgemildert werden.

⁴² Vertiefende Ausführungen hierzu siehe „Umsteuern erforderlich: Klimaschutz im Verkehrssektor, Sondergutachten November 2017, Sachverständigenrat für Umweltfragen

Abbildung 36 Handlungsansätze Freiraum, Klima, Erholung



8.5. Handlungsfeld 4 - Umweltverträgliche Mobilität/integrierte Verkehrsentwicklung

Der Verkehrssektor ist von erheblichen Veränderungsprozessen zur Etablierung einer nachhaltigen, sozial- und umweltverträglichen Mobilität geprägt. Kommunen als zentrale Akteure sollten bestehende Steuerungsmöglichkeiten zur Anpassung der Rahmenbedingungen für neue Mobilitätsformen und bedarfsgerechte Angebote nutzen. Handlungsfelder aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht sind verbunden mit den Zukunftstrends Digitalisierung, Automatisierung und Elektrifizierung. Dies umfasst die private Mobilität für Berufs- und Bildungswege, Freizeit- und Versorgungsbedürfnisse als auch den Wirtschaftsverkehr.

Wesentliches Rückgrat der Entwicklungen im Achsenraum sind die Regionalbahnlinie RB 25 (Berlin/Ostkreuz-Werneuchen) und die Bundesstraße B 158. Planungen und die Umsetzung von Vorhaben hierfür erfolgen durch Fachstellen der Länder Brandenburg (MIL) sowie Berlin (SenUVK). Das Angebot der RB 25 wird durch den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) gestaltet. Im engeren Achsenraum ist der Landesbetrieb Straßenwesen (LS) für die Landesstraßen sowie der Landkreis Barnim für die Kreisstraßen, die überörtlichen Radwege und den Bus-/Schülerverkehr (üÖPNV) zuständig. Im eingerichteten Beirat zum Achsenentwicklungskonzept wurden damit bereits wesentliche Akteure eingebunden.

Maßgeblich für künftige Überlegungen für eine integrierte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung mit der Erschließung weiterer Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind zeitlich und fachlich planbare Voraussetzungen. Dies betrifft die geplante Ortsumfahrung B 158n in Ahrensfelde wie auch die ausstehenden Konkretisierungen von Trassenkorridoren für vorgesehene Ortsumfahrungen um Blumberg und Seefeld. Hier ist erst mittel- und längerfristig mit der Umsetzung von Verbesserungen zu rechnen. Dies stellt beide Kommunen im Rahmen einer integrierten Siedlungsentwicklung kurzfristig vor erhebliche Herausforderungen. Mit Blick auf die im Umfeld der Bahnhöfe in Blumberg und Seefeld verorteten Siedlungspotenziale gilt es Zielkonflikte zwischen überörtlichen Verkehrserfordernissen und den aus landes- und regionalplanerischer Sicht gewünschten Siedlungsentwicklungen mit SPNV-Anbindung zu lösen (z.B. nördlich HP Blumberg, südlich Seefeld). Die Ortsumgehung in Ahrensfelde samt funktionsfähiger Lösungen für den umweltverträglichen Verkehr auf Berliner Seite (Bahnübergang, Gewerbepark Clean-Tech-Businesspark) bildet eine Voraussetzung für weitere Siedlungstätigkeit in/um Ahrensfelde und die Aufwertung des Ortskernes.

Trotz erst mittel- und längerfristig absehbarer Verbesserungen im überörtlichen Straßenverkehr sowie einer engeren Taktung der RB 25 (geplant ab Ende 2024) benötigen die Kommunen bereits kurzfristige Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Achsenraum, welche im Konzept in ihrer Zuständigkeiten und mit ihren Gestaltungsmöglichkeiten konkretisiert werden sollten. Dies umfasst ortsübergreifende und innerörtliche Verbesserungen, welche die Mobilitätsbedürfnisse von Jung und Alt berücksichtigen, um alltägliche Wege zu Fuß, per Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen zu können. Im Konzept sollten darüber hinaus vorausschauende Vorstellungen entwickelt werden, welche mit der mittel- und längerfristigen Umsetzung der überörtlichen Verkehrsplanungen (B 158n, RB 25/Taktung) in Eigenregie umgesetzt werden können.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung des schienengebundenen Verkehrsangebots hat die mögliche Weiterführung der Wriezener Bahn (RB 25) über Werneuchen hinaus eine Schlüsselstellung für die regionale Verlagerung von Verkehren auf die Schiene sowie für die Schaffung einer leistungsfähigen Schnittstelle Straße/Schiene für Pendler. Ein zweigleisiger Ausbau des derzeit betriebenen Streckenabschnitts sollte mit Blick auf künftige verkehrspolitische Weichenstellungen weitergehend im Sinne einer Trassenfreihaltung geprüft und zumindest berücksichtigt werden.

Handlungsansätze

Strategie- und Handlungsansätze der integrierten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

Integration der Verkehrsentwicklung und städtebaulichen Planung bzw. Siedlungsentwicklung	>Verkehrsvermeidung (im Bestand / bei Erschließung neuer Bauflächen, Standortzuweisungen etc.)	>Verkehrsverlagerung, (Verbesserung Modal-Split)	>Verkehrssteuerung / Verkehrsoptimierung
--	---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> → Leitbild „Stadt/ Orte der kurzen Wege“ → Kompakt, gemischt → Umweltverträglich und immissionsarm → „Gesund“ und klimafolgenresistent → stadtökonomisch effizient (Bestandskapazitäten, Vermeiden von Sprunginvestitionen) 	<ul style="list-style-type: none"> → Beeinflussung der Mobilitätsbedarfe und Verkürzung von Wegestrecken (Standortsteuerung) zwischen Wohnen, Arbeit, Bildung, Versorgung, Freizeit und Erholung → Verkehrsfolgenabschätzung bei Neubau 	<ul style="list-style-type: none"> → Verlagerung der Mobilitätsbedürfnisse auf umweltverträgliche Verkehrsmittel → Vergrößerung des Anteils umweltverträglicher Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> → optimierte Auslastung von Bestandskapazitäten (umweltverträglich, immissionsarm für sensible Nutzungen/Umfeld, Freiraum) → Entlastung auch Übergangsweise, Minderung der Belastungen, Gefahrenquellen, Attraktivität der Wohnlagen
---	---	---	---

Handlungsansätze für die Vertiefung in der Konzeptphase umfassen Entwicklungen im ÖPNV mit den schienen gebundenen Verkehrsangeboten (RB, Tram, S-Bahn) und im übrigen ÖPNV (Bus, Schulverkehr), den motorisierten Individualverkehr (MIV mit Pkw/Lkw) sowie Rad- und Fußwegeverkehre (NMIV):

Handlungsansätze	Fragestellungen
Abstimmungen mit Fachstellen (MIL, VBB, SenUVK, LK BAR)	<ul style="list-style-type: none"> - Sondierung von Übergangslösungen für Verkehrssituation B 158 Ahrensfelde Ortskern bis Realisierung B158n - Konkretisierung der Trassenkorridore geplanter OU Blumberg und Seefeld als Grundlage für Planungen künftiger Siedlungsentwicklungen sowie erforderliche Flächensicherungen - Fortschreibung länderübergreifender SPNV/ÖPNV-Angebote in Quantität und Qualität - Lösungen für den ÖV-Querverkehr Ahrensfelde-Lindenberg-Buch - Machbarkeit und Voraussetzungen für die längerfristige Umsetzung eines weiteren SPNV-HP in Blumberg-Schlosspark-Siedlung - Bedarfe alternativer Bedienformen (LK BAR/BVG -> BerlKönig) - fachliche/förderspezifische Anforderungen für die Planung und Umsetzung länderübergreifender Lösungen -> Radverkehr Ahrensfelde/Märkische Allee (Machbarkeit) - Übergangslösungen für Radwege bis B 158n-> Eiche-Ahrensfelde / Mehrow-Ahrensfelde - lokale Verkehrsoptimierung durch Fachstellen (Ampelschaltungen, Verkehrsfluss bei Schließung Bahnübergang), - übergreifende Abstimmung mit SenUVK und Bezirken zu überörtlichen Strategien bei weiterem Siedlungswachstum - Erfahrungstransfer zum Modellvorhaben „Rad(Schnell)Wege südwestliches Brandenburg/Berlin“ (GL 5) - Übergreifende Lösungen im Wirtschaftsverkehr -> heutige /zukünftige Gewerbestandorte (CleanTechBusinesspark u.a.) - weitergehende Prüfung / Machbarkeitsuntersuchungen für eine Reaktivierung der Wriezener Bahn (Verlängerung RB 25)
Regelinstrument Verkehrsfolgenabschätzung bei Planung von Neubauvorhaben (Prioritäten)	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen an ein „Regelinstrument“ Verkehrsfolgenabschätzung bei Planung / vor Umsetzung künftiger Neubauvorhaben / Standortentwicklungen bestimmter Größenordnungen
klimaschonende/umweltfreundliche lokale Mobilitätslösungen bei Neubauvorhaben und Bestandsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - modellhafte Lösungen bei Neubauquartieren (z.B. best-practise-Beispiele, Kooperationsmodelle) sowie Entwicklungen im Bestand (Generationswechsel, Umgestaltung Ortskerne bei B 158n) - zukunftsweisende Lösungen für E-Mobilität, Ladeinfrastrukturen - Umsetzung und Konkretisierung der Lärmaktionspläne

Handlungsansätze	Fragestellungen
innerörtliche Rad- und Fußwegekonzepte/ Fortschreibung überörtlicher Wegeverbindungen v.a. <i>verkehrssichere, attraktive Erreichbarkeiten bestehender/neuer Siedlungsgebiete in Randlage an SPNV/ÖPNV, Daseinsvorsorge, Nahversorgung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme örtlicher Mobilitätsbedürfnisse im Dialog mit Einwohnerschaft, Verständigung auf kurz- und mittelfristige Prioritäten - Ermittlung der Investitionsbedarfe Radwegeausbau innerorts - Ermittlung der Ausstattungsbedarfe zum sicheren Abstellen von Fahrrädern an relevanten Standorten, eBike-Ladestationen - vorrangige Wegeverbindungen mit Fördermöglichkeiten
AG Verkehr/Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung / Einrichtung einer begleitenden Arbeitsgruppe für Konzeptphase und Umsetzung mit Einbindung fachlicher Expertise

Wechselwirkungen zu anderen Sektoren

Mobilität als Grundbedürfnis von Einwohnern und Unternehmen ist ein Querschnittsthema für sämtliche Bereiche der Orts-, Stadt- und Regionalentwicklung. Beispiele für Wechselwirkungen zu anderen Sektoren sind

➔ **Bezug Wohnen / Wohnbauflächenentwicklung**

- Quantität und Qualität der Angebote (Taktung, Kapazitäten, letzte Fahrten, Verlässlichkeit) von SPNV/ÖPNV/Bus bestimmen deren Attraktivität. Der Busverkehr ist durch die Verkehrssituation im Achsenraum für Nutzer bislang kaum planbar, Busspuren sind nicht möglich.
- Sichere, attraktive Einbindung bestehender und zukünftiger Wohnquartiere im örtlichen/übergreifenden Rad- und Fußwegenetz an Haltepunkte des ÖPNV und Standorte der Daseinsvorsorge sind Voraussetzung für ein Umsteigen der Einwohner auf umweltfreundliche Verkehrsmittel.
- Überörtliche und Ausweichverkehre von Pkw/Lkw belasten die tangierten Wohnquartiere (Lärm, Abgase, Sicherheit), insbesondere in Ortslagen entlang der B158.
- Bisher nicht definierte Trassenkorridore für Ortsumfahrungen in Blumberg und Seefeld behindern die Planung und die Erschließung von Wohnbaupotenzialen in Nähe des SPNV/Bahnhöfe bzw. Haltepunkte
- Die Neuerschließung von Wohnbaustandorten in Siedlungsrandlage führt zur Zunahme des MIV.

➔ **Daseinsvorsorge (Art, Kapazitäten, Erreichbarkeiten)**

- Ungünstige Lage von Standorten der Daseinsvorsorge (Kita, Schulen, Senioren) zu Neubaustandorten in Randlage erschweren die selbständige Erreichbarkeit für Jung und Alt (z.B. neue Schule in Lindenberg).

➔ **Nahversorgung (Erreichbarkeiten)**

- Nicht integrierte, neue Wohnbaustandorte führen zu „Zwangsmobilität“ mit MIV, wenn Angebote der Nahversorgung nur mit Pkw zu erreichen sind. Siedlungen oder Siedlungsteile verfügen über keine (zugleich tragfähige) Basisversorgung im Nahbereich (-> akzeptierte Distanzen per Fuß und Rad).

➔ **Gewerbe/Gewerbliche Standortentwicklung**

- Entwicklungen bestehender/künftiger Standorte im weiteren Achsenraum (inkl. Marzahn) führen zur Zunahme des Wirtschaftsverkehrs, v.a. aufgrund der Lagegunst zur BAB 10.
- Entwicklungen überörtlicher Verkehre lassen sich heute kaum abschätzen, so etwa mit der Realisierung der Tangentiale Ost von Treptow/Adlershof bis Märkischen Allee/B 158 oder einer Nordost-Verbindung.

➔ **Freiraum, Klima, Erholung**

- Verkehrsentwicklungen beeinflussen die lokale Umweltqualität (Luft, Lärm, klimatischen Veränderungen, CO₂/ NO_x-Belastungen, Aufheizen von bebauten Oberflächen in den Sommermonaten).
- Verlagerungen motorisierter Verkehre aus zentralen Ortslagen (bei B 158n) oder bislang tangierter Wohnquartiere ermöglichen das Schaffen neuer Aufenthaltsräume für Jung und Alt.
- Die Erreichbarkeit der Landschaft und Freiraumangebote für die Naherholung soll durch übergreifende Rad- und Fußwege umweltfreundlich möglich sein.
- Neue Verkehrswege führen generell zum Verlust bisheriger Freiflächen/Landwirtschaftsflächen.

➔ **Stadttechnik/Ver- und Entsorgung**

- Neue Verkehrswege umfassen stadttechnische Infrastrukturen unter wie oberhalb der Erde (Leitungsnetze, Beleuchtung etc.) samt langfristiger Unterhaltungspflichten der Baulast- bzw. Versorgungsträger.

8.6. Handlungsfeld 5 - Kooperation / Kommunikation im Achsenraum

Wesentliches Anliegen der Erstellung eines interkommunalen Konzeptes ist die Sondierung von Kooperationen (Themen, Prozesse, Strukturen) zwischen den Partnern im Achsenraum. Dies umfasst beide Kommunen selbst, die Berliner Anrainer-Bezirke sowie je nach Handlungsfeld oder Fragestellung auch überörtliche und lokale Partnerschaften. Dazu gehören ein effizienter Informationsfluss, frühzeitige Verständigung über Planungs- und Entwicklungsvorhaben mit deren Anforderungen, Voraussetzungen und möglichen Folgewirkungen über Kommunalgrenzen hinweg sowie Kooperationen bei konkreten Vorhaben – modellhaft, mit Blick auf „standardisierte“ Verfahrensweisen oder Organisationsstrukturen. Dies umfasst auch grundsätzliche Belange, welche nicht durch einzelne Kommunen und Bezirke bearbeitet werden können, sondern überörtliche Abstimmungen und Regelungen voraussetzen (z.B. grenzübergreifender Zugang zu Bildungseinrichtungen, Fachplanungen). Mit dem begleitenden Beirat wurde im Zuge der Erarbeitung des Gutachterbausteins ein Fachgremium installiert, welches die Konzeptphase und die folgende Umsetzung beratend begleiten soll. Daneben umfassen Kooperationen die soziale bzw. emotionale Ebene des Miteinanders von zivilgesellschaftlichen Akteuren und der Einwohnerschaft im Achsenraum.

Kommunikation und Kooperation richten sich im besonderen Maße auch an die Bevölkerung. Die sich vollziehenden und zukünftigen Siedlungsentwicklungen stoßen hier auf hohes Interesse. Prozesse sollten dazu transparent gestaltet werden, um deren Nachvollziehbarkeit und die Akzeptanz von Abwägungen, Entscheidungen, Mitteleinsatz und Maßnahmen zu gewährleisten. In der Konzeptphase sollten dazu Grundsätze für die Bürgerbeteiligung und die Mitgestaltung als Bausteine einer Akzeptanzstrategie untersetzt werden.

Kooperation und Kommunikation bilden ein Querschnittsthema und sind zugleich ein wesentliches Ziel für Entwicklungen im Achsenraum. In der folgenden Tabelle sind für einzelne Themenbereiche konkrete Handlungsansätze bzw. Fragestellungen skizziert, welche im Konzept vertiefend bewertet werden sollten.

Themen	Akteure	Fragestellungen/Belange
Verkehr/Mobilität	MIL / SenUVK VBB / LK BAR, Kommunen, Bezirke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übergreifende (auch temporäre) Mobilitätslösungen in unterschiedlicher Zuständigkeit ▪ übergreifende Radinfrastruktur (inkl. temporärer Lösungen und Unterhaltung), ▪ sichere / attraktive Anbindung der ÖPNV-Haltpunkte für Fuß-/Radverkehr etc. ▪ klimaneutrale E-Mobilität (Ladeinfrastruktur etc.) ▪ Lösungen für den Wirtschaftsverkehr ▪ ggf. übergreifende Radwegetrasse ▪ ...
Wohnen, Wohnungsneubau, wohnungsnahe Freiflächen	Kommunen, Bezirke, MIL / SenSW, GL, Einbindung Wohnungsmarktakteure (Kommune, Genossenschaften, privat)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übergeordnete Anforderungen an Kooperationen von Akteuren über die Landesgrenze hinweg ▪ Abstimmung zu Bedarfen von besonderen Wohnformen/Senioren, ggf. interkommunale Planung ▪ Abstimmung von Baulandstrategien, ggf. mit interkommunalen Vereinbarungen und übergreifenden Verfahrensweisen (Folgekostenbeteiligung von Privaten bei Wohnbauvorhaben ab 25/50 WE etc.) ▪ interkommunale Wohnungsbaugesellschaft bzw. Ausweitung Aktionsradius kommunaler Gesellschaft über Kommunalgrenzen hinweg ▪ Aufbau und arbeitsteilige Fortschreibung übergreifender Wohnungsmarktbeobachtung / Wohnraumbedarfsprognosen (Bedarfs-/Nachfrageentwicklung)

Themen	Akteure	Fragestellungen/Belange
		in Abstimmung Marzahn bis hin zu (übergreifenden) FNP-Fortschreibungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitskreis Wohnen, ggf. mit Berliner Partnern (kommunale Gesellschaften, Genossenschaften ▪ ...
Daseinsvorsorge	Kommunen, Bezirke Landkreis, MBJS, Senatsverwaltung für Bildung Sonstige Träger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rechtliche Voraussetzungen für interkommunale und länderübergreifende Zusammenarbeit, u.a. zur Überbrückung von Bedarfsspitzen ▪ Mehrfachnutzung/Multifunktionalität sozialer Infrastrukturen, z.B. Seniorenangebote, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, modellhafte Lösungen bei Planung, Betrieb, Erreichbarkeit/Zugang ▪ Kooperation bei der Planung weiterführender Schulen (Erfahrungstransfer und „fakultative Teilhabe“ am Kooperationsmodell MH-MOL), ▪ ggf. übergreifende Lösungen bei kommunalen Schulen zu Medienausstattungen (IT- Betreuung) ▪ ggf. Kooperation bei Organisation von Brand- und Katastrophenschutz ▪ ...
Regionale / interkommunale Gewerbeflächenentwicklung	Kommunen, Bezirke, RM MH-MOL-AF, IHK Berlin / Ostbrandenburg, WFBB MWE / ILB, HWK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ länderübergreifende Standortvermarktung / -profilierung mit GE-Park Marzahn, Entwicklungen um Lindenberg, Seefeld, Werneuchen ▪ ggf. interkommunale Entwicklungen für neue Gebiete (Seefeld/Blumberg) ▪ modelhafte Lösungen im Wirtschaftsverkehr ▪ Zusammenarbeit mit RM, IHK etc. ▪ ...
Einzelhandel (EH) / Nahversorgung		<ul style="list-style-type: none"> ▪ übergreifende Steuerung tragfähiger und raum- bzw. verkehrsverträglicher EH-Entwicklungen im weiteren Achsenraum (Ahrensfelde, Werneuchen, Marzahn, Lichtenberg/OT Falkenberg, vor allem mit Bezug zu künftigem Wohnungsbau im Raum) ▪ ...
Freiflächen / Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Erholung	Regionalpark, DV RP, GL Kommunen, Bezirke, SenUVK / LK BAR (u.a. Flächenpool)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ übergreifende Lösungen für Klimaschutz / Klimafolgenanpassung (u.a. Starkregen, Retentionsflächen, Sicherung Frisch-/ Kaltluftschneisen) ▪ wohnortnahe Freiflächen mit ökologisch-klimatischer und Erholungsfunktion, hier v.a. an der Stadtgrenze Ahrensfelde/Marzahn bei B 158n ▪ Anforderungen an übergreifenden A/E-Flächen-/Maßnahmenpool (z.B. modellhafte Ansätze um LSG Falkenberg, Interessen-/ Lasten-Ausgleich) ▪ übergreifende Aufwertung und Pflege regionaler Freiraumstrukturen (z.B. Wuhle, Gehölzstrukturen) ▪ ...
Kommunikation / Beteiligungsgrundsätze / Akzeptanzstrategie		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bausteine einer Akzeptanzstrategie ▪ Grundsätze zur Einbindung und Transparenz von Planungsverfahren, Abwägungen und Entscheidungen über kommunale Grenzen hinweg ▪ ...

8.7. Räumliche Untersuchungs- bzw. Vertiefungsschwerpunkte

Die möglichen Handlungsfelder betrachten in der Konzeptphase den gesamten Achsenraum mit den Funktionsverflechtungen zu angrenzenden Berliner Bezirken. Darüber hinaus wird empfohlen, ausgewählte räumliche Schwerpunkte vertiefend auf konkrete Entwicklungsoptionen – kurz-, mittel- und längerfristig – zu untersuchen.

Mit Blick auf die günstige SPNV-Anbindung wird der Fokus auf ausgewählte Bereiche der „Kernorte“ im Achsenraum gelegt. Kleinräumliche Szenarien im Sinne von Strukturkonzepten binden heute ersichtliche und auch noch nicht bekannte Belange der im BVWP⁴³ geplanten Ortsumfahrungen als Voraussetzungen oder auch als längerfristige Restriktionen für bestimmte, denkbare Entwicklungsrichtungen ein. Vorgeschlagen werden:

Räumlicher Schwerpunkt	Vertiefungen und Fragestellungen
Ahrensfelde / erweiterter Ortskern zwischen Bahnlinie / HP Friedhof – Stadtgrenze, ggf. übergreifend zu Marzahn - östlicher Ortsausgang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturüberlegungen zur städtebaulich-funktionalen Aufwertung der Ortsmitte mit Neubau B 158n ▪ Neuordnung Straßenraum mit Aufenthaltsqualität ▪ Nutzungsvielfalt, Bebauung angrenzender Areale ▪ Verbesserte Anbindung Ortsmitte / Standorte DV / NV an SPNV / ÖPVN (S-Bhf., Tram) – auch Blick auf Neubauquartier Lichtenberg/Falkenberg ▪ Umnutzung mindergenutzter Areale für innerörtliches, barrierefreies Wohnen (Senioren, Mehrgenerationen, Haushaltsgründer) mit städtebaulicher Qualität, klimagerechten (Modell-) Lösungen ▪ gestalterisch-funktionale Verknüpfungen mit Marzahn-Nord -> wohnungsnaher Freiraumangebote auf/um neue B 158N, Wegebezüge etc. ▪ Potenzial für Handwerk, Kleigewerbe bei OU B 158n (östlicher Ortsrand) ▪ Schaffung planerischer Voraussetzungen für Zugang zur Städtebauförderung („Aktive Zentren“ o.a.)
Ahrensfelde / Standort Lindenberger Straße - einzige, Nahe am SPNV-Haltepunkt gelegene Wohnbaupotenzialfläche im Ort Ahrensfelde.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für Standortentwicklung differenzierter Wohnformen und höherer städtebaulicher Dichte für (Miet-) Wohnen, kleinteilige Daseinsvorsorge, Nutzungsmischung, nahräumliche Versorgung im Umfeld / Bestand ▪ Chance für modellhafte Lösungen in Bezug Energieeffizienz, Städtebau und Klimaschutz, Verkehrsvermeidung ▪ Chance für kommunales Steuerungspotenzial durch Mietpreis- und Belegungsbindungen, für kooperative Lösungen im Rahmen städtebaulicher Verträge etc. ▪ Einbindung Freiraumqualitäten, Regenrückhaltefunktion
Werneuchen / Bereich „alte Stadt“ mit Umfeld Markt, Anger, Umfeld Bahnhof, Stienitz etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perspektiven zur Stärkung innerörtlicher Lage ▪ Herstellung örtlicher Zusammenhänge / Erreichbarkeiten zu Fuß / per Rad, Anbindung peripherer Siedlungseinheiten (v.a. Süden) ▪ Klärung von Alternativen/Anforderungen für Entwicklungen Wohnungsbau im Umfeld Bahnhof (im Bestand, Arrondierungen nördlich der Bahnlinie, Konflikt TWSZ) ▪ Entwicklung innerörtlicher Freiflächen im Zusammenhang (Naherholung, klimatisch, Retentionsflächen etc.) ▪ Priorisierung der Arrondierungen

⁴³ BVWP – Bundesverkehrswegeplan

Räumlicher Schwerpunkt	Vertiefungen und Fragestellungen
<p>Werneuchen / ggf. Vertiefungsbereich im Stadtgebiet „Landschaft/agrarisch genutztes Gebiet“</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hecken pflegen und nachpflanzen ▪ Obstanpflanzungen an Wegen, Blühstreifen anlegen ▪ Dorfrundwege entwickeln
<p>Blumberg / südlich und nördlich der Bahnlinie, nördlicher Ortskern, östlicher Ortsrand</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialuntersuchung südlich und nördlich der Bahnlinie mit und ohne OU B 158n ▪ Bewertung Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe (Standortfaktor RB-Anbindung) ▪ Nahversorgung eines wachsenden Ortes ▪ Perspektiven eines Bedarfs-Haltepunkt (Ost) ▪ Identitätsanker Lenne-Park ▪ Berücksichtigung landschaftsökologischer Faktoren südlich B 158 ▪ Mobilisierung Potenziale im Bestand für ZG-Angebote (Senioren, Mehrgenerationen) ▪ Lokale Verkehrsentwicklung (MIV, Rad und Fuß, Anbindung Bhf. im Ort / übergreifend)
<p>Seefeld / Löhme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung zentraler Flächenpotenziale für bedarfsgerechte Wohnraumangebote (Vielfalt Wohnungstypen, Konzeptvergabe / Nutzung kommunales Steuerungspotenzial), ▪ Prüfung Potenziale für verträgliche/akzeptierte Entwicklung Löhme bei Erhaltung charakteristischer baulicher und auch sozialen Struktur „Dorf“ ▪ kleinräumliche Nahversorgung eines wachsenden Ortes in Partnerschaft mit Löhme ▪ Entwicklung Gewerbeflächen südlich Bahn ▪ Priorisierung Arrondierungen
<p>ggf. Eiche („altes Dorf - neues Dorf“)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kritische Bewertung bisheriger Planungsvorstellungen - Art/Umfang Wohnungstypen, Verkehrslösungen (ohne SPNV-Anbindung!), energetisch-klimatischer Ausrichtung (Nutzung EE im Umfeld), Erreichbarkeiten Nahversorgung ohne MIV ▪ neue städtebauliche Qualitäten - Modellquartier? ▪ Verknüpfung historisches und „neues“ Dorf - Miteinander von „alt und neu“ (städtebaulich, sozial)
<p>ggf. stadtübergreifender Vertiefungsschwerpunkt „Landschaftsraum“ an der Stadtgrenze Gemeinde Ahrensfelde / Berliner Anrainer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exemplarisches Bearbeiten länderübergreifender Gestaltungsoptionen zur Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraumes sowie von Frischluftschneisen ▪ Aufwertung ökologisch-klimatischer Funktionen ▪ Sicherung und Entwicklung Gewässerökologie und Landschaftswasserhaushalt (Wuhle) ▪ Aufwertung der Naherholungsfunktionen und Wegebeziehungen beiderseits der Stadtgrenze für Bestands- und Neubauquartiere ▪ Einbindung von nicht-öffentlichen Partnern bei Umsetzung und Pflege von Arealen

9. Grundlagen / Quellen

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur. 2016. *Bundesverkehrswegeplan 2030.* 2016.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. 2018. *Bodenrichtwerte Berichtsjahre 2014-2018.* 2018.

Land Berlin. 2019. *Flächennutzungsplan (FNP).* 2019.

— **2019.** *Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 (NVP).* 2019.

Land Brandenburg und Land Berlin. 2019. *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).* 2019.

Landesamt für Bauen und Verkehr. 2018. *Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030.* 2018.

Landkreis Barnim. 2017. *Kita-Bedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022.* 2017.

— **2018.** *Landschaftsrahmenplan LRP+.* 2018.

— **2015.** *Nahverkehrsplan Landkreis Barnim 2017-2026.* 2015.

— **2016.** *Radwegkonzept für den Landkreis Barnim.* 2016.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL). 2017. *Mobilitätsstrategie Land Brandenburg 2030.* 2017.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. *„Stadt für Alle“ Strategie Stadtentwicklung und Wohnen für das Land Brandenburg.*

— **2018.** *Landesnahverkehrsplan Brandenburg (LNVP).* 2018.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung. 2000. *Landschaftsprogramm Brandenburg.* 2000.

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. 2014. *Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg.* 2014.

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung. 2014. *Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch;.* 2014.

Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim. 2018. *Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030.* 2018.

— **2016.** *Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung“.* 2016.

Sachverständigenrat für Umweltfragen. 2017. *Umsteuern erforderlich: Klimaschutz im Verkehrssektor, Sondergutachten.* 2017.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. 2016. *Berlin Strategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept 2030.* 2016.

— **2016.** *Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin.* 2016.

— **2016.** *Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / Klima Konkret.* 2016.

— **2013.** *Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (Berlin).* 2013.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019. *Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030*. 2019.

—, 2019. *Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030*. 2019.

—, 2019. *Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030*. 2019.

2019. *Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030*. 2019.

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (Berlin).

Stiftung Mercator. 2012. *Interdisziplinäre Stadtforschung Stadt - Verkehr – Lebensstile; Ergebnisbericht neue Mobilität für die Stadt der Zukunft*. 2012.

Umweltbundesamt. 2012. *Klimaschutz in der räumlichen Planung Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung*. 2012.

10. Anhang

Abbildung: **Kriterien des Nachhaltigen Planens und Bauens bei Neubauvorhaben**

- DGNB-Zertifizierung für „nachhaltige Stadtquartiere“ als Orientierung für längerfristige, soziale, funktionale und immobilienwirtschaftliche Tragfähigkeit mit kommunalem Mehrwert
- Quelle: dgnb.de

Themen	Kriterien-Gruppe	Kriterien / Basis Indikatoren
Soziokulturelle und funktionale Qualität	Nutzerzufriedenheit, Gesundheit, Behaglichkeit	Thermischer Komfort im Freiraum, Freiraum, Emissionen/Immissionen
	Funktionalität	Barrierefreiheit, Zugänglichkeit
	Soziokulturelle Qualität	Städtebau, soziale und funktionale Mischung, soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur
Ökonomische Qualität	Lebenszykluskosten	Lebenszykluskosten, Fiskalische Auswirkungen auf die Kommune
	Wertentwicklung	Resilienz und Wandlungs-/Anpassungsfähigkeit, Flächeneffizienz, Wertstabilität
Ökologische Qualität	Wirkungen auf lokale / globale Umwelt	Ökobilanz/emissionsbedingte Umweltbelastungen, Biodiversität, Stadtklima, Umweltrisiken, Gewässer- und Bodenschutz
	Ressourceninanspruchnahme, Abfallaufkommen	Ökobilanz/Ressourcenverbrauch, Wasserkreislaufsysteme, Flächeninanspruchnahme
Technische Qualität	Technische Infrastruktur	Energieinfrastruktur, Wertstoffmanagement, smart Infrastruktur
	Mobilität/Verkehr	Mobilitätsstruktur / motorisierter sowie nicht-motorisierter Verkehr
Prozessqualität	Qualität der Planung	Integrierte Planung, Beteiligung/Partizipation, Projektmanagement
-	Qualitätssicherung in der Nutzungsphase	Governance, Monitoring