



Achsenentwicklungskonzept Gemeinde Ahrensfelde & Stadt Werneuchen

Achsenentwicklungskonzept
Ahrensfelde-Werneuchen



Impressum

Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde - Werneuchen

Auftraggeber:

Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen

Auftragnehmer:

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung & PlanerNetzwerk PLA.NET

Sanderstraße 29/30

12047 Berlin

Tel. 030 / 49 90 51 80

mail@lokation-s.de

www.lokation-s.de

Bearbeitung:

Torsten Wiemken

Thomas Wude

Max Heß

Hendrik Jaschob

Katharina Knaus

Luise Leffmann

Stand: September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Anlass, Ziel und Inhalt des Achsenentwicklungskonzeptes	7
1.2	Methodische Vorgehensweise und Übersicht Erarbeitungsprozess	8
1.3	Beteiligungsverfahren	10
2	Bestandsanalyse & Prognose	13
2.1	Lage und zentralörtliche Funktion.....	13
2.2	Siedlungsstruktur des Achsenraumes.....	14
2.3	Bevölkerungsentwicklung	15
2.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	18
2.5	Themenfelder der kommunalen Entwicklung	27
2.6	Zusammenfassung und SWOT-Analyse.....	65
3	Zukunftsthemen, Entwicklungsziele und räumliches Strukturkonzept	69
3.1	Bezüge des Konzeptes zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung in Brandenburg	69
3.2	Strukturelle Rahmenbedingungen der Achsenentwicklung.....	71
3.3	Strategische Entwicklungsziele	73
3.4	Räumliches Strukturkonzept	76
3.5	Bewertung der Flächenpotenziale für Wohnen, Mischnutzungen und Arbeiten.....	81
3.6	Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen	89
4	Handlungsfelder, Schwerpunkte, Teilziele, Schlüsselmaßnahmen	93
4.1	Handlungsfelder und Querschnittsthemen der Achsenentwicklung	93
4.2	Handlungsfeld Wohnen und Daseinsvorsorge	95
4.3	Handlungsfeld Arbeiten und Gewerbe.....	98
4.4	Handlungsfeld Freiraumentwicklung, Erholung und Wegeverbindungen.....	100
4.5	Querschnittsthema Umweltfreundliche Mobilität, Verkehr und Klimavorsorge....	104
4.6	Beiträge der Handlungsfelder zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung	107
5	Räumliche Vertiefungsbereiche.....	108
5.1	Vertiefungsbereich Ahrensfelde Ortsmitte.....	108
5.2	Vertiefungsbereich Blumberg.....	120
5.3	Vertiefungsbereich Seefeld	131
5.4	Vertiefungsbereich Werneuchen Zentrum	142
6	Empfehlungen zur Umsetzung	154
6.1	Prozesssteuerung	154
6.2	Finanzierungs- bzw. Förderoptionen	157
6.3	Monitoring und Evaluation	159
6.4	Mitwirkungserfordernis von übergeordneten Fachstellen und Politik	163



7	Quellenverzeichnis	165
8	Abbildungsverzeichnis.....	168
9	Tabellenverzeichnis	170
10	ANLAGENVERZEICHNIS	172

Abkürzungsverzeichnis

Ahrensfelde – AF
 Autodreieck Barnim – BAB-Dreieck
 Baugesetzbuch – BauGB
 Berliner Baugenossenschaft – BBG
 Blumberg – BB
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR
 Bundesstraße – B
 Bundesverkehrswegeplan – BVWP
 CleanTech Business Park – CBP
 Eiche – EI
 Einfamilienhaus – EFH
 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich – EpB
 Flächennutzungsplan – FNP
 Gemeindevertretung – GV
 Gesetz über Sportförderung im Land Brandenburg – SportFGBbg
 Gewerblich-industrieller Vorsorgestandort – GIV
 Hauptverkehrszeit – HVZ
 Hektar – ha
 Industriegebiet – GI
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK
 Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburgs – KVBB
 Kommunales Nachbarschaftsforum – KNF
 Landesamt für Bauen und Verkehr – LBV
 Lindenberg – LI
 Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – LEP HR
 Landkreis Barnim – LK BAR
 Landschaftsprogramm – LaPro
 Landschaftsrahmenplan – LRP+
 Leistungsphase – LP
 Mehrfamilienhaus (Geschosswohngebäude) – MFH
 Mittelbereichskonzept – MBK
 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg – MLUK
 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg – MIL
 Mittel der Gemeinschaftsaufgaben Förderung der Agrarstruktur und Küstenschutz – GAK
 Nahverkehrswegeplan – NVP
 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV
 Ortsteil – OT
 Ortsumgehung / Ortsumfahrung – OU
 Photovoltaik-Freiflächen-Anlage – PV-FFA
 Regionale Entwicklungsstrategie – RES

Schienenpersonennahverkehr – SPNV
 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – SenUVK
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – SenStadtWohn
 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – SenWiEnBe
 Sozialversicherungspflichtig – SV
 Stadtentwicklungsplan – StEP
 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr – StEP MoVe
 Stadtentwicklungsplan Wohnen – StEP Wohnen
 Stadtverordnetenversammlung – SVV
 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse – SWOT-Analyse
 Tangentialverbindung Ost – TVO
 Uckermark-Barnim – UM-BAR
 Wasser- und Abwasserzweckverband – WAZV
 Wirtschaftsförderung Land Brandenburg – WFBB
 Wohnflächeninformationssystem (Land Berlin) – WoFIS
 Wohnungsbaugesellschaft- WBG
 Wohnung / Wohneinheiten – WE
 Wohnungsgenossenschaft – WoGE
 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie – WUS
 Zweifamilienhaus – ZFH

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziel und Inhalt des Achsenentwicklungskonzeptes

Der Raum Ahrensfelde und Werneuchen bildet im am 01. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), ausgehend von den nordöstlichen Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg, eine neue Siedlungsachse im Metropolenraum. Der LEP HR stellt für den Bereich des Achsenraums umfangreiche Flächen dar, die nach landesplanerischen Kriterien für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können. Wesentliche verkehrsinfrastrukturelle „Klammern“ bilden die Bundesstraße B 158 und die Regionalbahnlinie RB 25 Berlin/Ostkreuz-Werneuchen. Da mit einer merklichen Verbesserung auf beiden überörtlichen Infrastrukturen erst gegen Mitte des Jahrzehnts zu rechnen ist (Ortsumfahrung Ahrensfelde, Taktverdichtung RB 25), stellen kurzfristige Entwicklungen von weiteren Siedlungs- und Gewerbeflächen den Achsenraum vor besondere Herausforderungen.

Im neuen Achsenraum Ahrensfelde-Werneuchen leben gegenwärtig etwa 13.600 Einwohner:innen in der Gemeinde Ahrensfelde und rund 9.000 Einwohner:innen in der Stadt Werneuchen. Das aktuelle und prognostizierbare Bevölkerungswachstum erhöht stetig den Siedlungsdruck und die Flächenkonkurrenzen in den Orten entlang der Siedlungsachse. Mit der Erarbeitung des vorliegenden Achsenentwicklungskonzeptes haben die beiden Kommunen nun gemeinsam eine strategische wie operative Grundlage erstellt, die sie kurz-, mittel und längerfristig bei der ausgewogenen und nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung unterstützt.

Der ungebremsste Siedlungsdruck, verbunden mit Erfordernissen zur Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen (technische und verkehrliche Infrastrukturen) sowie Angeboten der Daseinsvorsorge (Schulen, Kitas, Grundversorgung für Jung und Alt), erfordert abgestimmte planerische Grundlagen und Prioritätensetzungen, damit die Aufgaben und Anforderungen durch die Kommunen mit ihren jeweiligen Ressourcen bewältigt werden können. Aus fachlicher und lokalpolitischer Sicht sowie der Perspektive der Einwohner:innen besteht die Sorge einer Überlastung der Orte und des Landschaftsraumes, verbunden mit dem Verlust von identitätsstiftenden Charakteristika der Siedlungen sowie der Qualitäten der Landschaft als Natur-, Erholungs- und Wirtschaftsraum. Nicht zuletzt kommt dem sozialen Miteinander von Alteingesessenen und Neubürgern für die Zukunft eine besondere Rolle zu.

Bisher versuchen beide Kommunen dem anhaltenden Siedlungsdruck mit der bauleitplanerischen Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu begegnen. Die Flächennutzungspläne und Bauungspläne bilden hierbei die zentralen strategischen Planungsgrundlagen. Zudem verfügen beide Kommunen über wohnungspolitische Umsetzungsstrategien, die bisher jedoch keine Handlungsprogramme für Neubaugebiete und die Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes abbilden. Das vorliegende Achsenentwicklungskonzept konkretisiert diese Ansätze und unterstützt die Entwicklung von kommunalen Baulandstrategien, um die räumlich und zeitlich differenzierte Siedlungsentwicklung zukünftig wirksamer und ausgewogener gestalten zu können. Dies betrifft den Wohnungsbau, bedarfsgerechte Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sowie die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung ebenso wie die Entwicklung neuer Gewerbeflächen und die Qualifizierung und Weiterentwicklung der Landschafts- und Freiräume. Gerade im Raum Ahrensfelde bieten sich auch verschiedene konkrete Ansatzpunkte für Kooperationen mit den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Das interkommunale Achsenentwicklungskonzept greift bestehende und zukünftige räumlich-funktionale Verflechtungen auf und untersetzt diese mit gemeindeübergreifend abgestimmten, kooperativen Entwicklungsprämissen. Zudem benennt es für die vier vertiefend untersuchten Ortskerne entlang der Siedlungsachse zahlreiche konkrete Einzelmaßnahmen zur verträglichen Weiterentwicklung und Stärkung dieser gewachsenen Orte.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Übersicht Erarbeitungsprozess

Die Grundlage für das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen bilden die Inhalte des Gutachterbausteins der Phase 1. Diese umfassen die identifizierten externen Rahmenbedingungen, die Ergebnisse der sektoralen Analysen sowie die ermittelten Handlungsbedarfe und Handlungsfelder. Die Abbildungen 1 und 2 geben einen Überblick über die inhaltlichen Bausteine der Konzepterarbeitung sowie die beiden Erarbeitungsphasen.

Der gesamte Erarbeitungsprozess wurde von verschiedenen Informations-, Beteiligungs- und Dialogformate begleitet, die ebenfalls in der Prozessgraphik dargestellt sind. Der Fokus wurde dabei einerseits auf die Beteiligung, Konsultation und Diskussion mit Kommunen/ Bezirken (Verwaltungen), mit übergeordneten Fachstellen beider Länder (Weiterführung des Fachbeirats), mit kommunalpolitischen Gremien (Gemeindevertretung Ahrensfelde, Stadtverordnetenversammlung Werneuchen, Ausschüsse) sowie sonstigen thematischen Akteuren (Umwelt, Regionalpark etc.) gelegt. Zum anderen erfolgte eine breit angelegte Beteiligung der Einwohner:innen sowie der Vertreter:innen der Orte (Ortsbeiräte) in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, einem umfangreichen Online-Beteiligungsverfahren, Ortsrundgängen und der wiederholten Vorstellung von Zwischenergebnissen in den Ortsbeiratssitzungen.

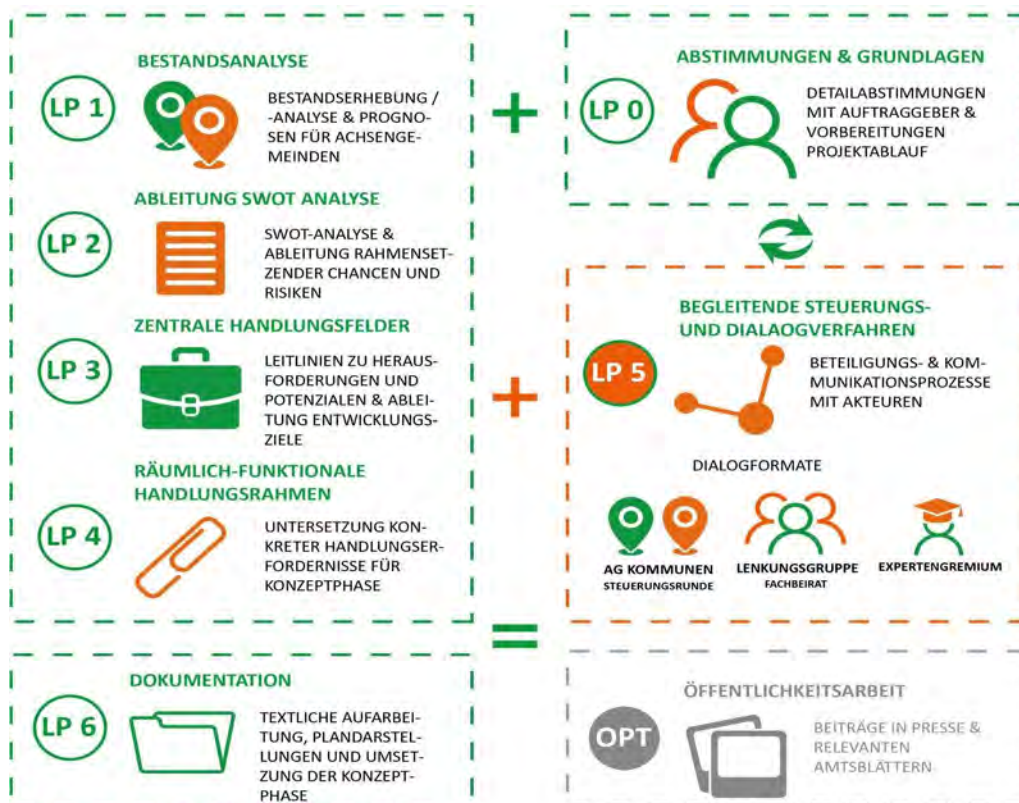


Abbildung 1: Bausteine der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde-Werneuchen - Phase 1, eigene Darstellung

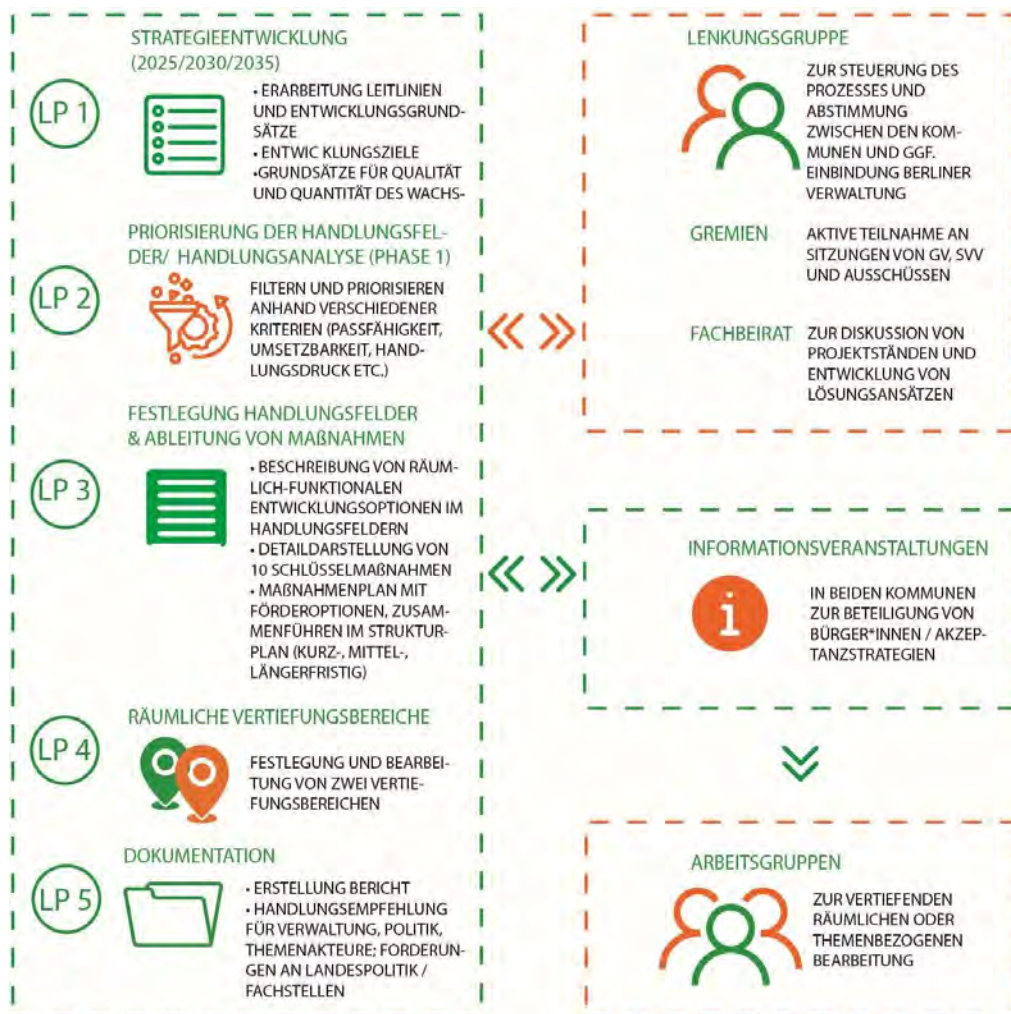


Abbildung 2: Bausteine der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde -Werneuchen - Phase 2, eigene Darstellung

Eine zentrale Grundlage der Konzepterarbeitung bildete die Auswertung von vorliegenden Konzepten und Analysen für die beiden Kommunen des Achsenraums, die Berliner Nachbarbezirke sowie angrenzender Bereiche. Ergänzend wurden vertiefende Desktoprecherchen zur räumlichen Entwicklung durchgeführt sowie umfangreiche Vor-Ort-Begehungen des gesamten Achsenraums mit seinen Siedlungskernen und den Freiräumen durch das Bearbeitungsteam vorgenommen. Darüber hinaus fanden zahlreiche leitfadengestützte Interviews und Gespräche mit ausgewählten Expert:innen und Akteuren aus Verwaltungen, lokaler Politik, Einrichtungen, Initiativen, Vereinen und der Bürgerschaft statt.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse wurden in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) zusammenfassend dargestellt und bilden den zentralen Bestandteil des Berichts zur Phase 1 des Achsenentwicklungskonzeptes. Ebenfalls in der Gutachterphase 1 wurden auf dieser Grundlage zentrale Handlungsfelder für die nachfolgende Konzeptphase identifiziert sowie der räumlich-funktionale Handlungsrahmen hierfür gemeinsam mit den beiden Kommunen festgelegt (vgl. Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen: Gutachterbaustein (Phase 1) – Grundlagen und Handlungsrahmen).

Die Konzeptphase 2 knüpft an die Ausarbeitungen und Festlegungen der Gutachterphase an. Begleitet von einem umfangreichen Beteiligungsverfahren (s. Kapitel 1.3) wurden Leitlinien für die Entwicklung des Achsenraums definiert (s. Kapitel 3) sowie die Handlungsfelder weiter ausdifferenziert und mit konkreten Maßnahmen untersetzt.

Ergänzend dazu erfolgten eine umfassende Betrachtung und Bewertung von potenziellen Bau- und Entwicklungsflächen für den gesamten Achsenraum sowie die Bewertung der Auswirkungen der Wohnbauflächenentwicklung auf die sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastrukturen in den Kommunen des Achsenraums. Die Ergebnisse dieses Prozesses fließen im Strukturkonzept in einer kartographischen Darstellung zusammen (s. Kapitel 3.4).

Einen weiteren wesentlichen Baustein des Achsenentwicklungskonzept bildet die vertiefende Analyse der Handlungsbedarfe, Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten für die vier Ortskerne entlang der Bahntrasse der RB 25 (Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld, Werneuchen). Hier wurden insbesondere Fragen der Innenentwicklung und der Stärkung der Versorgungsfunktionen, aber auch der Sicherung und Qualifizierung von Freiräumen und innerörtlichen Wegeverbindungen, betrachtet.

Die in der Gutachterphase 1 angestoßenen Abstimmungen mit den Berliner Anrainern wurden im Rahmen der Bearbeitung der Konzeptphase weitergeführt und sollten auch zukünftig die alltäglichen funktionale Bezüge der Einwohner:innen berücksichtigen. Dazu wurde die Konzepterarbeitung von relevanten Fachstellen beider Länder, den angrenzenden Berliner Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, dem Landkreis Barnim, der Regionalplanung und weiteren Fachstellen und relevanten Akteuren der räumlichen Entwicklung in einem Fachbeirat begleitet.

1.3 Beteiligungsverfahren

In der ersten Phase fanden zwei öffentliche Auftaktveranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bewohner:innen des Achsenraums statt. Für die Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzepts in Phase II war ursprünglich ein daran anknüpfendes Beteiligungsverfahren vorgesehen, bei dem Bürger:innen der Kommunen die Möglichkeit haben, sich zu Handlungsfeldern und örtlichen Vertiefungsbereichen im Rahmen von öffentlichen Workshops und Veranstaltungen einzubringen.

Die Entwicklungen um die Covid-19-Pandemie haben dazu geführt, dass die Phase 2 mit einem Online-Beteiligungsverfahren begonnen werden mussten.

Das mehrstufige Beteiligungsverfahren bot allen Interessierten in der ersten Beteiligungsphase die Möglichkeit, eigene Anmerkungen, Vorschläge und Fragen zu den drei zentralen Handlungsfeldern in den Erarbeitungsprozess einzubringen:

- Wohnen und Daseinsvorsorge
- Arbeiten und Wirtschaft
- Freiraum und Wegeverbindungen

In einer zweiten Beteiligungsphase waren die Bürger:innen aufgefordert, sich zu den räumlichen Vertiefungsbereichen der Achsenorte Ahrensfelde, Blumberg sowie Seefeld und Werneuchen mit konkreten Ideen und Vorschlägen zu deren Entwicklung zu beteiligen. Dabei konnte über eine interaktive Karte räumlich zugeordnet werden, wo aus Sicht der

Teilnehmenden konkrete Handlungsbedarfe bestehen. Des Weiteren konnten auch konkrete Vorschläge für Verbesserungen oder Entwicklungen räumlich verortet und in den Prozess eingebracht werden.

Die qualitative und quantitative Auswertung ist auf Basis einer vom Bearbeitungsteam entwickelten Codierung erfolgt. Der gesamte Online-Beteiligungsprozess wurde systematisch aufgearbeitet, analysiert und zusammengefasst und gibt einen Überblick über Schwerpunktthemen und Bedarfe aus Sicht der Bevölkerung. Des Weiteren konnten Hauptaussagen extrahiert und Zusammenhänge hergestellt werden. Die detaillierte Aufbereitung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens findet sich im Anhang dieses Berichts.



Abbildung 3: Ansicht der Online-Beteiligungsplattform (Screenshot), eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Online-Beteiligung bildeten eine zentrale Grundlage für die weitere Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzepts. Die gewonnenen Erkenntnisse und Hinweise wurden im Rahmen von zahlreichen weiteren Beteiligungs- und Abstimmungsrunden überprüft, eingeordnet und inhaltlich vertieft. Unter anderen fanden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses folgende digitalen und analogen Veranstaltungen und Formate statt:

- Steuerungsrunden mit den beiden Kommunen und dem Land Brandenburg,
- Abstimmungsrunden mit verschiedenen Verwaltungseinheiten,

- Fachbeirat (Kommunen sowie verschiedene Fachstellen aus Brandenburg und Berlin),
- Fachgespräche und Interviews (Regionalplanung, Regionalpark, WAZV, WBG u.a.),
- bilaterale Gespräche mit Initiativen, Bewohner:innen, politischen Vertretern aus den Orten etc.,
- Ortsrundgänge und Ortstermine mit Vertreter:innen aus den jeweiligen Orten,
- Vorstellung und Austausch in Ortsbeiräten, Ausschüssen und Gremien,
- Austausch mit MIL sowie Information der Kommunalen Nachbarschaftsforen (KNF) Nord und Ost.

Eine Übersicht über alle im Rahmen der Phase 2 durchgeführten Termine findet sich im Anhang.

2 Bestandsanalyse & Prognose

Im Rahmen der gutachterlichen Phase 1 wurde eine umfangreiche Analyse des Achsenraums vorgenommen, die im entsprechenden Bericht „Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen: Gutachterbaustein (Phase 1) – Grundlagen und Handlungsrahmen“ ausführlich dargestellt ist.

Das Achsenentwicklungskonzept baut auf den Ergebnissen der Phase 1 auf, der vorliegende Bericht enthält an dieser Stelle daher nur eine zusammenfassende Darstellung der vorgenommenen Analysen. Der Fokus der nachfolgenden Darstellung liegt auf den verschiedenen Themenfeldern der kommunalen Entwicklung als Grundlage für die nachfolgende Ableitung von Leitlinien und Maßnahmen. Darüber hinaus gehende detaillierte Informationen und Zahlen sind dem oben genannten Bericht zum Gutachterbaustein zu entnehmen. Die Bestandsanalyse mündet in diesem Bericht zudem in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) als Zusammenfassung sämtlicher vorgenommenen Bestandsanalysen und Betrachtungen.

2.1 Lage und zentralörtliche Funktion

Der im Juli 2019 in Kraft getretene LEP-HR definiert zwölf Siedlungsachsen entlang derer sich die zukünftige Siedlungsentwicklung im Umland der Metropole Berlin konzentrieren soll. Das Rückgrat jeder Achse bilden die von Berlin ausgehenden Radialen des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) sowie Bundesstraßen. Die hier im Konzept behandelte Achse im Nordosten Berlins verläuft ausgehend von den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg über Ahrensfelde nach Werneuchen und wird maßgeblich durch den Verlauf der Regionalbahnlinie RB 25 (Berlin-Ostkreuz – Ahrensfelde – Blumberg – Seefeld – Werneuchen) definiert. Darüber hinaus verbinden die Märkische Allee sowie die Bundesstraße B 158 den gesamten Achsenraum und dienen zugleich als Zubringer für den Autobahnring BAB 10 (hier Anschlussstelle Hohenschönhausen).



Abbildung 4: Großräumliche Einordnung der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen im LEP-HR; Quelle: Land Brandenburg und Land Berlin, 2019

Der LEP-HR erlaubt den Kommunen eine über ihre örtlichen Bedarfe hinausgehende räumlich-funktionale Entwicklung innerhalb des definierten Gestaltungsraumes Siedlung (vgl. Abbildung

4). Aus landesplanerischer Sicht ergeben sich damit diverse Entwicklungsoptionen, die im Rahmen verschiedener Binnendifferenzierungen konkretisiert werden müssen. Neben Möglichkeiten der Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung durch Regionalplanung und Kommunalplanung ergeben sich zusätzlich Bedarfe der Daseinsvorsorge und Nahversorgung sowie zum Schutz von Flora und Fauna. Gleichmaßen müssen die Achsenzwischenräume in ihrer Funktion als Frei- und Erholungsräume geschützt und entwickelt werden. Den grünen Freiräumen kommt insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel eine hohe Bedeutung zu, da sie der Durchlüftung und Kaltluftentstehung, der Regulierung des Wasserhaushaltes sowie als Naherholungsraum für die Bewohner:innen Berlin und Brandenburgs dienen.



Abbildung 5: Gestaltungsraum Siedlung – Ausschnitt LEP-HR, Quelle: Land Brandenburg und Land Berlin, 2019

Trotz ihrer besonderen Bedeutung für die Entwicklungsachse übernehmen die Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen gemäß LEP-HR keine zentralörtlichen Funktionen im Sinne des dreistufigen Systems der zentralen Orte (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren). Besondere Funktionen und Angebote der sozialen Infrastruktur und des Einzelhandels werden von der angrenzenden Metropole übernommen. Zentralörtliche Funktionen, beispielsweise aus den Bereichen Bildung und Medizin, sind im benachbarten Mittelzentrum Bernau bei Berlin im Landkreis Barnim verortet.

2.2 Siedlungsstruktur des Achsenraumes

Das Achsenentwicklungskonzept und die dort enthaltenden Standortzuweisungen im Wohn-, Gewerbe- sowie Freiraumbereich leiten sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur ab. Prägend für den Achsenraum sind die verschiedenen Ortsteile, die sich um die Kerne der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen anordnen. Hierbei erstreckt sich Ahrensfelde über 58 km² auf die Bereiche Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow. Die rund 116 km² große Stadt Werneuchen umfasst neben der historischen Stadt die ländlichen geprägten Ortsteile Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow und Wilmersdorf.

Ein weiteres, besonderes Merkmal des Großraumes sind die vielerorts gut erhaltenden historischen Ortskerne. Die gesamte Entwicklung der Siedlungsstruktur ging ursprünglich aus den einzelnen Ortskernen hervor. Besonders gut lassen sich historische Hofanlagen und Dorfanger unter anderen in den Orten Ahrensfelde, Werneuchen, Blumberg und Seefeld erkennen. Die historischen Ortskerne wurden in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich mit einem monofunktionalen, sozial homogenen und stark von Eigentum geprägten Ein- und Zweifamilienhausbau nachverdichtet. Mehrfamilienhäuser wurden eher vereinzelt errichtet.

Neben den innerörtlichen Nachverdichtungen wurden großflächige, von Einfamilienhäusern geprägte Siedlungsflächen ausgewiesen. Dabei ist zwischen Splittersiedlungen - wie Neu Lindenberg, Klarahöh, Hoheneiche, Eiche Süd in der Gemeinde Ahrensfelde oder der Wohnsiedlung Stienitzau im Nordosten von Werneuchen - und durch schrittweise Arrondierungen mit den alten Ortskernen verwachsene Siedlungen (z.B. Ahrensfelde) zu unterscheiden. Nach 1990 sind einzelne Quartiere in Geschosswohnungsbau entstanden.

Entlang der Verkehrsachse der Regionalbahnlinie und der B 158 befinden sich zudem mehrere Gewerbegebiete, in denen sowohl verschiedene größere Logistikbetriebe als auch produzierendes Gewerbe und Handwerksunternehmen ansässig sind. Im Norden der Gemeinde Ahrensfelde entsteht zudem ein Logistikstandort in unmittelbarer Nähe zum Autobahndreieck Barnim und südlich des Ortes Seefeld befindet sich ein Tanklager.

Neben den durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägten Siedlungsflächen zeichnet sich der Achsenraum durch einen außergewöhnlich hohen Anteil an Sondernutzungsgebieten für Windkraft- und Photovoltaikanlagen (Bestand- sowie Eignungsgebiete) sowie dem Standort der Bundespolizei in Ahrensfelde aus.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde Ahrensfelde

Die Gemeinde Ahrensfelde verzeichnet seit dem Jahr 2012 ein durch positives Wanderungssaldo sowie natürliches Wachstum bedingten Bevölkerungsanstieg. Hierbei übersteigt das tatsächliche Bevölkerungswachstum seit 2015 die prognostizierten Werte.

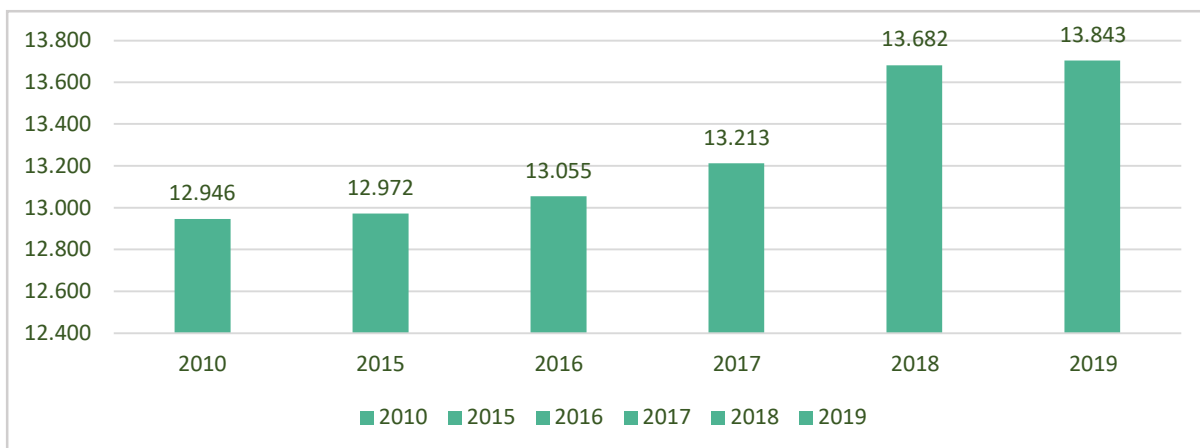


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Ahrensfelde 2010 – 2019, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

So ging die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) der Gemeinde Ahrensfelde lediglich von um die 13.000 Einwohner im Jahr 2019 aus, die tatsächliche Zahl der Einwohner lag jedoch bei 13.843 Einwohnern (Stand 31.12.2019)¹. Auffällig ist dabei, dass ein Bevölkerungswachstum vor allem in den jüngeren sowie älteren Altersgruppen stattfindet (vgl. Abbildung 6).

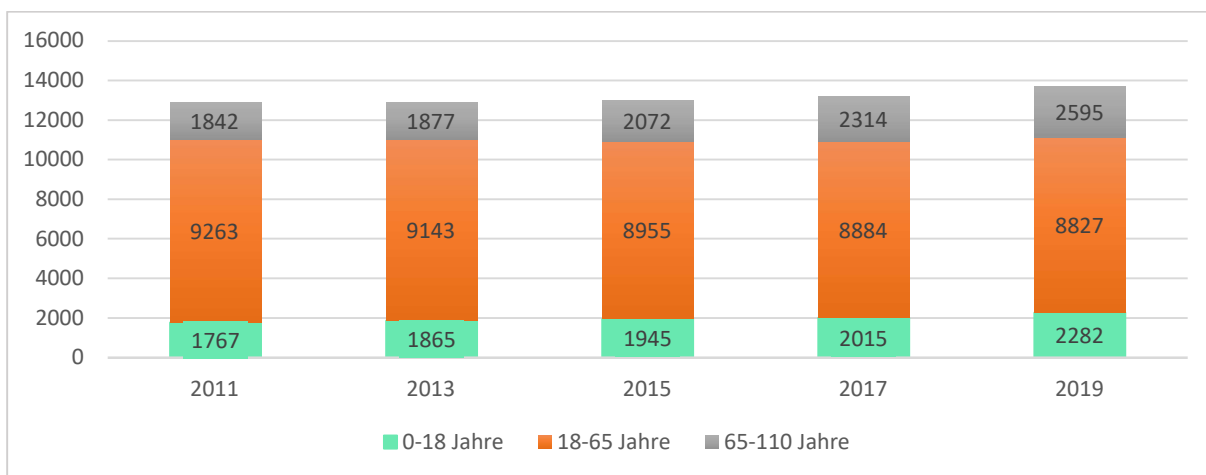


Abbildung 7: Altersgruppenentwicklung Ahrensfelde 2010 – 2019, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verzeichnete von 2010 bis 2019 ein Bevölkerungswachstum von 14,7%. Ähnlich wie in der Gemeinde Ahrensfelde lagen die Bevölkerungsprognosen für den entsprechenden Zeitraum deutlich unterhalb des tatsächlich erfolgten Wachstums. So liegt die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt am 31.12.2019 bei 9.162², prognostiziert waren vom Landesamt für Bauen und Verkehr (2017-2030) lediglich 9.000 Einwohner³. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Bevölkerungsprognose des LBV (2017 – 2030), dessen Annahme

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2019

³ LBV 2018

in das WUS der Stadt Werneuchen eingeflossen ist, von einem generellen Wachstum der Stadt von 4,4 % ausgeht.

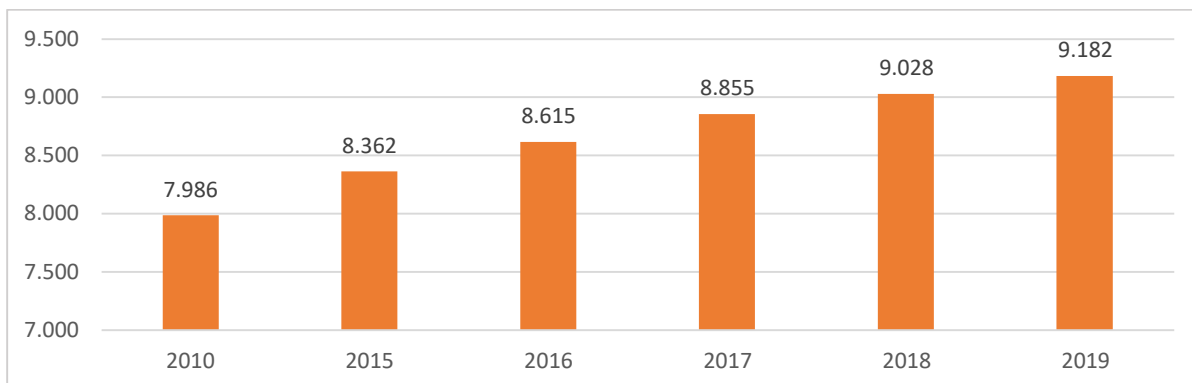


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Werneuchen 2010 – 2019, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

In der Stadt Werneuchen sind, ähnlich der Entwicklung in der Gemeinde Ahrensfelde, Bevölkerungsanstiege vor allem in den jungen sowie alten Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen (vgl. Abbildung 9). Diese Entwicklung wird sich perspektivisch weiter fortsetzen, so prognostiziert das LBV einen Anstieg von 53 % bei den über 65-Jährigen, die in der Planung für Bedarfe an seniorengerechter Infrastruktur entsprechend zu berücksichtigen sind⁴. Auch wird angenommen, dass die Bevölkerung unter 15 Jahren um 0,3 % zunimmt, da vor allem Familien mit Kindern in das Berliner Umland ziehen und somit das Wachstum der jüngeren Bevölkerungsgruppe beeinflussen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anforderungen in den Bereichen soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen in den kommenden Jahren gleichermaßen wachsen.

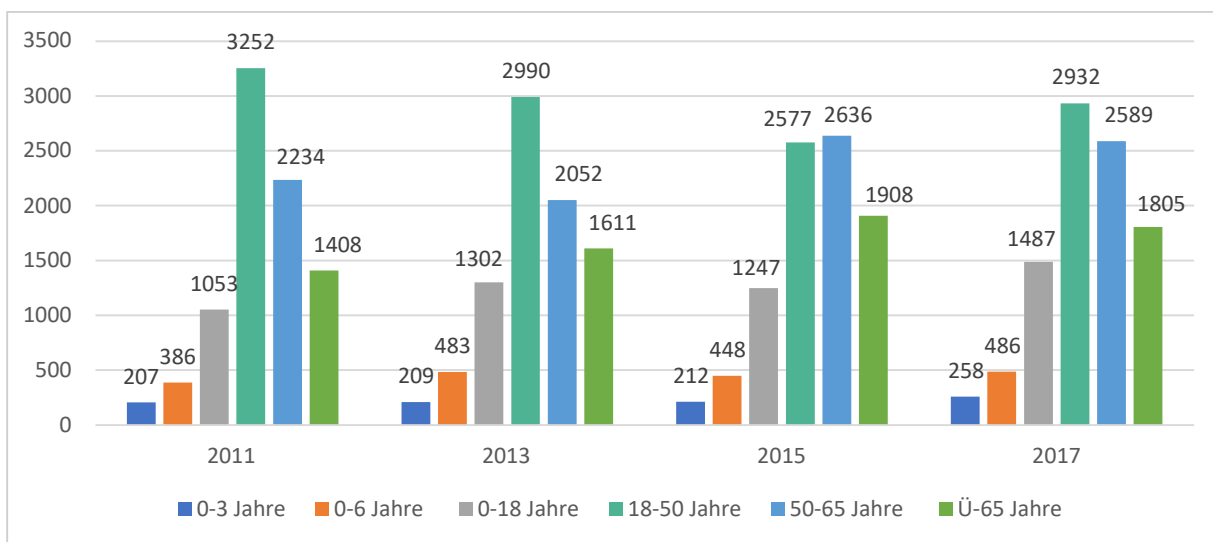


Abbildung 9: Altersgruppenentwicklung Werneuchen 2011-2017, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

⁴ LBV 2018

2.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die nachfolgend skizzierten Planungen sind für die räumliche Entwicklung der Siedlungsachse von grundlegender Bedeutung und in die Erarbeitung des Achsentwicklungskonzepts entsprechend eingeflossen. Die genannten Planungen, Konzepte und Strategien beziehen sich dabei auf verschiedene Planungshorizonte und zeigen die Bandbreite an bestehenden planerischen Grundlagen für den Achsenraum bzw. angrenzende Bereiche.

Einige der dargestellten Planungen und Konzepte für das Land Berlin sind zudem in bezirklichen Konzepten weiter ausdifferenziert. Relevante Aspekte aus solchen Konzepten und Planungen (z.B. Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf, Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, ...) wurden ebenfalls bei der Erarbeitung des Achsentwicklungskonzepts berücksichtigt.

Planungen und Strategien im Land Brandenburg

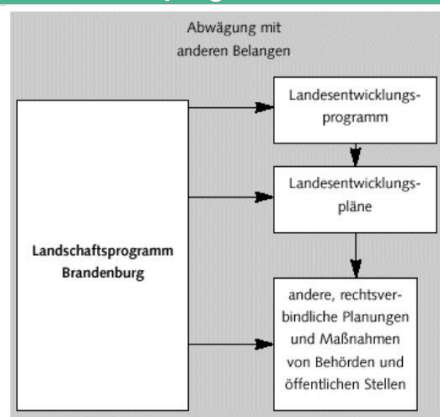
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)



Planausschnitt der Festlegungskarte des LEP HR mit Siedlungsachsen

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, wirtschaftlicher Entwicklung, Zentralen Orten, Grundversorgung, Kulturlandschaften, ländlichen Räumen, Siedlungs-/Freiraumentwicklung, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, Klima, Hochwasser, Energie, interkommunaler und regionaler Kooperation. Der für zehn Jahre geltende LEP HR definiert Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg



Funktion des LaPro für nachgeordnete Planungsebene

Das Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2001 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für naturräumliche Regionen im Land Brandenburg. Das LaPro definiert als übergeordnete Planung keinen Planungshorizont. Die raumbedeutsamen Erfordernisse darin werden unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen als Ziele der Raumordnung in die Landesentwicklungspläne aufgenommen und erlangen erst so rechtliche Verbindlichkeit gegenüber Behörden.

Mobilitätsstrategie Land Brandenburg 2030



Konzepte und Planungsebenen im gemeinsamen Verkehrsraum

Mobilität zu sichern ist zentrale Voraussetzung für eine zukunftsfähige Wirtschaft und das Leben der Menschen im Land Brandenburg. Die Mobilitätsstrategie (2017) mit Planungshorizont 2030 definiert Leitlinien für nachhaltige Mobilität - 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 und als Rahmen für nachfolgende Fachplanungen.

Landesnahverkehrsplan Brandenburg (LNVP)



Mit dem Landesnahverkehrsplan (LNVP) definiert das Land Brandenburg als Aufgabenträger des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), wie für die Daseinsvorsorge und Strukturentwicklung die Bedienung im SPNV erfolgen soll. Unter dem Leitbild der Mobilitätsstrategie 2030 bilden Zielkonzepte mit Planungshorizont 2030 die Grundlage für SPNV-Vergaben in den nächsten Jahren. Der LNVP stellt Weichen für SPNV-Strecken, die Verzahnung des Umweltverbundes, Angebotsgestaltung (Takt) und Infrastrukturen (Bahnhöfe, Barrierefreiheit, Schieneninvestitionen).

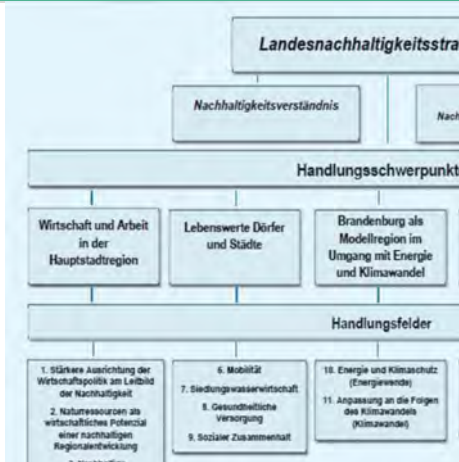
Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP)



Planausschnitt des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) 2030. Maßnahmen vordringlichen Bedarfs (OU) im Achsenraum in rot

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 bildet als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes die verkehrspolitischen Rahmen für die kommenden zehn bis 15 Jahre. Er betrachtet Bestandsnetze, Aus- und Neubauprojekte der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße. Im aktuellen BVWP (2016) sind im Achsenraum die Ortsumfahrungen Ahrensfelde, Blumberg und Seefeld als vordringlicher Bedarf eingestuft.

Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg



Ausschnitt Aufbau der Nachhaltigkeitsstrategie Land Brandenburg

Nachhaltigkeit ist eine Querschnittsaufgabe. Die 2019 fortgeschriebene Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg richtet sich an globalen Nachhaltigkeitszielen (UNO) aus.

In den Handlungsschwerpunkten Wirtschaft/ Arbeit, lebenswerte Dörfer/ Städte, Energiewende/ Klimaanpassung, Finanzpolitik und Bildung/ Nachhaltige Entwicklung werden insgesamt 16 Handlungsfelder für das Land Brandenburg definiert.

Strategie Stadtentwicklung und Wohnen – „Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest



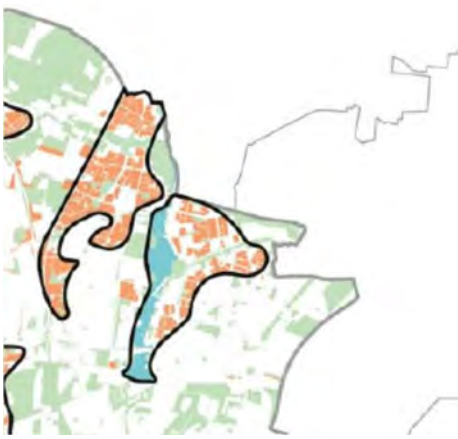
Impression Wohnpark Mehrower Spitze, Ahrensfelde (Quelle: Roth Immobilien)

Die „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“ des MIL Brandenburg (Neu 2021) unterstützt die Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden im Land. Kommunen sollen bei ungleichen Rahmenbedingungen attraktiv und lebenswert bleiben und bezahlbares Wohnen gestatten. Definiert werden Zukunftsthemen, Ziele und Maßnahmenbereiche für Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Förderinstrumente werden geschärft, Infrastrukturdefizite beseitigt, Mobilität, Stadtentwicklung und Baukultur vernetzt und interkommunale Kooperationen gestärkt.

Planungen und Strategien im Land Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin



Ausschnitt LaPro 2017: Vorsorgegebiete Klima mit Freiflächen stadtklimatischer Bedeutung (grün), Siedlungsräumen bioklimatischer Belastung (rot), Luftleitbahnen/ Flächen des Luftaustausches (blau) und Vorsorgegebiete Klima (umrandet)

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 zusammenfassend auf.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin



FNP-Ausschnitt für Teile der Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg (Stand Januar 2021)

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 und Gemeinbedarfsstandorte. Der FNP bezieht sich regelmäßig auf Planungszeiträume von etwa zehn Jahren. Es erfolgt eine regelmäßige Fortschreibung.

Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 (NVP)



Das Land Berlin ist als Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr dafür zuständig im Rahmen der gesetzlichen Daseinsvorsorge ein bedarfsgerechtes ÖPNV-Angebot sicherzustellen. Der aktuelle NVP gilt für den Planungszeitraum 2019 bis 2023. Im NVP werden Umfang und Qualität der Leistungen von S- und U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr als Grundlage der Angebotsplanung festgelegt. Zentrales Ziel ist dabei die Erhöhung des ÖPNV-Anteils mit geeigneten Maßnahmen und Strategie, um die Stadt, Bezirke und Quartiere schrittweise vom Pkw-Verkehr zu entlasten.

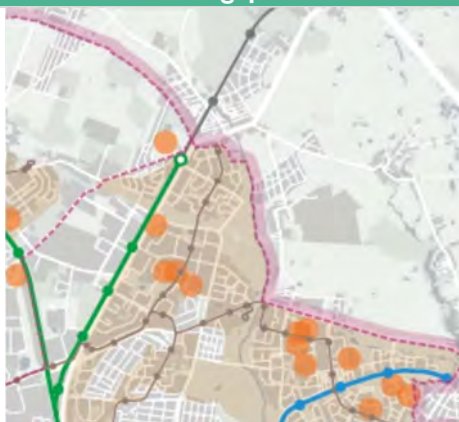
Berlin Strategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept 2030



Berlin Strategie 2030: Auszug Transformationsraum Marzahn-Hellersdorf

Der „Transformationsraum Marzahn-Hellersdorf (Green & Technology)“ bildet einen Schwerpunktraum in der Berlin Strategie 3.0. Fokus ist ein räumliches Entwicklungsband zwischen dem CleanTechBusiness-Park, dem neuem Stadtquartier Gut Hellersdorf sowie der Alten Hellersdorfer Straße. Das Entwicklungsband erstreckt sich somit südlich zwischen Ahrensfelde und dem Ortsteil Eiche. Ein länderübergreifender Schwerpunktraum ist mit Blick auf den „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß LEP HR bislang jedoch nicht beabsichtigt. Planungshorizont des Stadtentwicklungskonzept ist das Jahr 2030.

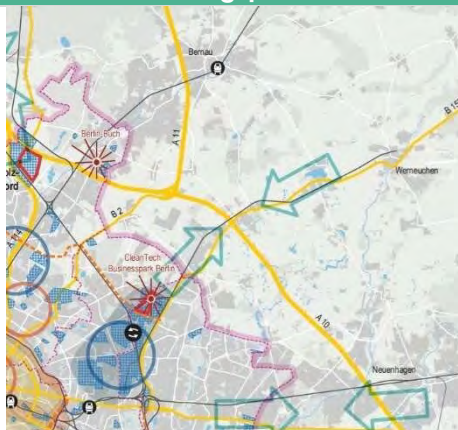
Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030



StEP Wohnen 2030: Auszug Marzahn-Hellersdorf mit Städtebauförder- und Erhaltungsgebieten, Wohnbaustandorte > 200 WE

Der StEP Wohnen 2030 definiert den Bedarf an Wohnungen im Land Berlin für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 samt der zur Bedarfsdeckung geeigneten Flächenpotenziale für Neubau und Bestandsentwicklung im Stadtraum. Dazu sind Schwerpunkte der vorrangigen räumlichen Entwicklung bestimmt. Zudem werden zeitliche Einstufungen für die Realisierung von Potenzialflächen vorgenommen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030



StEP Wirtschaft 2030: Auszug
Räumliches Leitbild

Der StEP Wirtschaft (2019) schafft die planerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Flächenvorsorge, -aktivierung und -nutzung. Bezogen auf die gewerbliche Flächenkulisse im FNP Berlin werden planerische Ziele, zeitliche Aktivierungsstufen, Handlungsansätze und Instrumente der räumlichen Entwicklung mit Planungshorizont 2030 dargestellt. Der StEP Wirtschaft umfasst das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Dazu zählt Berlins größte gewerbliche Flächenreserve – der Clean Tech BusinessPark in Marzahn. Zur Ausdifferenzierung des StEP Wirtschaft erarbeiten die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg gegenwärtig bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte.

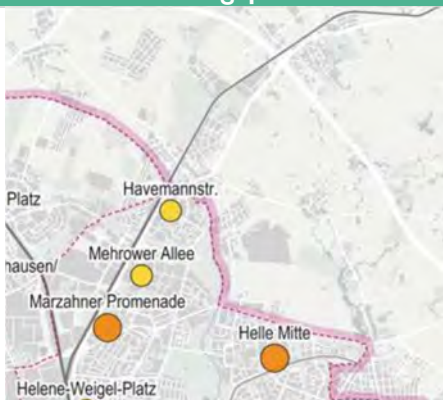
Stadtentwicklungsplan (StEP MoVe) Mobilität und Verkehr 2030



Ausschnitt StEP MoVe Straßennetz

Der StEP Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (aus dem Jahr 2021) definiert die Leitlinien und Ziele einer nachhaltigen Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung bis 2030. Kern ist das strategische Handlungskonzept mit sieben Teilstrategien, u.a. für den äußeren Stadtraum mit Verflechtung nach 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 soll zudem die Tangentialverbindung Ost (TVO) als Verbindung von Adlershof über Wuhlheide mit Anbindung an die B1/ B5 sowie Anschluss an die B158.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030



StEP Zentren: Ausschnitt für den
Raum Marzahn-Hellersdorf

Der StEP Zentren Berlin (2019) definiert für den erweiterten Achsenraum im Bereich Marzahn-Nord mehrere Stadt- bzw. Ortsteilzentren, die ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Angebot an Handel und Dienstleistungen für Einwohner gewährleistet.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / Klima Konkret (Berlin)

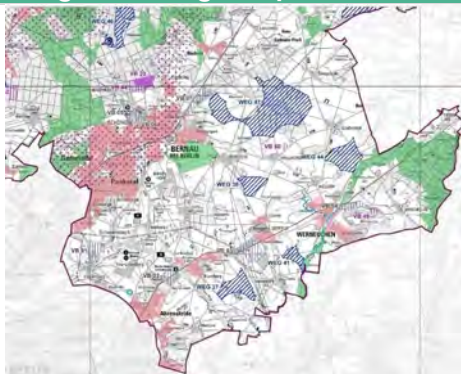


StEP Klima: Ausschnitt Strategien-Typen

Der StEP Klima KONKRET (2016) ist ein Werkzeugkasten der Klimaanpassung, der die Inhalte des StEP Klima (2011) vertieft. Schwerpunkte sind Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung. 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 beleuchtet. Konkretisiert werden Maßnahmen für Stadtstrukturtypen (Geschosswohnungsneubau, Nachverdichtung etc.) und Flächentypen (Straßen, Plätze, Freiflächen).

Planungen von Regionalplanung und Landkreis Barnim

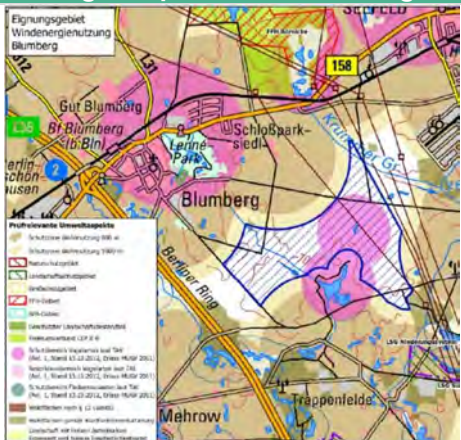
Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim



Auszug Entwurf Integrierter Regionalplan UM-BAR, 2022

Der in Aufstellung befindliche integrierte Regionalplan konkretisiert die Festlegungen des LEP HR für die Planungsregion Uckermark-Barnim. Grundlage ist das 2019 durch die Regionalversammlung beschlossene Leitbild. Dabei erfolgen für die Achsenkommunen Ahrensfelde und Werneuchen konkretisierende Binnendifferenzierungen des Gestaltungsraums Siedlung. Weitere Schwerpunkte - auch für den Achsenraum - sind gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Freiraumverbund / Kulturlandschaften, Hochwasserschutz und erneuerbare Energien.

Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung“



Auszug Eignungsgebiet Windkraft um Blumberg (im Verfahren)

Der Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ befindet sich aufgrund einer entsprechenden Rechtsprechung gegenwärtig im Verfahren. Ausgewiesen werden Eignungsgebiete für Windenergienutzung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe in der Planungsregion Uckermark-Barnim. In den Gebieten der beiden Achsenkommunen Ahrensfelde und Werneuchen sind mehrere Eignungsgebiete Windenergienutzung, u.a. südlich Blumberg (Abbildung, blau schraffiert), bei Krummensee/ Seefeld, Lindenberg und Wilmersdorf vorgesehen.

Nahverkehrsplan (NVP) Landkreis Barnim 2017-2026



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

Die Festlegungen des NVP (2015) sichern im Landkreis Barnim die Versorgung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist Voraussetzung für einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Als Teil der Daseinsvorsorge sichert der ÖPNV bei demographischem Wandel die Alltagsmobilität im Raum. Das Soll-Konzept umfasst vom Landkreis finanzierte Grundangebote und Schülerlinien zur Erschließung der Schulen vor und nach dem Unterricht. Sonstige Angebote werden durch die Besteller finanziert. Planungshorizont des NPV ist zunächst das Jahr 2026.

Radwegekonzept für den Landkreis Barnim



Auszug Ausbaubedarf Radwegesetz / Prioritäten (LK BAR, 2016)

Das Radwegekonzept (2016) befördert die wachsende Bedeutung des Fahrrads als Verkehrsmittel im Alltag und als touristischer Wirtschaftsfaktor. Es zielt auf das Sichern des vorhandenen Radwegenetzes sowie schrittweise Lückenschlüsse.

Das Konzept enthält Handlungsbedarfe und Schwerpunkte, um die Sicherheit und Attraktivität des Wegenetzes für Alltags- und Schülermobilität sowie für die Erholung zu gewährleisten und auszubauen. Es setzt Prioritäten im Ausbaubedarf (Abbildung links - rot, gelb, blau). Ein Planungshorizont ist im Konzept nicht benannt. Eine Fortschreibung des Konzept erfolgte parallel zur Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzepts.

Landschaftsrahmenplan (LRP+) Landkreis Barnim



Ausschnitt LRP+ LK Barnim: Entwicklungsziele, Maßnahmen 2018

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim 2019 (LRP+) schreibt die Fassung des Jahres 1997 fort. Im Analyseteil wird der Klimawandel ausführlich abgeleitet und es werden die Folgen für den Planungsraum dargestellt. Darauf 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) sind konkrete Maßnahmen aufgelistet. Ein Planungshorizont ist nicht benannt.

Kita-Bedarfs- & Schulentwicklungsplan Landkreis Barnim 2017-2022



Ausschnitt Räumliche Planungsbe-
reiche (LK Barnim, 2017)

Die 2017 erstellte Planung für den Zeitraum August 2017 bis Juli 2022 verknüpft den Kindertagesstätten-Bedarfsplan und den Schulentwicklungsplan. Aufeinander folgende Bildungsphasen mit zugehörigen Altersgruppen (0-18 Jahre) werden in einer Bildungsplanung betrachtet.

Die Planungen liegen in Verantwortung des Landkreises. Diese enthalten Aussagen auf der Ebene der Gebietskörperschaften bzw. Planungsbereichen und beschreiben Gemeinsamkeiten und Unterschiede der frühkindlichen und schulischen Bildung sowie der Gestaltung von Bildungsübergängen.

Die Planungen werden regelmäßig fortgeschrieben.

Sonstige Planungen und Prozesse mit Relevanz für den Achsenraum Ahrensfelde-Werneuchen

Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) mit AG Nord und AG Ost

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.

Mittelbereichskonzept (MBK) Stadt Bernau, Gemeinden Ahrensfelde, Panketal, Wandlitz

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 haben sich auf eine abgestimmte Entwicklung in den Handlungsfeldern Wohnen, Verkehr/Mobilität, Wirtschaft und Naturraum/ Naherholung verständigt. Der LEP HR enthält keine Mittelbereiche mehr.

Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. - Entwicklungskonzept

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. Radwegkonzept). Zudem bezieht sich auch der Masterplan Grün für die Regionalparke in Berlin und Brandenburg mit fünf Handlungsfeldern und entsprechenden Entwicklungsansätzen explizit auf das Gebiet des Regionalparks Barnimer Feldmark.

Regionale Entwicklungsstrategie (RES)

Die LAG Barnim e.V. begleitet die integrierte ländliche Entwicklung und Förderung in den Programmen LEADER/ GAK im Landkreis

für das Gebiet der LAG Barnim zur EU-Förderperiode 2014 bis 2022 (Fortschreibung für 2023 bis 2027)

Barnim. Ziele und Handlungsfelder sind in der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES) definiert. Der Achsenraum ist mit Ausnahme der Ortsteile Ahrensfelde, Eiche und Lindenberg (alle Gemeinde Ahrensfelde) vollständig Bestandteil der ländlichen Förderkulisse.

2.5 Themenfelder der kommunalen Entwicklung

Grundstücksmarkt / Bodenrichtwerte

Die Grundstücksmarktberichte des Landkreises Barnim beschreiben über die jährlichen Kaufpreissammlungen in den vergangenen Jahren für beide Kommunen einen stetigen Anstieg der Bodenpreise bzw. der daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte (vgl. Tabelle 2). Diese dokumentierten, auch bei Berücksichtigung der begrenzten Fallzahlen für Verkäufe baureifer Grundstücke – hier für Wohn-/Mischbauflächen – eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland mit einhergehendem deutlichem Anstieg der Bodenpreise. Der Gutachterausschuss⁵ bewertet die Entwicklungen der Bodenrichtwerte im Jahr 2019 wie folgt:

Wohnbauland/-gebiete	■ Weiterhin starker Preisanstieg im Berliner Umland (Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen) ca. 85 % der Bodenrichtwerte sind gestiegen ■ Durchschnittlich um 25% steigendes Bodenwertniveau
Gewerbegebiete	■ Berliner Umland; 12 bis 80 Euro/m² ■ Weiterer Metropolenraum: 9 bis 20 Euro/m² ■ Überwiegend konstantes Wertniveau im LK Barnim, rund ein Viertel der Bodenrichtwertzonen mit Steigerung von 5 bis 35 %.
Ackerland	■ Unverändertes Wertniveau ■ Ca. 1,30 Euro/m²
Grünland	■ Kontantes Wertniveau ■ Berliner Umland: 0,75 Euro/m² ■ Weiterer Metropolenraum: 0,60 Euro/m²
Ackerland	■ Konstantes Wertniveau ■ Berliner Umland: 1,30 Euro/m² ■ Weiterer Metropolenraum: 1,20 Euro/m²

Tabelle 1: Übersicht zu den Bodenrichtwerten aus dem Grundstücksmarktbericht Barnim 2019, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019

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 in der gesamten Hauptstadtregion ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise für Bauland in der Metropolenregion Berlin-Brandenburg weiter ansteigen bzw. auf hohem Niveau verbleiben. In welchem Maße ein möglicher weiterer Anstieg erfolgen wird, ist heute nicht vorauszusehen, da zunehmend überregionale und internationale Akteure mit diversen Finanzierungsformen und teils spekulativen Motiven am Immobilienmarkt wirken.

⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019

Orte	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	In EUR/m2	In EUR/m2	In EUR/m2	In EUR/m2	In EUR/m2	In EUR/m2
Ahrens- felde	110 bis 115	110 bis 115	130 bis 150	180 bis 190	180 bis 220	250 bis 320
Werneu- chen	22 bis 70	35 bis 70	46 bis 80	60-95	110	120

Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019

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 stärker. Machen die Grundstückskosten bei einem Neubauprojekt üblicherweise bis zu einem Viertel der Gesamtkosten aus, liegt der Anteil in der Hauptstadtregion in begehrten Lagen mit hohen Bodenpreisen inzwischen bei einem Drittel und mehr.⁶

Wohnungsmarkt Gemeinde Ahrensfelde

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Ahrensfelde ist im letzten Jahrzehnt beachtlich gewachsen. So erhöhte sich die Zahl der Wohnungen von ca. 5.600 (2011) auf rund 6.100 im Jahr 2018⁷. Anhand von Tabelle 3 lässt sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Ahrensfelde zu verschiedenen Zeiträumen nachvollziehen. Bezeichnend über die Bezugsjahre hinweg ist ein starker Zuwachs an flächengroßen Wohnungen. Im Gegensatz hierzu steht der niedrige Bestand (247 WE) sowie vergleichsweise geringe Zuwachs an kleinen Wohnungsgrößen seit 1996 (ca. 100 WE) im Gemeindegebiet. Der Gesamtwohnungsbestand Ahrensfelde hat sich von 2.465 Wohnungen (1996), über 5.600 Wohnungen (2011) auf rund 6.100 im Ende 2018 erhöht. Dies entspricht einem Wachstum von rund 250 % im Zeitraum zwischen 1996 und 2018. Etwa 83 % der in diesem Zeitraum entstandenen Wohnungen liegen im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen und größer.

Bestands-Jahr	Einwohner	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude					
		WE Gesamt	davon mit ... Räumen				
			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
Diff. 2018/1996		3.653	-6	104	513	958	2.083
Diff. 2018/2014	687	365	0	8	26	115	215
Diff. 2018/2017	236	140	0	7	12	32	88

Tabelle 3: Wohnungsbestand Ahrensfelde nach Wohnungen und Zimmeranzahl, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

⁶ Haufe Real Estate

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse weist eine starke Divergenz zwischen Miet- und Eigentumsanteil auf. So befinden sich rund 96 % der mindestens 4-Zimmer großen Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen bzw. Eigentümerschaften (2011). Andere Eigentumsformen wie genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestände (2011: 109 WE; 2019: 66 WE: entspricht 1,1 % des gesamten Wohnungsbestandes) und Wohnungen im sonstigen Eigentum (bspw. Bund, Land, Kirche, Wohnungsunternehmen) spielen hingegen eine untergeordnete Rolle. Der Anteil an Mietwohnungen liegt lediglich bei ca. 23,5 %⁸. Der Mietwohnungsanteil der Gemeinde liegt somit in den vergangenen Jahren deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (52 %) bzw. des Landkreises Barnim (48 %)⁹.

Der Wohnungsbestand Ahrensfeldes ist geprägt durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die 86 % des gesamten Wohnungsbestands ausmachen. Dies stellt sich in einer Gesamtzahl von 4.949 Ein- sowie 602 Zweifamilienhäusern im Jahr 2011 dar. Lediglich 778 Wohnungen (15 %) befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Aktuelle Wohnungsbauvorhaben verstärken die bestehende Struktur des Wohnungsbestandes: seit 2011 wurden zahlreiche Vorhaben nahezu vollständig im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, weitestgehend in Randlagen bestehender Siedlungsstrukturen, realisiert.

Auch ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Betrachtungszeitraum weiter angestiegen. Zwischen den Jahren 1996 und 2018 hat sie sich von ca. 90 m²/WE auf rund 106 m²/WE vergrößert. Die rechnerische Wohnfläche je Einwohner beträgt im Jahr 2018 rund 47,1 m² (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. Trotz Rückgang liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße damit über den Vergleichswerten des Landkreises Barnim (2,1 EW/WE) und dem Land Brandenburg (1,97 EW/WE).¹⁰

Die vergleichsweise überdurchschnittliche Wohnungsbelegung geht in der Regel mit einer Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohen Eigentumsanteilen einher. Dies wiederum deutet auf einen gesteigerten Anteil an Familien mit Kindern hin. Ein solcher überdurchschnittlicher Anteil von Familien führt wiederum zu erhöhten Bedarfen an kurz- und mittelfristig erforderlichen Infrastrukturkapazitäten (Kita, Schulen) führt. Darüber hinaus 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, barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnung im Gemeindegebiet sind gegenwärtig de facto nicht vorhanden.

Wohnungsmarkt Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen verzeichnen einen starken Anstieg an Wohnungen zwischen den Jahren 1996 (2.972 WE) und 2018 (4.240 WE). Hierbei erfolgte der Zuwachs überwiegend im Segment der größeren Wohnungen (66% mit 4 und mehr Räumen). Werneuchen verfügt im Vergleich zu

8 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Zensus 2011

9 LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016

10 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Ahrensfelde jedoch über eine größere Gesamtzahl an kleineren Bestandswohnungen (360 WE mit 1 oder 2 Räumen) bei zugleich geringerer Einwohnerzahl (vgl. Tabelle 4).

Bestands-Jahr	Einwoh-ner	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude					
		WE Gesamt	davon mit ... Räumen				
			1	2	3	4	5 <
						Anzahl	
(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

Tabelle 4: Wohnungsbestand Werneuchen nach Wohnungen und Zimmeranzahl, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung.

Der Wohnungsbestand der Stadt Werneuchen ist insgesamt stark durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Jahr 2018 machten sie 54 % (2.280 WE) des Gesamtwohnungsbestandes aus. Dabei ist zu beachten, dass sich die Dominanz dieser Wohnform in den letzten Jahren weiter verstärkt hat. So sind zwischen 2011 und 2018 etwa 350 neue Wohnungen in 319 Wohngebäuden entstanden, davon 300 WE (94 %) in Einfamilienhäusern. Die weniger vorherrschenden Mehrfamilienhäuser befinden sich schwerpunktmäßig in zentraler Lage Werneuchens (Umfeld Bahnhof, südlich Anger) sowie punktuell in Randlage in Seefeld. Rund 94% der Wohngebäude befanden sich 2011 im Eigentum von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften.¹¹

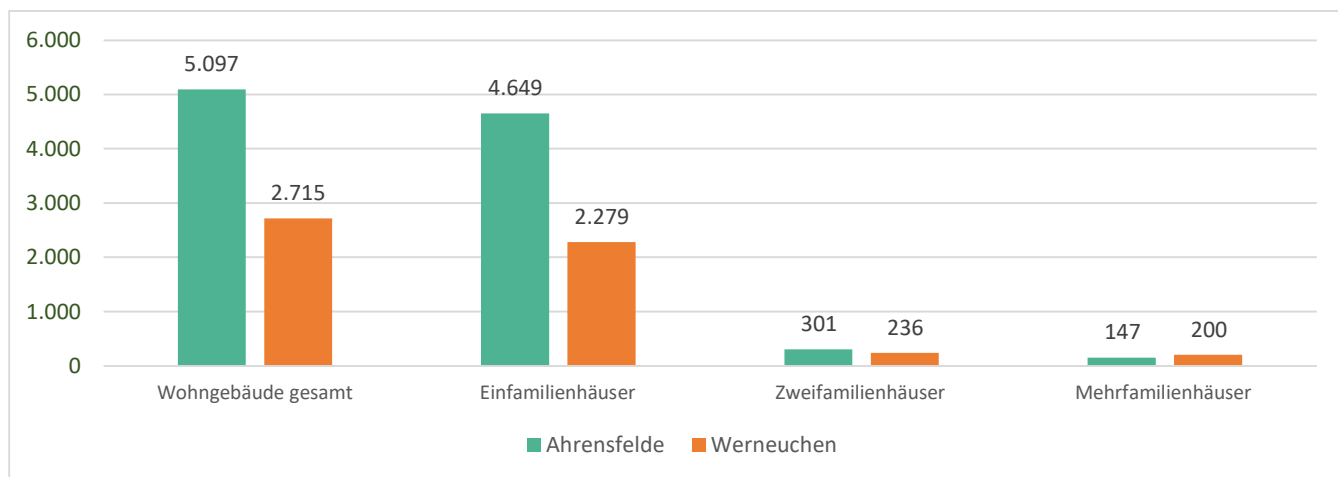


Abbildung 10: Wohngebäude nach Gebäudetypen, Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Ebenso hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung zwischen 1996 und 2018 von ca. 74m²/WE auf rund 92,5 m²/WE vergrößert. Die rechnerische Wohnfläche je Einwohner

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011

beträgt im Jahr 2018 rund 42,4 m² (Land Brandenburg: 45,2 m², Landkreis Barnim: 44,9 m², Berlin: 39,2 m², Bezirk Marzahn-Hellersdorf: 36,6 m²).

Analog zu den Entwicklungen in der Gemeinde Ahrensfelde führt auch in Werneuchen der überdurchschnittliche Anteil von Familien an den Zuzügen bzw. Neubauaktivitäten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhöhten Bedarfen für kurz- und mittelfristig erforderliche Infrastrukturkapazitäten (Kita, Schulen). Darüber hinaus ergeben sich aus der relativen Zunahme der älteren Bevölkerung sowie dem relativen Zuwachs an kleineren Haushalten (1- und 2-Personenhaushalte) weitergehende Untersuchungen zum künftigen Bedarf an kleineren Wohnungen für Senioren. Der, im Vergleich zu Ahrensfelde, differenziertere Wohnungsbestand räumt der Stadt Werneuchen diesbezüglich einen größeren Gestaltungsspielraum ein. Tabelle 5 beschreibt das Angebot an Wohnungen nach Wohnraumgrößen sowie der Wohngebäude nach Wohngebäudetypen am Gesamtbestand im Vergleich beider Kommunen zum Ende des Jahres 2018.

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

Tabelle 5: Wohnungen und Zimmeranzahl, Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Tabelle 6 beschreibt die Eigentumsstrukturen der Wohnungsbestände der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen. Die Datengrundlage bildet der zuletzt im Jahr 2011 durchgeführte Zensus. Diverse Entwicklungen, wie z.B. die umfangreichen Neubauentwicklungen sowie Wohnungszuwächse im Zeitraum 2012 bis 2018 werden daher hier nicht abgebildet. Aufgrund des dargestellten hohen Zuwachses an Ein- und Zweifamilienhäusern ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der privaten Eigentümer am Gesamtbestand tendenziell weiter erhöht hat bzw. auf hohem Niveau verblieben ist.

Eigentümer	Ahrensfelde		Werneuchen	
	Gebäude	In %	Gebäude	v.H.
Gesamt	4.677	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	0,6	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 6: Eigentumsformen Wohngebäude (Stand Zensus 2011, ohne Neubau seit 2012), Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, eigene Darstellung

Tabelle 7 gibt die Art der Nutzung der Wohnungen im Jahr 2011 wieder. Demnach sind trotz des hohen Anteiles an 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. Nicht vorherzusehen sind Mietpreissteigerungen durch private Eigentümer aufgrund der hohen Nachfrage von außerhalb der Region sowie denkbaren Eigenbedarfsanmeldungen.

Wohnungen	Ahrensfelde		Werneuchen	
Wohnungen	absolut	ln %	absolut	ln %
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

Tabelle 7: Wohnungen nach Art und Nutzungen (Stand Zensus 2011, ohne Neubau seit 2012), Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, eigene Darstellung

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

Die Stadt Werneuchen verfügt hingegen über 76 Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus (Stand 2019). Die Stadt hat seit 2016 jährlich zwischen zehn und zwölf Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Aufgrund steigender Bodenpreise im Berliner Umland und anhaltender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum verkehrsgünstiger Lage ist künftig mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen.

Flächenpotenziale für Wohnungsbau

Die im Jahr 2019 durch beide Kommunalparlamente beschlossenen Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS)¹² umfassen ein Neubaupotenzial von rund 47 ha Bruttobaufläche in der Gemeinde Ahrensfelde und etwa 28 ha Bruttobaufläche in den „Achsenorten“

¹² WUS Ahrensfelde, 2019

Werneuchen und Seefeld. Im Rahmen der KNF-Potenzialerhebung (2020) wurden darüber hinaus für die Orte im „Gestaltungsraum Siedlung“ weitere 16 ha Bruttobaufläche in der Gemeinde Ahrensfelde und 6 ha Bruttobaufläche im Stadtgebiet Werneuchens identifiziert.

Für die Berliner Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sind Wohnbaupotenziale ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten (WE) im StEP Wohnen definiert und auch im Wohnflächeninformationssystem (WoFIS) des Landes Berlin erfasst. Entlang der Entwicklungsachse sind in beiden angrenzenden Bezirken verschiedene kleinere und mittlere Flächenpotenziale für Wohnungsbau erfasst. Ein Großteil dieser Flächen wird dabei als kurzfristig aktivierbar eingestuft.

Die nachfolgenden Tabellen 9 und 10 geben einen Überblick über die Wohnbauflächenpotenziale in den beiden Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen. Neben den in der WUS und der Potenzialerhebung des KNF genannten Flächen wurden weitere Potenzialflächen durch LOKATION:S und PLA.NET im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort sowie in Gesprächen mit Verwaltung, Ortsbeiräten, Politik und Bürger:innen identifiziert. Diese Flächenerfassung bildet die Grundlage für die im weiteren Projektverlauf vorgenommene vertiefende Analyse, Bewertung und Priorisierung der Flächenpotenziale im Achsenraum.

Nr.	Ort	Standort / Bezeichnung	Quelle	FNP
Neubaupotenzial (WUS)				
WA1a	AF	Lindenberger Straße, Ahrensfelde	WUS1/KNF2	W/M
WA1b	AF	Ulmenstraße/ Am Bahnhof, Ahrensfelde		M
WA2	AF	Kirschenallee/B158, Ahrensfelde	WUS2/KNF1	W
WA3a	BB	Gartenstraße (nördlich), Blumberg	WUS3	W
WA3b	BB	Gartenstraße (südlich), Blumberg	WUS3	W
WA4	BB	Landsberger Straße, Blumberg	WUS4/KNF4	M/W
WA5	EI	Eiche-Ost / östlich Dorfkern	WUS5/KNF7	M
Neubaupotenzial (KNF)				
WA12	AF	Ahrensfelde/Ost, B 158 (siedlungsseitig)	KNF3	LN/Grün
WA13a	EI	Hoheneiche/Ost 1, Eiche (Nord)	KNF5	W/LN
WA13b	EI	Hoheneiche/Ost 2, Eiche (Süd)	KNF6	W/LN
WA14	LI	Thomas-Müntzer-Str. / Lindenberg	KNF9 (alt)	W
WA15a	LI	L5 Lindenberg Süd (nördlich)	KNF10 (alt)	LN
WA15b	LI	L5 Lindenberg Süd (südlich)		LN
Potenzial Innenentwicklung				
WA6	AF	Ortskern Ahrensfelde	WUS	M/W
WA7	BB	Ortskern Blumberg	WUS	M
WA8	BB	Gut Blumberg	WUS	M/W
WA9	EI	Ortskern Eiche	WUS	M
WA10	EI	Ortskern Hoheneiche	WUS	M
WA11	LI	Ortskern Lindenberg	WUS	M/W
	ME	ggf. Ortskern Mehrow (Eigenentwicklung)	Arge	
Perspektivflächen / Potenziale Wohnen/Mischnutzung				
	BB	Blumberg / Anfrage Entwicklung ehem. Gärtnerei	Anfrage	LN
WA17	BB	Blumberg, Schlosspark-Siedlung-Ost	Arge	LN
MA1a	BB	Blumberg, Schlosspark-Siedlung (nördlich Bahnlinie)	Arge	LN

MA1b		Blumberg, Schlosspark-Siedlung (nördlich Bahn)	Arge	
WA19	BB	Blumberg, Ost/südlich B 158, östl. Lenne-Park	Arge	LN
WA20a	BB	Blumberg, Areal zw. Elisenauer Str. / Bahnlinie / Agrarareal	Arge	M
WA20b	BB	Blumberg, Agrarstandort mit LN / südlich Bahn	Arge	M/LN
MA2	BB	Blumberg, Areal zw. Elisenauer Str., Freienwalder Chaus.	Info Ort/AF	LN
WA21	AF	Ahrensfelde, Nord Ortsausgang	Arge	Grün/M
WA22	EI	Eiche-Süd 1 / Am Kaufpark (Überbauung Parkplatz)	Info AF	SO EH
WA23	EI	Eiche-Süd 2 / Dreieck (Eichner Chaussee / Birkenring)	Arge	LN
MA3	AF	Dreieck Lindenberger Str./Neuer Schwaneb. Wege)	Arge	LN
MA4	AF	Ahrensfelde Ost (zw. B158 alt u. B158 neu)	Arge	LN
WA24	BB	Blumberg/Ortskern - Südostrand	Arge	Grün/LN
WA25	BB	Perspektivfläche BB-Ost / Ortsrand, südlich der B158/alt	Arge	LN

Abkürzungen (oben, Spalte 2): AF/Ahrensfelde; BB/Blumberg; EI/Eiche, LI/Lindenberg

Tabelle 8: Wohnbaupotenziale Ahrensfelde (Phase 2 – 2021)

Nr.	Ort	Standort / Bezeichnung	Quelle	FNP
		Neubaupotenzial (WUS)		
WW1	WE	Wegendorfer/Landsberger Straße	WUS 1/ KNF 7	M/Grün
WW2	WE	Wegendorfer Straße 7	WUS 2	W
WW3	WE	Landsberger Straße	WUS 3	W/Grün
WW4a	WE	Wesendahler Straße (östlich)	WUS 4/ KNF 8	W
WW4b	WE	Wesendahler Straße (westlich)	WUS 4/ KNF 8	W
WW5	WE	Rosenparksiedlung (Bestand/Geschossgebäude)	WUS 5	W
WW6	WE	Weißdornsiedlung (Weißdornweg)	WUS 6/ KNF 1	M
WW7	SF	RBL Bahnhofstraße	WUS 7/ KNF 4	W
WW8	SF	An der Krummensee Chaussee	WUS 8	LN
WW9	SF	An der Welle (Brachland)	WUS 9	LN
		Neubaupotenzial (KNF)		
	WE	VEP Stienitzau (Potenzial ausgeschöpft)	KNF 2	W
WW11	HF	Ernst-Thälmann-Straße (außerhalb Achsen-Orte)	KNF 5	W
	WE	Freienwalder Straße (zu WW24)	KNF 6	M
		Potenzial Innenentwicklung		
WW24	WE	Potenziale Anger, Bhf.	Arge	
MW2		Standort Remondis etc. an Bahnübergang	Arge	G/M
WW25	SF	Potenziale im Bestand/Siedlung	Arge	
WW25a	SF	BP Seefeld Kummenseer Chaussee (östlich/nördlich. Bahn)	OBR	Grün
WW25b	SF	Baulücken in Seepark-Siedlung/westl. Kummenseer Chaussee	OBR	M
WW26	LO	Potenziale Bestand/Siedlung Löhme	Arge	
WW27	WS	Potenziale Bestand/Siedlung Weesow	Arge	
		Perspektivflächen / sonstige Potenziale Wohnen/Mischnutzung		
	WE	Areal nördlich WE-Bhf. -> TWSZ III (Befreiungen prüfen)	Arge/SV	LN
WW14a	WE	Amselhain / Nord, Weesower Chaussee (in BA)	Arge	LN
WW14b		Amselhain / Nord, Weesower Chaussee (in BA)	Arge	

WW15	WE	Amselhain / am Bahnübergang, Lindenstraße	Arge	LN
-	WE	Amselhain/westl. Rand -> HQ100 Bereich	Arge/RP	LN
WW16	WE	Am Lindenweg (Aufstellungsbeschluss BP)	SV/SVV	LN
WW17a	WE	westlicher Ortsrand/nördlich B158/Wilmersdorfer Straße	Arge	LN/W
WW17b	WE	westlicher Ortsrand/südlich B158 (Bln Allee/Lindenweg)	Arge	LN
WW18	WE	Wegendorfer Straße/Westseite, nördlich Sportplatz	Arge	LN
WW19	SF	Werneuchener Chaussee/B 158, östlicher Ortsrand	Arge	LN
WW20	SF	Seefelder Chaussee/östlich, Richtung Löhme	Arge	LN
WW21a	SF	Umfeld Birkenweg, südlich Bahn	Arge	LN
WW21b	SF	südlich Bahnlinie, westlich Birkenweg	Arge	
WW21c	SF	südlich Bahnlinie, Bereich Agrarstandorte, östlicher Ortsrand	Arge	
WW22	SF	Blumberger Chaussee/westlicher Ortsrand, nördlich. B158	Arge	LN
WW26	LO	Arrondierungspotenziale	Arge	
WW27	WS	Arrondierungspotenziale	Arge	
MW1	SF	Kummenseer Chaussee / westlich (Übergang zu GE-Potenzial)	Arge	LN
WW28	WE	Arrondierung Umfeld Ledebourstraße (Klarstellungsatzung)	Arge	LN/Grün
WW30	SF	Seefeld-Süd nördlich der Trasse B158 neu		
WW31	WE	Landsberger Straße / rückwärtige Lage		

Abkürzungen (Spalte 2): WE/Werneuchen; SF/Seefeld; LO/Löhme; WS/Weesow

Tabelle 9: Wohn- und Mischbaupotenziale Werneuchen (Phase 2 – 2021)

Potenziale im Siedlungsbestand

Beide Kommunen verfügen, neben den Potenzialen durch Neuausweisung von Wohnbauflächen, auch über Flächenpotenziale im Siedlungsbestand. Diese Nachverdichtungspotenziale sind ebenfalls in den Tabellen 8 und 9 benannt und werden nachfolgend vor allem im Rahmen der Analyse der Vertiefungsbereiche (s. Kapitel 5) eingehend untersucht.

Eine erste Quantifizierung der Potenziale im Siedlungsbestand erfolgte mit der Aktualisierung und Fortschreibung der Potenzialstudie des Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) (2020). Diese benennt Einzelflächen mit einem Wohnungsneubaupotenzial und bewertet diese anhand eines festgelegten Kriterienkataloges. Verkehrliche Lagegunst, Infra- und Baustruktur spielen genauso wie Altlasten, ökologische Konflikte und Steuerungsfähigkeit für die Bewertungen eine Rolle. Darauf aufbauend benennt die Studie rechnerische Nachverdichtungspotenziale für die Gemeinde Ahrensfelde von etwa 225 Wohneinheiten, für die Stadt Werneuchen rund 46 Wohneinheiten¹³. Die diesen Ermittlungen zugrunde liegenden Annahmen sind nicht aus der Potenzialstudie ersichtlich.

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

¹³ KNF-Studie 2020

Aktuelle Verfahren zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau

Neben der kleinteiligen Nachverdichtung zur Nutzung der Entwicklungspotenziale im Siedlungsbestand (unbeplanter Innenbereich, ca. 500 WE¹⁴) sowie der Ausschöpfung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, laufen aktuell in beiden Kommunen weitere Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung neuer Standorte mit Schwerpunkt Wohnen. Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat zudem ein Moratorium zur Siedlungsentwicklung beschlossen, um neue Bebauungsplanverfahren erst nach Beschluss und auf Grundlage des Achsenentwicklungskonzepts zu beginnen.

Unter anderem folgende Bebauungspläne befinden sich gegenwärtig im Verfahren bzw. befanden sich während der Erarbeitung des Achsentwicklungskonzepts im Verfahren:

- Bebauungsplan "Ahrensfelder Straße II", Gemeinde Ahrensfelde
- Bebauungsplan "Sportplatz Ahrensfelde", Gemeinde Ahrensfelde
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz“ (Blumberg), Gemeinde Ahrensfelde
- Bebauungsplan "Wohnen am Mühlenberg", Gemeinde Ahrensfelde
- Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kaufpark", Gemeinde Ahrensfelde
- Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“, Stadt Werneuchen
- Bebauungsplan „Freienwalder Straße“, Stadt Werneuchen
- Bebauungsplan „Am Lindenweg“, Stadt Werneuchen
- Bebauungsplan „Wegendorfer Straße/Ledebourstraße“ Stadt Werneuchen¹⁵.

Kita- und Schulinfrastruktur

In der Gemeinde Ahrensfelde war während der Analysephase 1 des Achsenentwicklungskonzepts nur Blumberg als einziger Schulbezirk (Grundschule) vorgesehen. In Blumberg besuchten Grundschüler:innen aus dem eigentlichen Einzugsgebiet sowie Schüler:innen, für die kein Schulbezirk festgelegt ist (Eiche, Lindenberg, Mehrow), die Schule. Begründet in der Mitversorgung von den Schüler:innen aus den schulbezirksfreien Bezirken resultiert ein zusätzlicher Bedarf an 4,6 Schulzügen¹⁶ (bei Anwendung des Frequenzrichtwertes von 23 Schüler:innen/Klasse). Um diesen Bedarf zu decken, wird im Schulversorgungsplan die Entstehung einer weiteren Grundschule angeregt. Diese wurde im Ortsteil Lindenberg zu Beginn des Schuljahrs 2022/23 fertiggestellt.

Für die Stadt Werneuchen decken gemäß Schulentwicklungsplan 2017 – 2022 des Landkreises Barnim die Grundschule am Rosenpark in Werneuchen sowie die Grundschule „Auf der Höhe“ in Heckelberg (zuständige Grundschule für den Ortsteil Tiefensee der Stadt Werneuchen) die Bedarfe im Stadtgebiet ab¹⁷.

Angebote weiterführender Schulen für Kinder und Jugendliche aus der Gemeinde Ahrensfelde befinden sich außerhalb des Gemeindegebiets (Panketal, Bernau, Eberswalde). Die Nutzung von Schulangeboten auf der nahegelegenen Berliner Seite ist gegenwärtig aufgrund rechtlicher Rahmensetzungen nicht möglich. Die Erreichbarkeit der Schulen für Kinder und

14 KNF-Studie 2016/19

15 Aussagen und Internetseiten der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen

16 Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022

17 Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022

Jugendliche im bzw. aus dem Gemeindegebiet wird durch Schülerbuslinien des Landkreises Barnim gesichert. Als nicht staatliches Schulangebot bietet die Privatschule Docemus in Blumberg weiterführende Schulformen von Oberschule über Fachoberschule bis zum Gymnasium an¹⁸.

Darüber hinaus befindet sich im Süden der Stadt Werneuchen die Europaschule für die Oberschule der 7. bis 10. Klassen. Für das Erlangen einer allgemeinen Hochschulreife müssen jedoch auch die Werneuchener Schüler:innen öffentliche Gymnasien außerhalb der Stadt Werneuchen (Panketal, Bernau, Straußberg, Eberswalde) bzw. die bereits benannte Privatschule Domecus auf dem Campus Blumberg besuchen. Die Einrichtung eines Gymnasialstandorts im Achsenraum ist vor diesem Hintergrund eines der zentralen Ziele beider Kommunen.

Im Gemeindegebiet Ahrensfelde befinden sich gegenwärtig fünf Kindertagesstätten sowie ein Hort (s. Tabelle 11) mit einer Gesamtkapazität rund 630 Plätzen. Der Hort am Lenné-Park in Blumberg verfügt über mit 423 Plätze. Die Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2017 bis 2022 sieht eine Kapazitätserhöhung für die Gemeinde Ahrensfelde von 120 Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen vor. Gemäß § 16 Abs. 3 KitaG sind die Gebäude und Grundstücke zur Kapazitätserhöhung durch die Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Grundlage der Berechnungen bilden die bestehenden Prognosen.¹⁹

Grundlage für die Bedarfsplanung der Kindertagesstätten ist die Prognose der Entwicklungen in den infrastrukturelevanten Altersklassen der 3-5-Jährigen. Der Landkreis Barnim geht in bisherigen Planungen von einer Abnahme von rund einem Drittel in dieser Altersklasse aus (s. Tabelle 10) und plant entsprechend mit einer angebotsgerechten Auslastung der Kindertagesstätten bis 2022. Die aktuell bereits hohe Auslastung der Kindertagesstätten, ein tatsächlicher Zuwachs in den jungen Altersgruppen sowie in der Gruppe der gebärfähigen Frauen stehen nach Einschätzung der Gemeinde Ahrensfelde der prognostizierten Abnahme der Anzahl der 3-5-Jährigen jedoch entgegen. Die Bedarfszahlen bzw. Prognosen sollten daher den realen Entwicklungen angepasst bzw. mit der Fortschreibung der Planungen durch Landkreis überprüft werden.

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%
Gesamt	13.218	13.521	13.578	13.504	2,2%

Tabelle 10: Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung, Ahrensfelde

¹⁸ Domecus Privatschule, Campus Blumberg

¹⁹ Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022

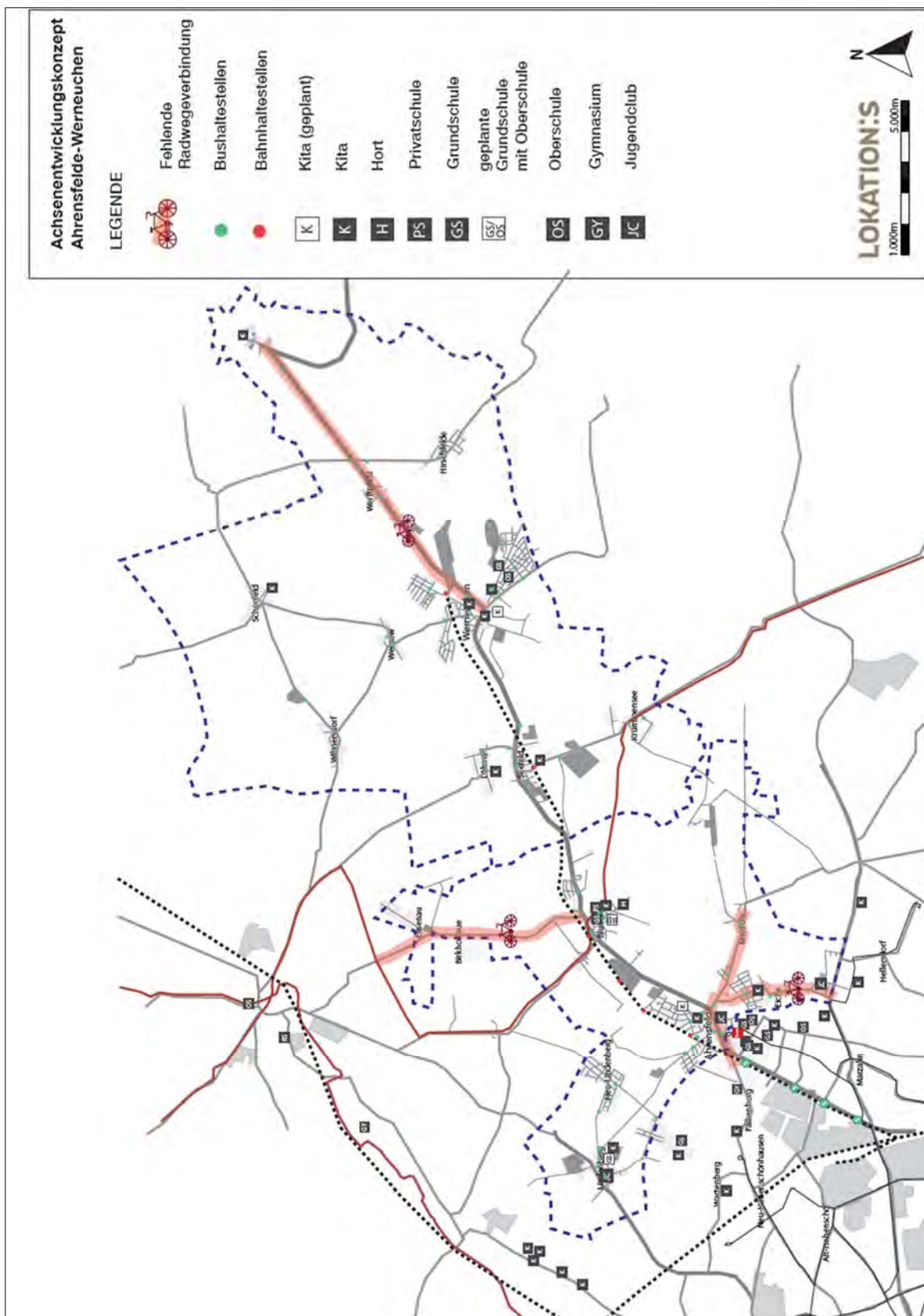


Abbildung 11: Kitas und Schulen Karten, Eigene Darstellung

NR.	Kommune	Ort	Kategorie	Bezeichnung	Straße	Kapazität
1	Ahrensfelde	Ahrensfelde	Bestand	Kindertagesstätte „Koboldland“	Kutschersteig 1A	134
2	Ahrensfelde	Eiche	Bestand	Kindertagesstätte „Regenbogen“	Ahrensfelder Str.	147
3	Ahrensfelde	Lindenberg	Bestand	Kindertagesstätte „Lindenzweig“	Ahrensfelder Str.	209
4	Ahrensfelde	Blumberg	Bestand	Hort am Lenné-Park	Schulstrasse 10	423
5	Ahrensfelde	Blumberg	Bestand	Kindertagesstätte „Spielhaus“	Schloßstraße 7	138
6	Werneuchen	Werneuchen	Bestand	Kindertagesstätte „Sonnenschein“	Am Schloss 3	140
7	Werneuchen	Werneuchen	Bestand	Kindertagesstätte „Altstadtspatzen“	Altstadt 7	48
8	Werneuchen	Seefeld	Bestand	Kindertagesstätte „Wirbelwind“	Krummenseer	53
9	Werneuchen	Löhme	Bestand	Kindertagesstätte „Zwergenland“	Löhmer Dorfstr. 53	31
10	Werneuchen	Schönfeld	Bestand	Kindertagesstätte „Schneckenhaus“	Hauptstraße 12	25
11	Werneuchen	Tiefensee	Bestand	Tiefenseer Landmäuse	Adolf-Reichwein-Straße	13
	Ahrensfelde	Ahrensfelde	Planung	Standort Kirschenallee / BP-Gebiet		
	Ahrensfelde	Ahrensfelde	Vorhalt	Vorhalte-/Perspektivfläche Lindenbergstraße		
	Werneuchen	Werneuchen	Planung	Vorhaben Am Lindenweg (städt. Konzepts)		

Tabelle 11: Kitas – Bestand und in Planung, Eigene Darstellung

Entsprechend zu den Prognosen der Entwicklung der Altersklasse der 3-bis-5-Jährigen für die Gemeinde Ahrensfelde beschreibt die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg auch für die Stadt Werneuchen einen langfristigen Rückgang der jungen Bevölkerungsgruppen. Wie in Tabelle 11 dargestellt, verfügt die Stadt Werneuchen gegenwärtig über fünf Kindertagesstätten mit einer Gesamtkapazität von rund 300 Plätzen sowie einem Hort mit 255 Plätzen.

Auch wenn die Bevölkerungsprognosen längerfristig bislang von einem Rückgang der jungen Bevölkerungsgruppen ausgeht, wird bis zum Jahr 2022 eine Kapazitätserhöhung auf 120 Plätze im Bereich Kindertagesstätten (Krippe, Kita, Hort) notwendig²⁰. Der Versorgungsgrad im Bereich der Kindertagesstätten lag im Dezember 2016 lag bei 81,8%. Die Planungen und Prognosen des Landkreises Barnim gehen davon aus, dass der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen bis 2022 konstant bleibt.

Freizeit, Sport & Kultur

Schon aufgrund der in Planung befindlichen zusätzlichen Wohnbauflächen ist eine Zunahme der Bevölkerung und eine erhöhte Einwohnerdichte in beiden Kommunen des Achsenraums zu erwarten. Um das Angebot der Freizeitmöglichkeiten auf einem zu heute vergleichbaren Niveau zu halten, ist es unabdingbar, Sportstätten, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Einrichtungen mit in die Planungen des Achsenentwicklungskonzepts einzubeziehen.

Im Gegensatz zur Bedarfsplanung für Kindertagesstätten oder Schulen gibt es keine vordefinierten Schlüssel zur Errechnung des Bedarfs an außerschulischen Sportflächen. Jedoch gibt das Gesetz über Sportförderung im Land Brandenburg (SportFGBbg)²¹ unter anderem Auskünfte über Notwendigkeiten und Finanzierungen von Sportstätten. Konkretisiert werden diese im Leitfaden für die Planung und Entwicklung von Sportstätten²². Insbesondere Bedarfe an kulturellen und sozialen Angeboten, wie bspw. Nutzungen für Kinder und Jugendliche, Senior:innen sowie Gemeinschaftshäuser und Ähnliches lassen sich schwer abbilden, da es sich vielfach um Einrichtungen privater Träger handelt.

Medizinische Grundversorgung

In den Gemeinden des Achsenraums konzentrieren sich die Angebote der medizinischen Grundversorgung (Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Apotheken, ...) in den beiden Hauptorten Ahrensfelde und Werneuchen. Zudem ist auch im Ortsteil Blumberg eine medizinische Versorgung gegeben, wohingegen im Ortsteil Seefeld kein Allgemeinmediziner ansässig ist (s. Abbildung 11).

Die Art und Anzahl der Niederlassungen von Ärzten können nicht durch die Kommunen gesteuert werden, sondern richten sich nach der Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburgs (KVBB). Im Rahmen dieser können die Zahl von Ansiedlungen an Ärzten nach oben begrenzt, jedoch nach unten hin nicht verpflichtend vorgeschrieben werden.

20 Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022

21 Land Brandenburg

22 Ministerium für Bildung, Jugend und Sport

Auffällig ist zudem, dass das Land Brandenburg mit 199,3 Ärzten und Psychotherapeuten auf 100.000 Einwohner die bundesweit geringste Dichte an medizinischer Versorgung aufweist (vgl. Berlin: 283,7 Ärzte und Therapeuten auf 100.000 Einwohner). Dies, verbunden mit einer hohen Inanspruchnahme der medizinischen Versorgung, vor allem durch die stark alternde Gesellschaft, führt zu einem dringenden Handlungsbedarf.

Der Bedarfsplan 2020 der KVBB verdeutlicht, dass berlinnahen Gebieten eine höhere Arztdichte aufweisen, jedoch im Umkehrschluss nicht die Annahme zulässt, dass hier ein Überangebot an ärztlicher Versorgung aufzufinden sei.²³

	Ort	Name	Adresse
1	Ahrensfelde	Dr. Peter Janata	Mehrower Str. 4
2	Ahrensfelde	Dr. Annemarie Forbrig	Ulmennallee 8
3	Ahrensfelde	Dr. med. Heiner Loos	Ulmennallee 17
4	Ahrensfelde	Dr. med. Josephine Glawe	Dorfstraße 17
5	Ahrensfelde	Dr. med. Annett Jahnke	Dorfstraße 46
6	Ahrensfelde	Dr. Jürgen Lossow	Gärtnerstraße 13
7	Ahrensfelde	Dr. med. Ilka Troschke	Bahnhofstraße
8	Werneuchen	Dr. med. Janine Kaiser	Kummenseer Straße
9	Werneuchen	Dr. med. Katharina Krohn	Altstadt 17
10	Ahrensfelde	Dr. Cornelia Janata	Berliner Platz 3
11	Ahrensfelde	Dr. med. Andrea Schedifka	Dorfstraße 17
12	Ahrensfelde	Dr. med. B. Heiner Loos - Kardiologie	Ulmennallee 17
13	Ahrensfelde	Dr. med. Annett Jahnke	Dorfstraße 46
14	Ahrensfelde	Familienpraxis am Kaufpark Eiche	Landsberger
15	Ahrensfelde	Dr. med. Ralf Kopetschke - Praxis für Kardiologie	Birkenring 52
16	Ahrensfelde	Dr. med. Kerstin Hopf - Gynäkologin	Landsberger
17	Ahrensfelde	Dr. med. Birgit Böhme - Plastische Chirurgie	Landsberger
18	Werneuchen	Dr. Ulrich Peter Ligidorf	Berliner Allee
19	Werneuchen	Dr. med. Nicole Lindenberger-Krause	Berliner Allee 18
20	Werneuchen	Dr. med. Bärbel Junghans	Breite Str. 5
21	Werneuchen	Alla Grunkina - Facharzt Innere und Allgemeinmedizin	Lamprechtstraße
22	Werneuchen	Diplom Med. Sabine Redlin	Altstadt 17

Tabelle 12: Auflistung der ärztlichen Versorgung im Achsenraum, eigene Darstellung



Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Ahrensfelde mit Waren und Dienstleistungen des Grundbedarfs (Grundversorgung), entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, ist gewährleistet. Im Ortszentrum, entlang der B 158 (Dorfstraße/Feldstraße), liegen mehrere Versorgungsstandorte (Vollsortimenter-Supermarkt, Discounter). Hinzu kommen ein Discounter-Standort am Rande des bevölkerungsreichen Ortsteils Linden-berg, der Kaufpark Eiche als größeres Einkaufszentrum mit einer über die Gemeinde hinaus-gehenden Versorgungsfunktion (auch Sortimente des aperiodischen Bedarfs) sowie ein weite- rer Discounter-Standort im Gewerbegebiet Rehahn an der B158 mit Bezug zum Ortsteil Blumberg. Ferner wird das Versorgungsangebot durch zwei REWE-Märkte, die angrenzend auf Berliner Seite in Marzahn-Nord liegen, positiv erweitert. Hinzu kommen Angebote der Nah- versorgung auf Lichtenberger und Marzahner Seite vor allem im Umfeld des Kaufpark Eiche.

Der Stadt Werneuchen kommen als Unterzentrum Aufgaben der Versorgung der eigenen Be- völkerung sowie der Bewohner:innen des Umlandes zu²⁴. Entsprechend weist die Stadt ver- schiedene Einrichtungen zur Grundbedarfssicherung auf. Der Einzelhandel mit Waren des täg- lichen Bedarfs konzentriert sich dabei entlang der Ortsdurchfahrt der B 158, abseits des his- torischen Stadtzentrums rund um den Marktplatz. Drei Lebensmittel-Discounter, ein Vollsor- timenter-Supermarkt sowie ein Drogeriemarkt versorgen das Stadtzentrum sowie die westli- chen Ortsteile Seefeld, Löhme und Krummensee. Zusätzlich besteht im Ort Wilmersdorf ein kleiner Einzelhandelsstandort.

	Ort	Name	Anschrift
Lebensmittelversorgung			
1	Ahrensfelde	Netto	Dorfstraße 18
2	Ahrensfelde	Edeka	Dorfstraße 65
3	Ahrensfelde	Aldi	Bucher Weg 2
4	Ahrensfelde	Norma	McDonald's-Straße 3
5	Ahrensfelde	Kaufpark Eiche	Landsberger Chaussee 17
6	Werneuchen	Aldi	Freienwalder Straße 45b
7	Werneuchen	Edeka	Freienwalder Straße 45
8	Werneuchen	Lidl	Freienwalder Straße 33
9	Werneuchen	Netto	Freienwalder Straße 9

Tabelle 13: Nahversorgung – Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Orientierungswerte zur Nahversorgung²⁵ ist die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Ortsteile Blumberg, Seefeld/ Löhme, Neu-Linden-berg sowie Hoheneiche (Eiche) als mangelhaft zu beurteilen. Die Grundversorgung der Bewoh- ner:innen wird zwar durch die Angebote in den Hauptorten der beiden Kommunen gewähr- leistet ist, jedoch kommt es aufgrund des Fehlen eines Angebots in den Orten zwischen den beiden Zentren zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Die weit ausgreifenden Siedlungsstrukturen führen darüber hinaus zu einer fußläufigen Un- tererreichbarkeit in den peripheren Ortslagen der beiden Hauptorte. In Ahrensfelde betrifft dies vor allem Lagen nördlich der Bahntrasse, in Werneuchen sind es die Ortsteile

24 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

25 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_10_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Rudolfshöhe, Amselhain und Stienitzau. Damit ist für die siedlungsstrukturellen Randlagen tendenziell der Pkw das vorherrschende Verkehrsmittel, um Angebote der Nahversorgung zu erreichen.

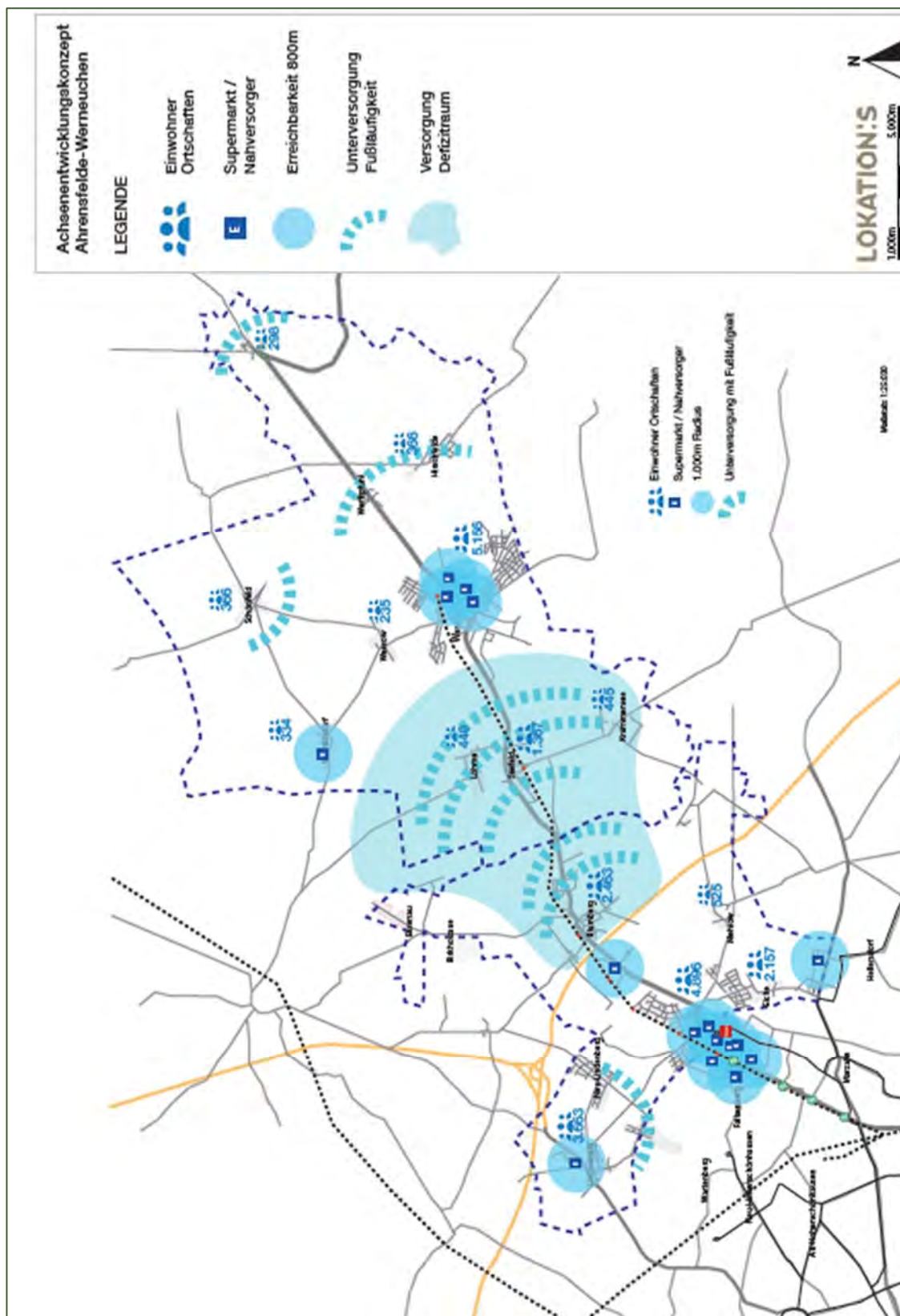


Abbildung 13: Karte Nahversorgung, Quelle: Eigene Darstellung

Arbeitsplätze und Anzahl der ansässigen Unternehmen

Zur Mitte des Jahres 2020 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig (sv-pflichtig) Beschäftigten in den beiden Achsenkommunen auf insgesamt 10.148 Personen (Beschäftigte am Wohnort). Von den in Ahrensfelde lebenden Personen waren 6.099 sv-pflichtig beschäftigt, von den in Werneuchen lebenden Menschen waren 4.049 sv-pflichtig zum Stichtag 30.06.2022 beschäftigt²⁶.

Die Anzahl der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort fällt für Werneuchen und Ahrensfelde gleichermaßen geringer. So gab es in der Gemeinde Ahrensfelde am 30.06.2022 insgesamt 5.174 sv-pflichtige Arbeitsverhältnisse, in Werneuchen waren es zum gleichen Zeitpunkt 2.750 sv-pflichtige Arbeitsverhältnisse (s. Tabelle 14). Hierin zeigt sich die nachfolgend noch detaillierter betrachtete Funktion der beiden Kommunen als Wohnstandort für in Berlin tätige Arbeitskräfte.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2020)			
Merkmal	Ahrensfelde	Werneuchen	Gesamtgebiet Achse
Insgesamt	5.174	2.750	7.924
Männer	3.132	1.827	4.959
Frauen	2.042	923	2.965
Ausländer	412	189	601
Unter 25 Jahren	413	152	565
55 Jahre und älter	1.160	691	1.851
Einpendler	2.092	4.660	6.752

Tabelle 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Gemeinde Ahrensfelde/ Stadt Werneuchen (2020)

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aus dem Jahr 2020 liegt für den Landkreis Barnim bei 5,7 %. Somit liegt die Arbeitslosenquote unter den Durchschnittswerten des Landes Brandenburg (6,2 %), des Landes Berlin (9,7 %) sowie auch unter dem Jahresdurchschnitt von 5,9 % für die gesamte Bundesrepublik Deutschland²⁷.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008 am Arbeitsort (30.06.2020)			
Wirtschaftszweig	Ahrensfelde	Werneuchen	Gesamt
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei (A)	73	56	129
Produzierendes Gewerbe (B-F)	1.295	835	2.130
Handel, Verkehr und Gastgewerbe (G-I)	2.281	1.096	3.377
Sonstige Dienstleistungen (I-U)	1.525	763	2.288

Tabelle 15: Sozialversicherungspflichtige (SV) Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ am Arbeitsort, Ahrensfelde und Werneuchen (Stand: 2020), Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Ahrensfelde/ Werneuchen (2020)

Die Arbeitsplätze verteilen sich dabei in einem ähnlichen Verhältnis wie im Landesdurchschnitt auf die verschiedenen Wirtschaftszweige. Der Achsenraum beheimatet nicht nur größere Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Großhandels und der Logistik,

²⁶ Bundesagentur für Arbeit

²⁷ Bundesagentur für Arbeit, 2021

sondern auch größere öffentliche Einrichtungen mit zahlreichen Beschäftigten, wie den Standort der Bundespolizei in der Gemeinde Ahrensfelde. Hinzu kommen zahlreiche Jobs in den diversen kleinen und mittleren Betrieben, vor allem aus dem Dienstleistungsbereich sowie dem (Bau-)Handwerk.

Die Branchenstruktur der im Achsenraum ansässigen Unternehmen (s. Tabelle 16) weist einen Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit in den Bereichen der Dienstleistungen und des Bauhandwerks auf²⁸. Hier zeigen sich auch sehr enge wirtschaftliche Verflechtungen mit dem benachbarten Berlin. Insbesondere viele der im Achsenraum ansässigen Baubetriebe erbringen einen erheblichen Teil ihre Leistungen im Berliner Stadtgebiet, finden aber im Achsenraum preiswertere und für ihre Bedürfnisse geeignete Flächen.

Wirtschaftszweig (WZ2008)	Ahrensfelde	Werneuchen
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
C Verarbeitendes Gewerbe	28	28
D Energieversorgung	4	3
E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	2	6
F Baugewerbe	172	85
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	225	77
H Verkehr und Logistik	43	27
I Gastgewerbe	34	18
J Information und Kommunikation	31	6
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	16	3
L Grundstücks- und Wohnungswesen	28	11
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	100	27
N Erbringung von sonst. wirtschaftlichen Dienstleistungen	70	34
P Erziehung und Unterricht	13	5
Q Gesundheits- und Sozialwesen	36	18
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	23	10
S Erbringung von sonst. Dienstleistungen	29	21

Tabelle 16: Unternehmensregister nach Wirtschaftszweigen (2018), Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Berufspendler/innen – Aus- und Einpendler

Die Pendlerzahlen für Ahrensfelde und Werneuchen wurden im RBB-Pendleratlas im Jahr 2021 auf Basis der Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit aus dem Jahr 2020 zusammengefasst.

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. Die Auswertung der Pendlerdaten zeigt die Funktion beider Kommunen als Wohnstandort (s. Tabelle 17).

Zugleich zeigen die Arbeitsplatzanzahl sowie die Anzahl und Branchenverteilung der im Achsenraum ansässigen Unternehmen, dass beide Kommunen jedoch auch über eine

²⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

ausgeprägte unternehmerische Basis verfügen. Neben den größeren produzierenden Betrieben und Logistikern, die vielfach in Autobahnnähe ansässig sind, hat sich seit den 1990er Jahren auch ein stabiler Mittelstand mit vielen kleinen und mittleren Handwerksbetrieben herausgebildet.

Ahrensfelde (2020)	Werneuchen (2020)
Einwohner: 13.843 Erwerbstätige: 5.174 Ei pendler: 4.660 Auspendler: 5.587	Einwohner: 9.162 Erwerbstätige: 2.750 Ei pendler: 2.092 Auspendler: 3.396
79% der Auspendler arbeiten in Berlin; 3% in Bernau	54% der Auspendler arbeiten in Berlin; 9% in Bernau.
2.678 Ei pendler aus Berlin 288 Ei pendler aus Bernau 165 Ei pendler aus Werneuchen	436 Ei pendler aus Berlin 56 Ei pendler aus Ahrensfelde 182 Ei pendler aus Bernau

Tabelle 17: Ein- und Auspendler, Ahrensfelde und Werneuchen, Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Gewerbeflächenbestand im Achsenraum

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über sechs Gewerbegebiete (siehe Tabelle 18), von denen jedoch nur drei Gebiete den Charakter eines klassischen Gewerbegebiets aufweisen und Standorte 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 produzierende Unternehmen ansässig. In allen Gewerbegebieten sind nur noch kleinere Flächen verfügbar, teilweise handelt es sich hierbei aber auch um bereits vermarktete Flächen oder Erweiterungsflächen der ansässigen Unternehmen. Ergänzend dazu besteht am Bahnhof Blumberg ein kleiner Gewerbehof, der vor allem für kleine Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich kleinteilige Mietflächen anbietet.

Die Stadt Werneuchen verfügt gegenwärtig über sieben Gewerbegebiete von sehr unterschiedlicher Größe und Ausprägung (s. Tabelle 18). Die teilweise großen Flächen werden bisher jedoch noch nicht alle entsprechend gewerblich genutzt (Flugplatz) bzw. nur durch einzelne flächenintensive Unternehmen (Mühlenstraße/ Remondis, 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 Kummenseer

Weg ist hingegen kleinteiliger strukturiert und stärker von produzierenden Unternehmen geprägt. Diese beiden attraktiven Gewerbegebiete weisen gegenwärtig nur noch sehr eingeschränkt Entwicklungsflächen auf.

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Branchen und Nutzungen	Erschließung BAB ²⁹	Erschließung Bahn
1	Gewerbegebiet Lindenberg	26,09	Baumarkt, Cash & Carry, Speditionen & Logistik	1,7 km	nein
2	Gewerbegebiet Ortsteil Lindenberg	2,69	Logistik	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 Kummenseer Weg	11,15	Fensterhersteller, Bauunternehmen/ Gerüstbau, Großhandel, Lebensmittelproduktion	8 km	1,5 km
10a	Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße - Nordseite	27,01	Asphaltmischanlage	12 km	0,7 km
10b	Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße - Südseite	18,52	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

Tabelle 18: Übersicht Gewerbegebiete, Quelle: Eigene Erhebung

Auf Berliner Seite liegt unmittelbar an der Achse der B 158 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf der rund 90 ha große CleanTech Business-Park (CBP). Hierbei handelt es sich um einen branchenoptimierten Industrie- und Gewerbepark speziell für produktionsorientierte Unternehmen der CleanTech-Branche. Derzeit stehen an diesem Standort noch rund 63 ha für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung, entsprechend der Förderkriterien aber nur für besondere Branchenprofile (Stand 02/2021)³⁰. Die angestrebte Entwicklung dieses Standorts wird erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Achsenraum haben, sowohl mit Blick auf das Verkehrsaufkommen und die Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze (und damit

²⁹ Erschließung MIV in Bezug Entfernung zur Autobahn (BAB)

³⁰ CleanTech. Business Park Berlin-Marzahn

potenzieller Einwohner:innen) als auch als Teil des gesamten Wirtschaftsgefüges im Achsenraum (Lieferbeziehungen, Dienstleistungen etc.).

Entlang der Achse B 158 erstrecken sich auf Berliner Stadtgebiet zudem weitere bedeutende Industrie- und Gewerbegebiete wie Marzahn Süd und die im benachbarten Bezirk Lichtenberg gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete Hohenschönhausen und Herzbergallee. Diese vier Gebiete sind alle im Berliner Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030³¹ dem „Entwicklungskonzept produzierende Bereiche“ (EpB) zugeordnet. Das Gebiet Marzahn Nord im StEP Wirtschaft zudem als zu aktivierender Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung festgelegt, der insbesondere für industrielle Nutzungen gesichert werden soll. So sollen das Heranrücken von Wohnnutzungen und die Tertiarisierung dieser Standorte verhindert werden, um deren uneingeschränkte Nutzbarkeit für das produzierende Gewerbe 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 CBP als „Zukunftsort“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft festgelegt. 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.

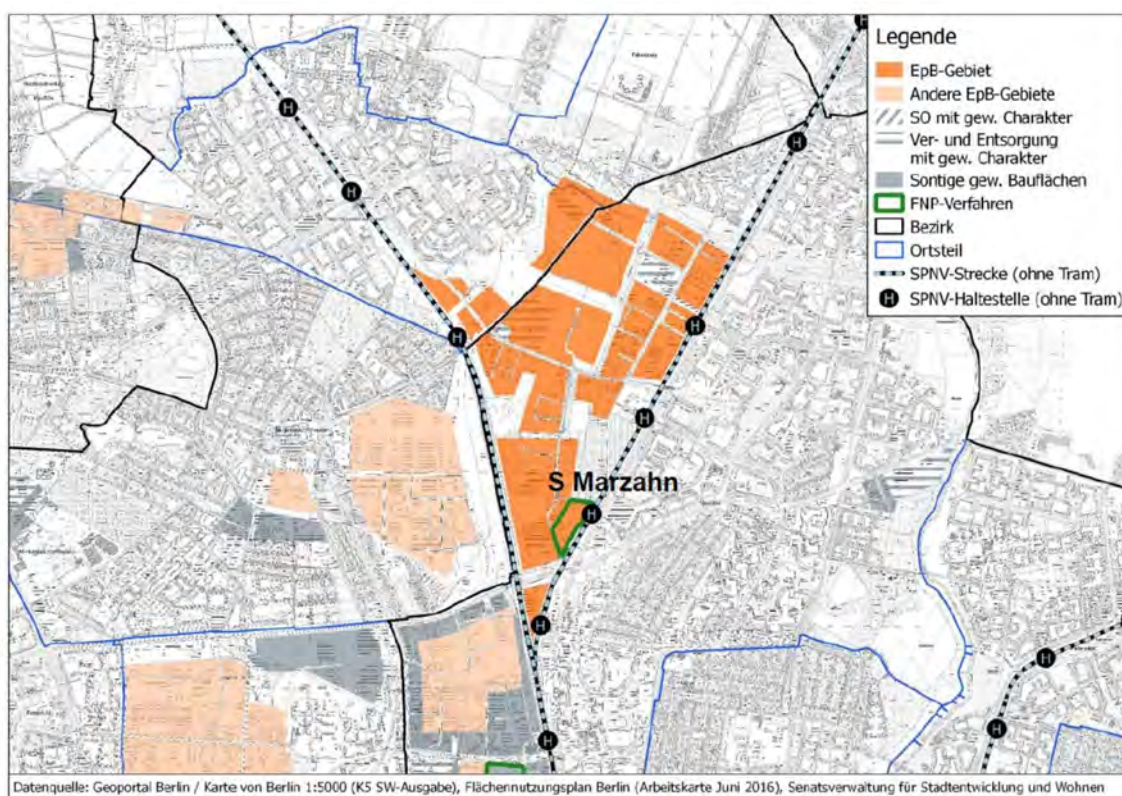


Abbildung 14: EpB-Gebiet 34 Marzahn Nord, Quelle: StEP Wirtschaft 2030

31SenStadtWohn/ SenWiEnBe

Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

Es liegen keine Prognosen oder Analysen der Gewerbeflächennachfrage für den Achsenraum oder die einzelnen Kommunen vor. Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich daher nur auf Grundlage der aktuellen Flächennachfragen und -gesuchen, die bei unterschiedlichen Akteuren wie den Kommunen und der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg eingehen, abschätzen.

Im Rahmen von Interviews und in den Fachbeiratssitzungen wurde deutlich, dass eine anhaltend hohe Flächennachfrage besteht, die von unterschiedlichen Branchen und Betriebstypen getragen wird. Als wesentliche Nachfrager sind erkennbar:

- Logistik: Großflächen für Logistik- und Verteilzentren in Autobahnnähe sind stark gesucht, sowohl für Warenlogistik der Industrie als auch von Einzelhandel/ Versandhandel.
- Produzierendes Gewerbe/ industrielle Produktion: Größere zusammenhängende Standorte werden gesucht, die auch für die Arbeitskräfte gut erreichbar sein sollen. Eine zusätzliche Nachfrage wird durch die TESLA-Ansiedlung im gesamten Bereich entlang des östlichen Autobahnringes erwartet.
- (Bau-)Handwerk und kleinproduzierendes Gewerbe: Hohe, weiter zunehmende Nachfrage nach kleineren Flächen zur Entwicklung oder Objekten zur Miete für kleinere Handwerks- und Produktionsunternehmen. Steigende Gewerbemieten in der gesamten Hauptstadtregion und Verdrängungsprozesse in den Berliner Innenstadtbezirken führen zu Verlagerungen in das Umland.

Diese Bedarfe lassen sich, ebenso wie Erweiterungen und Verlagerungen der im Achsenraum bereits ansässigen Betriebe, nicht oder nur eingeschränkt auf den gegenwärtig noch verfügbaren und oben dargestellten Gewerbeflächen umsetzen.

Gewerbeflächenpotenziale im Achsenraum

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Flächennachfrage und der Verdrängung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben aus dem Land Berlin in die Umlandgemeinden, bietet die Ausweisung und Entwicklung zusätzlicher attraktiver Gewerbeflächen den Kommunen des Achsenraums die Möglichkeit mehr Arbeitsplätze für die Einwohner:innen zur Verfügung zu stellen sowie auch ihre Gewerbesteuerbasis zu verbessern. Eine erste grobe Identifikation von möglichen Standorten für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen wurde bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse der Wirtschaft im Achsenraum vorgenommen. Eine detaillierte Darstellung und Bewertung von Gewerbeflächenpotenzialen im Achsenraum erfolgt im Strukturkonzept in Kapitel 4.

Im Rahmen der laufenden Erarbeitung des integrierten Regionalplanes für die Planungsregion Uckermark-Barnim widmet sich die Regionalplanung zudem der Ermittlung und Darstellung gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte (GIV) mit überregionaler Bedeutung sowie regionaler Bedeutung. Im Achsenraum befinden sich dazu Standortpotenziale im Umfeld von Seefeld und Werneuchen in der näheren Betrachtung.

Verkehr / Mobilität

Die heutige und zukünftige Verkehrsinfrastruktur beeinflusst maßgeblich die Quantität und Qualität einer nachhaltigen funktional-räumlichen Entwicklung im neuen Achsenraum. 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 Wirtschaftsunternehmen.

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 über Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen weiterführend in Richtung Bad Freienwalde. Um den Rahmen des Berichtes nicht zu sprengen werden E-Mobility-Angebote sowie weitere, innovative Verkehrskonzepte hier nicht weiter betrachtet.

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

- sehr hohes Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Ahrensfelde sowie auf Berliner Stadtgebiet (Märkische Allee (Pkw/Lkw))³² zwischen Berliner Innenstadt und AS Hohenschönhausen (Lärm, Abgase, Sicherheit); enorme Ausweichverkehre auf Querverbindungen (Eiche/Hellersdorf, Lindenberg), regelmäßiger Rückstau zwischen Ahrensfelde und AS BAB zur Hauptverkehrszeit (HVZ),
- auf Berliner Seite B 158 über teils 6 spurige Märkische Allee sowie Ahrensfelder Chaussee (Querverbindung Nordost) mit wichtiger Verkehrsfunktion für Berlins größtes Industrie- und Gewerbegebiet in Marzahn und Hohenschönhausen; verstärkter Rückstau bei geschlossenem Bahnübergang (RB 25) aus und in Richtung Hohenschönhausen/ OT Falkenberg.

Bundesstraße 2

- B 2 (Berlin-Eberswalde) im Nordwesten (Lindenberg) mit AS Berlin-Weißensee; 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; durchgehend 4-spuriger Ausbau läuft -> aktuell ein „Nadelöhr“ im Teilabschnitt

³² SenUVK

Bundestraße B 168

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

Abbildung:
Verkehrsmengenzählung
Raum Werneuchen
2017 (aus Lärmaktionsplan
WER)

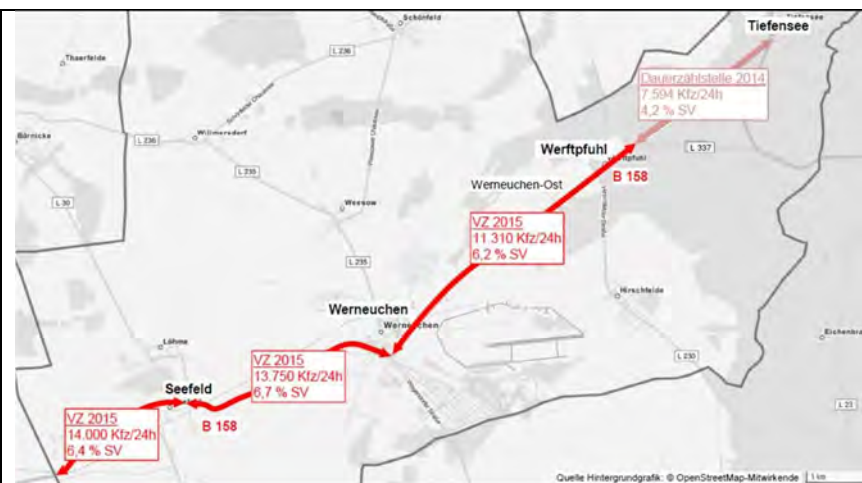


Abbildung 15: Verkehrsmengenzählung Raum Werneuchen 2017, Quelle: Lärmaktionsplan WER

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP³³ 2030) definiert als vordringliche Bedarfe für den Achsenraum:

- Ortsumfahrung (OU) Ahrensfelde: nach Verständigung beider Länder zur Finanzierung der Variante B158n (Troglösung/Überdeckung) zwischen Ort Ahrensfelde und Marzahn-Nord lief das Planfeststellungsverfahren im Jahr 2020 an.
- Ortsumfahrungen (OU) Blumberg und Seefeld - bislang keine konkreten Trassenkorridore bestimmt; weitere Schritte stehen aus und somit ist eine Flächensicherung kurzfristig nicht möglich.

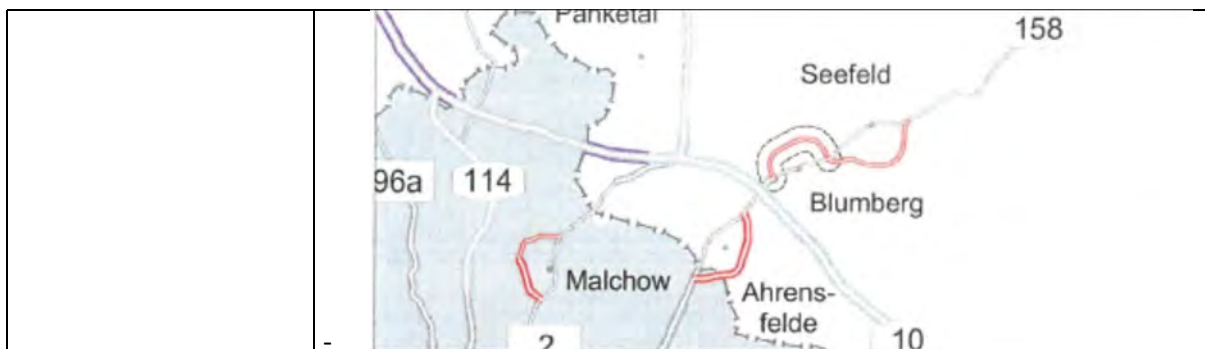


Abbildung 16: Ortsumfahrungen mit vordringlichem Bedarf im Achsenraum: Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld, Quelle: Auszug BVWP 2030 (2016)

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist zude, 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.

33 Bundesministerium für Verkehr und digitale Wirtschaft

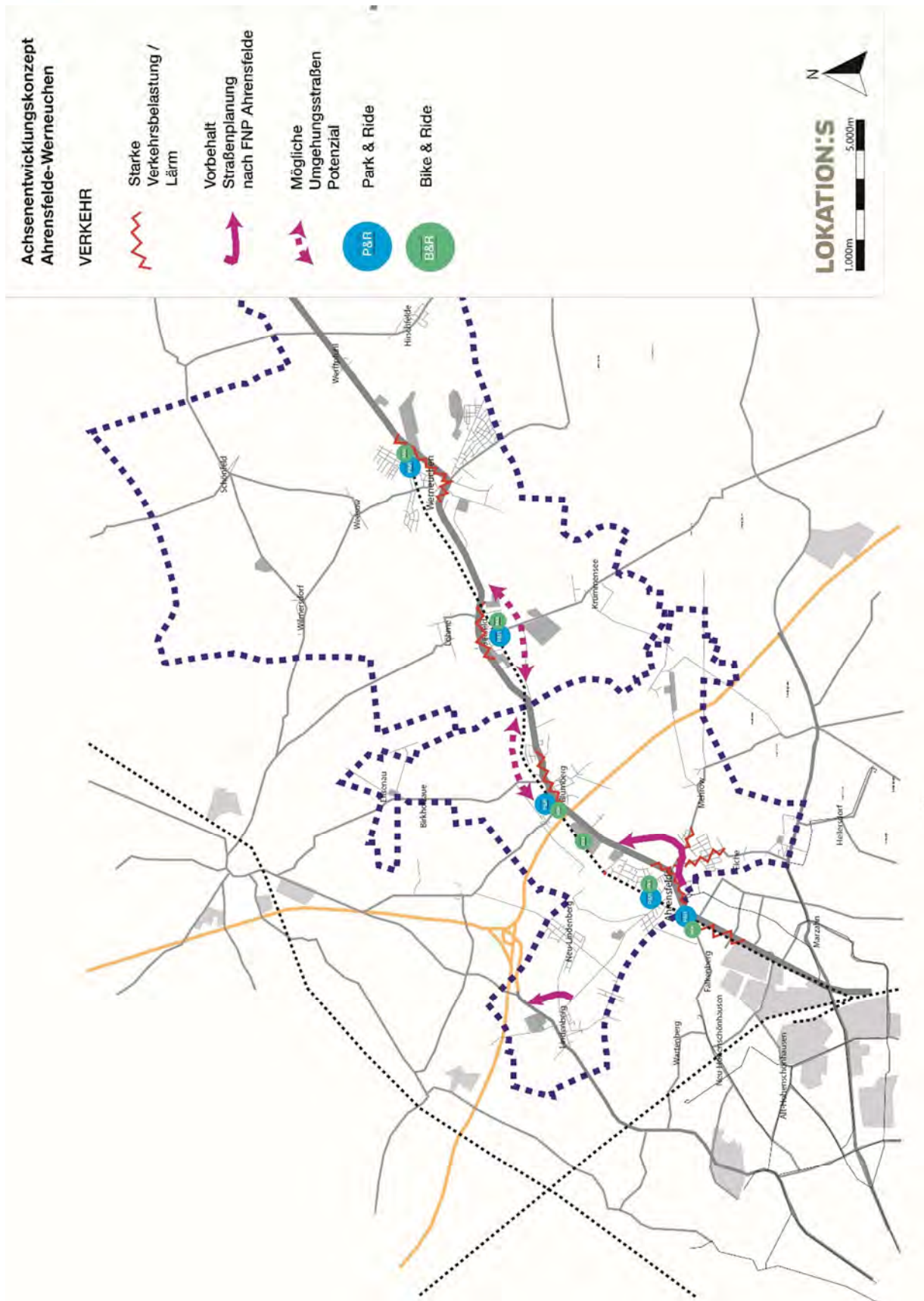


Abbildung 17: Plandarstellung Verkehr, Eigene Darstellung

Im Umfeld der beiden Achsenkommunen bestehenden über die Ortsumfahrungen der B158 hinaus die folgenden Planungen zur Erweiterung bzw. zum Ausbau des überörtlichen Straßennetzes:

- OU Malchow B2 im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) als vordringlicher Bedarf,
- Abschluss des 4-spurigen Ausbaus der Landesstraße L 33 bis BAB-AS Marzahn bis 2022,
- Lärmaktionspläne der Kommunen Ahrensfelde und Werneuchen mit Maßnahmenkatalogen,
- Tempo-30-Begrenzung im Ort Ahrensfelde sowie
- Planfeststellungsverfahren „Kreisverkehr/ Knotenpunkt Blumberg“ (B158/L31 OD Blumberg).

Sonstiges Straßennetz

Die Achsenorte Ahrensfelde und Werneuchen sind über diverse Landes- und 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 Mehrbelastungen kleiner Orte führen (Eiche, Lindenberg). Die hohen Verkehrsmengen auf der B 158 beeinträchtigen zeitweise den Zugang zur bzw. die Kreuzungen 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. Auf kommunaler Ebene werden bei der Planung neuer Wohnquartiere bislang Verkehrsfolgenabschätzungen in unterschiedlicher Untersuchungstiefe durchgeführt.

Nicht-motorisierter Individualverkehr – Rad- und Fußwegeverkehr

Das Radwegekonzept des Landkreises Barnim (2016)³⁴ zeigt den Handlungsbedarf auf, um „Sicherheit und Qualität“ des Radwegenetzes zu gewährleisten und auszubauen. Die Radwege weisen dabei überörtliche Bedeutung und/ oder eine hohe touristische Relevanz auf. Unterschieden wird zwischen Neubau und Ausbau (hier in der Regel Verbesserung des Fahrbelags).

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-Börnicken/Mehrow-Hönow

³⁴ Radwegekonzept des Landkreises Barnim

Das Konzept des Landkreises greift das Radwegekonzept für den Regionalpark Barnimer Feldmark (2011)³⁵ auf und beschreibt zudem ergänzende Lückenschlüsse sowie die Funktion bzw. die Zielgruppen der einzelnen Radwege.

Für die angrenzenden Berliner Bezirke liegen bislang keine integrierten Radwegeplanungen vor (z.B. Anbindung Wohnquartiere, Gewerbepark, ggf. länderübergreifend Lindenberg-Berlin-Karow). Auch im Achsenraum liegen auf kommunaler Ebene bislang keine Rad- und Fußwegekonzepte vor, die etwa örtliche Verknüpfungen, die Anbindung von Neubauquartiere oder den Siedlungsbestand speziell in den Blick nehmen.

Im Bestand liegen folgende (klassifizierten) Radwege vor:

Überregionale Radwege

- Rund um Berlin (Altlandsberg – Krummensee – Seefeld – Werneuchen – Weesow – Börnicke)

Regionale Radwege

- (Marzahn) – Ahrensfelde Süd – Eiche – Mehrow – Blumberg – Seefeld
- Ahrensfelde – Lindenberg
- Ahrensfelde – Neu Lindenberg – Blumberg
- Blumberg – Birkholz – (Zepernick)
- Werneuchen – (Wegendorf)
- Weesow – Schönfeld – Werneuchen Ost – Werftpfehl / (Tempelfelde / Beiersdorf)
- Schönfeld – Willmersdorf – Anschluss an Radweg Rund um Berlin

Insgesamt ist der Achsenraum gut mit Radwegen erschlossen. Dennoch zeigen die Planungen des Landkreises und des Regionalparks, das an vielen Stellen noch Verbesserungen erforderlich und sinnvoll sind. Dieses bestätigen auch die zahlreichen Rückmeldungen der Bürger:innen zum Thema Radwegeverbindungen im Achsenraum im Rahmen des Online-Beteiligungsverfahrens sowie in den verschiedenen Gesprächen und Terminen. Diese Rückmeldungen sind in die Ableitung und Darstellung der Maßnahmen für den Gesamttraum und die Vertiefungsbereiche eingeflossen. Der Regionalpark hat die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zudem in seine parallel erfolgte Erarbeitung eines Radwegekonzepts mit Maßnahmenplanung einfließen lassen.

Daraus ergaben sich die folgenden Vorschläge für eine Verbesserung des Radwegenetzes:

Nr.	Strecke (grün)	Maßnahme	Priorität (LK / Regionalpark)	Radwegekonzept LK Barnim	Radwegekonzept Regionalpark Barnimer Feldmark
1	Werneuchen – Tieffensee	Neubau (aktuell Mischverkehr B 158)	1 / 1	B7	19
2	Blumberg – Birkholz – Elisenau	Neubau (aktuell Mischverkehr L31)	1 / 1	L5	7

35 Radwegekonzept für den Regionalpark Barnimer Feldmark

3	Seefeld – Löhme – Börnicke	Neubau (aktuell Mischverkehr L 30)	2 / 2	L36	15
4	Ahrensfelde – Mehrow	Neubau (aktuell Mischverkehr L 339)	2 / 1	R20	10
5	Mehrow – (Hönow Nord)	Neubau aktuell Mischverkehr L 339)	3 / 1	L44	17
6	Weesow – Börnicke	Belag herstellen / ausbessern	3 / 2	R 36, 37, 38	14
7	Krummensee – Treppenfelde	Belag herstellen / ausbessern	2 / 2	R28	16
8	Blumberg – Krummensee	Belag herstellen / ausbessern	2 / 1	-	13
9	Blumberg Schloßpark – Bahnhof	Ausschilderung über Ortsstraßen	- / 2	-	12
10	Birkholz – Löhne	Neubau / Belag aktuell Wirtschaftswege	- / 2	-	3
11	Neu-Lindenberg – Ahrensfelde Bf.	Belag herstellen / ausbessern	- / 1	-	5
12	Ahrensfelde – Lenepark	Belag herstellen / ausbessern	- / 3	-	9

Tabelle 19: Potenzielle Maßnahmen zur Verbesserung der Radwegekonzepte

‘Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV) - RB, Tram, S-Bahn

Den Kern des ÖPNV und SPNV im Achsenraum bildet die Regionalbahnlinie RB 25 Berlin/Ostkreuz-Werneuchen mit den Haltepunkten Ostkreuz (S-Bahn/RB), Lichtenberg (S/U-Bahn), Ahrensfelde-Friedhof und Ahrensfelde-Nord, Rehhahn, Blumberg, Seefeld, Werneuchen. Für die Linie ist eine Taktverdichtung im aktuellen Landesnahverkehrsplan vorgesehen, gegenwärtig lässt sich der Service wie folgt charakterisieren:

- 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,
- neue Bahnsteige entlang der Strecke (je ein Bahnsteig), außer Wartebereichen keine bahnbezogenen Services an den Haltepunkten,
- Trassenverlauf in Richtung Tiefensee/ Wriezen noch vorhanden, eine Weiterführung der RB 25 über Werneuchen hinaus ist im geltenden Landesnahverkehrsplan Brandenburg jedoch nicht enthalten,
- Gleisverbindungen für (möglichen) Gütertransport teils vorhanden,

Eine Anbindung an den SPNV erfolgt zudem unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze über den S-Bahnhof Ahrensfelde mit der S-Bahnlinie 7. Eine Anbindung unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze besteht zudem für den Ortsteil Ahrensfelde mit der Tram-Endhaltestelle „Ahrensfelde“ mit Direktverbindung bis Berlin-Hauptbahnhof (M 8) sowie für den Ortsteil Eiche mit der Tram-Haltestelle im Süden an Landsberger Chaussee/ Eiche-Süd, ebenfalls mit Direktverbindung in die Berliner Innenstadt.



Abbildung 18: Plandarstellung Erreichbarkeit, Quelle: Eigene Darstellung

ÖPNV (Buslinien, Schüler:innenverkehr, Liniennetz NVP LK Barnim)

Der SPNV im Achsenraum wird ergänzt durch verschiedene Buslinien, die die einzelnen Orte miteinander verbinden. Zusammenfassend lässt sich das ÖPNV-angebot wie folgt charakterisieren :

- limitierte Anbindung kleiner Orte,
- teilweise deutlich eingeschränktes Angebot am Wochenende,
- eingeschränkte Barrierefreiheit der Bus-Haltestellen sowie teilweise fehlende sichere, barrierefreie Erreichbarkeit der Haltestellen,
- Abhängigkeit des ÖPNV-Angebots vom Schüler:innenverkehr sowie teils lange Fahrzeiten für Schüler:innen,
- zu den Hauptverkehrszeiten kaum planbare Fahrtzeiten Ahrensfelde-Lindenberg-Eiche/Mehrow aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen im Straßennetz.

Park & Ride / Bike & Ride

Park & Ride- und Bike & Ride-angebote gewinnen aufgrund des Bevölkerungswachstums und des weiteren Anwachsens der Pendlerströme kontinuierlich an Bedeutung. Das Angebot an Kapazitäten für Park & Ride sowie Bike & Ride gestaltet sich im Achsenraum dabei wie folgt:

- Park & Ride-Angebote in Blumberg (neu), Seefeld (2019 neu angelegt, 17 Stellplätze) sowie Werneuchen (neu), teils längs zur Erschließungsstraße (HP 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 Rehhahn sowie an den Bahnhöfen in Werneuchen, Seefeld und den Haltepunkten in Ahrensfelde. Keine zeitgemäßen Angebote sind in Blumberg vorzufinden. Zudem bestehen umfangreichere Abstellmöglichkeiten am S-Bahnhof Ahrensfelde.

Freiraum, Klima, Erholung

Der Planungsbereich der Achse Ahrensfelde – Werneuchen bildet zugleich das Kerngebiet der Barnimer Feldmark. Diese beginnt unmittelbar hinter den Großsiedlungen der Berliner Bezirke Hellersdorf-Marzahn und Lichtenberg (noch auf Berliner Stadtgebiet) und reicht weit ins Land Brandenburg hinein.



Abbildung 19: Gebiet der Barnimer Feldmark

Die Feldmark präsentiert sich als eine schwach reliefierte Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Prägung. Ein weit verzweigtes Netz aus alleenartigen Landstraßen verbindet die Orte untereinander und gibt der Landschaft ihren unverwechselbaren Charakter. Feldfluren, Alleen, Hecken, Rinnen und Gräben sowie die oftmals um Pfuhe gebauten Angerdörfer sind typische Landschaftselemente. Davon unterscheidet sich deutlich der östliche Abschnitt der Gemarkung Werneuchen. Landschaftlich kann dieser Bereich schon dem Gamengrund zugeordnet werden. Dieser ist eine glaziale Rinne mit ca. 300 Meter Breite und gilt als bedeutendes Geotop. In diesem Bereich des Achsenraums dominiert der Wald.

Art Bedeutung und Qualität des Landschaftsraum, insbesondere in Hinblick auf das Erholungspotenzial, lassen sich mit Begriffen wie Weite, Wasser, Alleen/Hecken und Parks fassen.

Weite: südlich der Bundesstraße bietet der Freiraum an viele Stellen einen weiten Blick in die Landschaft. Hervor sticht die Ansicht der Stadtkulisse von Berlin hervor. Diese Weite, resultierend aus einer geringen Reliefenergie und geringem Waldanteil, ist prägend und entspricht der Eigenart der Barnimer Feldmark. Im Leitbild des Regionalparks Barnimer Feldmark wird in diese Weite auch als Schwäche identifiziert. Als Defizite des Landschaftsbilds und für das

Erholungspotenzial der Landschaft sind die strukturarme Agrarlandschaft und unattraktive Rad- und Wanderwege benannt.

Wasser: Neben dem großen Löhmer Haussee erstreckt sich zwischen Seefeld – Krumensee – Trappenfelde – Mehrow und Hönow eine ganze Kette von Söllen und Kleingewässer. Zwar sind nur ein Teil dieser oft nur zeitweise wassergefüllten eiszeitlichen Toteislöcher auf Wegen zu erreichen. Dennoch kennzeichnen sie die Barnimer Feldmark im Allgemeinen und den Achsenraum im Besonderen.

Alleen/ Hecken: In der Barnimer Feldmark spielen Alleen eine bestimmende Rolle. Entlang der Straßen bieten sie attraktive Blickachsen und gliedern die sonst eher strukturarme Kulturlandschaft. Hecken dienen vordringlich dem Windschutz auf den großen Ackerschlägen.

Parks: In nahezu allen Orten, durch die die B 158 führt, sind Parks und parkartige Grünflächen zu finden. Ahrensfelde (Friedhof) – Blumberg (Lenne-Park) – Hirschfelde (Gutspark) – Tiefensee (Gutspark) sind Beispiele dafür.

Im Landschaftsrahmenplan LRP+ Landkreis Barnim werden insbesondere Waldbestände als sehr hochwertige Landschaftsbildeinheiten gekennzeichnet. Diese sind im Planungsraum des Achsenkonzepts nördlich von Ahrensfelde und südöstlich von Birkenhöhe zu finden. Die sonstigen Freiflächen erhalten hier eine mittlere Bewertung.

Die Abbildung 20 macht deutlich, dass im Achsenraum verschiedene Störfaktoren für das Landschaftsbild vorhanden sind. Dazu gehören insbesondere die technischen Anlagen zur Wind- und zur Sonnenenergienutzung. Folgende Karte zeigt den Anteil an Schutzgebieten, die im Planungsraum ausgewiesen sind:

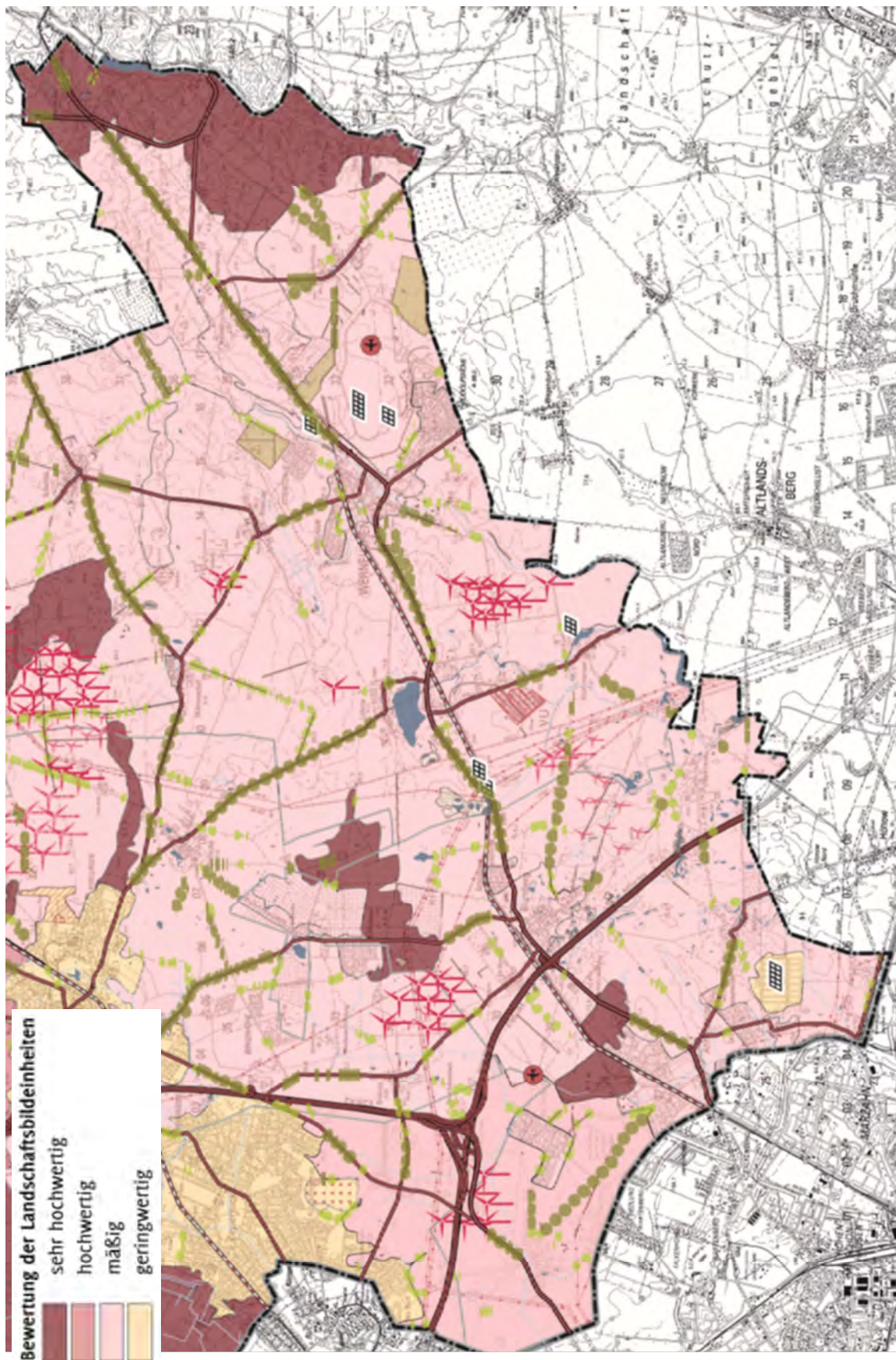


Abbildung 20: Bewertung des Landschaftsbilds

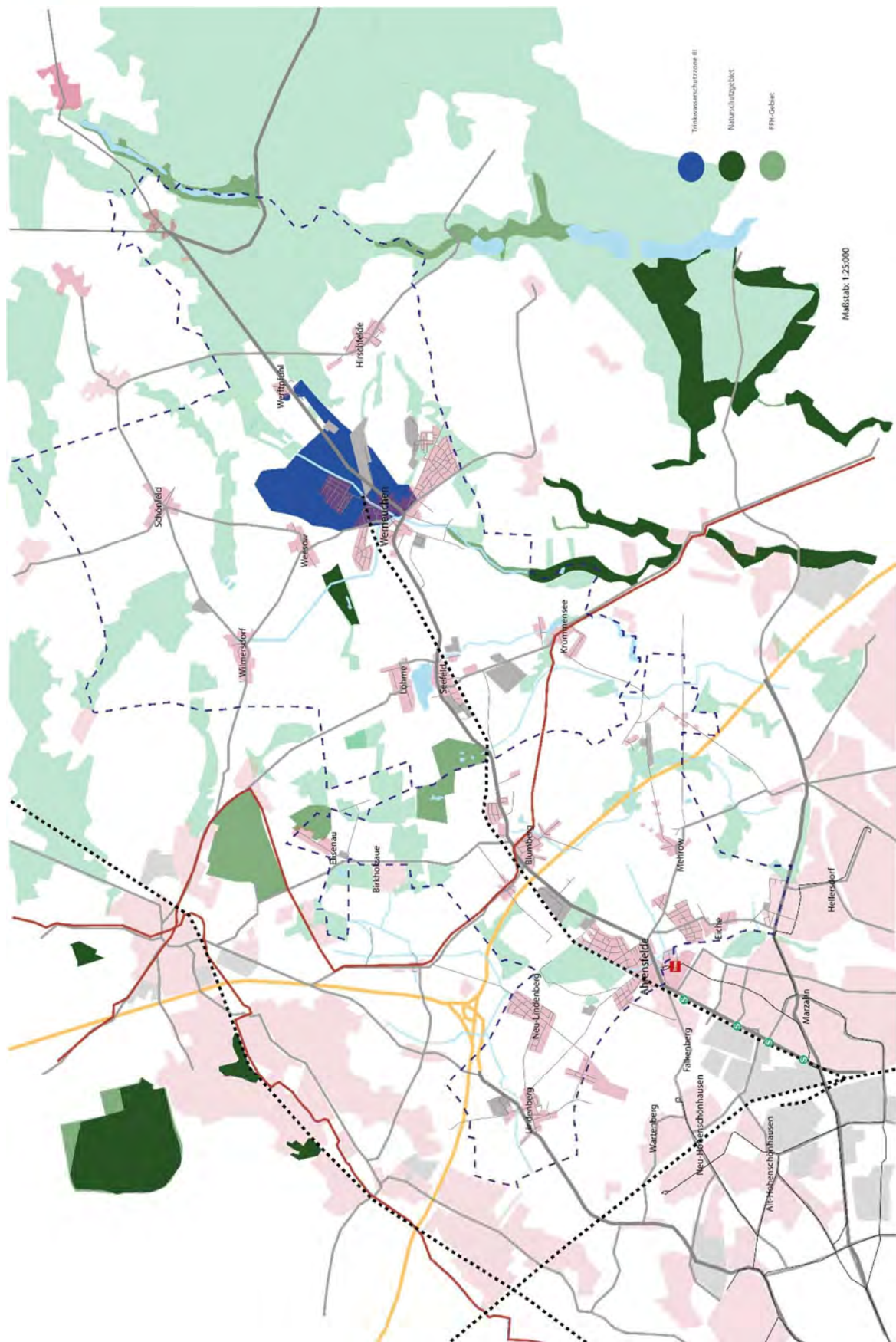


Abbildung 21: Plandarstellung Schutzgebiete, eigene Darstellung

Klimatisch gesehen zählt insbesondere der Raum um Ahrensfelde als Risikogebiet für Klimawandelercheinungen (s. Abbildung 22). Nach Aussagen der örtlichen Bevölkerung sind negative Erscheinungen wie sommerliche Aufheizung (noch) kein ausgeprägtes Phänomen. Spürbar negative Folgen ergeben sich aber durch die Verschiebung der Niederschläge: mehr Trockenheit in den Sommermonaten sowie mehr Starkniederschlagsereignisse mit (kurzfristiger) Überlastung der Ableitung des Regenwassers.

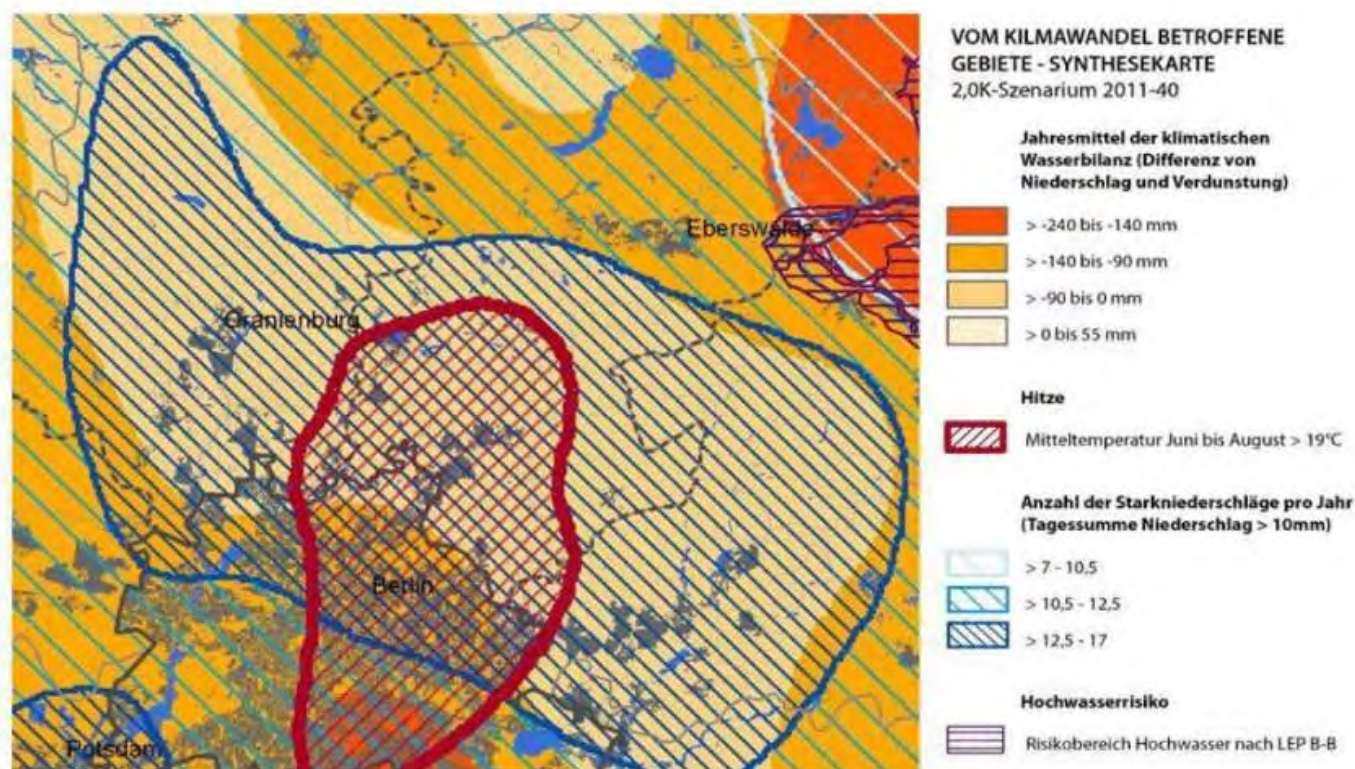


Abbildung 22: Mögliche Folgen des Klimawandels im Raum Barnim

Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Ahrensfelde / Eiche ist zuständig für die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und mobile Entsorgung abflussloser Sammelgruben im Verbandsgebiet. Das Gebiet des WAZV umfasst die Ortsteile Ahrensfelde, Eiche, Blumberg und Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde. Der Ortsteil Mehrow der Gemeinde Ahrensfelde wird vom Wasserverband Strausberg-Erkner bedient (s. Abbildung 23). 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 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.

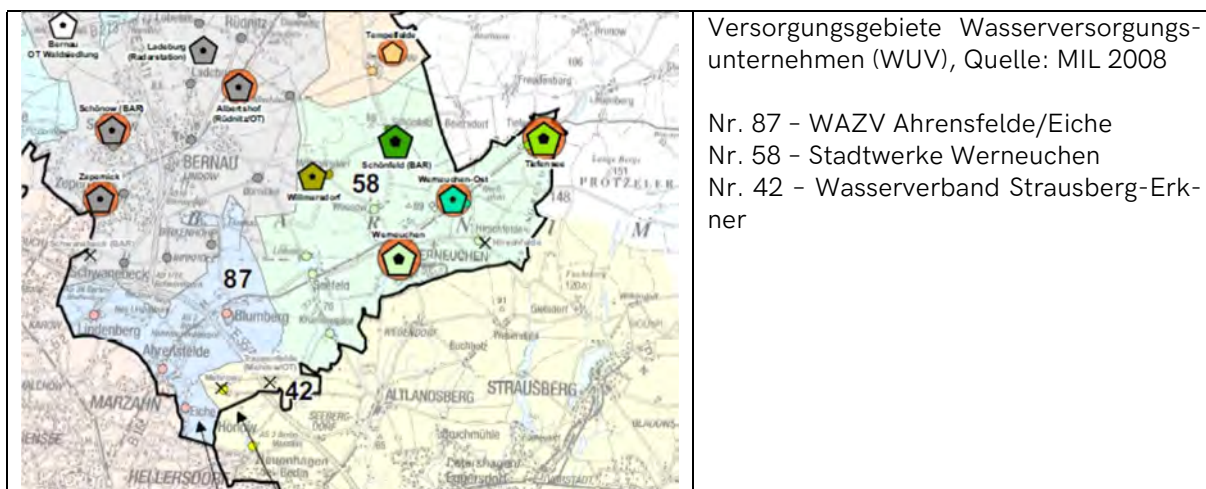


Abbildung 23: Versorgungsgebiete Wasserversorgungsunternehmen im Gebiet der Kommunen Ahrensfelde-Werneuchen

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 sind im Jahr 2020 erfolgt. Planungshorizont ist jeweils das Jahr 2025.

In Rücksprachen zu den grundsätzlichen stadttechnischen Anforderungen für künftige Wohnsiedlungsvorhaben verwiesen beide Wasser- bzw. Abwasserorganisationen auf erforderliche konkrete Anschlusszahlen bzw. flächenbezogene Angaben als Grundlage für weitergehende Bewertungen. Das Bestandsnetz ist in beiden Gebieten aktuell in der Lage weitere Kapazitäten aufzunehmen, jedoch nicht an allen potenziellen Standorten für neue Wohnbau- und Gewerbeentwicklungen. Die Erschließung einzelner, weniger integriert gelegener Flächenpotenziale kann zudem umfangreichere Investitionen erforderlich machen (z.B. Blumberg nördlich der RB-Linie).

2.6 Zusammenfassung und SWOT-Analyse

Im folgenden Kapitel sind die Ergebnisse der SWOT-Analyse für jedes Handlungsfeld in verkürzter und übersichtlicher Tabellenform dargestellt.

Wohnen

Stärken	Schwächen
- Hohe Nachfrage nach Wohnbau-land/-gebieten - Hoher Bestand und Zuwachs an Familien-Wohnungen (> 3-Zimmer), - Überdurchschnittliche Zunahme von Familien mit Kindern - Zunahme älterer Bevölkerung - hoher Anteil Privateigentum mit entsprechender Verantwortungsübernahme - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie umfasst Neubaupotenziale (Ahrensfelde: 47 ha/ Werneuchen: 28 ha) - Nachverdichtungspotenziale (Ahrensfelde: 225 WE/ Werneuchen; 46 WE)	- Starker Preisanstieg für Wohnbau-land aufgrund hoher Nachfrage - Niedriger Bestand und geringer Zuwachs an Single-Wohnungen - Geringer Anteil genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestände - Geringer Mietwohnungsanteil - Geringe Diversifizierung der Wohntypologien - Starke Prägung durch vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern - Fehlende Förderung der Kommunen (Fehlen von INSEK) - Potenzielle Gebiete für Wohnungsbau überwiegend im privaten Eigentum - Unzureichende personelle Ressourcen der Planungsämter
Chancen	Risiken
- Ausbau kommunaler Wohnungsbestand sowie sozialer Wohnungsbau - Diversifizierung der Wohnformen und Typologien - Städtebauliche Verträge und Folgekostenübernahme zur Finanzierung von Infrastruktureinrichtungen durch Investoren - Anstieg der Bevölkerung kann zum Erreichen einer kritischen Masse für landesplanerische Vorgaben zu sozialen Infrastrukturen, Niederlassungen von Ärzten, einer erhöhten Taktung der RB etc. führen - Potenzielle Gebiete für Wohnungsbau z.T. im Eigentum kommunaler Betriebe (Stadtwerke) - Potenzielle Gebiete für Wohnungsbau z.T. im Eigentum Körperschaften öffentlichen Rechts (Kirche)	- Erhöhte Bedarfe seniorengerechtes Wohnen - Erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum (Anstieg Bodenpreise Berliner Umland, verkehrsgünstige Lage) - Abweichende Entwicklung von Bevölkerungsprognose - Allgemeiner Baupreisanstieg - Preisdruck auf Potenzialflächen: Gewinnorientiert agierende Investoren und niedrigere Bauqualität - Drohende Verdrängungsprozesse der ansässigen Bevölkerung - Bauliche Überformung von historischen Ortskernen - Hoher Flächenverbrauch

Daseinsvorsorge

Stärken	Schwächen
▪ Grundversorgung der Bevölkerung ist gewährleistet ▪ Kita- und Grundschulbedarfe entsprechend der aktuellen Prognosen gedeckt ▪ Errichtung neuer Grundschule in Lindenberg verbessert Angebotsqualität im westlichen Teil des Achsenraums erheblich	▪ Einzelne, örtliche Versorgungsdefizite (Einzelhandel/ Nahversorgung) ▪ Wenig attraktive Angebote in den Ortszentren/ Stadtkernen der beiden Hauptorte ▪ Mangelhafte fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandels ▪ Kein Angebot an weiterführenden Schulen (Ahrensfelde)/ Gymnasium (Werneuchen)
Chancen	Risiken
▪ Entwicklung eines Gymnasiums für den gesamten Achsenraum ▪ Ansiedlung eines Nahversorgers in Blumberg und Seefeld ▪ Änderung rechtlicher Rahmensetzungen, so dass Nutzung Schulangebot auf Berliner Seite möglich wird ▪ Fehlendes Schulangebot wird durch Privatschule Domcemus in Blumberg ausgeglichen	▪ Schlechtes Schulangebot ist als Entwicklungshemmnis der Achse zu betrachten ▪ Angebot Privatschule fördert soziale Disparitäten ▪ Fehlerhafte Prognose der Entwicklung der Altersklassen der 3-5-Jährigen und damit einhergehende Überlastung für Grundschule und Kita

Arbeit & Wirtschaft

Stärken	Schwächen
▪ Ansässige Unternehmen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe und Logistik sind wichtige Arbeitgeber im Raum ▪ Größere, öffentliche Einrichtungen mit zahlreichen Beschäftigten (insb. Bundespolizei) ▪ Enge wirtschaftliche Verflechtung mit Berlin und Nähe zu bedeutenden Gewerbestandorten im Berliner Nordosten ▪ Differenziertes Angebot an Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage, unterschiedliche Größe und Ausprägung sowie teilweise noch verfügbare Flächen ▪ Geringe Arbeitslosenquote Kreis Barnim 5,7 %, (Brandenburg: 6,2 %, Berlin: 9,7 %, Deutschland: 5,9%)	▪ Geringer Anteil von wissensbasierten Wirtschaftszweigen und Unternehmen ansässig ▪ Geringe Zahl von Erwerbstätigen am Wohnort (Funktion beider Kommunen als Wohnstandort) ▪ Hohe Auspendlerzahl nach Berlin (Ahrensfelde 79%/ Werneuchen 54%) ▪ Konzentration von flächenintensiven Betrieben aus den Bereichen Großhandel, Logistik und Transportwesen bieten vorwiegend Jobs für niedrigqualifiziertes Personal

Chancen	Risiken
- Einbindung in Cluster der Hauptstadtregion, u.a. Verkehr, Mobilität, Logistik und Energietechnik - Spill Over Effekte des CleanTech-Business Parks (Ausbau der wirtschaftlichen Verflechtung entlang der Achse) - B 158 ist als Vorzugsraum für Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe definiert - Darstellung eines gewerblich-industriellen Vorsorgestandortes (GIV) im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim in Seefeld - Reduziertes Verkehrsaufkommen durch neue Arbeitsformen wie Home Office	- Sehr hohe Nachfrage aus den Bereichen Großhandel und Logistik (flächenintensive Betriebe) vor allem für Flächen in der Nähe zur BAB 10 - Erhöhte Verkehrsaufkommen - Konkurrenz um Unternehmen zwischen den Kommunen und damit verbundenes (planerisch ggf. als ungeeignet zu bewertendes) Entgegenkommen - Bauliche Überformung von historischen Ortskernen - Hoher Flächenverbrauch - Fehlen von Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie von forschungsintensivem Gewerbe

Landschaft & Umwelt

Stärken	Schwächen
- Alleenartige Landstraßen verbinden Orte untereinander - Feldflure, Alleen, Hecken, Rinnen und Gräber sowie oftmals um Pfuhe gebaute Angerdörfer sind typische Landschaftselemente - Erholungspotenzial des Freiraums und der Parkanlagen (Friedhof, Lenne-Park, Gutspark) - Waldbestände und als hochwertig bewertetes Landschaftsbild, v.a. im östlichen Achsenraum - Aktueller Landschaftsrahmenplan	- Strukturarme Agrarlandschaft - Unattraktive Rad- und Wanderwege - Bereiche entlang der Achse weisen ein als mäßig bewertetes Landschaftsbild auf - Störfaktoren Landschaftsbild: Wind- und Sonnenenergienutzung - Gesamtgebiet und insbesondere Ahrensfelde ist von Klimawandelercheinungen betroffen (Hohes Jahresmittel der klimatischen Wasserbilanz, Starkniederschläge, Hochwasserrisiko) - Niedrige Bekanntheit des Raums
Chancen	Risiken
- Instandsetzung der Rad- und Wanderwege zur Steigerung der Naherholungsqualität und der Erreichbarkeit im Raum/ der Orte untereinander - Adaptionsstrategien für Klimawandel - Pflege und Weiterentwicklung des Landschaftsbilds - Ausbau des Öko-Tourismus	- Ausbreitung von Störfaktoren wie Wind- und Sonnenenergienutzung - Zersiedlung der Flächen - Überformung der bestehenden Ortskerne - Zunahme Klimawandelercheinungen - Hoher Siedlungsdruck mit Flächenkonkurrenz

Verkehr & Mobilität

Stärken	Schwächen
- Radwegekonzept Landkreis Barnim (2016) - Erschließung RB 25 Berlin/ Ostkreuz (stündliche Taktung) - Park & Ride Konzepte	- Hohe Verkehrsaufkommen (B 158, B 2, L 33, B 168) - Hohes Verkehrsaufkommen auf B 158 führt zu Ausweichverkehren auf kleinere Landstraßen und zu erheblichen Belastungen kleinerer Orte - Beeinträchtigte Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer - Lücken im Radwegenetz außerorts und z.T. unattraktive Wege innerorts - Limitierte Anbindung kleiner Orte - Eingeschränkte Barrierefreiheit - Fehlende Diversitätsbetrachtung beim Verkehr
Chancen	Risiken
- Weitere Vernetzung des ÖPNV und des SPNV - Verkehrsentslastung durch intelligentes Verkehrsmanagement - Ausbau innovativer Mobilitätsangebote im gesamten Achsenraum, z.B. E-Lastenräder, Mobilitätsfond, etc. - Ausbau Radwegenetz durch Schaffung von Alternativen innerhalb der Orte sowie Lückenschlüsse bei den zwischenörtlichen Verbindungen	- Entstehung weiterer Verkehre durch zusätzliche Flächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe - Verzögerung bei Umsetzung der Ortsumgehung B 158 Ahrensfelde - Fehlende zeitliche Perspektive für Realisierung einer Ortsumfahrung für Blumberg und Seefeld - Eingleisige Bahntrasse erschwert Umsetzung erhöhter Taktfrequenzen der Regionalbahn

Technische Infrastruktur

Stärken	Schwächen
- Leitungsnetze und Stadtwerke im Eigentum der Kommunen - Regenentwässerung und Löschwasserversorgung entsprechend gesetzlicher Regelungen - Bestandsnetze in Ahrensfelde und Werneuchen sind in der Lage, weitere Kapazitäten aufzunehmen	Erschließung einzelner, weniger integrierter Flächenpotenziale kann umfangreiche Investitionen erforderlich machen
Chancen	Risiken
Ausbau erneuerbarer Energien, wie z.B. Wasserstoff-Kraftwerke	Nicht Entwicklung von Flächen aufgrund umfangreicher Investitionen für technische Infrastruktur

3 Zukunftsthemen, Entwicklungsziele und räumliches Strukturkonzept

Für die Entwicklung des gesamten Achsenraums Ahrensfelde-Werneuchen sind vielfältige Einflussfaktoren auf unterschiedlichsten Ebenen bedeutsam. Zunächst beeinflussen übergeordnete Zukunftsthemen die Kommunalentwicklung, auf welche bereits heute Antworten gefunden werden müssen (s. Kapitel 3.1). Daneben gibt es strukturelle Voraussetzungen, die die Entwicklung des Gesamttraums prägen und nur bedingt kommunal beeinflussbar sind (s. Kapitel 3.2).

Im Rahmen des intensiven Erarbeitungsprozess des Achsenentwicklungskonzepts konnten gemeinsam mit beiden Kommunen strategische Ziele herausgearbeitet werden, welche bei der zukünftigen Entwicklung des Achsenraumes entsprechend zu berücksichtigen sind (s. Kapitel 3.3). Schließlich setzt das räumliche Strukturkonzept diese strategischen Ziele in konkrete räumliche Entwicklungen um und visualisiert die Potenziale und Bedingungen, die sich für den Achsenraum räumlich verorten lassen (s. Kapitel 3.4).



Abbildung 24: Ableitung von Zukunftsthemen, Rahmenbedingungen und Zielen als Grundlage für das räumliche Strukturkonzept; eigene Darstellung

Das vorliegende Achsenentwicklungskonzept folgt einer ableitenden Vorgehensweise: im Bearbeitungsverlauf wurde auf Themen und Rahmenbedingungen fokussiert, die für den Achsenraum von besonderer Relevanz sind. Daher wurden insbesondere bei den strategischen Entwicklungszielen und dem räumlichen Strukturkonzept thematische und räumliche Schwerpunkte gewählt, welche die Entwicklung des Gesamttraums in besonderer Weise prägen und unterschiedliche Ansatzpunkte für die Kommunalentwicklung tragen.

3.1 Bezüge des Konzeptes zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung in Brandenburg

Nachfolgend werden einerseits wesentliche Themen und Schwerpunkte aufgegriffen, mit denen sich beide Kommunen bereits heute und verstärkt zukünftig im Rahmen der kommunalen

Entwicklung auseinandersetzen müssen. Andererseits soll das Konzept die grundlegenden Voraussetzungen für einen Zugang zu heutigen und künftigen Förderangeboten von Bund, Land und Europäischer Union schaffen, in dem es bewusst übergeordnet bedeutsame Zukunftsthemen, Herausforderungen und Fragestellungen auf die interkommunale Ebene herunterbricht.

Konkret werden mit dem Konzept wichtige Bezüge zur aktuellen „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“³⁶ des Landes Brandenburg, zur „Arbeitshilfe INSEK“³⁷, zur Expertise „Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung“³⁸ sowie zur laufenden Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“³⁹ des MIL Brandenburg und dort beleuchteten Zukunftsthemen hergestellt.

Die Strategie „Stadtentwicklung und Wohnen. Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest“⁴⁰ bestimmt so als Kernziele der Stadtentwicklungs- und Wohnpolitik im Land Brandenburg:

- Städte als Motoren und Anker der Landesentwicklung stärken.
- Kraft der Städte/Kommunen für den Zusammenhalt der Gesellschaft nutzen.
- Stadtentwicklung mit integrierten Konzepten und kommunaler Kooperation voranbringen.
- Städte für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben anpassen und umbauen.
- Der Innenentwicklung Vorrang einräumen – mit Konzentration auf Innenstadt und Quartiere.

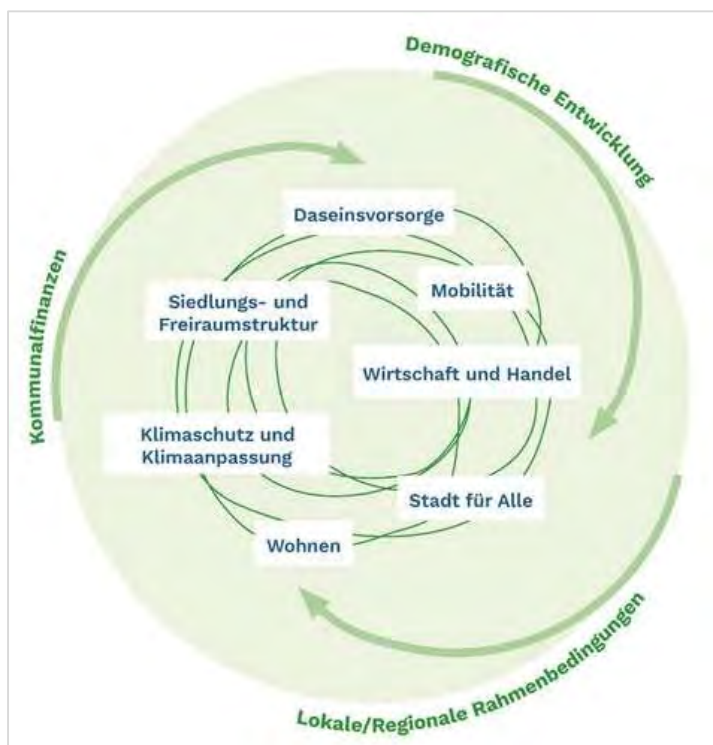


Abbildung 25: Themenfelder von INSEK und rahmensetzende äußere Bedingungen, Quelle: MIL Brandenburg⁴¹

³⁶ MIL (2021): Strategie Stadtentwicklung und Wohnen. *Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest*

³⁷ MIL (2021): Arbeitshilfe zur Erstellung/Fortschreibung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)

³⁸ MIL (2019): Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung. Ergebnisbericht

³⁹ MIL (2020): Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ (<https://msdz.brandenburg.de/msdz/de/#>, 15.08.22)

⁴⁰ MIL (2021): Strategie Stadtentwicklung und Wohnen. *Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest*

⁴¹ MIL Land Brandenburg (2021): Arbeitshilfe zur Erstellung/Fortschreibung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte. S. 15

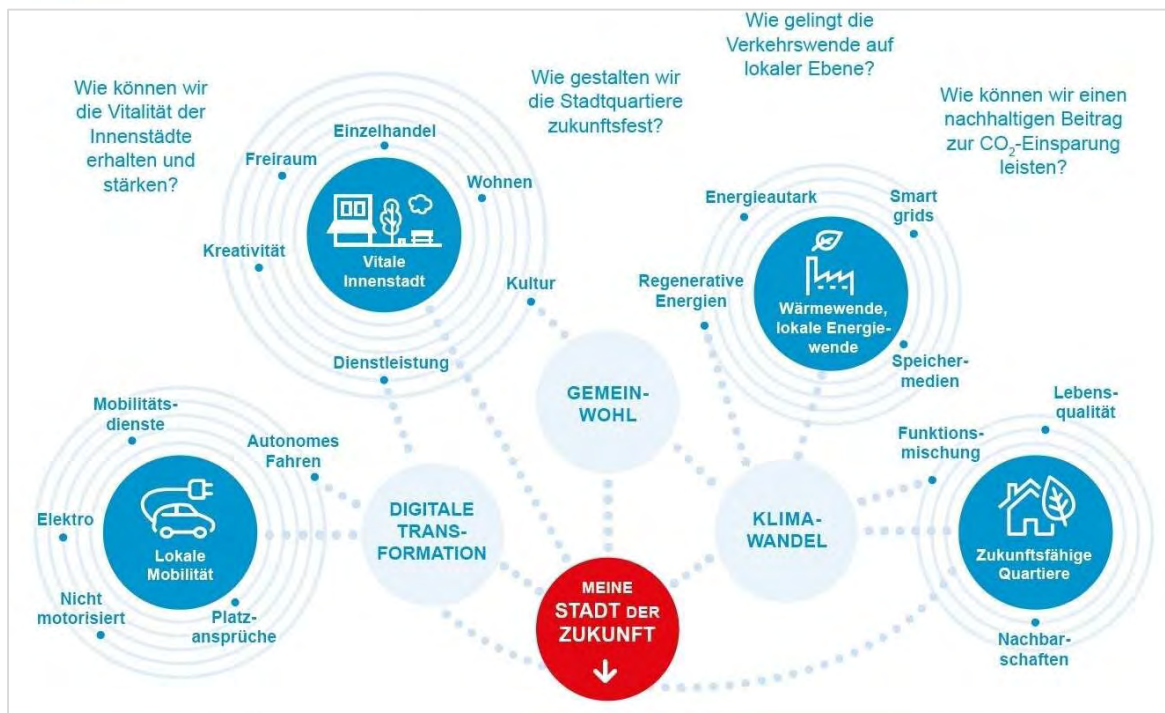


Abbildung 26: Übersicht „Zukunftsthemen der Stadtentwicklung“ der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“; Quelle: MIL Brandenburg⁴²

Als „Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung“ im Land Brandenburg⁴³ mit je differenzierten Fragestellungen und Handlungsbedarfen bezüglich Bestands- und Neuentwicklungen werden definiert:

Wohnen	Wärmewende	Wirtschaft	Mobilitätswende
Energiewende	Daseinsvorsorge	Zusammenhalt und lokale Demokratie	Klimaanpassung

3.2 Strukturelle Rahmenbedingungen der Achsenentwicklung

Auf der Basis vorliegender Analysen und Bewertungen werden nachfolgend zentrale Rahmenbedingungen formuliert, welche die Achsenentwicklung hinsichtlich Art und Umfang strukturell beeinflussen. Dabei werden Bedingungen benannt, welche als zwingende Voraussetzung für die Umsetzung von Entwicklungszielen (s. Kapitel 3.3) sowie Schwerpunkten und Zielsetzungen in den einzelnen Handlungsfeldern (s. Kapitel 4) bestehen.

⁴² MIL Brandenburg (2020): Flyer zur Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“

⁴³ MIL Land Brandenburg / Bearbeitung durch EBP (2019): Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung. Ergebnisbericht

Rahmenbedingung 1: Innerer und äußerer Handlungsdruck

■ Wie groß ist der Entwicklungsspielraum?

Die demografischen Entwicklungen mit anhaltendem Zuzug nach und aus Berlin, eine zukünftig anteilig älterwerdende Bevölkerung in den Orten sowie die im Landesentwicklungsplan (LEP HR) definierten Entwicklungsspielräumen bilden maßgebliche Grundlagen für den äußeren und inneren Handlungsdruck der beiden Kommunen. Dementsprechend berücksichtigen übergeordnete und thematische Ziele die Voraussetzungen für den Umgang mit dem Handlungsdruck im Achsenentwicklungskonzept. Das Konzept gibt inhaltliche und planerische Orientierung zum möglichen und zugleich vor Ort akzeptablen Umfang mit weiterem Siedlungs- und Bevölkerungswachstum. Zugleich wird aufgezeigt, welche infrastrukturellen Konsequenzen (Mehrbedarfe, Investitionserfordernisse etc.) sich aus einem möglichen bzw. realen Wachstum ergeben (können) und entsprechend von den Kommunen innerhalb der kommunalen Planungshoheit zu bewältigen sind.

Rahmenbedingung 2: Kommunale Steuerbarkeit von Entwicklungen

■ Was ist vor Ort beeinflussbar?

Das Achsenentwicklungskonzept für die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen betrachtet in den Handlungsfeldern und Maßnahmen insbesondere thematische Bereiche, Flächen bzw. Flächenpotenziale sowie potenzielle Nutzungen, die zukünftig in kommunaler Eigenregie beeinflussbar und steuerbar sind oder werden können. Den Kommunen wird mit dem Achsenentwicklungskonzept ein Instrument zur Hand gegeben, welches aktive Steuerungsmöglichkeiten schafft bzw. konkretisiert.

Rahmenbedingung 3: Funktionsfähigkeit und Finanzierbarkeit von Entwicklungen

■ Was ist realistisch umsetzbar?

Als praktisches Element stellt die Funktionsfähigkeit die Frage nach der sozialen, ökologischen und ökonomischen Verträglichkeit von Entwicklungen im Achsenraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Funktionen - bspw. je nach Altersgruppen - existieren und entsprechend vorausschauend mitbedacht werden müssen. Funktionsfähigkeiten können divers sein und Dissense, das heißt Zielkonflikte in sich tragen, wenn es um die Nutzung bestimmter räumlicher Bereiche geht, wie etwa der weiteren Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Arealen und dem damit verbundenen Verlust an Freiflächen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie deren ökologisch-klimatische Funktionen. Ein weiterer Aspekt ist die Finanzierbarkeit zukünftiger Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen wie Daseinsvorsorge (Kita, Schule), Wohnen, technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser etc.), Mobilität und Verkehr, Freiraumsicherung/-entwicklung und Wirtschaftsflächen.

Rahmenbedingung 4: Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur als Entwicklungsvoraussetzung

■ Wie können die Kommunen besser angebunden werden?

Das Achsenentwicklungskonzept geht von der Annahme der vorgesehenen Taktverdichtung der Regionalbahn Werneuchen – Ahrensfelde – Berlin durch die RB 25 sowie die Realisierung der Umgehungsstraße B 158 für den Ort Ahrensfelde zur Verbesserung der Verkehrssituation,

Entlastung von Verkehrsimmissionen und zur Schaffung alternativer Mobilitätsangebote in und zwischen den Orten aus. Sowohl die Umgehungsstraße - inklusive perspektivischer Ortsumfahrungen um die Orte Blumberg und Seefeld - als auch die Taktverdichtung der Regionalbahn-Verbindung bilden zwingende Voraussetzungen und Bedingungen für eine nachhaltige, tragfähige und von der örtlichen Bevölkerung akzeptierte Entwicklung in den Handlungsfeldern. Dies trifft alle Entwicklungen von Wohnen über Angebote der Daseinsvorsorge (Kita, Schule, Senioren, Gemeinschaft), Aufwertung des Siedlungsbestandes (Innenentwicklung, lebendige Ortsmitten) bis hin zur wirtschaftlichen Entwicklung mit Neuansiedlung von Gewerbe und Arbeitsplätzen auf bestehenden und neuen Gewerbe- und Industrieflächen im Achsenraum.

Da beide Belange in die Zuständigkeit übergeordneter Fachstellen (Land, Bund) fallen, bedarf es hier eines engen Miteinanders zwischen den Fachstellen und den Kommunen.

Rahmenbedingung 5: Zeitlich differenzierte Perspektiven - Entwicklungskorridore 2025 - 2030 - 2035

■ Was passiert wann?

Das Achsenentwicklungskonzept differenziert die zeitlichen Entwicklungsperspektiven kurz-, mittel- und längerfristig und orientiert hierbei grundsätzlich auf die Jahre 2025, 2030 und 2035. Im vorliegenden Konzept steht hierzu die Handlungsorientierung der beiden Kommunen und wichtiger Partner im Vordergrund. Dies bezieht sich sowohl auf kurzfristig erforderliche und machbare Maßnahmen als auch auf mittel- bis längerfristig avisierte Gestaltungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven.

Rahmenbedingung 6: Grundlagen für FNP-Fortschreibungen in beiden Kommunen

■ Wie geht es weiter?

Das Achsenentwicklungskonzept dient als eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibungen der Flächennutzungspläne beider Kommunen. Im Zuge der Fortschreibungen ist für die Planungszeiträume der Flächennutzungspläne eine weitere Konkretisierung von Zielgrößen für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur und bestimmter Wohnformen im Zusammenspiel mit einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung erforderlich. Dabei sind räumliche, ökologische und soziale Verträglichkeit sowie Machbarkeit für die kommunale Steuerung zu berücksichtigen, um ausgewogene, nachhaltige und integrierte Entwicklungen in den Handlungsfeldern sowie diese übergreifend zu gewährleisten.

3.3 Strategische Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund übergeordneter und struktureller Rahmenbedingungen der Achsenentwicklung wurden strategische Entwicklungsziele definiert, die sich im räumlichen Strukturkonzept sowie den weitergehend ausdifferenzierten Handlungsfeldern und Schlüsselmaßnahmen widerspiegeln. Diese Entwicklungsziele knüpfen an bestehende Ziele an, u.a. aus den FNP sowie den WUS der beiden Kommunen, und entwickeln diese weiter. Darüber hinaus werden zusätzliche Akzente für den gemäß LEP HR "neuen Achsenraum" und dessen Zukunftsperspektiven gesetzt.

Die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele konkretisieren das künftige Profil der beiden Kommunen mit übergreifendem Blickwinkel und setzen thematische sowie räumliche Schwerpunkte der Entwicklung. Letztere werden auch im Kapitel 5 für die vier „Kernorte“ der Achse – Ahrensfelde, Werneuchen, Blumberg und Seefeld – vertiefend betrachtet.

Die Bestimmung der strategischen Entwicklungsziele erfolgte gemeinsam mit Vertreter:innen der Kommunalverwaltungen und der kommunalen Gremien unter Einbindung der Diskussionen und Verständigungen im begleitenden Beirat. Zudem sind zahlreiche Hinweise und Anregungen aus den örtlichen und digitalen Beteiligungsformaten in die Definition der Entwicklungsziele eingeflossen.

Entwicklungsziel 1: Integrierte Achsenentwicklung – für lebendige Orte mit „eigenem Gesicht“

- Stärkung der kompakten Siedlungsentwicklung (Wohnen, Infrastrukturen, Nahversorgung) im Einzugsbereich des schienengebundenen Personenverkehrs in Ahrensfelde, Werneuchen, Blumberg und Seefeld (Stärkung des SPNV/ÖPNV).
- Nachhaltige und klimaresistente Nachverdichtung und Aktivierung der Potenziale im Siedlungsbestand der vier Kernorte für neue Nutzungsmischungen („doppelte Innenentwicklung“ mit städtebaulicher und freiraumgestalterischer Aufwertung gleichermaßen)
- Weiterentwicklung lebendiger Orte bzw. Ortsmitten der kurzen Wege mit fußläufigen Wegen zu Nahversorgung und Daseinsvorsorge, Wohnraum für Jung und Alt, Identifikation und Miteinander fördernde öffentliche Räume und Freiflächen und Miteinander von Wohnen und Arbeiten
- maßstabsgerechte Eigenentwicklung der kleinen Orte außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Lückenschlüsse und Umnutzungen im Bestand sowie kleinteilige Arrondierungen, welche die prägenden städtebaulichen Strukturen vor Ort mit innovativen Lösungen weiterführen.

Entwicklungsziel 2: Bedarfsgerechte Achsenentwicklung – für ein soziales Miteinander vor Ort

- Stärkung der Angebote der Daseinsvorsorge und Nahversorgung in Ahrensfelde und Werneuchen angelehnt an die Kriterien Grundfunktionaler Schwerpunkte sowie zugleich Verbesserung des Angebotszugang für die Einwohnerschaft der kleineren Orte im Achsenraum,
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der öffentlichen sozialen Infrastrukturen mit Augenmerk auf Multifunktionalität und Anpassungsfähigkeit bei künftigen demographischen Veränderungen,
- Beförderung der sozialen Mischung der Bevölkerung in den Orten und Quartieren bei Vermeidung sozialer Segregation und monofunktionaler Siedlungsstrukturen in Bestand sowie Neubau,
- Stärkung des sozialen Miteinanders und des Mitgestaltens von Jung und Alt und der dafür erforderlichen sozialen Treffpunkte vor Ort – für Ortsansässige wie auch für Neubürger:innen,
- Etablierung praktikabler Instrumente der vorausschauenden, sozial gerechten Boden- bzw. Liegenschaftspolitik in beiden Kommunen.

Entwicklungsziel 3: Wirtschaftliche Achsenentwicklung – für ein Zusammenspiel von Leben und Arbeiten vor Ort

- Stärkung der kommunal übergreifenden Gewerbeentwicklung zur Nutzung der besonderen Standortgunst,
- Weiterentwicklung und Nachverdichtung bestehender sowie Schaffung neuer bedarfsgerechter Wirtschaftsflächen,
- Profilierung der Gewerbebestände für Neuansiedlungen, die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und die Erzielung von Gewerbesteuerereinnahmen,
- Schaffung zukunftsgerichteter, klimaresilienter Wirtschaftsstandorte mit CO₂-minimierten Energie-Wärme-Lösungen und Flächenangeboten für Produktion, Handwerk sowie Innovation,
- Nutzungen der Synergien für Gewerbeentwicklungen gemeinsam mit dem Berliner Nordosten und dem Tesla-Umfeld.

Entwicklungsziel 4: Klimaresiliente Achsenentwicklung – für Zukunftsfähigkeit heute und morgen

- Ressourceneffiziente Weiterentwicklung umweltfreundlicher, klimagerechter und anpassungsfähiger technischer Infrastrukturen (Abwasser, Wasser, Energie, Wärme, Verkehrstrassen),
- Entwicklung übergreifender Freiraumsysteme als ökologisch und klimatisch wirksame Potenzialräume für Klimaresilienz (Kaltluftentstehung, Regenrückhaltefunktion, Biodiversität etc.),
- Stärkung klimaresilienter Quartiersentwicklung durch grüne und blaue Infrastrukturen,
- Weiterentwicklung der Siedlungen durch (pilothafte) klimaresiliente Quartiersentwicklungen,
- Ausweitung der Vorbildfunktion beider Kommunen bei energieeffizienter und klimaneutraler Aufwertung von Gebäudebestand und Neubau sowie hitzeresilienter Freiflächengestaltung.

Entwicklungsziel 5: Freiraumbezogene Achsenentwicklung – für Funktionsvielfalt von Landschaft und Freiflächen

- Förderung der naturräumlichen Qualitäten der Barnimer Feldmark als Teil des Regionalparks mit den typischen Landschafts- bzw. Freiraumstrukturen außer- und innerhalb der Orte,
- Dauerhafte Sicherung der gliedernden Landschaftsräume zwischen den Orten im Achsenraum und Vermeidung eines Zusammenwachsens der Orte im Achsenraum,
- (Weiter-)Entwicklung von (netzartigen) Grünflächen im Siedlungsbestand sowie bei Siedlungserweiterungen mit ökologisch-klimatischer, sozialer und gestalterischer Funktion,
- Aufwertung der Ortsrandgestaltung mit Revitalisierung und Neuausbildung charakteristischer, ökologisch wirksamer Übergänge zwischen Siedlungen und Landschaftsraum,

- Aufwertung und Vernetzung der siedlungs- und wohnungsnahen Angebote für Erholung, Freizeit und Aktivitäten der Einwohnerschaft sowie der Besucher:innen über die Ländergrenze hinweg.

Entwicklungsziel 6: Mobilitätsorientierte Achsenentwicklung – für umweltfreundliche Erreichbarkeit und Teilhabe

- Integrative Behandlung des Themas Verkehr im Achsenraum,
- Schaffung von leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsinfrastrukturen mit der Aufwertung der Schienenanbindung RB 25 sowie der Entlastung der Ortslagen entlang der B 158 mittels Ortsumfahrungen in Zuständigkeit von bzw. Abstimmung mit Fachstellen von Bund sowie den Ländern Brandenburg und Berlin,
- Stärkung und Implementierung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote und Verkehrslösungen sowie deren attraktiver (örtlicher und überörtlicher) Zugänglichkeit für Jung und Alt,
- Verkehrsvermeidung bei Bestands- und Neubaufächenentwicklungen vor Ort durch kurze und attraktive Wegebeziehungen (Standortsteuerung/-zuordnung) für Alltagswege,
- Weiterentwicklung von (bisherigen) Anreizen und Angeboten zur Stärkung des Umweltverbundes sowie Verlagerung von Mobilitätsbedürfnissen der Einwohnerschaft und auch lokaler Wirtschaftsakteure auf umweltfreundliche Verkehrsträger,
- Verbesserung der Verkehrssteuerung und umweltverträgliche bzw. emissionsmindernde Verkehrsoptimierung mit Blick auf eine (auch übergangsweise) Entlastung sensibler Nutzungsbereiche (Wohnquartiere, Erholungsräume, attraktive Ortsmitten).

Entwicklungsziel 7: Kooperative Achsenentwicklung – für gemeinsame Entwicklungen im Achsenraum und mit Anrainern

- Ausweitung der interkommunalen Kooperation der Kommunen mit „Mehrwert für beide Kommunen“,
- Entwicklung effizienter Strukturen, Prozesse und Vereinbarungen zwischen den Partnern zur Bewältigung der Zukunftsthemen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung im Achsenraum
- Initiierung und Verbesserung der thematischen Kooperationen mit den Anrainern - den beiden angrenzenden Berliner Bezirken sowie den brandenburgischen Nachbarkommunen.

3.4 Räumliches Strukturkonzept

Das Räumliche Strukturkonzept fasst im Ergebnis eines mehrjährigen Planungs-, Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses die Potenziale und Bedingungen einer integrierten Siedlungsentwicklung im Achsenraum in kurz-, mittel- und längerfristiger Entwicklungsperspektive in einem Gesamtplan zusammen (s. Abbildung 27). Die im Strukturkonzept enthaltenden raumbezogenen Darstellungen nehmen Bezug auf die in Kapitel 3.3 definierten Entwicklungsziele und unterstützen deren Erreichen mittels – auf dieser Maßstabsebene – zweckmäßigen Flächennutzungs- bzw. Standortzuordnungen. Die Darstellungen bzw. Festlegungen im Gesamtplan werden in den Handlungsfeldern (s. Kapitel 4) sowie für die räumlichen Vertiefungsbereiche

Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen in Kapitel 5 weitergehend untersetzt. Nachfolgend werden die Darstellungen im Gesamtplan kurz erläutert.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung – Miteinander von Bestandsaufwertung und Neubautätigkeit

Im Bearbeitungsprozess wurden Möglichkeiten und Voraussetzungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung für Wohnen, Daseinsvorsorge (v.a. Mehrbedarfe Kita und Schule) sowie Wirtschaft und Gewerbeflächen bewertet. Dies umfasst die Potenzialflächen selbst wie auch das Zusammenspiel mit der vorausgehenden Entwicklung überörtlicher Verkehrsinfrastrukturen durch externe Fachstellen.

Mit Fokus auf den im „Gestaltungsraum Siedlung“ (LEP HR) gelegenen Achsenraum werden im Räumlichen Strukturkonzept für beide Kommunen zahlreiche Flächenpotenziale im Siedlungsbestand sowie für Siedlungserweiterungen erfasst, aufbereitet, bewertet und mit Prioritäten versehen. Diese werden in den Kapiteln 3.5 und 3.6 – differenziert nach Wohnen/Mischbauflächen sowie Gewerbeflächen – weiter untersetzt.

Hierbei kommt den Entwicklungen um die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte der Regionalbahn-Line RB 25 besondere Bedeutung zu. In städtebaulicher Dichte, Nutzungsvielfalt sowie Verknüpfung von Wegen und Mobilitätsangeboten (Fuß, Rad, MIV, Bus, Bahn, E-Mobilität) angemessene Entwicklungen im Umfeld der Bahnhöfe bzw. Haltepunkte stärken die Attraktivität und die Inanspruchnahme der Bahnverbindung – mit Mehrwert für die Einwohnerschaft wie auch aus Sicht der Verkehrsträger.

Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung besitzt darüber hinaus die Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ (baulich-funktionale Entwicklung und Freiraumaufwertung gleichermaßen) mit einer Stärkung lebendiger Ortsmitten. Quantitäten („wieviel“) sowie Qualitäten („wo, was, wie“) der Siedlungsentwicklung gehen dabei Hand in Hand, z.B. hinsichtlich der Schaffung differenzierter, bedarfsgerechter Wohnangebote mit kurzen Wegen zu Daseinsvorsorge und Nahversorgung oder bezüglich der Aufwertung und Ausweitung von Standorten für wirtschaftliche Entwicklungen und neue Arbeitsplätze im Achsenraum. Das räumliche Strukturkonzept unterstützt eine kompakte Siedlungsentwicklung.

Das Strukturkonzept stellt neben potenziellen Wohnbauflächen auch die Flächen- bzw. Entwicklungspotenziale für Mischbauflächen, Vorsorgestandorte für Daseinsvorsorge (Kita, Schule, Sport) sowie Gewerbeflächen dargestellt. Die Potenziale für Mischbauflächen schaffen neue Möglichkeiten für die Nutzungsmischungen von Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen und Daseinsvorsorge in unterschiedlicher Lagequalität. Die Weiterentwicklung bestehender und die Entwicklung neuer Quartiere und Gewerbestandorte sollen dabei sozialen, stadtwirtschaftlichen, klimatischen und verkehrsmindernden Belangen gleichermaßen gerecht werden.

Integrierende Freiraum- und Landschaftsentwicklung

In den Diskussionen zu Quantitäten und Qualitäten der zukünftigen, integrierten Achsenentwicklung nahmen die Sicherung und Weiterentwicklung des umgebenden Landschaftsraumes der Barnimer Feldmark wie auch der innerörtlichen Freiraum- und Grünstrukturen weiten

Raum ein. Das Strukturkonzept berücksichtigt daher sowohl vielfältige ökologisch-klimatische Erfordernisse (Biodiversität, Grundwasserneubildung, Regenrückhaltung, Kaltluftentstehung u.a.) als auch soziale und gestalterische Funktionen (Erholung, Aktivitäten, Landschaftsbild) für Einwohner:innen und Anrainer. Im Räumlichen Strukturkonzept sind diese Freiraumverbundfunktionen auf örtlicher Ebene schematisch dargestellt (z.B. Ahrensfelde, Werneuchen) und in Kapitel 5 in den Vertiefungsbereichen in Maßnahmenplan und Maßnahmenkatalog konkretisiert. Der Gesamtplan verdeutlicht zudem die Freihaltung bzw. Aufwertung der Landschaft zwischen den Orten entlang der Entwicklungsachse - ein Zusammenwachsen der Siedlungen soll langfristig vermieden werden.

Grundsätzlich sollen künftige Inanspruchnahmen bislang unbebauter, zumeist landwirtschaftlich genutzter Siedlungspotenzialen in Ortsrandlage flächenschonend und flächeneffizient erfolgen. Die Entwicklungen dieser Potenzialflächen binden angrenzende Landschaftsstrukturen ein, etwa mittels Ausgestaltung ökologisch und klimatisch wirksamer Ortsränder wie auch durch multifunktionale Freiraumgestaltung in den Quartieren selbst.

Das Räumliche Strukturkonzept definiert – anknüpfend an Qualitäten des Landschaftsraumes der Barnimer Feldmark – über kommunale Grenzen hinweg „Entwicklungsräume Landschaft/Freiraum“. Hierbei handelt es sich um einen übergreifenden Freiraumverbund nördlich der engeren Achse Ahrensfelde – Blumberg – Seefeld – Werneuchen, der ausgehend vom Berliner Landschaftsschutzgebiet im Ortsteil Falkenberg längerfristig Entwicklungsmaßnahmen (u.a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) bündeln soll. Weitere Freiraumvernetzungen sind entlang der Wuhle an der Stadtgrenze zu Berlin und östlich von Mehrow bis südlich von Seefeld vorgesehen. Auf kleinräumlicher Ebene bilden die Vertiefungsbereiche (s. Kapitel 5) diverse Maßnahmen zur Freiraumentwicklung in den Ortslagen und die Gestaltung des Siedlungsumfeldes ab.

Umweltfreundliche Mobilität und Verkehrsentwicklung

Für die Verkehrsentwicklung im Achsenraum definiert das Räumliche Strukturkonzept zum einen außerhalb kommunaler Zuständigkeiten liegende Entwicklungen. Dies sind die weitere Aufwertung der Regionalbahnlinie (Taktverdichtung) sowie insbesondere Planungen und Umsetzung von Ortsumfahrungen der B 158 für Ahrensfelde und perspektivisch für Blumberg und Seefeld (Bundesverkehrswegeplan). Letztere sind im Räumlichen Strukturkonzept als grundlegende Voraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung im Achsenraum als heute bekannte Trassenkorridore abgebildet. In das Strukturkonzept wurde zudem die im FNP der Gemeinde Ahrensfelde vorgesehene Umfahrung um den Ort Lindenberg übernommen.

Für die angestrebte Stärkung umweltfreundlicher Verkehrslösungen bzw. Mobilitätsangebote stellen zudem bislang fehlende Radwegeverbindungen eine weitere wichtige Voraussetzungen dar. Hier besteht Entwicklungs- und Handlungsbedarf, der entlang verkehrsbelasteter Landesstraßen – insbesondere Ahrensfelde-Eiche/Süd und Ahrensfelde-Mehrow – im Zusammenwirken mit Land bzw. Landkreis absehbare Verbesserungen (Verkehrssicherheit, Attraktivität) für die Einwohnerschaft schafft. Dies stärkt auch die Versorgungsfunktion der beiden größeren Orte Ahrensfelde und Werneuchen selbst.

In Zuständigkeit der Kommunen bilden für die räumliche Strukturentwicklung die weitere Aufwertung der Bahnhofs- bzw. Haltepunkte der RB 25 sowie deren Umfeld und Verknüpfungen im Siedlungszusammenhang wichtige Schwerpunkte. Als „Mobilitätsknoten“ stärken diese

zukünftig den Umweltverbund und das Umsteigen von individueller motorisierter Mobilität auf umweltfreundliche Verkehrsmittel. Dazu gehören attraktive Radwegeinfrastrukturen innerorts wie ortsverbindend ebenso wie alternative Angebote um E-Mobilität, wie sie punktuell bereits im Achsenraum etabliert wurde.

Weitere konkrete Maßnahmen, die diesen Zielen auf lokaler Ebene dienen, sind für die vier Vertiefungsbereiche in Maßnahmenkatalog und Maßnahmenplänen in Kapitel 5 formuliert.

Im Ergebnis der Konzepterarbeitung ist mit dem Räumlichen Strukturkonzept ein interkommunal rahmensetzender „Perspektivplan“ für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumentwicklung entstanden, welcher aus heutiger Sicht unter Einbindung wichtiger Zukunftsthemen denkbare und gestaltbare Entwicklungspfade aufzeigt.

Abbildung 27: Räumliches Strukturkonzept – Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde – Werneuchen; eigene Darstellung⁴⁴ (nachfolgende Seite)

⁴⁴ MIL Brandenburg (2020): Flyer zur Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“

Abgrenzung

- Bundeslandgrenze BE/ BB
- Untersuchungsraum

Verkehr

- Geplanter Trassenkorridor B 158 n

Eisenbahn

- In Betrieb
- Außer Betrieb/ Drainsienbahn
- SPNV-Haltepunkt (Untersuchungsraum)

Straße

- Überregional
- Regional
- Geplant

Radweg

- Überregional
- Regional
- Geplant

Freiraumentwicklung

- Regionaler Freiraumverbund
- Lokaler Freiraumverbund
- Siedlungszäsur

Erreichbarkeit

- Zweiseitig
- Einseitig

Wind

- Windkraftanlage in Betrieb
- Windeignungsgebiet

Schutzgebiet

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Biotop/ FFH-LRT
- Wasserschutzgebiet

Risikogebiet

- Hochwasserrisikogebiet

Daseinsvorsorge

- Schulstandort
- Standortpotential Schule
- Kindertagesstätte
- Standortpotential Kindertagesstätte
- Sportstätte

Flächennutzung

Potentialfläche

- Flächenpotentiale im Siedlungsbestand [WA/ WW]
- Potentielle Wohnbaufläche [WA/ WW]
- Nachrangige potentielle Wohnbaufläche [WA/ WW]
- Potentielle Mischnutzungsfläche [MA/ MW]
- Nachrangige potentielle Mischnutzungsfläche [MA/ MW]
- Potentielle Gewerbefläche [G]
- Nachrangige potentielle Gewerbefläche [G]
- Flächenpotential Daseinsvorsorge
- Potentielle Wohnbaufläche ohne konkreten Flächenumfang [WA/ WW]
- Nachrangige potentielle Wohnbaufläche ohne konkreten Flächenumfang [WA/ WW]

Flächennutzung (Untersuchungsraum)

- Befestigte Fläche (Platz)
- Siedlungsbestand
- Öffentliche Nutzung
- Sport- und Erholungsfläche
- Industrie und Gewerbe
- Friedhof
- Gewässer
- Landwirtschaft, Freifläche
- Vegetation
- Wald
- Sumpf, Moor
- Tagebau, Grube, Steinbruch
- Wochenendhaus- / Kleingartenfläche
- Sonderfläche

Sonderflächentyp

- Photovoltaikanlage
- Ver- / Entsorgung
- Bundespolizei

Flächennutzung außerhalb des Planungsgebiets

- Befestigte Fläche (Platz)
- Wohnbaufläche
- Mischnutzung
- Besondere Prägung (öffentliche Nutzung)
- Sport- und Erholungsfläche
- Industrie und Gewerbe
- Friedhof
- Halde (Lagerfläche)
- Gewässer
- Landwirtschaft, Freifläche
- Vegetation
- Wald
- Sumpf, Moor
- Tagebau, Grube, Steinbruch

Impressum

LOKATION: S
Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe-Wiemken Dipl.-Ingenieure

Sanderstraße 29/30
10247 Berlin
Mail: mail@lokation-s.de

Kartographie: Luise Leffmann

Stand: Januar 2022

Datenquellen

- eigene Erhebungen;
- BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH;
- SfR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode;
- WOW Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH;
- Landesbetrieb Straßenwesen;
- a.r.s. Planungsbüro;
- trias Planungsgesellschaft mbH;
- Regionale Planungsgemeinschaften des Landes Brandenburg;
- Landesamt für Umwelt Brandenburg Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg, Biotop, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 19 BgNatSchG) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg, Windkraftanlagen in Brandenburg INSPIRE Download-Service (WFS-LFU-WKA);
- Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg (wsg.shp); Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg (gemäß HWRM-RL), dt.-de-by-2-B;
- Geoportail Berlin: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inkl. Natura 2000), dt.-de-by-2-B;
- © Ministerium für Bildung, Jugend und Sport: Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten, im Land Brandenburg (WFS-MBS), dt.-de-by-2-B

Geobasisdaten

- © GeoBasis-DE/AGB (2020/21), dt.-de-by-2-B, Daten geändert;
- © OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

PlannetNetwork
PLA.NET
Dipl.-Ing. Thomas Wude

Wilhelm-Stolze-Straße 34
10249 Berlin
Mail: info@plannetnetwork.de

0 1 2 km

1:25.000

3.5 Bewertung der Flächenpotenziale für Wohnen, Mischnutzungen und Arbeiten

Aufbauend auf den Ergebnissen der Phase 1 (Grundlagen, Rahmenbedingungen, Handlungsansätze) wurden im Prozess der Konzeptbearbeitung die bislang erfassten bzw. seitens der Kommunen benannten Flächenpotenziale für Wohnen sowie Gewerbe für die zukünftigen Siedlungsentwicklung vertiefend betrachtet. Die Aufbereitung erfolgt in Form von Flächensteckbriefen für potenziell Wohn- und Mischbauflächen sowie Gewerbeflächen. Jedes Flächenpotenzial wurde auf unterschiedlichste Kriterien hin bewertet. Im Ergebnis bilden die Steckbriefe eine zentrale Grundlage für die in Kapitel 3.6 erläuterte Priorisierung hinsichtlich einer zeitlich-räumlichen Potenzialentwicklung im Achsenraum.

Flächenpotenziale für Wohn- und Mischbauflächen

In Phase 1 der Konzepterarbeitung (s. Kapitel 2) wurden als „Potenziale für Wohnungsbau“ insgesamt 48 Flächen bzw. Standorte erfasst, davon 21 Potenziale in der Gemeinde Ahrensfelde sowie 27 in der Stadt Werneuchen.

Im Rahmen der weiteren Konzeptbearbeitung (Phase 2) erfolgte mit beiden Kommunen eine Aktualisierung der in Phase 1 erfassten Potenziale. Die bereinigte Übersicht wurde anschließend durch weitere Vor-Ort-Erfassung von planerisch grundsätzlich denkbaren Potenzialen ergänzt und nach potenziellen Wohnbauflächen oder Mischbauflächen differenziert. Nicht im Detail erfasst wurden Baulücken und Leerstände im Siedlungsbestand. Ausgewählte Potenziale dieser Art fanden Eingang in die Untersuchungen zu den vier Vertiefungsbereichen (Kapitel 5). Nicht betrachtet wurden grundsätzliche „Tabu-Flächen“, insbesondere etwaiger Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung. Diese wurden vorab bei Definition von Suchräumen ausgeklammert.

Im Ergebnis wurden somit 76 Standorte im Sinne von Flächenpotenzialen für Wohnen und Mischnutzungen untersucht, bewertet und in Steckbriefen aufbereitet (siehe Anlage). Diese beschreiben ein grundsätzliches Flächenpotenzial (brutto) von 240,5 Hektar für Wohnen und 75,7 Hektar Mischbauflächen. Diese Flächenangaben berücksichtigen allerdings nicht die kleinteiligen Entwicklungspotenzial im Siedlungsbestand (Baulücken, kleine Bauflächen) sowie eine größere langfristige Perspektivfläche, die bei zukünftiger Realisierung der Ortsumfahrung Seefeld entstehen könnte. Tabelle 20 gibt einen zusammenfassenden Überblick über sämtliche Flächenpotenziale Wohn- und Mischbauflächen in den beiden Kommunen.

Raumbezug	Flächenpotenziale (Anzahl)	Flächenpotenziale insgesamt (1)	Potenziale Wohnbauflächen	Potenziale Wohnbauflächen (2)	Potenziale Mischbauflächen	Potenziale Mischbauflächen (2)
	Anzahl	BBL in ha (3)	Anzahl	BBL in ha (3)	Anzahl	BBL in ha (3)
Achsenraum	76	316,2	65	240,5	11	75,7
Gem. Ahrensfelde	39 (1)	193,9	32	136,3	7 (1)	57,6
Stadt Werneuchen	37	122,3	33	104,2	4	18,1

(1) für eine Potenzialfläche in Ahrensfelde wurden in den Steckbriefen 3 Varianten aufbereitet im Zusammenhang mit einem angrenzenden Gewerbeflächenpotenzial. Diese werden hier nicht separat, vielmehr als 1 Flächenpotenziale einberechnet.

(2) In den Angaben unberücksichtigt bleiben detaillierte Flächenangaben zu kleinteiligen Potenzialen im Siedlungsbestand (Baulücken, kleine Bauflächen) sowie eine größeres Flächenpotenzial im Sinne einer Perspektivfläche südlich der Ortslage Seefeld (bei etwaiger OU B158n)

(3) BBL – Bruttobauland in Hektar

Tabelle 20: Übersicht Flächenpotenziale Wohn- und Mischbauflächen im Achsenraum nach Anzahl und Flächenkulisse (ha)

Die erfassten Flächenpotenziale unterscheiden sich nach „Herkunft“ und planerischer Einordnung:

- Neubaupotenziale (Flächenreserven geltender FNP bzw. Flächenpotenziale der WUS),
- Weitere Neubaupotenziale (Zuarbeiten der Kommunen zu KNF-Untersuchungen),
- Potenziale der Innenentwicklung im Siedlungsbestand (teils Bestandteil der WUS),
- Perspektivflächen / sonstige Potenziale für Wohnen und Mischnutzungen (Eigenerfassungen).

Hinsichtlich des Typs als Flächen- bzw. Entwicklungspotenzial wird unterschieden nach:

- Typ A – Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP),
- Typ B – Flächenpotenziale für Nachverdichtung, Baulücken, Konversionsflächen und Umwidmung,
- Typ C – Potenziale für Siedlungserweiterungen und Arrondierungen sowie Prüf- und Perspektivflächen.

Sämtliche Potenziale wurden in Flächensteckbriefen (siehe Anlagen) hinsichtlich planungs- und entwicklungsrelevanter Kategorien sowie zugehöriger Kriterien bewertet, u.a.

- Standortinformationen (Fläche, Planungsrecht, aktuelle Planungen, Nutzung),
- Siedlungsstrukturelle Lage/ Einordnung (Lage, Potenzialtyp, Entwicklungsform etc.),
- Verkehrsanbindung/ technische Infrastruktur (MIV, Rad, ÖPNV, Trink- und Schmutzwasser etc.),
- Soziale Infrastruktur und Nahversorgung (Kita, Schule, Jugendfreizeiteinrichtungen/ Gemeinschaft, Einzelhandel u.a.),
- Konflikte/ Restriktionen (Lärmemissionen, Altlasten(-verdacht), Trinkwasserschutzzonen, Schutzgebiete etc.),
- Landschaftsökologie/ Klimaschutz (ökologische Qualität, Schutzwürdigkeit, Klimarelevanz u.a.),
- Realisierbarkeit/ Umsetzung (Eigentum, Flächenverfügbarkeit, Kooperationsbereitschaft) sowie
- Empfehlungen (u.a. zeitliche Priorisierung, Planungsrecht, Bodenordnung, städtebauliche Integration/Eignung für Wohnen u. ergänzende Nutzungen, nächste Schritte).

Eine detaillierte Übersicht samt Erläuterungen der Kategorien und jeweils zugehöriger Bewertungskriterien sind im Anhang für beiden Kommunen jeweils den Anlagen „Flächensteckbriefe für Wohn- und Mischbauflächen“ sowie „Flächensteckbriefe für Gewerbeflächenpotenziale“ vorangestellt.

Die nachfolgende Abbildung 28 zeigt exemplarisch einen Steckbrief zur Bewertung eines Wohnbaupotenzials in der Stadt Werneuchen auf.



WW1

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ecke Wegendorfer Str., Landsberger Str.
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	1,48
Nettobaulandfläche in ha	1,04
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept (25 RH / 117 MFH)
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Wohnungsbau in Realisierung
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	integrierte Lage im Achsen-Kernort
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überört. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Außere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegennetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	950
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenwasser (RW)	TW & SW ausreichend (Erschließung abgeschlossen), RW grundstückinterne Versicherung

LOKATION:S |  (Stand 20.04.2022)

5

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	350	
Entf. Grundschule [m]	1.200	
Entf. weiterführende Schule [m]	13.500	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	400	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	150	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleitung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [dB(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone (TWSZ III)	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts		
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering - mittel artenschutzfachliches Potential, sowohl im Offenland als auch im Baumbestand	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein geringer Gestaltungsaufwand (innerörtliche Lage)	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsatz-) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Umsetzung)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig, in Realisierung	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Stadtbauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Konzept liegt vor, verdichtete Wohnformen in zentraler Stadtlage	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte		

Abbildung 28: Beispiel für eine Steckbrief für ein Flächenpotential (Wohnfläche) in der Stadt Werneuchen, eigene Darstellung

Szenarien für Infrastruktur-Folgebedarfe Kita und Schule bei Entwicklung von Flächenpotenzialen

Im Rahmen der Bewertung der Flächenpotenziale wurden als Szenarien überschlägige Berechnungen erstellt, welche möglichen Infrastrukturfolgeeffekte im Sinne von Mehrbedarfen für Kinderbetreuung (Kita-Plätze) sowie Schule (Schul-Plätze Primarstufe) sich bei etwaigen Wohnbauflächenentwicklungen ergeben können. Diese sind durch die Kommunen hinsichtlich einer zeitlich vorausschauenden Schaffung bedarfsgerechter Kapazitäten, aber auch hinsichtlich der Aufwendungen für deren Unterhaltung entsprechend einzuplanen.

Die Tabellen 21 und 22 bilden diese Untersuchungen jeweils unter Berücksichtigung kommunaler Besonderheiten und aktuellerer Erfahrungswerte ab. Den Szenarien zugrunde gelegt werden:

- Baudichten – V1) individuelle Wohnformen, V2) Mischtypologien, V3) Geschosswohnen,
- aus V1 bis V3 resultierende Wohneinheiten je Hektar sowie Einwohner je Hektar sowie
- aus V1 bis V3 resultierende anteilige Mehrbedarfe Kita/Schule.

Die Untersuchungen können zukünftig für sich konkretisierende Planungen und Entwicklungsvorhaben fortgeschrieben werden und eine vorausschauende Infrastrukturplanung der Kommunen unterstützen. Die ausführlichen Tabellen finden sich auch im Anhang.

Tabelle 21: Ahrensfelde - Auswirkungen der Entwicklung verschiedener Wohnbaupotenzialflächen auf Infrastruktur-Mehrbedarfe Kita / Grundschule; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Tabelle 22: Werneuchen - Auswirkungen der Entwicklung verschiedener Wohnbaupotenzialflächen auf Infrastruktur-Mehrbedarfe Kita / Grundschule; eigene Darstellung (übernächste Seite)

Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen (Teilraum Gem. Ahrensfelde)
Untersuchungskulisse der Potenziale für Wohnbau- bzw. Mischnutzungsflächen /
Flächenreserven (FNP), Potenziale gem. WUS, sonstige Potenzial-, Prüf- bzw. Perspektivflächen
Stand 10.01.2022

[illegible]

LOKATION: S / PLA.NET

Flächenpotenziale für Gewerbe, Handwerk, Industrie / Gewerbeflächenpotenziale

In Phase 1 (Grundlagen, Rahmenbedingungen) wurden neben den bestehenden 14 Gewerbestandorten in beiden Kommunen weitere sechs Erweiterungspotenziale der Gewerbe- und Industriestandorte erfasst, jeweils drei pro Kommune. Zu Beginn der Konzepterstellung (Phase 2) erfolgte mit beiden Kommunen eine Aktualisierung der erfassten Potenziale aus Phase 1. Diese Übersicht wurde anschließend durch Vor-Ort-Erfassung von planerisch grundsätzlich denkbaren Flächenpotenzialen für Gewerbe, Handwerk und Industrie weiter ergänzt.

Nicht erfasst wurden noch bestehende Flächenreserven in bestehenden Gewerbegebieten. Ebenso unberücksichtigt bleiben kleinteilige Flächenpotenziale für etwaige Ansiedlungen von Handwerk und nicht störendem Gewerbe im sonstigen Siedlungsbestand. Letztere Potenziale finden punktuell ihre Berücksichtigung in den Untersuchungen zu den vier Vertiefungsbereichen (Kapitel 5). Auch hier wurden zudem etwaige „Suchräume“ um grundsätzliche „Tabu-Flächen“, insbesondere Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen bzw. Restriktionen, bereinigt.

Im Ergebnis wurden zehn Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie in Form von Steckbriefen aufbereitet und bewertet (s. Anlage).

Raumbezug	Flächenpotenzial	Flächenpotenzial (2)	Gewerbeflächen / Bestand (4)	Gewerbeflächen / Bestand (4)
	Anzahl	BBL in ha (3)	Anzahl	BBL in ha (3)
Achsenraum	10 (1)	ca. 248/254	14	263,9
Gem. Ahrensfelde	5 (1)	ca. 118/125	6	80,3
Stadt Werneuchen	5	ca. 129	8	183,6

(1) für eine Potenzialfläche in Ahrensfelde wurden in den Steckbriefen drei Varianten aufbereitet im Zusammenhang mit einem angrenzenden Mischbauflächenpotenzial. Diese werden hier nicht separat, vielmehr als ein Flächenpotenzial berücksichtigt.

(2) nicht berücksichtigt werden kleinteilige Flächenpotenziale für Handwerk/nicht störendes Gewerbe im Siedlungsbestand

(3) BBL – Bruttobauland in Hektar

(4) bestehende Gewerbestandorte (Gewerbe- und Industrieflächen) wurden nicht in Flächensteckbriefen aufbereitet

Tabelle 23: Übersicht Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie im Achsenraum nach Anzahl und Flächenkulisse (ha); eigene Darstellung

Die Flächenpotenziale für Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen wurden analog zu den Wohn- und Mischbauflächen in Flächensteckbriefen (s. Anlage) hinsichtlich planungs- und entwicklungsrelevanter Kategorien / Kriterien bewertet:

- Standortinformationen (Fläche, Planungsrecht, aktuelle Planungen, Nutzung),
- Siedlungsstrukturelle Lage/ Einordnung (Lage, Potenzialtyp, Entwicklungsform etc.),
- Verkehrsanbindung/ technische Infrastruktur (MIV, Rad, ÖPNV, Trink- und Schmutzwasser etc.),
- Konflikte/ Restriktionen (Lärmemissionen, Altlasten(-verdacht), Trinkwasserschutzzone, Schutzgebiete etc.),
- Landschaftsökologie/ Klimaschutz (ökologische Qualität, Schutzwürdigkeit, Klimarelevanz u.a.),
- Realisierbarkeit/ Umsetzung (Eigentum, Flächenverfügbarkeit, Kooperationsbereitschaft) sowie
- Empfehlungen (u.a. zeitliche Priorisierung, Planungsrecht, Bodenordnung, städtebauliche Integration, nächste Schritte).

3.6 Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen

Anhand der Bewertungen der Flächenpotenziale für Wohnen, Mischnutzungen und Gewerbe sowie der gutachterlichen Empfehlungen in den Flächensteckbriefen wurde im weiteren Schritt eine zeitlich-räumliche Priorisierung der Entwicklungsperspektive für die einzelnen Flächenpotenziale vorgenommen. Diese Priorisierung erfolgte im engen Austausch mit den Verwaltungen und den kommunalpolitischen Gremien der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen als Verständigungs- und Abstimmungsprozesses zu Umfang und Art einer aus heutiger Sicht als verträglich zu bewertenden und lokal akzeptierbaren Siedlungsentwicklung. Wie in Kapitel 3.1. als handlungsleitend bezeichnet, kommt dabei der Entwicklung der verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen grundlegende Bedeutung zu: der Taktverdichtung RB 25 sowie der Umsetzung von Ortsumfahrungen um Ahrensfelde (mittelfristig) sowie Blumberg und Seefeld (längerfristig). Zu berücksichtigen sind außerdem im Achsenraum in beiden Kommunen teils räumlich grundlegend notwendige Vorleistungen zur Kapazitätserweiterung der technischen Infrastrukturen (Trinkwasser und Schmutzwasser) im zeitlichen und investiven Vorlauf. Entsprechende Bewertungen in den Flächensteckbriefen wurden durch zuständige Fachstellen zugearbeitet.⁴⁵

Die Verständigung zur Priorisierung der Flächenpotenziale mündete in der ersten Jahreshälfte 2022 in entsprechenden kommunalpolitischen Beschlüssen zuständiger Gremien. Die Aufbereitungen der Flächenpotenziale mit gutachterlichen Empfehlungen sowie deren zeitliche Priorisierung bilden damit wesentliche Grundlagen für zeitnahe Fortschreibungen beider kommunaler Flächennutzungspläne. Die Priorisierungen bilden darüber hinaus Grundlagen für weitergehende räumliche und thematische Schwerpunktsetzungen der (inter-)kommunalen Entwicklung, für Planungen sowie für Investitionen.

Kriterien für die Priorisierung von Flächenpotenzialen (Auswahl)

Die Diskussionen und Verständigungen zur zeitlich-räumlichen Priorisierung von Flächenpotenzialen in beiden Kommunen wurde geleitet durch die Einbindung relevanter Wertungskriterien, insbesondere:

- Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung (Siedlungsbestand, Arrondierungen, Anbindung u.a.),
- Ausstattungsmerkmale (Größe, Aufwand-Nutzen-Verhältnis einer Entwicklung, Erschließung/ Aufnahmefähigkeiten Kapazitäten, Investitionsvorlauf, Baurecht),
- städtebauliche Entwicklungsziele und strategisch bedeutsame Standorte (u.a. Stärkung SPNV),
- vorrangige Entwicklung gemeindeeigener Flächen,
- vorrangige Mobilisierung bereits beplanter Siedlungsbereiche (Konzept, Planungsrecht) bzw. im fortgeschrittenen Verfahren (Konzept, Planungsrecht, Verhandlungen mit Eigentümern etc.) befindliche Flächenpotenziale,
- positive Eigentümerverhältnisse, Zahl Eigentümer und positives Entwicklungsinteresse,
- kurz- bis mittelfristige zeitliche Verfügbarkeit,
- Flächenpotenzial als Baustein bzw. etwaiger Impuls interkommunaler Entwicklungen.

45 WAZV Ahrensfelde-Eiche (Dez. 2021) und Stadtwerke Werneuchen (Feb. 2022)

In den Diskussionen zur Priorisierung von Flächen- bzw. Entwicklungspotenzialen eingeflossen sind grundlegende Wechselwirkungen einer Bauflächenentwicklung am konkreten Standort mit diversen sektoralen Belangen. Abbildung 29 gibt hierzu einen beispielhaften Überblick.



Abbildung 29: Übersicht zu Wechselbeziehungen der Siedlungsentwicklung im Bestand sowie auf Neubauflächen; eigene Darstellung

Die zeitlich-räumlichen Priorisierungen für die Entwicklung bzw. Aktivierung von Flächenpotenzialen in beiden Kommunen sind sowohl im Gesamtplan „Räumliches Strukturkonzept“ (s. Kapitel 3.4) sowie in den folgenden Plandarstellungen je Kommune abgebildet.

Wie nachfolgend erläutert, sind die flächenhaften Darstellungen von Potenzialen auf dieser Maßstabsebene nicht gleichbedeutend mit einer perspektivisch vollständigen Inanspruchnahme für Baulandentwicklungen. Vielmehr gilt aus auf der nächstfolgenden Maßstabsebene die Besonderheiten des Standortes etwa hinsichtlich der Einbindung von Freiraumstrukturen und der Gestaltung des Überganges zum Landschaftsraum sensibel zu bewerten.

Abbildung 30: Gemeinde Ahrensfelde – Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Abbildung 31 Stadt Werneuchen – Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen; eigene Darstellung (übernächste Seite)



Abgrenzung

- Bundeslandsgrenze BE/ BB
- Untersuchungsraum
- Flurstück

Verkehr

- SPNV-Haltstelle
- Eisenbahn
- Bundesautobahn
- Bundesstraße
- Straße

Flächennutzung

- Bebaute Fläche
- Unbebaute Fläche

Potentielle Wohnbaufläche

- Kurzfristig/ im Siedlungsbestand [WA]
- Kurzfristig (2025) [WA]
- Mittelfristig (2030) [WA]
- Längerfristig (>2030) [WA]
- Kurzfristig (2025) ohne konkreten Flächenumfang [WA]
- Längerfristig (>2030) ohne konkreten Flächenumfang [WA]

Potentielle Mischnutzungsfläche

- Kurzfristig (2025) [MA]
- Mittelfristig (2030) [MA]
- Längerfristig (>2030) [MA]

Potentielle Gewerbefläche

- Kurzfristig [G]
- Nachrangig [G]

Potentielle Infrastrukturfläche

- Ohne Priorisierung

Impressum

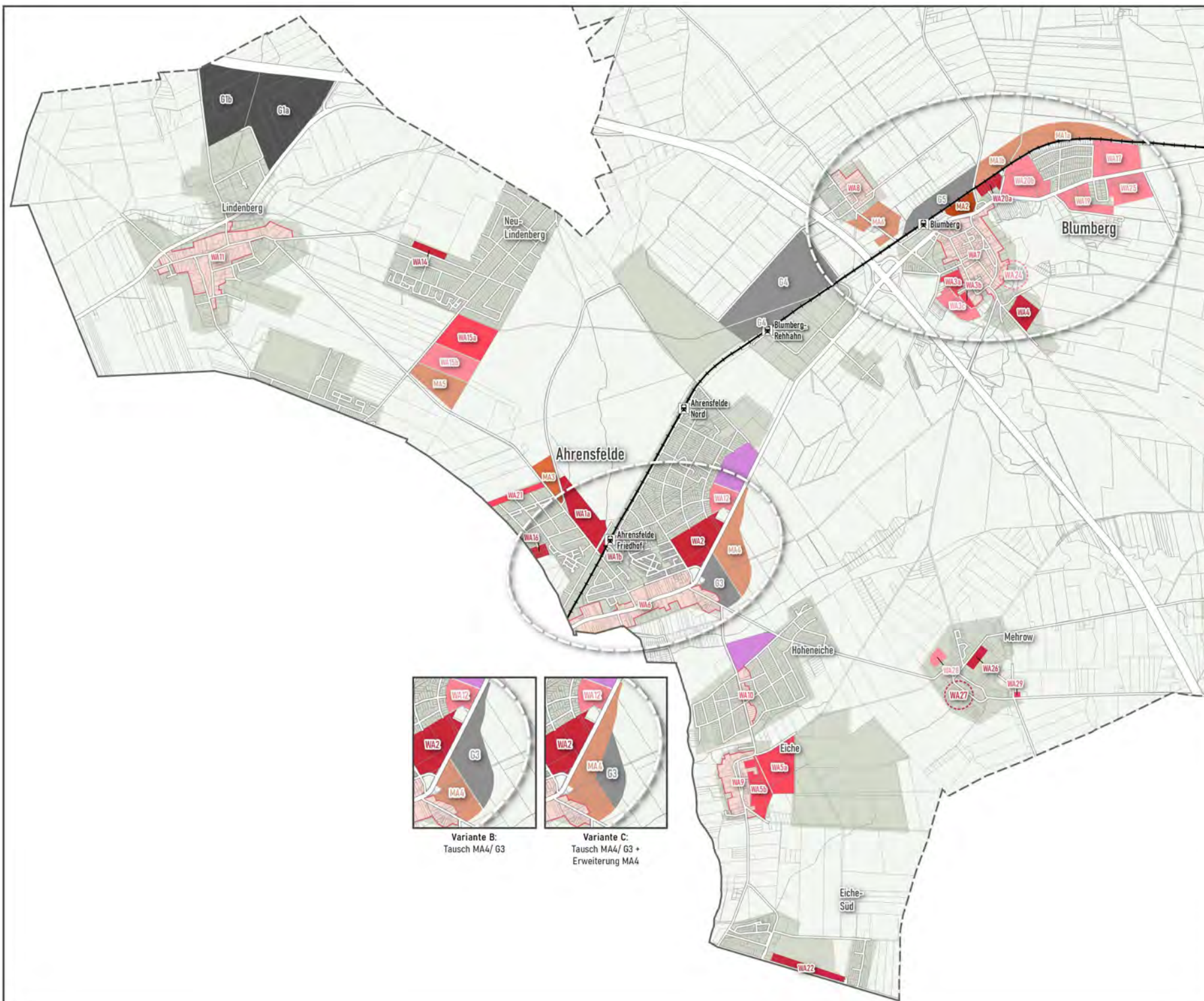
LOKATIONS | Kartographie: Luise Leffmann

Datenquellen:
eigene Erhebungen; BSM

Geobasisdaten:

© GeoBasis-DE/LDG (2020/21), di-de/by-2-0, Daten geändert.
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

0 500 1.000 m
1:30.000



Variante B:
Tausch MA4/ G3



Variante C:
Tausch MA4/ G3 +
Erweiterung MA4



Abgrenzung

- Untersuchungsraum
- Flurstück

Verkehr

- SPNV-Haltestelle
- Eisenbahn
- Bundesautobahn
- Bundesstraße
- Straße

Flächennutzung

- Bebaute Fläche
- Unbebaute Fläche

Potentielle Wohnbaufläche

- Kurzfristig/ im Siedlungsbestand [WW]
- Kurzfristig (2025) [WW]
- Mittelfristig (2030) [WW]
- Längerfristig (>2030) [WW]
- Kurzfristig (2025) ohne konkreten Flächenumfang [WW]
- Mittelfristig (2030) ohne konkreten Flächenumfang [WW]
- Längerfristig (>2030) ohne konkreten Flächenumfang [WW]

Potentielle Mischnutzungsfläche

- Kurzfristig (2025) [MW]
- Mittelfristig (2030) [MW]
- Längerfristig (>2030) [MW]

Potentielle Gewerbefläche

- Kurzfristig [G]
- Nachrangig [G]

Impressum

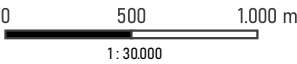
LOKATION:S | Kartographie: Luise Leffmann

Datenquellen:

eigene Erhebungen; BSM

Geobasisdaten:

© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), dl-de/by-2-0, Daten geändert;
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert



4 Handlungsfelder, Schwerpunkte, Teilziele, Schlüsselmaßnahmen

4.1 Handlungsfelder und Querschnittsthemen der Achsenentwicklung

Abgeleitet aus Erhebungen und Gesprächen vor Ort sowie mit Stakeholdern aus sektoralen Bereichen, der Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT), ermittelten Handlungsbedarfen und Handlungsansätzen sowie mit Blick auf die Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele haben sich folgende Handlungsfelder herauskristallisiert.

Mit dem Konzept wird abweichend von den Empfehlungen aus Phase 1 folgende Struktur definiert:

- **Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge**
- **Handlungsfeld 2: Arbeiten und Gewerbeflächen**
- **Handlungsfeld 3: Freiraumentwicklung, Erholung und Wegeverbindungen**

sowie übergreifend das

- **Querschnittsthema: Umweltgerechte Mobilität und Verkehr sowie Klimavorsorge**

Die drei Handlungsfelder greifen eng ineinander und bedingen sich auf vielgestaltige Weise wechselseitig. Sie folgen den strategischen Entwicklungszielen für den Achsenraum Ahrensfelde-Werneuchen in Kapitel 3 und unterstützen das Erreichen der längerfristigen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Handlungsfelder übergreifend gilt es dabei die wichtigen Zukunftsthemen und Herausforderungen zu umweltfreundlicher Mobilität und Verkehr sowie Klimaanpassung mit den Facetten Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie/ Wärme integriert zu berücksichtigen. Diese bilden insofern eine Klammer für zukünftige Entwicklungen bzw. Maßnahmen über die drei Handlungsfelder hinweg.

Unterhalb der Handlungsfelder sind aus kommunal übergreifendem Blickwinkel wichtige Themen und Teilziele zugeordnet und mit impulsgebenden, gesamt- oder teilträumlich wirkenden Schlüsselmaßnahmen untersetzt. Diese verdeutlichen auf übergreifender, kommunaler oder lokaler Ebene das Potenzial absehbarer umsetzbarer Entwicklungen, die zur Zielerreichung beitragen und von Akteuren im Achsenraum begleitet werden (sollen). Dabei liegt ein besonderer Handlungsauftrag bei den Kommunen.

Die Handlungsfelder bilden mit ihren Zielen, Themen, Maßnahmenbereichen und Maßnahmen einen Entwicklungs- und Gestaltungskorridor für abgestimmtes und gemeinsames Handeln im Achsenraum. Das Konzept bietet bewusst Handlungsspielräume, die bei heute noch nicht absehbaren Rahmenbedingungen – etwa rechtlicher und sonstiger Vorgaben oder (zukünftiger) Förderangebote von EU, Bund und Land – ausreichend Flexibilität zulassen.

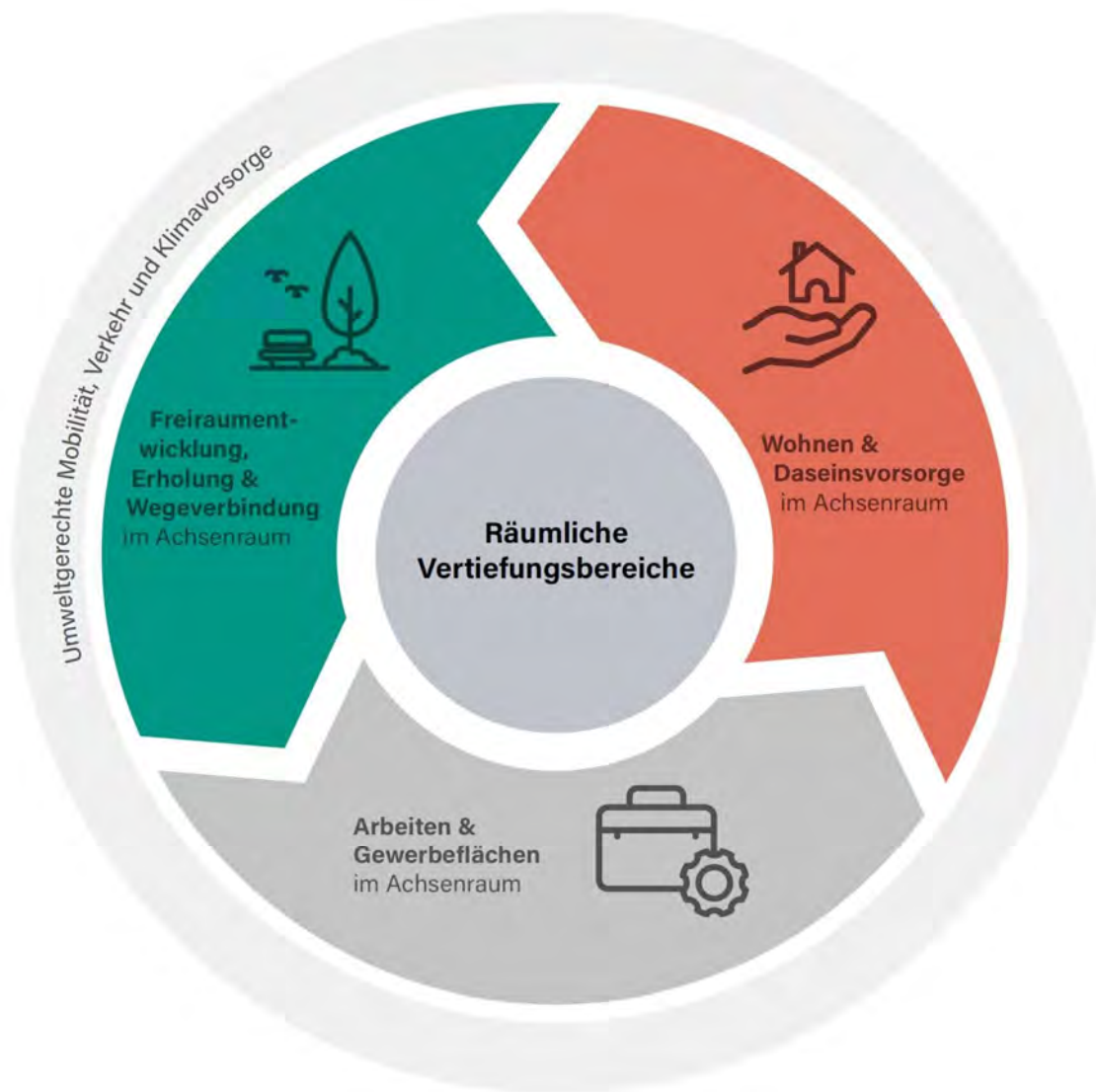


Abbildung 32 Handlungsfelder und Querschnittsthemen für den Achsenraum im Überblick; eigene Darstellung

Der Fokus der Erläuterungen liegt in diesem Kapitel auf den besonders relevanten Zielen, Themen und Maßnahmenbereichen unter den Handlungsfeldern mit (strukturelevanten) Schlüsselmaßnahmen. Hierzu konkretisierend werden im folgenden Kapitel 5 für die vier Vertiefungsbereiche bzw. Achsenorte Ahrensfelde, Werneuchen, Blumberg und Seefeld im Sinne räumlicher Entwicklungsschwerpunkte spezifische Maßnahmen über die Handlungsfelder und Querschnittsthemen hinweg definiert. Diese sind insbesondere auf die Weiterentwicklung als Orte für Wohnen, Versorgung, Arbeit, Erholung und Gemeinschaft unter Nutzung der besonderen Erschließungs- und Erreichbarkeitsvorteile ausgerichtet.

4.2 Handlungsfeld Wohnen und Daseinsvorsorge

Das Handlungsfeld geht den Fragen nach, was die Orte im Achsenraum – insbesondere die Kernorte Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld und Werneuchen sowie auch Eiche im Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR) zukünftig ausmachen soll, welche prägenden Strukturen im Sinne lebenswerter Orte für Jung und Alt im Siedlungsbestand sowie auf Neubauflächen weiterentwickelt werden können.

Entwicklungen sollen entsprechend der Herausforderungen des demographischen Wandels sowie des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung sowie sozial ausgewogen und bedarfsgerecht erfolgen. Dazu sind Strategien der Innenentwicklung mit Blick auf Potenziale, Umnutzung bzw. Umbau von Bestandsstrukturen gefragt. Dies umfasst die Weiterentwicklung technischer Infrastrukturen bezüglich Kapazitäten und zukunftsgerichteter Ressourceneffizienz.

In den Blick genommen werden flächenschonende Siedlungserweiterungen für neuen Wohnraum mit bedarfsgerechten Wohnformen für alle Lebensphasen. Dabei gilt es lebendige, identitätsstiftende Wohnumfelder und eine umweltfreundlich erreichbare Nahversorgung zu schaffen. Hinsichtlich Fläche und Wohneinheiten umfänglichere Neubauvorhaben berücksichtigen eine zeitlich differenzierte Erschließung von Bauland, ggf. in Abschnitten, um eine ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Altersklassen zu ermöglichen. In konkretisierenden Planungen werden die im Zeitverlauf vorrangigen Flächenpotenziale bezüglich städtebaulicher, freiraum- und verkehrsplanerischer Belange untersetzt.

Eine besondere Rolle spielt eine vorausschauende Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturen für Kinderbetreuung, Bildung, Freizeit und Gemeinschaft in den Orten. Diese müssen multifunktional nutzbar und flexibel an sich ändernde demographische Bedarfe anpassbar gestaltet werden. Die Kommunen übernehmen insbesondere bei der Schaffung städtebaulicher Qualitäten sowie der Umsetzung von Maßnahmen der Energieeffizienz und Klimaanpassung eine wichtige Vorreiterrolle.

Schwerpunkte

- Innenentwicklung der Orte mit Schaffung lebendiger Ortsmitten
- Schaffung von Wohnraumangeboten für alle Lebenslagen
- umwelt- und klimagerechte Siedlungserweiterungen für Neubürger:innen
- vorsorgende (Weiter)Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung
- Stärkung der Gemeinschaft, des Miteinanders und der Identifikation mit dem Ort

Teilziele und Maßnahmenbereiche

Innenentwicklung und lebendige Ortsmit- ten	▪ Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich („doppelte Innenentwicklung“) <i>Schaffung von Wohnraum und neuen Nutzungen im Siedlungsbestand bei Weiterentwicklung charakteristischer Bau-/Gebäudestrukturen und Freiflächenangebote für die Einwohnerschaft</i>
	▪ Attraktive und lebendige Ortskerne und Ortsmitten <i>Weiterentwicklung zentraler Bereiche zu multifunktionalen Räumen mit Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt (Wohnen, Versorgung etc.) sowie Vernetzung mit Siedlungsbestand und Neubau</i>

	Weiterentwicklung der sonstigen ländlichen Orte / Dörfer im Rahmen der Eigenentwicklung <i>Aktivierung der Potenziale im Bestand für neue Nutzungen, maßvolle Arrondierungen für Wohnen und Arbeiten bei Erhalt und Weiterentwicklung prägender Bau- und Freiraum-Strukturen</i>
Wohnen für alle Lebenslagen	Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen <i>Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes für alle Lebensphasen - auch neuer Wohnmodelle, die dem demographischen Wandel und unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten entsprechen</i>
qualitative, klimagerechte Siedlungserweiterungen	- Maßvolles, flächenschonendes Siedlungswachstum mit qualitativ hochwertigem, klimagerechtem Städtebau <i>Weiterentwicklung örtlicher Identitäten durch in Umfang und Einbindung ressourceneffizientes, klimagerechtes, verkehrsminderndes Siedlungswachstum an priorisierten Standorten⁴⁶</i> - Schaffung planerischer und infrastruktureller Voraussetzungen zur Bauflächenentwicklung <i>Ressourcensteuerung und transparente Verfahren für verträgliche Bauflächenentwicklungen nach kommunalen Prioritäten, Schaffung infrastruktureller Kapazitäten (technisch, verkehrlich u.a.)</i> - aktive kommunale Wohnungsbausteuerung in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren <i>Weiterentwicklung (strategischer) Kooperationen mit kommunalen/sonstigen Wohnungsunternehmen anhand Bedarfs-/Marktprognosen und Instrumentarien für bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung (Zielgruppen), aktive kommunale Bodenpolitik für strategische Standorte/Potenziale</i>
vorsorgende Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung	- vorausschauende, kooperative Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge <i>Erweiterung der Zusammenarbeit kommunaler und sonstiger Partner hinsichtlich bedarfsgerechter, anpassbarer Angebote kommunaler Daseinsvorsorge, insbesondere Kinderbetreuung, schulische Bildung, Sport/Freizeit sowie Brand-/Katastrophenschutz</i> - Bedarfsgerechte Erweiterung der Angebote der Seniorenbetreuung <i>Schaffung von Seniorenangeboten für alle Lebenslagen gemeinsam mit paritätischen und sonstigen Akteuren, um Menschen auch im hohen Alter ein Leben in vertrauter Umgebung zu ermöglichen</i> - Verbesserung der Nahversorgung „auf kurzen Wegen“ in Bestands- und Neubauquartieren <i>Weiterentwicklung bzw. Schaffung und Verknüpfung umweltfreundlich erreichbarer Nahversorgung und medizinischer Grundversorgung in Bestands- und Neubauquartieren, Erprobung tragfähiger Modelle der Nahversorgung im Miteinander von Akteuren außerhalb der Achsen-Kernorte</i>
Gemeinschaft, Identifikation vor Ort	- Weiterentwicklung der Infrastrukturen und Voraussetzungen für lebendige Gemeinschaften <i>Aufwertung / Schaffung multifunktionaler, barrierefreier Gemeinschaftshäuser / Freianlagen als Grundlage für Ortsleben und Unterstützung der Eigenverantwortung zur Bewirtschaftung und Sicherung ehrenamtlicher Strukturen im Ort</i> - Förderung von Aktivitäten und Angeboten zur Stärkung der Gemeinschaft von „alt“ und „jung“

⁴⁶ Siehe hierzu Kapitel 3.6 sowie Flächensteckbriefe Wohn- und Mischbauflächen in der Anlage

Weiterentwicklung bedarfsgerechter Angebote für Kinder, Jugendliche, Senioren, zur Integration von Neu-Bürger:innen mit Einbindung ihres Engagements bei der Mitgestaltung des Ortslebens (Vereine, Sport, Freiwillige Feuerwehr, Initiativen etc.)

Schlüsselmaßnahmen

Die folgenden Schlüsselmaßnahmen übernehmen für zukünftige Entwicklungen im Achsenraum strukturgebende Funktion, schaffen wichtige Grundlagen zu Kernthemen im Handlungsfeld und unterstützen das Erreichen der Entwicklungs- und Handlungsziele. Sie bilden zudem einen „Überbau“ der in Kapitel 5 definierten Maßnahmen für die örtlichen Vertiefungsbereiche.

Übergreifende Schlüsselmaßnahmen sind u.a.:

- Kommunal übergreifender Erfahrungstransfer Baulandmobilisierung/-strategien: Anforderungen und Voraussetzungen an praktikable Steuerungsinstrumente; Erfahrungen bei Kooperationen mit Wohnungsunternehmen (Vereinbarungen, Gleichbehandlung, Angemessenheit etc.),
- Konkretisierung der Planungen und Anforderungen zur Weiterentwicklung lebendiger Ortsmitten Ahrensfelde und Werneuchen sowie Sondierung der Möglichkeiten der Städtebauförderung,
- Kommunen als Akteure am Wohnungsmarkt: Ausweitung der Kooperationen mit WBG Werneuchen und alternativen Partnern (WBG/ WoGe in Bernau, Berlin etc.) für Wohnraumangebote in allen Lebenslagen und unterschiedliche Präferenzen (Miete, Mehrgenerationen etc.),
- Aufbau eines (übergreifenden) Wohnungsmarkt-Monitorings als Basis für Wohnungsmarkt-Prognosen, Infrastrukturbedarfsplanungen etc.,
- Aufbau eines Flächenkatasters (Potenziale, Baulücken/Web-GIS) mit Ableitung einer Innenentwicklungsstrategie zur Aktivierung von Potenzialen für einen (energetischen) Umbau im Siedlungsbestand,
- Erstellung und Fortschreibung eines Infrastrukturfolgekonzept: Koordination der Standort- bzw. Flächenvorsorge (Schulen, Kita, Senioren) in beiden Kommunen,
- übergreifendes Standortfindungsverfahren zur Ansiedlung eines Gymnasiums bzw. einer Sekundarschule im Achsenraum, ggf. zukünftig weiterer Schulen mit kooperativer Umsetzung,
- Planungen und Investitionen zur Schaffung der stadttechnischen Voraussetzungen (Trink-, Schmutzwasser, Regenentwässerung) für die Entwicklung prioritärer Bauflächenpotenziale.

Räumliche Schwerpunkte & Schlüsselstandorte

- Umsetzung von Wohnungsneubau (Siedlungserweiterungen) für Standorte mit fortgeschrittenen Planungsständen, wie etwa Ahrensfelde Kirschenallee, Eiche Süd, Blumberg Landsberger Straße, Seefeld Bahnhofstraße etc.,
- Einleitung von Planungs- und Abstimmungsverfahren mit Erarbeitung städtebaulicher Planungen für priorisierte, strategisch bedeutsame Flächenpotenziale, so etwa Ahrensfelde Lindenberger Straße, Werneuchen Lindenstraße, Seefeld östlicher Ortsrand,

- Konkretisierung der Planungen, Entwicklungsschritte und Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte Ahrensfelde und Werneuchen (s. Kapitel 5),
- Einleitung von Planungs- und Abstimmungsverfahren für Standortpotenziale zur Neuordnung östlicher Stadteingänge Werneuchen sowie Konversion bzw. Neuordnung des Altgewerbestandorts Mühlenstraße in Werneuchen,
- Standortfindung und weitergehende Abstimmungen zwischen Kommunen und Landkreis Barnim bzgl. Planung und Umsetzung eines Gymnasiums bzw. Sekundarschule im Achsenraum,
- Ansiedlung eines Nahversorgers in Blumberg an der Freienwalder Chaussee,
- Erstellung eines Infrastrukturfolgekonzept Kita und Schulen samt Standortvorsorge sowie
- Standortfindung, Planung und Umsetzung örtliches Gemeinschaftshaus in Seefeld.

4.3 Handlungsfeld Arbeiten und Gewerbe

Neben Potenzialen für Wohnen bietet der Achsenraum mit der räumlichen und verkehrlichen Lagegunst auch vielgestaltige Perspektiven für wirtschaftliche Entwicklungen. Die Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestände als auch die Schaffung neuer Ansiedlungsangebote für Unternehmen ermöglichen einen Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze und können zur Erhöhung der kommunalen Steuereinnahmen beitragen. Der hohe Nachfragedruck nach Gewerbeflächen im Berliner Umland – forciert durch Flächenknappheiten und steigende Gewerbemieten in Berlin, wie es die zunehmende Verdrängung von Handwerksbetrieben aus der Stadt zeigt – bietet Chancen der gezielten Weiterentwicklung der bestehenden Wirtschaftsstruktur und deren Anreicherung um Unternehmen aus zukunftsorientierten Branchen.

Der Fokus des Handlungsfelds liegt daher auf der Frage wie bestehende Gewerbebestände im Achsenraum profiliert und zugleich neue Chancen an der Schnittmenge zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung genutzt werden können. Im Rahmen der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen gilt es für im Achsenraum gewünschte Branchen und Unternehmen unterschiedliche Flächenangebote für verschiedene Nachfragegruppen zu entwickeln und Ansiedlungen noch stärker über eine aktive Flächen- und Ansiedlungspolitik zu steuern. So besteht die Perspektive moderne Gewerbebestände als CO₂-neutrale oder energieeffiziente Gewerbegebiete (mittels überbetrieblicher Energie-Wärme-Systeme, mit innovativem Wasser- und Abwassermanagement etc.) mit zukunftsorientierter Ausrichtung zu schaffen und damit das innovative Profil des Achsenraumes als Wirtschaftsstandort weiter zu schärfen.

Aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung im Achsenraum sind raumverträgliche Lösungen für den Wirtschaftsverkehr vor- bzw. mitzudenken, die über Einzelstandorte und auch den Achsenraum selbst hinausgehen. Dabei werden (neue) Kooperationen mit Anrainern eingebunden – etwa mit Blick auf Berlins größten Gewerbebestand, den CleanTech Business-Park im benachbarten Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Achsenraum bietet zudem günstige Voraussetzungen, um sich noch stärker als Standortalternative für Berliner Betriebe aus Handwerk und Klein- bzw. Spezialproduktion zu positionieren.

Schwerpunkte

- Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Sonderstandorte
- Schaffung von neuen, zukunftsorientierten Wirtschaftsflächen für Handwerk, produzierende Gewerbe, Industrie und Logistik
- Strategien und Maßnahmen zur Standortprofilierung und -vermarktung des Achsenraums als Wirtschaftsstandort
- Kooperation mit Anrainern zur Realisierung von Synergien, gemeinsamen Initiativen und Flächeneffizienz

Teilziele und Maßnahmenbereiche

Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestandorte	▪ Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete und Aktivierung von Flächenreserven <i>Verbesserung von äußerer und innerer Erschließung, Nutzung von Energie-Wärme-Lösungen, Aktivierung von Flächenreserven, Regenwassermanagement etc.</i> ▪ Weiterentwicklung von Sonderstandorten im Achsenraum <i>Weiterentwicklung von den Achsenraum prägenden Sonderstandorten: Bundespolizei (Ahrensfelde/Blumberg) sowie Kaufpark Eiche, u.a. mit Blick auf Wirtschaftsverkehr, energetische Belange etc.</i>
Neue Wirtschaftsflächen für Gewerbe und (saubere) Industrie	▪ Schaffung neuer Wirtschaftsflächen mit zukunftsgerichtetem Standortprofilen <i>Kooperative Planung, Aktivierung und Realisierung von Wirtschaftsflächen für Neuansiedlungen, qualifizierte Arbeitsplätze und Standort- und Branchenprofilen (z.B. CO2-neutral), differenzierten Flächenangeboten für Zielgruppen, effiziente Energie-Wärme-Lösungen (PV, Abwärme etc.)</i> ▪ Raumverträglicher Wirtschaftsverkehr und Verbesserung der Erreichbarkeit der Arbeitsorte mit dem ÖPNV <i>Entwicklung von standortbezogenen sowie übergreifenden Lösungen zur Verbesserung des Wirtschaftsverkehrs im Achsenraum und darüber hinaus im Nordosten Berlins und Brandenburg (B 158 / B2), zudem Sicherung umweltfreundlicher Erreichbarkeit der Beschäftigungsschwerpunkte</i>
Standortprofilierung / -Standortvermarktung	▪ Entwicklung und Etablierung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik <i>Interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung und Standortvermarktung bzgl. der größeren Flächenpotenziale mit differenzierten Standorteignungen</i> ▪ Strategien der Standortprofilierung und Standortvermarktung <i>Definition von Profilen für die Gewerbegebiete im Achsenraum und Umsetzung dieser Entwicklungsprofile in der Kommunikation sowie bei der Flächenvergabe</i>
Kooperation / Synergien mit Anrainern	▪ Ausbau von wirtschaftsorientierten Kooperationen mit Anrainern <i>Weiterentwicklung und Intensivierung der Zusammenarbeit mit Anrainern auf Basis strategischer Leitlinien, zur Nutzung von Synergien, gemeinsamen Initiativen und Verbundprojekten zwischen Unternehmen und/oder Gewerbebeständen etc.</i> ▪ Kooperative Flächenvermarktung entlang der B158 <i>Entwicklung einer gemeinsamen, länderübergreifenden Flächenvermarktung mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf zur Vermarktung der verschiedenen größeren Standortpotenziale (insb. CleanTech Business-Park und Seefeld)</i>

Schlüsselmaßnahmen

Als übergreifende Schlüsselmaßnahmen im Handlungsfeld Arbeiten und Gewerbe wurden identifiziert:

- Abgestimmte Entwicklung und Profilierung der bestehenden Gewerbegebiete sowie der Gewerbeflächenpotenziale mit Priorität im Sinne einer Standortstrategie,
- Abstimmungen und Konkretisierungen der Gewerbeflächenentwicklungen in Rehhahn sowie insbesondere für den großflächigen Standort Seefeld (mit Landesministerien, Wirtschaftsförderung Land Brandenburg (WFBB), Regionalplanung und Landkreis)
- Initiative für eine CO₂- bzw. klimaneutrale Gewerbestandortentwicklung, ggf. als Pilotvorhaben in Verknüpfung mit der Produktion von neuen Energien (Wasserstoff o.ä.),
- Kommunal übergreifende Einzelhandelssteuerung zur Stärkung zentraler Bereiche der Orte Ahrensfelde und Werneuchen und bedarfsgerechte Verbesserung umweltfreundlich erreichbarer Nahversorgung sonstiger Orte innerhalb und außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung.

Räumliche Schwerpunkte & Schlüsselstandorte

- Aktivierung und Aufwertung von Flächenpotenzialen in den bestehenden Gewerbegebieten sowie deren nachfragegerechte Erweiterung (u.a. Werneuchen-West, Rehhahn),
- Sicherung kleinteiliger Gewerbenutzungen des Handwerks in integrierter Lage und innerhalb der Orte,
- Schaffung von Mietflächen für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in der Nähe der Haltepunkte des SPNV (z.B. in Blumberg anknüpfend an den Bestand),
- Entwicklung und verkehrsverträgliche Anbindung neuer großflächiger Gewerbestandort in Lindenberg am BAB-Dreieck zur Ansiedlung weiterer Logistik- und Großhandelsunternehmen,
- Masterplan für das Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial Seefeld-Süd als Rahmen für eine in Abschnitten umsetzbare, integrierte Planung für den Gesamtstandort, inkl. verkehrlicher, infrastruktureller und ökologisch-klimatischer Anforderungen
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Sonderstandortes Bundespolizei Blumberg/ Ahrensfelde
- Ansiedlung Nahversorger in Blumberg (Umfeld Bahnhof, Freienwalder Chaussee)

4.4 Handlungsfeld Freiraumentwicklung, Erholung und Wegeverbindungen

Die Qualitäten des Landschaftsraumes der Barnimer Feldmark sowie örtlicher Grünflächen und deren Vernetzungen über den Freiflächenverbund und Wegebeziehungen nahmen im Beteiligungsprozess in beiden Kommunen erheblichen Raum ein. Darin spiegelt sich die hohe Relevanz der Thematik für die Wohnbevölkerung wider. Der Naturraum sowie die Freiflächenausstattung in den Orten sind zentrale Wohnstandortfaktoren und übernehmen zugleich wichtige Funktionen einer gesunden Lebensumwelt:

- ökologisch & klimatisch: Kaltluftbildung, Grundwasserneubildung, Biodiversität etc.,
- sozial: Naherholung und Freizeit für Einwohner:innen und Anrainer,
- gestalterisch: Landschaftsbild, Wohnumfeldqualität und Ortsränder, Ortsbild und Identität.

Die Siedlungsentwicklung im Bestand und ein zusätzliches Siedlungswachstum müssen im Einklang mit einer nachhaltigen klimagerechten Sicherung und Weiterentwicklung von Landschaft und Freiflächen erfolgen. Dabei ist der Verlust von heute (noch) landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisch zu betrachten. Auf den Freiraum wirkt ein hoher Flächendruck durch mehrfache Nutzungskonkurrenz. Neben siedlungsbezogenen Flächenbedarfen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr) ist hier aktuell der Handlungsdruck zur Schaffung von Standorten zur Produktion erneuerbarer Energie, insbesondere Photovoltaik-Freiflächen sowie Windkraftanlagen, zu nennen.

Die Sicherung der Freiflächenausstattung befindet sich bei einem anhaltendem Wachstumsdruck im Zielkonflikt zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und Wirtschaftsflächen. Dies betrifft insbesondere Flächenpotenziale in Ortsrandlage. Aber auch die Aktivierung kleinerer, bislang unbebauter Potenziale im Rahmen der Nachverdichtung muss Frei- und Grünflächen als Bestandteil einer lebenswerten und sozial ausgewogenen Innenentwicklung beachten.

Für die zukünftige Sicherung und Aufwertung der umgebenden Landschaft mit ihren naturräumlichen Besonderheiten sowie der örtlichen Freiraumstrukturen knüpft das Handlungsfeld an Ziele der Flächennutzungs- und Landschaftspläne sowie überörtlicher Freiraumverbundfunktionen im Entwurf zum Regionalplan⁴⁷ an. Es sind zudem Visionen und Handlungsfelder für den länderübergreifenden Regionalpark Barnimer Feldmark⁴⁸, dessen räumlicher Bestandteil und Partner beide Kommunen sind, eingeflossen. Die in diesem Handlungsfeld vorgenommene Fokussierung folgt dabei grundsätzlich den drei Strategiebausteinen: Erhalten – Stärken – Entwickeln.

Das Handlungsfeld spricht dabei diverse Zuständigkeiten an: Kommunen und Orte wie auch Partnerschaften mit Anrainern in Berlin und Brandenburg, Regionalpark, Landbewirtschafteter:innen und (Vorhaben-)Trägern im Bereich erneuerbare Energien. Mit bedacht werden Aktivitäten zur Information, Bewusstseinsbildung und Mitgestaltung durch Initiativen, Schulprojekte, Maßnahmen der Landwirtschaft sowie Besucherlenkung für die (übergreifende) Naherholung über Wegevernetzungen.

Schwerpunkte

- Sicherung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung prägender Strukturen der Kulturlandschaft,
- Aufwertung und Verknüpfung örtlicher Freiraumstrukturen,
- Weiterentwicklung der Erholungsfunktionen mit Wegevernetzungen,
- Sicherung eines nachhaltigen Landschaftswasserhaushaltes im Achsenraum.

⁴⁷ Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2022): Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim, Entwurf

⁴⁸ Dachverband der Regionalparke in Berlin und Brandenburg (2021): MASTERPLAN GRÜN - eine länderübergreifende und interkommunale Freiraumstrategie zur Entwicklung der Regionalparkregionen in Brandenburg und Berlin; danach wurden unter den Handlungsfelder Klima, Wasser, Wohlfühlen, Energie und Landnutzung konkrete Ansätze skizziert.

Teilziele und Maßnahmenbereiche

Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft	Schaffung überörtliches Freiraumverbundsystem mit prägenden Landschaftselementen <i>Entwicklung übergreifender Freiraumverbünde zur Bündelung von Kompensationsmaßnahmen, Sicherung prägender Strukturelemente und offener Landschaften (Klarahöh-Ahrensfelde-Hoheneiche) als Kaltluftbahnen bzw. Frischluftkorridore, Vermeidung des Zusammenwachsens von Orten u.a.</i>
	Nachhaltige Landnutzung – Sicherung von Biodiversität, Artenvielfalt und Landschaftsbild <i>Stärkung und Sicherung traditioneller umweltschonender und Biodiversität fördernder Bewirtschaftung (Landwirtschaft, Obstbau) sowie raum-, umwelt- und landschaftsbildverträgliche Integration von Standorten der Produktion erneuerbarer Energien etc.</i>
Aufwertung örtlicher Freiraumstrukturen	Sicherung und Schaffung von Grün-/Freiflächen samt Vernetzung als Teil des Wohnumfeldes <i>Umsetzung der „doppelten Innenentwicklung“ mit Sicherung kleinklimatisch und sozial wirksamer Freiflächen, vorausschauender Planung und Integration von multifunktionalen Grünflächen in Neubauquartieren zur siedlungsstrukturellen Gliederung sowie deren Vernetzung</i>
	Aufwertung der Ortsrandgestaltung im Siedlungsbestand und bei Neubauquartieren <i>Erhalt und Entwicklung charakteristischer Ortsrandstrukturen (Streuobstwiesen, Gehölzstrukturen etc.), Einbindung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung im Bestand sowie bei Neubauquartieren</i>
Entwicklung der Erholungsfunktionen mit Wegevernetzungen	Weiterentwicklung der Erholungsfunktionen der Landschaft mit attraktiver Wegeverknüpfung <i>Weiterentwicklung prägender „Orte“ und Strukturen mit Erholungsfunktion, wie Parkanlagen (Blumberg, Tiefensee), Gamengrund, aber auch neuer Erlebnisorte im Achsenraum. Ergänzung und Sicherung (übergreifend) verknüpfender Wander- und Radwege (Regionalpark, Wuhle-Radweg etc.)</i>
	Sicherung und Schaffung örtlicher Angebote für Naherholung, Freizeit und Aktivität im Freien <i>Weiterentwicklung örtlicher Grün- und Freiflächen für aktive und passive Erholung, gemeinschaftliche Aktivitäten, Aufenthalt und Miteinander von Jung und Alt sowie barrierefreie Vernetzung der Grünflächen</i>
Sicherung eines nachhaltigen Landschaftswasserhaushalts	Sicherung der Funktionsfähigkeit des Landschaftswasserhaushalts <i>Wassermanagement und Renaturierung insbesondere übergreifender oder lokaler (Klein-)Gewässer, wie Wuhle, Stienitz-Fließ, Haussee Löhme-Seefeld, Feld-Sölle, Gewässer im Gamengrund und Grabensysteme in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung etc.</i>
	Regenwassermanagement in bestehenden und neuen Siedlungsstrukturen <i>Regenwassermanagement in Siedlungsbestand und Neubauquartieren, Begrenzung baulicher Versiegelung bei Innenentwicklung mit Sicherung von Freiflächen. Bei Neubauvorhaben (übergreifende) Schaffung multifunktionaler Grünflächen, Regenwasserversickerung in Gewerbegebieten</i>

Schlüsselmaßnahmen

Übergreifende Schlüsselmaßnahmen der Freiraumentwicklung sind u.a.:

- Aufbau eines Öko-Flächenkontos (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen zur gezielten Freiraumentwicklung im Achsenraum bzw. Regionalpark Barnimer Feldmark),

- (Länder-)übergreifende Kooperation bei Ausbau und Lückenschlüssen sowie Unterhalt des Rad- und Wanderwegenetzes mit besonderer Erholungsfunktion,
- Entwicklung eines übergreifenden „Freiraumbandes“ nördlich der Achsenorte,
- Erweiterung des Wuhle-Grünzugs als interkommunale Startmaßnahme mit Renaturierung und begleitender Wegeverknüpfung (anknüpfend an Wuhle-Grünzug und Radweg bis Berlin-Köpenick und laufende Renaturierung der Wuhle),
- Ableitung konkreter Maßnahmen aus dem „Masterplan Grün“ (Bereich Regionalpark/ Achsenraum),
- Konkretisierung und Priorisierung von Planungen und Maßnahmen zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes – insbesondere prägender Strukturen (Seen, Fließgewässer, Sölle),
- Formulierung eines Kriterienkatalogs zur Standardisierung der Planungserfordernisse (Grün- und Freiflächen) auf Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie deren Sicherung über städtebauliche Vereinbarungen u.ä.,
- Formulierung eines Ziel- und Maßnahmenkatalogs zur Entwicklung der Grünflächen (als „grüne“ Infrastruktur in den Orten) samt einer Liste klimaverträglicher Gehölze,
- Planungen zur Weiterentwicklung wohnungsnaher Frei- bzw. Grünflächen als siedlungsgliedernde Elemente zwischen Bestands- und Neubauquartieren mit Mehrfachfunktion: Erholung, Aufenthalt, Aktivität, Retention (Grünflächennetz) in Ahrensfelde und Werneuchen,
- Ausweitung von Kooperationen bei Pilotvorhaben und Förderakquise.

Räumliche Schwerpunkte & Schlüsselstandorte

- Renaturierung Wuhle zwischen Eiche und Landsberger Chaussee (Landesgrenze) sowie Weiterführung der Planungen und Umsetzung für die Renaturierung der Wuhle zwischen Eiche und Ort Ahrensfelde, samt Wegeverknüpfung,
- Sicherung und Weiterentwicklung Lenne-Park (Blumberg) als örtliches Erholungsangebot,
- Fortschreibung des Konzepts Stienitzfließ (Werneuchen) bzgl. der Gestaltung als örtlicher „Klimawald“ mit Querungsmöglichkeiten und Zugängen für die Naherholung,
- Konzeption, Maßnahmenplanung und schrittweise Umsetzung der Gestaltung eines übergreifenden „Freiraumbands“ nördlich der Achsenorte vom LSG Falkenberg (Berlin) bis Werneuchen,
- Sicherung des Landschaftswasserhaushalts, v.a. prägender Kleingewässer: Haussee (Seefeld/Löhme), Stienitz (Werneuchen), Wuhle (Eiche/Ahrensfelde), Feld-Sölle (südlich Seefeld),
- Schaffung einer Freifläche / Skateranlage für Jugendliche in Werneuchen,
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität Marktplatz Ahrensfelde,
- Rad- und Wanderwegenanbindung Gamengrund (bei Tiefensee) vom Bahnhof Werneuchen aus,
- Lückenschlüsse separat geführter Radwege Ahrensfelde - Mehrow/ -Eiche (Landesstraßen) sowie Radweg Blumberg – Elisenau,
- Örtliche Radwegeplanung Werneuchen mit Maßnahmen zur Verknüpfung von Bahnhof, Ortsmitte und südlich der B158 gelegenen Siedlungsbereichen.

4.5 Querschnittsthema Umweltfreundliche Mobilität, Verkehr und Klimavorsorge

Für eine zukunftsgerechte Entwicklungen des Siedlungsbestands sowie von Neubauvorhaben im Achsenraum sind eine umweltfreundliche Mobilität sowie Klimavorsorge von grundlegender Bedeutung. Klimavorsorge umfasst dabei sowohl Klimaschutz als auch Klimafolgenanpassung. Zwischen den genannten Themen bestehen enge Wechselbeziehungen. Umweltgerechte Mobilität und Klimaschutz bzw. Klimaanpassung bedingen sich unmittelbar etwa bezüglich CO₂-und NO_x-Emissionen, Energieverbrauch, Inanspruchnahme fossiler Rohstoffe oder Flächenverbrauch für Verkehrsinfrastrukturen. Flächenversiegelungen und Verkehrsemissionen wiederum wirken sich negativ auf das örtliche Kleinklima aus. Versiegelte Verkehrsflächen unterstützen in den Sommermonaten ein „Aufheizen“ von Siedlungen mit negativen Einflüssen auf ein gesundes Wohnumfeld vor allem für ältere Menschen und Kinder. Bei Starkregenereignissen verstärken Verkehrsflächen die Gefahr temporärer Überlastungen der Kanalsysteme bis hin zu Schäden durch Hochwasserereignisse.

Klimawandel und Mobilitätswende stehen zudem im Zusammenhang mit Entwicklungen in den anderen Handlungsfeldern. Sie sind wichtige Bausteine der Gestaltung lebenswerter Orte im Siedlungsbestand wie in Neubauquartieren oder um die Funktionsfähigkeit des Landschaftshaushaltes bei weiterer Siedlungsentwicklung und auch außerörtlich für erneuerbare Energien zu sichern.

Zur Gestaltung der Mobilitäts- und Verkehrswende sowie mit Blick auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung bieten sich den Kommunen vielgestaltige Handlungsmöglichkeiten⁴⁹, die im Achsenraum noch stärker übergreifend ausgeschöpft werden sollen. Das spezifische interkommunale Handlungsspektrum ist in den Fortschreibungen der vorliegenden Klimaschutzkonzepte bedarfsgerecht zu konkretisieren, die in der Praxis zudem wichtige Grundlage für den Zugang zu diversen Förderangeboten bilden.

Für die umweltfreundliche Gestaltung von Mobilität bilden Mobilitätsbedürfnisse der Menschen unterschiedlichen Alters, deren Mobilitätsmotive sowie gewählte bzw. wählbare Mobilitätsformen ein „Dreieck“, welches mit integrierter Siedlungs- und Freiraumentwicklung durch effiziente Nutzungs- bzw. Standortzuordnungen und deren Verknüpfungen gesteuert werden kann.

Die unten aufgeführten Teilziele und Maßnahmenbereiche sind im engen Miteinander zu betrachten, verkehrsbeeinflussende Maßnahmen tragen vielgestaltig zu Klimaschutz und Energieeffizienz bei.

Schwerpunkte

- Verkehrsvermeidung durch integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,
- Verkehrsverlagerung und Stärkung des Mobilitätsverbundes,
- Verkehrssteuerung und (übergangsweise) Verkehrsoptimierung,
- Kommunaler Klimaschutz und vorausschauende Klimafolgenanpassung,
- Innovative Energie-Wärme-Lösungen bei Neubau und Bestandsumbau.

⁴⁹ MIL (2021): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für den Klimaschutz. Energetischer Umbau im Quartier; Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) / Kompetenzzentrum Kommunaler Klimaschutz (2018): Klimaschutz in Kommunen. Praxisleitfaden; Deutscher Städte- und Gemeindebund (2022): Hitze, Trockenheit und Starkregen – Klimaresilienz in der Stadt der Zukunft; Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.): Praxis kommunale Verkehrswende.

Teilziele und Maßnahmenbereiche

Verkehrsvermeidung durch integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung	Beeinflussung von Mobilitätsbedarfen und Verkürzung von Wegestrecken in Bestand & Neubau <i>Weiterentwicklung eines attraktiven, nutzerfreundlichen Wegenetzes in und zwischen den Quartieren, Aufwertung der Haltepunkte von SPNV und ÖPNV als Mobilitätsknoten (Bike&Ride, Park&Ride u.a.), Verknüpfungen zu Versorgungszentren und Wohnungsbauentwicklungen, Verkehrsberuhigungen</i>
Verkehrsverlagerung / Verbesserung Modal-Split	Standortübergreifende Verkehrsfolgenabschätzung bei Neubauvorhaben <i>Etablierung der Verkehrsfolgenabschätzung als Regelinstrument bei Vorhaben der Siedlungserweiterung sowie für Standortentscheidungen zu Art und Umfang künftiger Nutzungen samt voraussichtlicher Mobilitätsbedarfe der künftigen Bewohnerschaft über „Verkehrsknoten-Untersuchungen“ hinaus</i>
Verkehrssteuering und (übergangsweise) Verkehrsoptimierung	Anreize zur Verlagerung der Mobilitätsbedürfnisse auf umweltfreundliche Verkehrsmittel <i>Förderung Fuß- und Radverkehr, Verkehrsberuhigung und Reduzierung Stellplatzflächen bei Quartiersplanungen, Zielgruppenspezifische Mobilitätsberatung durch Kommunen (für Unternehmen und Bevölkerung), Mobilitätsmanagement in kommunalen Fuhrparks, Förderung Car-Sharing u.a.</i>
(inter-)kommunale Klimavorsorge	Maßnahmen zur Ausweitung des Anteils umweltverträglicher Mobilität <i>Stärkung des Mobilitätsverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) im Sinne „Orte der kurzen Wege“ anknüpfend an Versorgungszentren und neue Wohnungsbauentwicklungen, (raumübergreifende) Führung von Rad(schnell)wegen, Förderung E-Mobilität durch Aufbau einer Netz- und Ladeinfrastruktur</i>
	Umweltverträgliche, immissionsarme und attraktive Auslastung von Bestandskapazitäten <i>Maßnahmen zur Steuerung von Verkehrsströmen im kommunalen Einflussbereich, Abstimmung mit Fachstellen (Land, Landkreis) zur Verknüpfung von ÖPNV und SPNV-Angeboten (Schnittstellenoptimierung), Unterstützung örtlicher Wirtschaftslogistik sowie kombinierter Verkehre in der Wirtschaft</i>
	Minderung der Verkehrsbelastungen und Gefahrenquellen in Orts- bzw. Wohnlagen <i>Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung zur Verbesserung der Verkehrssituation in den Orten an der B158, Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten und Wegeführungen, Umsetzung von Verkehrsführungen zur Entlastung von Wohnquartieren</i>
	Kommunen als Vorreiter bzw. mit Vorbildfunktion im Bereich Klimaschutz <i>Förderung energetischer Bestandsumbau und erneuerbare Energien bei Neubauvorhaben, Nutzung planungsrechtlicher Instrumente und Vertragsmodelle zu Klimaschutz im Quartier und in Gewerbestandorten (Ausschluss fossiler Brennstoffe, Regenwasserrückhalteflächen, E-Mobilität/-Ladeinfrastruktur)</i>
	Vorausschauende Klimafolgenanpassung <i>Regenwassermanagement über multifunktionale Grünflächen in Quartieren und Gewerbestandorten (Grundwasserbildung, Bewässerung), klimaresiliente Quartierentwicklung durch „grüne“ und „blaue“ Infrastrukturen, Vermeidung von Hitzeinseln und Sicherung Kaltluftentstehung, Aufwertung von Ortsrandstrukturen</i>
	Innovative Lösungen für Produktion und Verwertung von Energie, Wärme, Abwasser vor Ort <i>Beratung, Planung, Umsetzung innovativer Energie-Wärme-Lösungen bei Neubau und im Bestand, Produktion erneuerbarer Energien (kommunale Dächern, Geothermie) mit Verwertung vor Ort, neue Kooperationsmodelle und übergreifende Steuerung PV-FFA⁵⁰</i>

⁵⁰ Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen

Schlüsselmaßnahmen

Übergreifende Schlüsselmaßnahmen – als teils strukturelle Entwicklungsvoraussetzungen – sind u.a.:

- Taktverdichtung RB 25 mit barrierefreier Gestaltung der direkten und mittelbaren Zugänge zu Haltepunkten,
- Realisierung der Ortsumfahrung (OU) B 158n um Ahrensfelde,
- Verbesserung der verkehrssicheren Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Ahrensfelde zu Fuß und mit dem Fahrrad,
- Lückenschlüsse im Radwegenetz an verkehrsbelasteten (Landes-)Straßen im Achsenraum,
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Jung und Alt sowie Querbarkeit der B158 in den Ortslagen,
- Bildung „Arbeitsgruppe Mobilität“ mit interessierten Einwohner:innen und Vertreter:innen kommunaler Gremien zur Planung, Vorbereitung und Umsetzung bedarfsgerechter Verbesserungen des Fuß- und Radverkehrs im Ort Werneuchen,
- Weiterentwicklung der RB-Haltepunkte zu „Mobilitätsknoten“ inkl. deren Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad (Radabstellanlagen, E-Mobilität/-Ladesäulen, Taktung Umsteigeoptionen, BAR-Share etc.)
- Aufwertung des innerörtlichen Radwegenetzes in Ahrensfelde - Verknüpfung der Bestands- und Neubauquartiere mit SPNV-Haltepunkten sowie den Angeboten der Nahversorgung und Daseinsvorsorge,
- Fortschreibung der kommunalen Klimaschutzkonzepte bzgl. spezifischer Handlungsansätze und Förderzugänge (RL „Kommunaler Klimaschutz / Klimaschutzmanager“), etwa mit Fokus auf den kommunalen Gebäudebestand, Energieproduktion auf kommunalen Dächern; Nutzung Abwärme und Abwässer des Gewerbes u.v.m.),
- Schaffung von Retentionsflächen und Regenrückhaltefunktionen in öffentlichen Grünflächen in den Ortslagen,
- Integration (innovativer) klimaschutzrelevanter Regelungen in Bebauungspläne und Planungsverfahren für aktuelle Vorhaben zu Wohnungsbau- und Gewerbeflächen-Entwicklung,
- Umsetzung prioritärer Maßnahmen der vorliegenden Lärmschutzplanungen.

Räumliche Schwerpunkte / Schlüsselstandorte

- Ortsumfahrung Ahrensfelde B 158 (externe Zuständigkeiten, Land),
- Taktverdichtung RB 25 sowie Schnittstellenmanagement ÖPNV, inkl. relevanter Querwege (externe Zuständigkeiten, Länder, VBB & LK)
- Lückenschlüsse Radwege Ahrensfelde-Eiche und Ahrensfelde-Mehrow sowie Blumberg – Elisenau und Werneuchen – Tiefensee,
- bedarfsgerechte Weiterentwicklung der RB-Haltepunkte als Mobilitätsknoten, inkl. deren An- und Einbindung in umgebende Quartiere (u.a. E-Mobilität, sichere Radabstellanlagen etc.),
- „AG Mobilität Werneuchen“ – Diskussion und Vorbereitung konkreter Maßnahmen,

- Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der Querbarkeit von Bundes- und Landesstraßen in Ortslagen – ggf. weitere Sondierung, u.a. Eiche, Ahrensfelde/Richtung S-Bahnhof Ahrensfelde, Seefeld.

4.6 Beiträge der Handlungsfelder zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung

Die folgende Übersicht veranschaulicht exemplarisch die vielgestaltigen Beiträge und Bezüge der erläuterten kommunalen Handlungsfelder, deren Schwerpunkte und beispielhafter Schlüsselmaßnahmen zu wichtigen Zukunftsthemen der Stadt- bzw. Kommunalentwicklung.

Mit der Umsetzung von Maßnahmen unter den Teilzielen bzw. Maßnahmenbereichen je Handlungsfeld leisten die Kommunen im Achsenraum auf unterschiedlichste Art und Weise kommunale Zielbeiträge zu überörtlichen Zukunftsaufgaben bzw. Strategien im Land Brandenburg (s. Kapitel 3.1, Strategie Stadtentwicklung und Wohnen, Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung, INSEK-Leitfaden u.a. des MIL Land Brandenburg).

Zukunftsaufgaben / -themen der Stadtentwicklung	Wohnen (bedarfsgerecht & ausgewogen)	Wärmewende	Wirtschaft (zukunftsorientiert, umweltgerecht)	Mobilitäts-wende	Energiewende	Daseinsvorsorge	Zusammenhalt & Demokratie	Klimaanpassung
Handlungsfelder mit Teilzielen								
HF Wohnen und Daseinsvorsorge								
* Innenentwicklung u. lebendige Ortsmitte								
* Wohnen für alle Lebenslagen								
* klimagerechte Siedlungserweiterungen								
* soziale Infrastruktur und Nahversorgung								
* Gemeinschaft, Miteinander, Identifikation								
HF Arbeiten und Gewerbeflächen								
* Aufwertung Bestandsstandorte/Flächenaktivierung								
* neue Wirtschaftsflächen für Gewerbe/Industrie								
* Standortprofilierung/-vermarktung								
* Kooperation/Synergien mit Anrainern								
HF Freiraum, Erholung, Wegeverbindungen								
* Sicherung/Entwicklung der Kulturlandschaft								
* Aufwertung örtlicher Freiraumstrukturen								
* Entwicklung Erholungsfunktionen u. Wegevernetzung								
* Sicherung Landschaftswasserhaushalt								
QT Mobilität/Verkehr, Klimavorsorge								
* Verkehrsvermeidung / Integration Siedlung & Verkehr								
* Verkehrsverlagerung/Stärkung Umweltverbund								
* Verkehrssteuerung / Verkehrsoptimierung								
* (inter-)kommunale Klimavorsorge								
Erläuterung								
direkte Beiträge des Teilzieles zum Zukunftsthema								
indirekte Beiträge des Teilzieles zum Zukunftsthema								

Tabelle 24: Beiträge und Wechselbeziehungen der Handlungsfelder und Teilziel zu wichtigen Zukunftsthemen

5 Räumliche Vertiefungsbereiche

Ergänzend zur Betrachtung des Gesamtraums erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzepts auch eine vertiefende Analyse der Ortskerne der vier Orte entlang der Achse (Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld, Werneuchen). Auf Grundlage einer für diese vier räumlichen Vertiefungsbereiche vorgenommenen detaillierteren Untersuchungen sowie zahlreicher Gespräche und Ortstermine erfolgte eine Ableitung von Entwicklungszielen sowie vielfältiger konkreter Maßnahmen in enger Rückkopplung mit den örtlichen Vertreter:innen sowie den kommunalen Verwaltungen.

Die nachfolgend dargestellten Analysen und insbesondere die identifizierten Maßnahmen sind als kleinräumige Ergänzung zu den in Kapitel 4 vorgestellten übergeordneten Maßnahmen für den Gesamtraum zu verstehen. Die dargestellten Handlungsbedarfe, Entwicklungsziele Handlungsansätze und Maßnahmenideen sind bilden sowohl eine Basis für das kommunale Handeln als auch eine Grundlage für die Prüfung von Fördermöglichkeiten zur Entwicklung der Ortskerne und Innenbereiche, bspw. im Rahmen der Städtebauförderung und der Programme der ländlichen Entwicklung.

5.1 Vertiefungsbereich Ahrensfelde Ortsmitte

Abgrenzung des Vertiefungsbereichs

Der vertiefend betrachtete Raum des Ahrensfelder Zentrums definiert sich vom Ortseingang Ahrensfelde entlang der Verkehrsachse der Bundesstraße 158/ Dorfstraße in Richtung Osten sowie nach Norden entlang der Lindenberger Straße und der Wuhle bis zum nördlichen Bereich des Bahnhofs Ahrensfelde Friedhof und der Ulmenallee.

Analyse und Identifikation von Handlungsbedarfen

Siedlungsstruktur und Wohnen

Das Zentrum von Ahrensfelde ist von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur geprägt und verfügt über einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Entlang der Bundesstraße ähneln der historische Ortskern mit den in Ansätzen noch erkennbaren Dorfanger und die Bebauungsstrukturen dem raumstrukturellen Muster eines Brandenburger Straßendorfes. Die historische Bebauung entlang der Dorfstraße integriert heute neben der Nutzung als Wohnstandort auch eine beachtliche Vielfalt an gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus sind in entsprechenden Neubauten seit den 1990er Jahren größeren Nutzflächen für den Lebensmittel-Einzelhandel entstanden.

Mit der baulichen Ausdehnung nördlich der Dorfstraße/ B 158 hat sich auch die Zentrumsfunktion des Ortes mit den Jahren verschoben. Das Ortszentrum bilden das Rathaus und das Gemeindehaus als Begegnungsort und öffentliche Bibliothek sowie der angrenzende öffentlichen Raum und eine Kindertagesstätte. Der Übergang zwischen historischer Bebauung, dem neuen kommunalen Zentrum und weiteren neuartigen Entwicklungen ist raumstrukturell dabei zuweilen fließend.

Ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhausgebiete ist seit den 1990er Jahren entstanden und wurde über die letzten Jahre weiter nachverdichtet. Östlich des Rathauses und an das

Grundstück der Kirche der Gemeinde angrenzend wurde in der Fasanenstraße mehrgeschossiger Wohnungsbau in räumlicher Nähe zum Naherholungsraum Wuhlefließ entwickelt.

Daseinsvorsorge

Innerhalb des Betrachtungsraum befindet sich wesentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Ortsteils Ahrensfelde. In der Dorfstraße stellen ein Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt sowie ein Arzt für Kinder- und Jugendmedizin die grundlegende medizinische Versorgung sicher.

Der Raum um das Rathaus fungiert außerdem mit dem Gemeindehaus als Begegnungsort für Senior:innen sowie mit seinem kulturellem Angebot (Bibliotheksstandort) als zentraler Anlaufpunkt. Räumlich angeschlossen daran ist die Kinderbetreuung innerhalb des Ortes durch die Kindertagesstätte Koboldland.

Einrichtung	Lage
Rathaus Ahrensfelde - Verwaltung	Lindenberger Straße/ Kutschersteig
Bibliothek /Begegnungsstätte für SeniorInnen	Lindenberger Straße/ Kutschersteig
KiTa Koboldland	Kutschersteig
Jugendclub Ahrensfelde	Lindenberger Straße
Allgemeinmediziner	Ahrensfelder Chaussee
Kinder- und Jugendmediziner	Dorfstraße
Zahnarzt	Dorfstraße
Kardiologe	Ulmenallee

Tabelle 25: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung

Arbeiten und Gewerbe

Der räumliche Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen im Vertiefungsbereich liegt entlang der Verkehrsachse der Dorfstraße. Der Ortskern verfügt über einen vielfältigen Branchen- und Nutzungsmix, bestehend aus Einzelhandel (u.a. Nahversorgung, Automobil) und Dienstleistungen (Versicherungen, Friseursalon, Fahrschule, Physiotherapeuten und anderen Pflegeleistungen) sowie Unternehmen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Handwerk und Gastronomie. Dabei ist die gewerbliche Tätigkeit oftmals mit Wohnfunktionen verknüpft oder über die charakteristische Bauform der dorftypischen Höfe integriert ist.

Am westlichen Ortseingang Ahrensfelde zwischen Dorfstraße und Kutschersteig verfügt der Ortskern zudem über eine größere Fläche mit gewerblichem Schwerpunkt. Neben „pcbilliger“, einem Friseursalon, einem Bestattungsunternehmen und einer Spielhalle ist in diesem Raum EDEKA Stepaniak als Lebensmittelvollsortimenter ansässig. Der Nahversorgungsstandort des Edeka besitzt dabei Bedeutung für eine überörtliche Versorgung bis in den Bereich Marzahn-Nordwest. Die daraus resultierende hohe Nutzungsfrequenz des Nahversorgungsstandortes macht den Raum zu einem informellen Zentrum innerhalb des Ortskerns, ist dabei aber raumstrukturell vom kommunalen Ortszentrum durch ein Wohngebiet ohne direkte Wegeverbindung getrennt.

Teile dieses gewerblich genutzten Bereichs des Zentrums weisen wenig ansprechende, großmaßstäbige Gebäudestrukturen auf, die zum Teil un- oder untergenutzt sind. In Verbindung mit den wenig attraktiven Außenbereichen bestehen hier perspektivisch Handlungsbedarf und auch -potenziale für eine gewerbliche Neuentwicklung.

Grünflächen und Freiräume

Der zentrale Freiraum innerhalb des Betrachtungsraumes ist das Wuhlefließ, beginnend vom Bahnhof Ahrensfelde Friedhof und südlich endend an der Fasanenstraße. Während der südliche Teil des Wuhlefließes mit ausgewiesenen Wegen räumlich gestaltet ist, verfügt der nördliche Bereich in Richtung Bahnhof über keine Gestaltungsqualität und einen informellen Zugang über den Stieglitzweg. Grundsätzlich kommt dem Wuhlefließ eine hohe Bedeutung als fußläufig erreichbarer Naherholungsraum in Wohnraumnähe für den Ortsteil Ahrensfelde zu.

In Richtung B 158 gibt es zudem über die Fasanenstraße hinaus eine Grünflächen-Erweiterung des Weges entlang der Wuhle. Über die Bundesstraße und die südlich angrenzende Wohnbebauung hinweg fehlt allerdings die Verlängerung des Wanderweges entlang der Wuhle sowie die Verbindung zum Wuhleradweg auf dem Berliner Stadtgebiet.

Freiraum	Gestaltung	Barrierefreiheit	Aufenthaltsqualität
Wuhlefließ/ Wanderweg	Keine Gestaltung im nördlichen Bereich vom Bahnhof Ahrensfelde Friedhof ausgehend; Südlicher Teil mit einheitlich gestalteten Wegen	/	Naherholungsraum für Ortszentrum Ahrensfelde mit guter Aufenthaltsqualität und Gestaltungsbedarf im nördlichen Bereich; Keine Anbindung an den Wuhlewanderweg in Marzahn-Hellersdorf

Tabelle 26: Grün- und Freiflächen im Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung

Verkehrliche Anbindung

Die zentrale Ortslage wird strukturell durch die sehr stark verkehrsbelastete Dorfstraße/ B158 geprägt, die sowohl die Zufahrt von Berlin zum Berliner Autobahnring (A10) ermöglicht als auch die wichtigste Anbindung für die Orte des Achsenraums und östlich anschließende Siedlungsbereiche ist. Mit dem Bahnhof „Ahrensfelde Friedhof“ verfügt der Vertiefungsbereich zudem über eine direkte Anbindung an das Nahverkehrssystem des Metropolraumes Berlin.

Innerörtliche Wegeverbindungen

Aus nordwestlicher Richtung bildet die Lindenberger Straße eine bedeutsame Verbindungsachse als Anbindung des nordwestlichen Teils des Ortes Ahrensfelde sowie nach Lindenberg und Neu-Lindenberg. Aus Südosten stellt die Feldstraße eine wichtige Wegeverbindung zwischen Ortskern und der südlich angrenzenden Großwohnsiedlung Marzahn-Nordwest dar. Die hierüber erreichbare Endhaltestelle der Straßenbahn M8 bietet zudem einen Anschluss an den Berliner Nahverkehr.

Der Ortsteil Ahrensfelde verfügt über eine direkte Anbindung an den auf Berliner Stadtgebiet gelegenen S-Bahnhof Ahrensfelde. Der Zugang erfolgt innerhalb des Ortes über die Dorfstraße und dann über die Märkische Allee in Berlin-Marzahn. Der Abzweig der Falkenhagener Chaussee von der Märkischen Allee/ B 158 bildet dabei ein Nadelöhr für den MIV wie auch für Fußgänger und Radfahrer. Es existieren hier keine barrierefreien und fußgänger- bzw. radfahrerfreundlichen Übergänge in Richtung S-Bahnhof, so dass es an diesen Stellen zu Nutzungskonflikten mit dem sich regelmäßig stauenden MIV kommt.

Innerhalb des Ortes existieren Wegeverbindungen zwischen der Bundesstraße und der Fasanenstraße in Richtung Wuhlewanderweg für Radfahrer und Fußgänger sowie zwischen dem Kutschersteig über den Gehrenseegraben und die Gewerbeflächen, wobei die Wegeverbindungen nicht explizit als solche gekennzeichnet und erschlossen sind. Die Straße „An der alten Post“ weist eine doppelte und parallele Erschließung in Richtung Kutschersteig auf. Zudem fehlt zwischen dem Nahversorgungsstandort über die Straße „An der alten Post“ eine direkte Wegeverbindung zum Rathaus Ahrensfelde.

Während sich die Rad- und Fußwege entlang der Lindenberger Straße in einem guten Zustand befinden, weist die Dorfstraße/ B158 insbesondere im westlichen Teilbereich einen sehr engen und wenig attraktiven Radweg auf. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B158 mit Fahrzeugen des MIV ist ein sicheres Ausweichen auf der Radfahrenden auf die Straße hier nicht möglich.

Straße/Radweg/Fußweg	Barrierefreiheit	Zustand	Nutzungskonflikt
Dorfstraße/B 158	Keine durchgehende Barrierefreiheit;	Teilweise gut, teilweise sanierungsbedürftig	Fuß- und Radwege beidseitig vorhanden (nicht durchgängig); potenzieller Nutzungskonflikt aufgrund geringer Breite der Wege; Kritisch: Übergang zum S-Bahnhof Ahrensfelde
An der alten Post	Nein	Sanierungsbedürftig	Keine einheitliche Erschließung, keine ausgewiesene Wegeverbindung
Kutschersteig	Ja	Nein	Private Erschließung; keine ausgewiesenen Fuß- und Radwege
Lindenberger Straße	Ja	Gut	Potenzieller Nutzungskonflikt zwischen Radfahrenden und Fußgänger:innen
Feldstraße	Ja	Gut	Potenzieller Nutzungskonflikt zwischen Radfahrenden und Fußgänger:innen

Ulmenallee	Nein	Sanierungsbedürftig	Keine Erschließung für Fußgänger:innen und Radfahrende
Wuhlewanderweg	Nein (nicht durchgängig)	Gestaltungsbedarf	/
Bahnhof Ahrensfelde Friedhof/ Bahnstraße	Nein (keine ausreichende Erschließung von Bahnstraße und Ulmenallee)	Sanierungsbedürftig	/
Kutschersteig	Ja	Sanierungsbedürftig	Keine ausgewiesene Wegeverbindung in Richtung Dorfstraße über Gewerbefläche
Fasanenstraße	Ja	Gut	Kein ausgewiesener Radweg
Hafersteig	Ja	Gut	/

Tabelle 27: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung

Übersicht Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Nahversorgungsangebot mit Vollsortimenter-Supermarkt und Lebensmittel-Discounter	Starke verkehrliche Belastung der B158 beeinträchtigt Nutzbarkeit und Qualität des Ortskerns enorm
Sehr gute verkehrliche Anbindung an das ÖPNV-System der Metropolregion und mit dem MIV in Richtung Berlin und Autobahnring	Mangel an seniorengerechten Wohnungsangeboten und Mietwohnungen/ Geschosswohnungsbau
Klassische heterogene Dorfstruktur mit Gewerbe und Wohnnutzungen	Keine barrierefreie Anbindung an die Berliner S-Bahn und fehlende barrierefreie Wege- und Radwegegestaltung innerhalb des Orts
Gute Grünflächen- und Freiraumstruktur	Historischer Dorfkern ist überformt und kaum mehr erkennbar
	Relativ geringe Wohnungs-/ Bevölkerungsdichte um Haltepunkte des ÖPNV-Systems
	Geringe Konnektivität und Durchlässigkeit zentraler Orte (Rathausplatz, Nahversorgung und Zugang zur S-Bahn)

Tabelle 28: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung

Abbildung 33: Analysekarte Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Abgrenzung

- Bundeslandgrenze BE/ BB
- Flurstück

Verkehr

- Eisenbahn
- SPNV-Haltestelle
- ÖPNV-Haltestelle
- Radweg

Freiraumentwicklung

- Biotop/ FFH-LRT

Daseinsvorsorge

- Kindertagesstätte
- Sportstätte
- Kirche
- Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftshaus
- Supermarkt
- Freiwillige Feuerwehr
- Spielplatz
- Autohändler

Gebäude

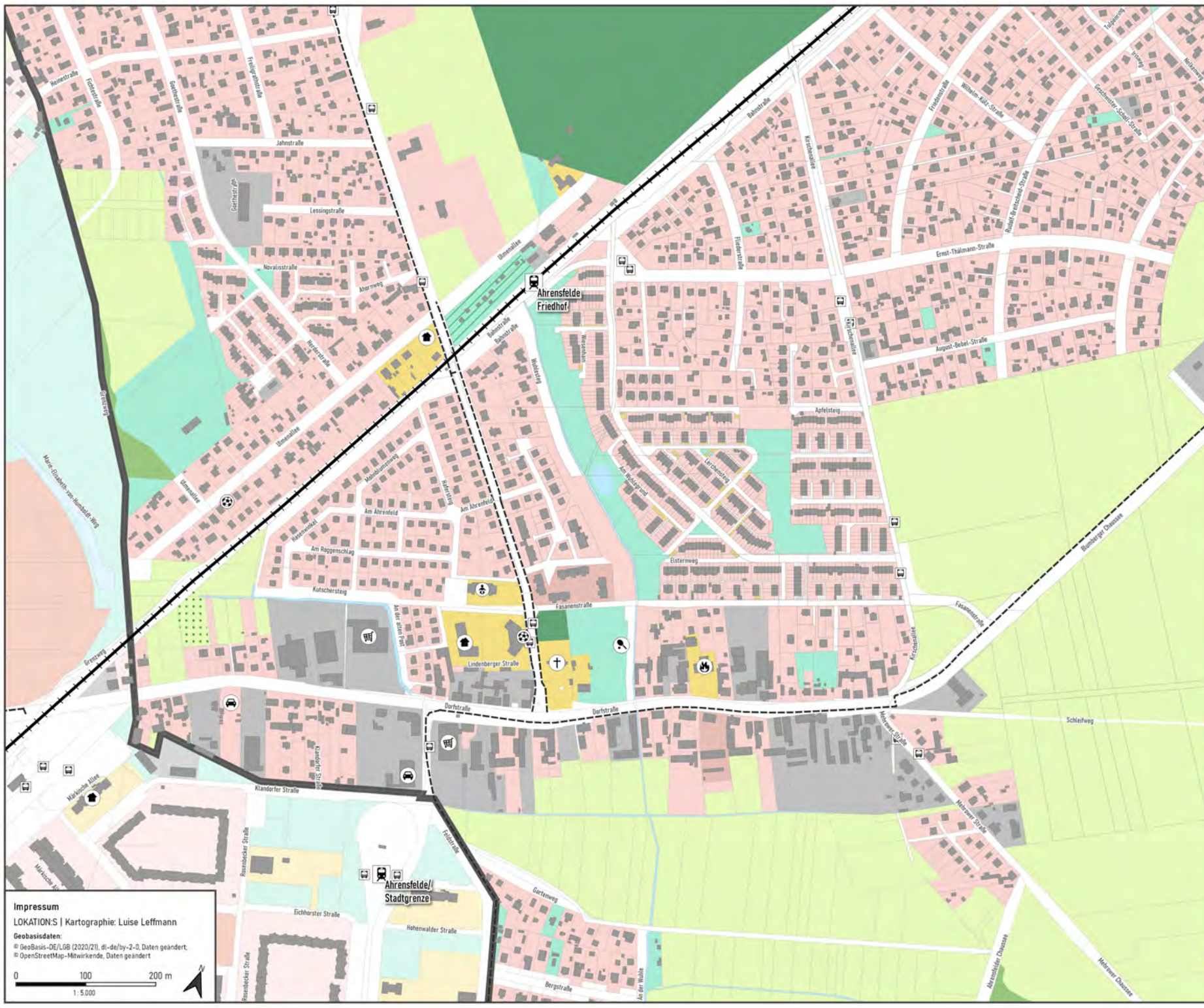
- Gebäudebestand

Flächennutzung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche (mehrgeschossig)
- Öffentliche Nutzung
- Mischnutzung
- Sport- und Erholungsfläche
- Industrie und Gewerbe
- Friedhof
- Gewässer
- Landwirtschaft, Freifläche
- Wald, Vegetation
- Sumpf, Moor
- Ferienhausfläche

**Flächennutzung außerhalb
des Planungsgebiets**

- Wohnbaufläche
- Mischnutzung
- Öffentliche Nutzung
- Sport- und Erholungsfläche
- Industrie und Gewerbe
- Halde (Lagerfläche)
- Gewässer



Impressum
LOKATION: S | Kartographie: Luise Leffmann
Geobasisdaten:
© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), di-de/by-2-0, Daten geändert;
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

0 100 200 m
1:5.000

Entwicklungsziele

- Bauliche und funktionale Stärkung der „Ortsmitte“ zwischen B158, Markt und Bahnhofsumfeld,
- Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln (Rad- und Fußwege sowie Anbindung der Bahnhöfe),
- Entwicklung zukunftsweisender Perspektiven für bahnhofsnahe Areale mit neuen Nutzungen (Wohnen, Mischnutzung, Daseinsvorsorge),
- bedarfsgerechte Entwicklung lagegünstiger Potenziale als „Quartiere der kurzen Wege“ für Wohnen in allen Lebensphasen,
- Aufwertung übergreifender Freiräume für Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen.

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Analyse und der Definition der Entwicklungsziele wurden in einem kooperativen Verfahren die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Maßnahmenkarte zum Vertiefungsbereich mit ihren jeweiligen Nummern räumlich verortet (s. Abbildung 34).

Maßnahmenbereich	Nr.	Maßnahmen im Vertiefungsbereich Ahrensfelde
Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge		
1.1 Wohnen [A]		
Neue Angebote für Altengerechtes Wohnen sowie Seniorenwohnen (differenzierte Bedürfnisse von aktiven Senioren bis betreutes Wohnen und Pflege)	A1	Neue seniorengerechte Wohnangebote im Ortskern (Innenentwicklungspotenziale u.a. BP Feldstraße und Potenzialflächen -> Prüfung gemeindliches Eigentum für Impulsvorhaben bzw. Aktivierung privater Standorte, aktive Einbindung von Partner:innen)
Wohnraum für besondere Zielgruppen sowie eines bezahlbaren, vielf gestaltigen Angebots für unterschiedliche Lebensphasen (Haushaltsgründung, Alleinerziehende, Mehrgenerationen)	A2	Konkretisierung, Planung und Realisierung bedarfsgerichten Wohnraums für alle Lebensphase im Siedlungsbestand sowie v.a. auf integriert gelegenen Potenzialen in Kooperation mit z.B. WBG Werneuchen, Genossenschaften, Baugruppen (Mietwohnungen für junge Haushaltsgründer:innen, Familien, Alleinerziehende, Mehrgenerationen etc., exemplarisch WA1a & WA2), ggf. Prüfung des Bedarfes und der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten über Einheimischen-Modelle und Konzeptvergabe)

1.2 Städtebauliche Aufwertung durch Neuordnung, Flächenentwicklung, Nachverdichtung bzw. Bestandsentwicklung [B]		
Nachverdichtung für Wohnen plus ergänzende wohnungsnah Angebote in EG-Lagen (wie medizinische Versorgung und haushaltsnahe Dienste) durch Aktivierung von Baulücken	B1	Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung von untergenutzten, gewerblich genutzten und rückwärtig gelegenen Flächenpotenzialen im Ortskern (z.B. Feldstraße, Dorfstraße 4-7) (Aktive Eigentümer:innenansprache mit Beratung zu Planungsbelangen, Förderangeboten, z.B. Städtebau-Förderung, sonstige Programme, klimagerechtes Bauen etc.)
Neuordnung und Entwicklung von Potenzialflächen	B2	Neuordnung bzw. Entwicklung der Potenzialflächen Dorfstraße 66 und Umfeld (u.a. Dorfstr. 67 / Stellplatz EDEKA, rückwärtiger Parkplatz) sowie aktive Einbindung kommunaler Impuls-Grundstücke (Potenzial zwischen Dorfstraße und Klandorfer Str.)
	B3	Flächenaktivierung für haltepunktnahes verdichtetes Wohnen am Bahnhof Ahrensfelde-Friedhof/ Lindenberger Straße (differenzierte Wohnformen und Qualitäten, ggf. pilothafter klimagerechter Städtebau mit ergänzenden Versorgungsfunktionen im Umfeld des Haltepunkts)
	B4	Entwicklung städtebaulich-gestalterischer Leitlinien zur Schaffung raumbildender, identifikationsstiftender Bauungsformen in Verbindung mit der künftigen Gestaltung des Straßenraumes der historischen Ortsmitte von Stadtgrenze Berlin bis zum östlichen Ortsausgang (nach Realisierung der OU B158) (inkl. Anbindung Neubauquartier Kirschenallee sowie künftige "Verschnittfläche" (B158a/B158n) für städtebaulich-funktionale Anreicherungen im Sinne "verlängerte Ortsmitte")
1.3 Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]		
Kommunikationsräume und Gemeinschaftshäuser	C1	Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Funktionalität des Rathausplatzes in Verbindung mit dem Ortszentrum rund um Rathaus und Kita (s.u. Freiraum / öffentlicher Raum)
Standortfindung: Potenzial- bzw. Machbarkeitsstudie Gymnasium bzw. weiterführende Schule im Achsenraum	C2	Vertiefende Untersuchung der Standorteignung des Potenzialstandortes Lindenberger Straße/ Ulmenallee am Bahnhof unter Berücksichtigung der Kriterien bzw. Anforderungen an einen Gymnasialstandort in Abstimmung mit LK (Nähe Sportplatz, Flächenzugriff und zeitliche Verfügbarkeit, ÖPNV-Anbindung etc.)

Bedarfsgerechte und vorausschauende Planung sowie Umsetzung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Grundschule)	C 18	<u>außerhalb engerer Vertiefungsbereich:</u> vorausschauende Planung und Sicherung von Flächen zur dezentralen Unterbringung von Mehrbedarfen in Kita und Schule, integriert in Siedlungszusammenhang und Wegenetz (exemplarisch Kitas in WA1a & WA2)
Orte für Kinder und Jugendliche (Freizeit, Spiel, Erlebnisräume)	C 19	Aufwertung bestehender Standorte für Spiel und Freizeit im Ort (u.a. Aufwertung Spielplatz an Kirche) sowie bedarfsgerechte Integration neuer Standorte (u.a. WA1a und WA2); Prüfung außerbetrieblicher Zugang zu Kita-Freiflächen in Verbindung mit Grünflächen- und Wegekonzept sowie Nutzbarkeit Sportareal und Jugendklub
Orte für wohnortnahen Sport, Freizeit und Erholung		<u>außerhalb Vertiefungsbereich:</u> Sicherung des Vorhaltestandorts Ahrensfelde-Ost (östlich WA 12 für Sport- und Freizeit-Nutzung; ggf. Konkretisierung Handlungsbedarf für Sportplatz – auch über Landesgrenze hinweg)
Nahversorgung	C4	Aufwertung der Dorfstraße mit östlicher Erweiterung (bei OU B158 n) mit neuen, ergänzenden Nutzungsmischungen
	C5	Prüfungen, weitergehende Untersuchungen und Planungen zur Ansiedlung ergänzender Nahversorgungsangebote im Bereich des Bahnhofs Ahrensfelde-Friedhof/ Ulmenallee/ Lindenberger Straße (u.a. tragfähige Nahversorgung und medizinische Versorgung für Einwohner:innen im Siedlungsbereich nördlich der Bahnlinie)
	C6	<u>östlich des Vertiefungsbereichs:</u> Prüfung und Schaffung der Voraussetzungen für perspektivische Ansiedlungen standortverträglicher Nahversorgungsangebote im Bereich B 158 alt/ neu (MA4/G3), u.a. zur verbesserten Versorgung des östlichen Siedlungsgebietes (Bestand/Potenziale) mit umweltfreundlicher Mobilität (Rad/Fuß)
Handlungsfeld 2: Arbeiten und Wirtschaft [D]		
Belebung Ortszentrum, Steigerung der Nutzungsintensität und Attraktivierung des Ortskerns	D6	Belebung des Ortszentrums und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung (Rathausplatz, Prüfung alternativer Standorte im Wegenetz) (Sondierung und Konkretisierung von Potenzialen, Information, Anreize, Beratung von Eigentümer bzw. Interessenten etc.)
Standorte für Handwerk und nicht-störendes Gewerbe	D7	Stärkung des kleinteiligen Gewerbes und Handwerks durch Flächenentwicklung für Ansiedlungen in Ortsnähe sowie Schaffung von Erweiterungsoptionen für ansässige Betriebe

	D8	Auflösung bestehender bzw. potenzieller Nutzungskonflikte und Belästigungen aus gemengeartigen Standortlagen mittels Prüfung von etwaigen Verlagerungen störendes Gewerbes an den östlichen Ortsrand (z.B. Kfz-Gewerbe)
Handlungsfeld 3: Freiräume und öffentlicher Raum [E]		
Innerörtliche und übergreifende Freiraumqualitäten	E1	Aufwertung des Wuhlegrünzugs sowie Weiterführung der geplanten Renaturierung südlich von Eiche bis Ortslage Ahrensfelde mit begleitendem Rad- bzw. Fußweg; Verknüpfung mit Wuhletal-Radweg und Wegenetz Regionalpark Barnimer Feldmark
	E2	Aufwertung örtlicher Grünanlagen und Freiflächen in deren ökologisch-klimatischer, sozialer bzw. gestalterischer Funktion sowie Verknüpfung bestehender und zukünftiger dezentraler Grün- bzw. Freiflächen über ein örtliches Wegenetz (u.a. innerörtlicher Wuhlegrünzug mit Angeboten zu Verweilen und Erholung, Stärkung Regenrückhaltefunktion für Bewässerung etc.)
	E3	Entwicklung freiraumgestalterischer Alternativen zur Einbindung der künftigen Trasse B 158n (Potenziale oberhalb, auf und neben bislang geplanter "Halbtroglage") zur Minderung der Barrierewirkung zu Anrainer-Quartier Marzahn-Nordwest; Schaffung übergreifend nutzbarer und barrierefrei zugänglicher Angebote für Aufenthalt und Aktivität von Jung und Alt, inkl. Einbindung vorhandener Freiraumpotenziale in rückwärtiger Lage der südlichen Dorfstraße bis Trasse B 158 n für Obstwiesen, Regenwasserversickerung etc.
Öffentliche Plätze	E4	Gestalterisch-funktionale Aufwertung des Rathausplatzes für den Aufenthalt von Jung und Alt sowie Anreize für Nutzungen in Verbindung mit Ortszentrum, Rathaus, Kita, Nahversorgung und Services im Umfeld
Barrierearme und attraktive Straßenraumgestaltung	E5	städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Dorfstraße nach Fertigstellung OU B158n (Anpassung des Straßenraumprofils mit Raum für Fußwege, Radwege, Pkw, Bus-Haltestellen etc.)
	E6	Untersuchungen und Planungen zur Weiterentwicklung der Straßenraum-Aufteilung der Dorfstraße in den Einmündungsbereichen Lindenberger Straße, westlicher Ortsausgang/ Ahrensfelder Chaussee sowie Abzweig Mehrow (Verkehrslenkung, Stärkung der Attraktivität für Rad-/Fußverkehr, Verkehrsführung für LKW-Verkehr etc.)

HF 4 - Verkehrliche Infrastruktur und umweltfreundliche Mobilität [F]		
Innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen	F1	Konkretisierung und schrittweise Umsetzung Radwegeverbindung Berlin – Kutschersteig – Fasanenstraße (parallel zur verkehrsbelasteten Dorfstraße) unter Einbindung des Edeka-Standorts und Prüfung der Machbarkeit einer Verbindung entlang von Bahntrasse und Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion (westlich)
	F2	Schaffung Rad- und Fußwegeverbindung von Dorfstraße zu Wuhletal-Radweg (s.o. Verknüpfung mit Renaturierung Wuhle)
	F3	Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindung (Trampelpfad) entlang der Bahntrasse
	F4	Schaffung attraktiver Wege-Verknüpfungen zu Marzahn-Nordwest (u.a. Tram-Haltestelle) nach Neubau Ortsumfahrung B158n
	F26	Schaffung bzw. Ausbau Rad- u. Fußwegeverbindung zwischen Ulmenallee (westlich Lindenberger Straße) bis Gehrenseegraben und weiter bis S-Bahnhof Ahrensfelde (Kooperation mit Berliner Anrainern)
Attraktivierung und Verknüpfung ÖPNV-Haltepunkte	F5	Aufwertung des nördlichen Zugangs zum Haltepunkt Ahrensfelde Friedhof samt kleiner Infrastrukturen (wie Radabstellanlagen, E-Ladesäulen, Verknüpfung mit ergänzenden Services und Nahversorgung (s. auch C5))
	F6	Schaffung einer sicheren Anbindung von der Dorfstraße zum S-Bahnhof Ahrensfelde (s. auch E6))
	F25	Schaffung sicherer Radwegeverbindungen für Alltagsmobilität nach Mehrow und Eiche

Tabelle 29: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung

Abbildung 34: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Ahrensfelde; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Maßnahmenkarte Ahrensfelde

Maßnahme

- Wohnen [A]
- Städtebauliche Aufwertung [B]
- Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]
- Arbeit und Wirtschaft [D]
- Freiräume/ öffentlicher Raum [E]
- Verkehrliche Infrastruktur/ umweltfreundliche Mobilität [F]
- Innenentwicklungspotential
- Städtebauliche Aufwertung [B] (flächig)
- Freiflächengestaltung

Abgrenzung

- Bundeslandgrenze BE/ BB
- Flurstück

Verkehr

- Eisenbahn
- SPNV-Haltestelle
- ÖPNV-Haltestelle
- Geplante Umgehungsstraße B 158 n
- Radweg
- Potentielle Wegeverbindung
- Nachrangige potentielle Wegeverbindung

Daseinsvorsorge

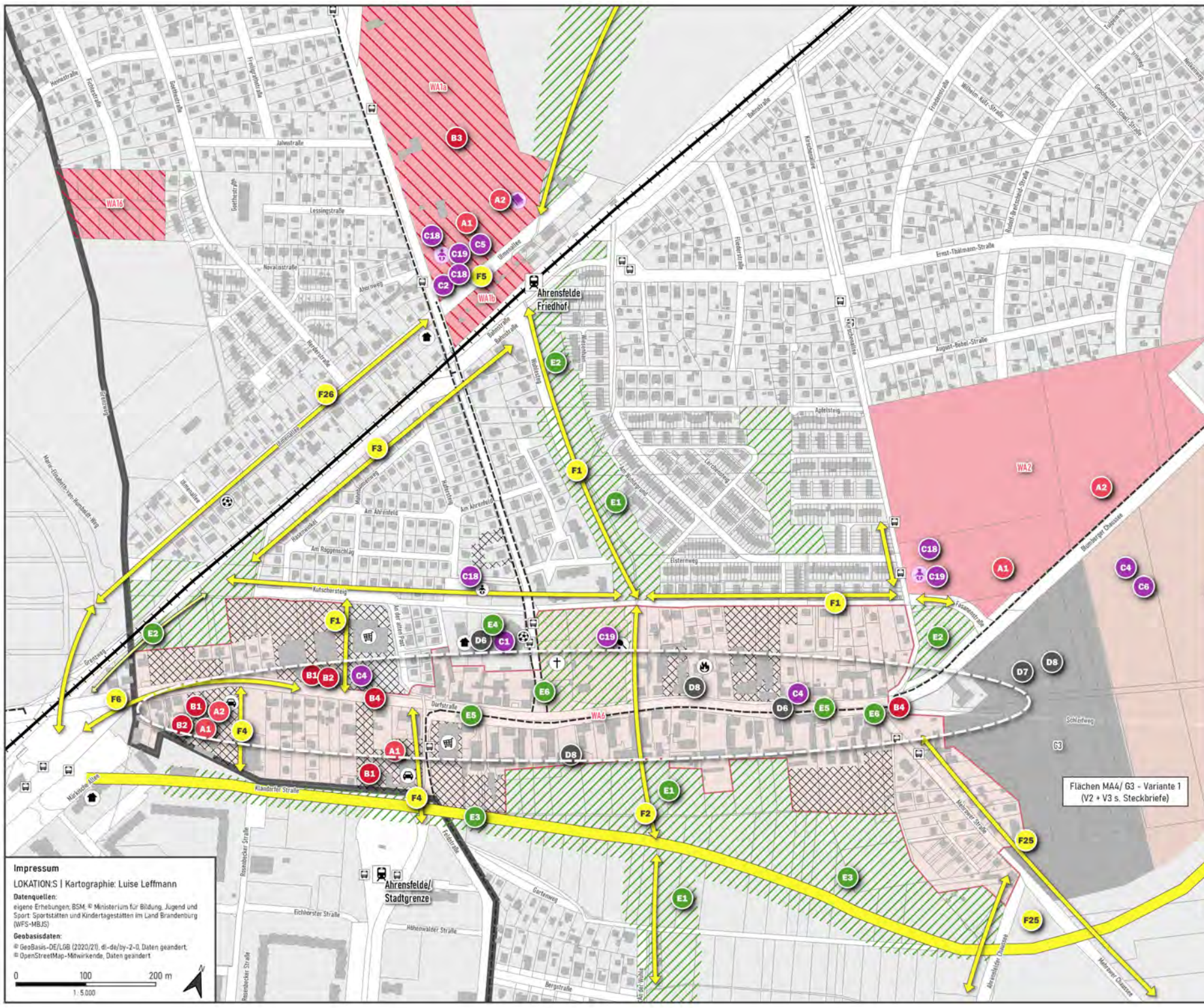
- Kindertagesstätte
- Standortpotential Kindertagesstätte
- Sportstätte
- Kirche
- Jugendeinrichtung/ Ortsgemeinschaftshaus
- Supermarkt
- Spielplatz

Gebäude

- Gebäudebestand

Flächennutzung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Unklassifiziert
- Flächenpotentiale im Siedlungsbestand [WA]
- Potentielle Wohnbaufläche [WA]
- Potentielle Misch-nutzungsfläche [MA]
- Potentielle Gewerbefläche [G]



Impressum
LOKATION: S | Kartographie: Luise Leffmann
Datenquellen:
eigene Erhebungen; BSM © Ministerium für Bildung, Jugend und Sport; Sportstätten und Kindertagesstätten im Land Brandenburg (WFS-MBJS)
Geobasisdaten:
© GeoBasis-DE/LSB (2022/21), © de/by-2.0, Daten geändert.
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert.

0 100 200 m
1:5.000

5.2 Vertiefungsbereich Blumberg

Abgrenzung und Vertiefungsbereich

Der Vertiefungsbereich Blumberg umfasst neben dem Ortskern Blumbergs auch die Entwicklungsachse der B 158 vom Gut Blumberg über den Lennè-Park bis hin zur Schlosspark-Siedlung. Begrenzt wird der Vertiefungsbereich Blumberg durch den umgebenden Landschaftsraum mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Autobahn 10 im Westen.

Analyse und Identifikation von Handlungsbedarfen

Siedlungsstruktur und Wohnen

Im Gegensatz zu den drei anderen Betrachtungsräumen des Konzepts führt die Bundesstraße 158 nicht direkt durch den historisch gewachsenen Ortskern Blumbergs, sondern verläuft nördlich von diesem. Der Ortskern ist charakteristisch für die historische Struktur brandenburgischer Angerdörfer mit traditionellen Hofstrukturen und quer erschlossenen Wohnhäusern. Um den Dorfanger erschließt sich eine größere Freiraumfläche mit einem angelegten Dorfteich als Freiraum im Anschluss an die zentral gelegene Kirche. Ebenfalls im Herzen des gewachsenen Dorfs befindet sich die Grundschule, darüber hinaus verfügt der Ort über einen privaten Schulcampus, der Bereich östlichen des Dorfteichs prägt. Mit dem Berliner Platz gibt es zudem eine westlich des Angers gelegene zentrale Platzanlage, die die traditionelle Struktur des Ortes erweitert.

Im Laufe der Entwicklung haben sich die Siedlungsbereiche des Ortes mit verschiedenen Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossigem Wohnraum) immer weiter in Richtung der Bundesstraße ausgedehnt.

Nördlich der Bundesstraße bildet das Gut Blumberg den Abschluss des Betrachtungsraums. Das Gut ist von der landwirtschaftlichen Nutzung und Produktion definiert, zudem befindet sich unmittelbar am Bahnhaltepunkt eine kleinere Gewerbefläche. Im Osten des Ortes prägt der Lennè-Park als gestalteter Grün- und Freiflächenraum mit identitätsstiftender Bedeutung den Vertiefungsbereich. Am östlichen Ortsausgang liegen an der B158 kleinere und zerfaserte Siedlungsräume sowie nördlich der Bundesstraße die Schlossparksiedlung als größere Einfamilienhaussiedlung.

Daseinsvorsorge

Der Schulcampus als Standort der Friedrich-von-Canitz-Grundschule sowie eines Schulmuseums ist sowohl nach innen als auch nach außen barrierefrei gestaltet und prägt den Ortskern. Darüber hinaus verfügt Blumberg über eine weiterführende Schule in privater Trägerschaft mit einem eigenen Schulcampus, der an den Lennè-Park angrenzt. Am Dorfanger befindet sich zudem auch die Kindertagesstätte Spielhaus. Des Weiteren gibt es im Vertiefungsbereich eine Gemeindebibliothek mit Spielplatz als Begegnungsstätte.

Eine Allgemeinmedizinerin betreibt am Berliner Platz im Dorfkern ihre Praxis und stellt die medizinische Grundversorgung der Bewohner:innen Blumbergs sicher.

Einrichtung	Lage
Grundschule Friedrich von Canitz	Zentral im Dorfkern
Docemus-Campus (Privatschule)	Zentral am Dorfanger mit Anschluss an den Lennè-Park
Kindertagesstätte Spielhaus	Zentral am Dorfanger gegenüberliegend vom Docemus-Campus
Gemeindebibliothek	Kleine Bahnhofstraße und in Bahnhofsnähe
Allgemeinmedizinerin	Berliner Platz

Tabelle 30: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Blumberg; eigene Darstellung

Arbeiten und Gewerbe

Die gewerbliche Struktur im Ortskern ist überwiegend von Kleingewerbe und Handwerk sowie verschiedenen kleinen Dienstleistungsbetrieben geprägt. Innerhalb des gewachsenen Blumberger Ortskerns gibt es verschiedene Unternehmenssitze und kleine Betriebsgelände in integrierter bzw. eingestreuter Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen.

Darüber hinaus befindet sich am Bahnhof Blumberg ein Gewerbehof, an dem verschiedene Großhändler, Handwerker und Dienstleistungsunternehmen ansässig sind. Mögliche Potenzialflächen für die Erweiterung des (Miet-)Flächenangebots für kleinteilige Gewerbenutzungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung nördlich der Bahntrasse und südlich des Guts Blumberg. Ebenso wie der Standort am Bahnhof Blumberg kann auch das westlich der Autobahn gelegene Gewerbegebiet Am Rehhahn mit seiner verkehrsgünstigen Lage in direkter Nähe der Autobahn-Anschlussstelle überzeugen. Hier konzentrieren sich jedoch vor allem großflächige Nutzungen des Groß- und Einzelhandels sowie Logistikunternehmen.

Große landwirtschaftliche Nutzflächen und Landwirtschaftsbetriebe befinden sich an den Randlagen des Ortes. Dazu gehört u.a. der Gärtnerinnenhof Blumberg an der Krummenseer Straße sowie Milchviehhof. Zudem befinden sich Betriebsflächen und Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebs in zentraler Lage im Vertiefungsbereich, zwischen dem Bahnhof Blumberg und dem Ortskern auf der einen Seite sowie der Schlossparksiedlung auf der anderen Seite.

Der Betrachtungsraum verfügt über keinen eigenen Nahversorgungsstandort. Der nächste Nahversorgungsstandort ist ein Lebensmitteldiscount, der sich westlich des Autobahnan schlusses im Gewerbegebiet Blumberg-Rehhahn befindet.

Grünflächen und Freiräume

Herausragender Freiraum im Vertiefungsbereich ist der Lennè-Park als zentraler Grün- und Freiflächenraum mit einer bedeutenden Naherholungsfunktion, die deutlich über den Ort Blumberg und die Gemeinde Ahrensfelde hinausgeht. Der Park stellt als aufwändig gestalteter Freiraum dabei eine Besonderheit für den insgesamt ländlich und von der Landwirtschaft geprägten Raum dar.

Im Ortskern wirkt sich die hochwertige Gestaltung des Dorfangers positiv auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes innerhalb des Ortes aus. Der Grünbereich mit dem Dorfteich bietet eine zentrale Naherholung sowie eine ansprechend gestaltete Verbindung zwischen den

zentralen Anlaufpunkten und dem Schulcampus der Grundschule sowie dem Docemus-Campus.

Gestalterische Defizite lassen sich gegenwärtig hingegen für den Berliner Platz ausmachen. Dem Platz fehlt es, abseits von einzelnen Veranstaltungen, an einer kontinuierlichen Nutzung. Zudem laden die gegenwärtige Gestaltung und der Zustand des Platzes nicht zum Verweilen ein.

Verkehrliche Anbindung

Der Vertiefungsbereich weist insgesamt eine sehr gute Anbindung verkehrliche Anbindung auf. Insbesondere mit der B158 besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A10 sowie über Ahrensfelde nach Berlin. Jedoch dominiert hier die interkommunale Mobilität mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr, der die Wohnqualität entlang im Bereich rund um die Bundesstraße stark beeinflusst.

Der Haltepunkt Blumberg der RB25 bietet zudem im Stundentakt eine direkte Anbindung mit dem SPNV an Berlin und die weiteren Orte des Achsenraums.

Innerörtliche Wegeverbindungen

Es bestehen innerhalb des Vertiefungsbereichs verschiedene Radwegeverbindungen. Während innerhalb des Ortskerns vielfach keine eigenen Radwege bestehen, sondern der Fahrradverkehr auf den Straßen stattfindet, verläuft entlang der B158 bzw. parallel zur Straße ein gut ausgebauter Radweg.

Die Fußgängerwege sind insbesondere im gewachsenen Ortskern grundlegend gut und bedarfsgerecht ausgebaut. Ein gut ausgebaute Wegeverbindung besteht auch zwischen Bahnhof und Ortskern, inklusive eines Übergangs mit Ampel über die B158. Schwächen weist hingegen die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Schlossparksiedlung und dem Ortskern bzw. dem Bahnhof Blumberg auf. Hier besteht nur eine Wegeverbindung mit ungünstigen Quermöglichkeiten entlang der B158, eine alternative Verbindung entlang der Bahnstrecke o.ä. fehlt.

Straße/Radweg/Fußweg	Barrierefreiheit	Zustand	Nutzungskonflikt
Berliner Straße	Ja	Gut	Potenziell – insbesondere mit Radverkehr
Bahnhofstraße	Ja	Gut	Potenziell – insbesondere mit Radverkehr
Kleine Bahnhofstraße	Nein	Kein ausgebauter Fuß- oder Radweg	ja
Landsberger Straße	Nein	-	Nein (Kein Fußweg vorhanden)
Schulstraße	Ja	Gut	Nein

Tabelle 31: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Blumberg; eigene Darstellung

Übersicht Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Gut erhaltener historischer Ortskern mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe	Leerstehende bzw. untergenutzte Gewerbeflächen in der Nähe der Bundesstraße
Bundesstraße zerschneidet nicht den eigentlichen Ortskern	Wandlung von einem mischgenutzten Dorf hin zu einem Wohnvorort von Berlin
Bahnhof Blumberg und SPNV-Anbindung nach Berlin	Fehlendes Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Einzelhandel)
Attraktiv gestaltete Grünflächen und Freiräume zur Naherholung	Berliner Platz als ergänzendes Ortszentrum ist weitestgehend ungenutzt
Gute Kita- und Schulinfrastruktur in öffentlicher und privater Trägerschaft	Unzureichende Verknüpfung von Schlossparksiedlung und Ortskern/ Bahnhof
Lennè-Park als touristischer Anziehungspunkt über die Gemeinde Ahrensfelde hinaus	
Angebot verschiedener Wohnformen	

Tabelle 32: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Blumberg; eigene Darstellung

Abbildung 35: Analysekarte Vertiefungsbereich Blumberg; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Abgrenzung

Flurstück

Verkehr

Eisenbahn
SPNV-Haltestelle
ÖPNV-Haltestelle
Radweg

Freiraumentwicklung

Windeignungsgebiet
Biotop/ FFH-LRT

Daseinsvorsorge

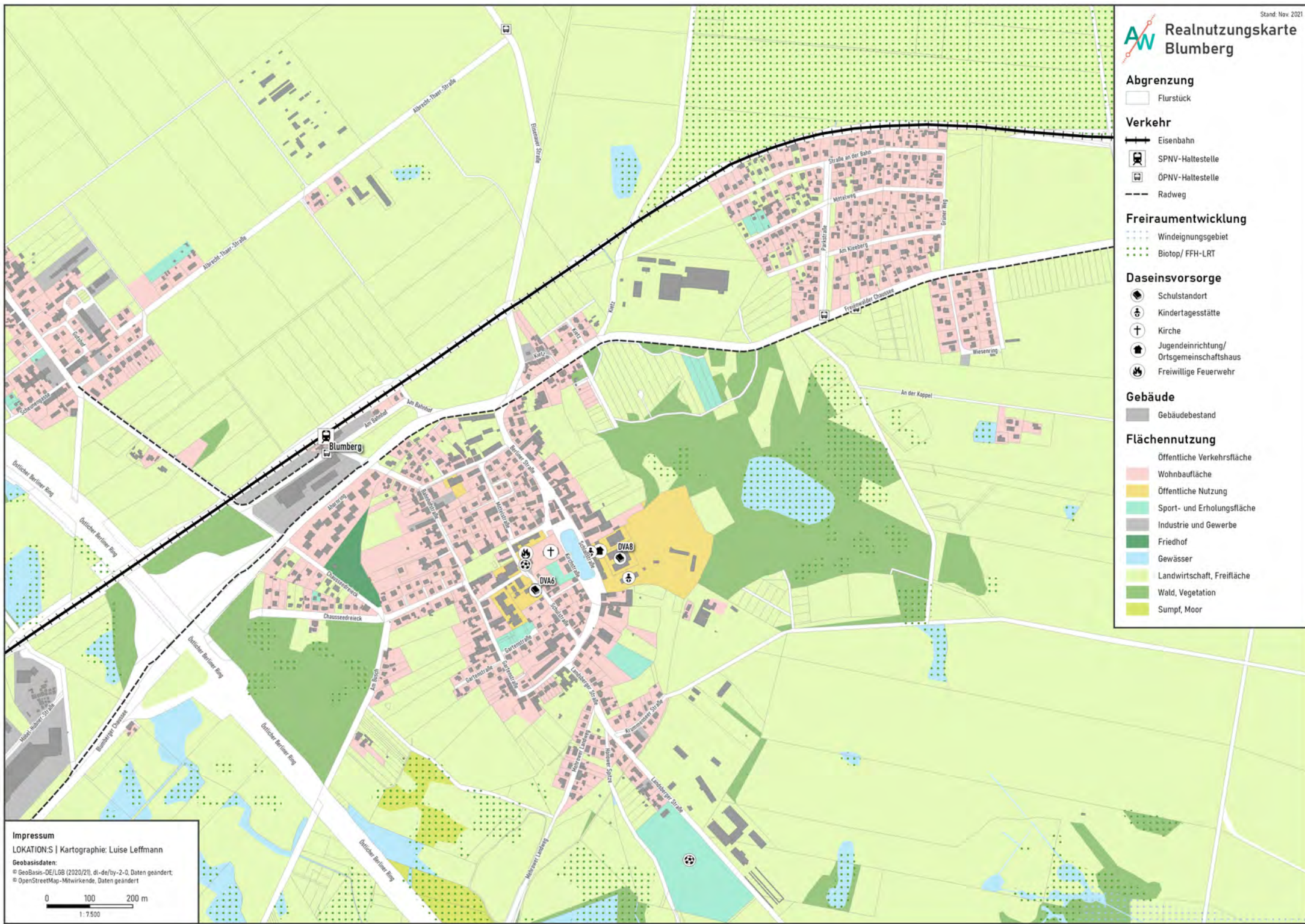
Schulstandort
Kindertagesstätte
Kirche
Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftshaus
Freiwillige Feuerwehr

Gebäude

Gebäudebestand

Flächennutzung

Öffentliche Verkehrsfläche
Wohnbaufläche
Öffentliche Nutzung
Sport- und Erholungsfläche
Industrie und Gewerbe
Friedhof
Gewässer
Landwirtschaft, Freifläche
Wald, Vegetation
Sumpf, Moor



Impressum

LOKATION:S | Kartographie: Luise Leffmann

Geobasisdaten:

© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), di-de/ly-2-0, Daten geändert;
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

0 100 200 m
1:7.500

Entwicklungsziele

- Entwicklung eines Nahversorgungsschwerpunkts sowie Weiterentwicklung des Bahnhofsumfelds als Standort für Versorgung, soziale Infrastruktur und kleinteiliges Gewerbe
- Stärkung des historischen Ortskerns mit moderaten, maßstäblichen Arrondierungen
- Verkehrliche und baulich-funktionale Verzahnung von Ortskern und Bahnhof mit Schlossparksiedlung sowie Gut Blumberg
- Entwicklung zukunftsweisender Perspektiven die Weiterentwicklung des Gesamtbereichs nach Errichtung einer Ortsumfahrung

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Analyse und der Definition der Entwicklungsziele wurden in einem kooperativen Verfahren die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Maßnahmenkarte zum Vertiefungsbereich mit ihren jeweiligen Nummern räumlich verortet (s. Abbildung 36).

Maßnahmenbereich	Nr.	Maßnahmen im Vertiefungsbereich Blumberg
Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge		
1.1 Wohnen [A]		
Neue Angebote für Altengerechtes Wohnen sowie Seniorenwohnen (differenzierte Bedürfnisse von aktiven Senioren bis betreutes Wohnen und Pflege)	A3	Bedarfs- u. Machbarkeitsuntersuchung für seniorenge-rechtes Wohnen im Umfeld Freienwalder Chaussee, Berliner Straße und Kleine Bahnhofstraße in der Nähe des geplanten Nahversorgungsstandorts und Bahnhofs sowie auf integrierten Potenzialflächen (ggf. Prüfung Einheimischen-Modell, Konzeptvergabe)
Wohnraum für besondere Zielgruppen sowie ein bezahlbares, vielgestaltiges Angebot für unterschiedliche Lebensphasen (Haushaltsgründung, Alleinerziehende, Mehrgenerationen)	A4	Städtebaulich maßstäbliche Ergänzung des Siedlungsbestandes mit Wohnungsangeboten auf kleinteiligen Potenzialflächen bzw. Baulücken (z.B. Berliner Platz); Prüfung weiterer Potenziale der Innenentwicklung auf kommunalen und sonstigen Flächen sowie aktive Ansprache und Einbindung relevanter Eigentümer:innen
	A5	Konkretisierung, Planung und Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum für "alle Lebensphasen" auf la-gegünstigen Potenzialflächen (u.a. WA 20a)

1.2 Städtebauliche Aufwertung durch Neuordnung, Flächenentwicklung, Nachverdichtung bzw. Bestandsentwicklung [B]		
Nachverdichtung für Wohnen plus ergänzende wohnungsnahe Angebote in EG-Lagen (wie medizinische Versorgung und haushaltsnahe Dienste) durch Aktivierung von Baulücken	B5	Aktivierung kleinteiliger Baulücken und Flächenpotenziale durch aktive und systematische Eigentümer:innen-Ansprache (-> weitere Erfassung im Flächenkataster, Beratung zu Planungsbelangen und Förderangeboten)
Neuordnung und Entwicklung von Potenzialflächen	B6	Gestalterische und funktionale Aufwertung bzw. perspektivische Neuordnung des weiteren Bereichs Freienwalder Chaussee / Berliner Straße (Erarbeitung städtebauliches Konzept im Zusammenhang mit Ansiedlung Nahversorger, Umsetzung Kreisverkehr sowie Beordnung des südlichen Teilbereichs (bestehende Gewerbenutzung) als örtlicher "Fokusbereich")
	B7	Konkretisierung und Prüfung örtlicher Potenzialflächen für maßstäbliche Innenentwicklung, z.B. Ahornring südlich; rückwärtige Schlossstraße/ Gärtnerei u.a. (aktive Eigentümeransprache, Unterstützung bei Planungsbelangen, Projektentwicklung, Förderangeboten etc.)
	B8	Städtebauliches Konzept für Entwicklung der Potenzialfläche WA20a (Eigentümer Kommune) mit dem Ziel einer Entwicklung von bedarfsgerechten und vielgestaltigen Wohnformen (z.B. Kooperation mit WBG Werneuchen, Genossenschaften, Baugruppen)
	B9	Machbarkeitsuntersuchung mit modellhaften städtebaulichen und freiraum-planerischen Entwicklungsansätzen (z.B. klimagerechtes bzw. energetisches Bauen); (Eigentümergegespräche zur Auslotung der Perspektiven mit beiderseitigem Mehrwert für Potenzialfläche WA20b als Bindeglied zwischen Schlosspark-Siedlung und Ortskern)
1.3 Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]		
Kommunikationsräume und Gemeinschaftshäuser	C7	Untersuchungen zur Entwicklung bzw. Konzentration der gegenwärtig drei Gemeinschaftsstandorte: *Stufensaal / Hort - aktuell von Schule genutzt, *Feuerwehr und *Kleine Bahnhofstraße / Bibliothek. Prüfung geeigneter Standortalternativen für ein zentrales Bürgerhaus mit Freiflächen bei weiterem Einwohner-Zuwachs (Umfeld Sportplatz, am Lenne-Park etc.)

Bedarfsgerechte und vorausschauende Planung sowie Umsetzung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Grundschule)	C 16	Bedarfsgerechter Ausbau des Schulstandorts durch Landkreis mit Schaffung neuer Raumangebote (Anforderungen, Standortmöglichkeiten für Erweiterungen) sowie Erweiterung, Neubau oder Sicherung von Vorhalteflächen für Kita (z.B. südlich WA4/ Landsberger Straße, Umfeld Bahnhof)
Orte für Kinder und Jugendliche (Freizeit, Spiel, Erlebnissräume)	C 17	Aufwertung bzw. Schaffung von Spielflächen im Ort (z.B. Kleine Bahnhofstraße): Aufwertung bzw. Schaffung von Angeboten für Jugendfreizeit (indoor, outdoor)
Orte für wohnortnahen Sport, Freizeit und Erholung		Aufwertung bzw. Schaffung weiterer Angebote im Umfeld Sportplatz für Kinder- und Jugendfreizeit sowie generationenübergreifende Angebote, z.B. Mehrgenerationen-Parcours
Nahversorgung	C8	Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Freienwalder Chaussee/ Elisenauer Straße durch Ansiedlung eines Vollsortimenters oder Lebensmittel-Discounters sowie weiterer Dienstleister.
Handlungsfeld 2: Arbeiten und Wirtschaft [D]		
Belebung Ortszentrum, Steigerung der Nutzungsintensität und Attraktivierung des Ortskerns	D9	Belebung des Ortszentrums und Bahnhofsumfeld sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung in Verbindung mit neuer Nahversorgung (Entwicklung Bereich Freienwalder Chaussee/ Elisenauer Straße zum "örtlichen Versorgungszentrum", ggf. im Umfeld mit Potenzial Kita, Praxen etc.)
Standorte für Handwerk und nicht-störendes Gewerbe	D 10	Stärkung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerk durch Flächenentwicklung am Bahnhof (Potenzialfläche G5 nördlich der Bahn) (Vorbereitende Untersuchungen und Planungen, inkl. Erschließung ggf. parallel zur Bahntrasse)
	D 11	Konkretisierung der Ziele und Planungen zur künftigen Entwicklung des bislang gewerblich geprägten Standortes Freienwalder Chaussee/ Berliner Straße / Kleine Bahnhofstraße, ggf. perspektivische Verlagerung an Alternativstandort mit Erweiterungsoptionen für Unternehmen (s. D10 auf gewerblicher Potenzialfläche G5) sowie mögliche Aufwertung für neue Nutzungsmischung Wohnen & Arbeiten u.ä.
Standorte für produzierendes Gewerbe	D 10	Konkretisierung der Standortplanungen zur gewerblichen Entwicklung zwischen Bahntrasse und Trassenkorridor B158 n, inkl. Standortoptionen für gewerbliche Klein- und Spezialproduktion (ggf. Ausschluss von Logistik & Distribution sowie großflächigem Einzelhandel)

Handlungsfeld 3: Freiräume und öffentlicher Raum [E]

Innerörtliche und übergreifende Freiraumqualitäten	E7	Rückbau der ehemaligen Agrarnutzung Landsberger Straße mit Gestaltung des südlichen Ortsrandes im Übergang zum Landschaftsraum
	E8	Sicherung und weitere Aufwertung des Lenne-Parks mit Verknüpfungen zum Ortskern und nördlich bzw. östlich angrenzenden Potenzialflächen (z.B. gestalterische Maßnahmen, Ausstattung für Aufenthalt, Blickachse, ökologische Maßnahmen, Regenwasserversickerung etc.)
Öffentliche Plätze	E9	Gestalterische und funktionale Aufwertung Berliner Platz (inkl. Prüfung kleinteiliger Lückenschlüsse im Randbereich sowie funktionaler Ergänzungen)
Barrierearme und attraktive Straßenraumgestaltung	E10	Maßnahmen zum gestalterischen Heran- bzw. Zusammenführen von Bahnhofsumfeld und Schlosspark-Siedlung mit nördlichem Ortskern (alte B158)

HF 4 - Verkehrliche Infrastruktur und umweltfreundliche Mobilität [F]

Innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen	F7	Lückenschlüsse im Rad- bzw. Fußwegenetz (u.a. Landsberger Straße bis Sportplatz (geplant) sowie in Richtung Mehrow)
	F8	Schaffung Rad- und Fußwegverbindung zwischen Schlosspark-Siedlung, neuem Nahversorger und Bahnhof
	F9	Radwegeverbindung nach Elisenau
	F10	Aufwertung bzw. Ausbau Radwegequalitäten zwischen Schlosspark-Siedlung samt Potenzialflächen westlich u. südlich Lenne-Parks bis Sportplatz (geplant an WA4)
Attraktivierung und Verknüpfung ÖPNV- Haltepunkte	F11	Weiterentwicklung Bahnhof-Vorplatz mit Mobilitätsstation und Nutzung Gebäudekomplex; Aufwertung der Wegeverbindungen zum Ortskern und neuem Versorgungszentrum; Prüfung der Aufwertung der Grünfläche sowie eines künftigen städtebaulichen Entwicklungspotenzials zwischen Bahnhof und Ortskern, ggf. Kita-Standortalternative (bei OU B158 n)
	F12	Machbarkeitsuntersuchung zu den Anforderungen und Voraussetzungen eines perspektivischen Bedarfs-Haltespunktes (RB) in Höhe Schlosspark-Siedlung (bei B 158 n und Entwicklung von Potenzialflächen mit nötiger Einwohnerdichte im Nahbereich) (Einbindung Flächenbedarf und Anbaufreiheit im Umfeld -> Initiierung des Austauschs mit VBB und MIL zur weiteren Prüfung inkl. Vorhalteflächen für P&R / B&R, Verknüpfungen im Straßen- /Wegenetz)

Tabelle 33: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Blumberg; eigene Darstellung

Planerkollegium
PLA.NET
Gefährdungs-
Regionalentwicklung
Landesfachkategorie

- Wohnen [A]
- Städtebauliche Aufwertung [B]
- Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]
- Arbeit und Wirtschaft [D]
- Freiräume/ öffentlicher Raum [E]
- Verkehrliche Infrastruktur/ umweltfreundliche Mobilität [F]
- Innenentwicklungspotential
- Freizeiteingestaltung
- Ortsrandgestaltung

☐ Flurstück

- Eisenbahn
- SPNV-Haltestelle
- Bedarfshaltpunkt
- ÖPNV-Haltestelle
- Geplante Umgehungsstrasse B 158 n
- Radweg
- Potentielle Wegeverbindung

- Schulstandort
- Standortpotential
- Kindertagesstätte
- Kindertagesstätte
- Sportstätte
- Kirche
- Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftshaus
- Standortpotential Supermarkt
- Freiwillige Feuerwehr

Gebäudebestand

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Unklassifiziert
	Freifläche (Lenné-Park)
	Flächenpotentiale im Siedlungsbestand [WA]
	Potentielle Wohnbaufläche [WA]
	Nachrangige potentielle Wohnbaufläche [WA]
	Potentielle Misch-nutzungsfläche [MA]
	Nachrangige potentielle Mischnutzungsfläche [MA]
	Potentielle Gewerbefläche [G]
	Nachrangige potentielle Wohnbaufläche ohne konkreten Flächenumfang [WA]

Abgrenzung des Vertiefungsbereichs

Analyse und Identifikation von Handlungsbedarfen

Südlich des Dorfangers erstreckt sich der Siedlungsbereich entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof Seefeld sowie entlang der Krummenseer Chaussee weiter in Richtung Süden bis zum Tanklager. Insgesamt weist vor allem der zentrale Bereich zwischen B158 und Bahnhof noch verschiedene größere und kleinere Brachflächen und somit nennenswerte Nachverdichtungspotenziale auf.

Eine Kita befindet sich außerhalb des eigentlichen Ortskerns an der Krummenseer Chaussee in direkter Nachbarschaft zu den Geschoßwohnungsbauten der 1960er Jahre. Eine medizinische Grundversorgung ist im gesamten Ort Seefeld nicht gegeben, der nächstgelegene Allgemeinmediziner und weitere medizinische Angebote befinden sich in der Stadt Werneuchen.

Einrichtung	Lage
Kita Wirbelwind	Krummenseer Chaussee
Freiwillige Feuerwehr	Berliner Straße
Dorfgemeinschaftshaus	Berliner Straße

Tabelle 34: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Seefeld; eigene Darstellung

Arbeiten und Gewerbe

Westlich des Ortskerns befindet sich das ab den frühen 1990er entwickelte Gewerbepark Seefeld, in dem neben einem großen Logistik-Standort eines Handelskonzerns unterschiedliche kleine und mittelständische Unternehmen, u.a. der Kunststoffverarbeitung, des Maschinenbaus, der Baustoffherstellung, des Großhandels und der Logistik, ansässig sind. Der Gewerbepark ist das größte Industrie- und Gewerbegebiet im Achsenraum und weist eine entsprechend hohe Bedeutung als Arbeitsort und Unternehmensstandort auf. Das aktuelle Gewerbegebiet verfügt nur noch über vereinzelte kleinere Freiflächen für Neuansiedlungen sowie über Erweiterungsflächen der ansässigen Unternehmen. Die verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zur Autobahn sowie zu den Industriegebieten im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf haben wesentlich zur positiven Entwicklung des Gewerbeparks und zu einer anhaltenden Flächen-nachfrage beigetragen.

Einen zweiten bedeutenden Gewerbestandort bildet das südlich des Ortes gelegene Tanklager. Diese Großstruktur ist in den 1960er Jahren entstanden und weist keine funktionalen Verknüpfungen zum Ort Seefeld auf. Auch hier ist die Nähe zur Autobahn und zu Berlin ein wesentlicher Standortfaktor.

Im Ortskern, v.a. entlang der B158, sind zudem unterschiedliche kleinteilige gewerbliche Nutzungen ansässig, wie Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und einzelne gastronomische Betriebe. Dabei ist die gewerbliche Tätigkeit oftmals mit Wohnfunktionen verknüpft oder in die charakteristische Bauform der dorftypischen Höfe integriert.

Grünflächen und Freiräume

Der nördlich des Dorfkerns gelegene Löhmer Haussee ist ein prägendes Element des Landschaftsraums und weist zudem eine hohe Bedeutung als Freizeit- und Erholungsraum auf. Gerade mit Blick auf seine touristische Relevanz und die Erholungsfunktion lassen sich jedoch verschiedene Mängel feststellen. So ist der Rundweg um den Haussee teilweise in einem unzureichenden Zustand, auch sind verschiedenen Zugänge zum See und den dort vorhandenen Nutzungen (Angelstelle, Badestelle) unzureichend ausgebaut bzw. schwer erkennbar. Insgesamt werden die touristischen Potenziale nicht ausgeschöpft, unter anderem fehlt es in den Sommermonaten an ausreichenden und gut beschilderten Parkmöglichkeiten.

Der Haussee weist seit einigen Jahren einen erheblichen Rückgang der Wasserstände auf, so dass perspektivisch ein Austrocknen des Sees bzw. ein Trockenfallen größerer Teilbereiche des Sees droht. Diese Problematik stellt sich aufgrund des Klimawandels und der geringen Niederschlagsmengen an verschiedenen Orten im Land Brandenburg in ähnlicher Form.

Der Ortskern weist mit der städtebaulichen Struktur des Dorfkerns einen weiteren zentralen öffentlichen Freiraum auf. Hier fehlt es in Teilen jedoch an gestalterischer Qualität,

insbesondere für die Freifläche im östlichen Teilbereich vor dem Sowjetischen Ehrenmal lassen sich gestalterische Defizite feststellen. Zudem bestehen verschiedene Erneuerungsbedarfe, z.B. bedarf die zur Dorfkirche gehörende Feldsteinmauer einer Sicherung und Sanierung.

Freiraum	Gestaltung	Barrierefreiheit	Aufenthaltsqualität
Löhmer Haussee	Uferpromenade im Bereich Seefeld und Rundweg um den Haussee in einem unzureichenden Erhaltungszustand	Barrierefreiheit ist aufgrund des Zustands des Rundwegs und des Bewuchses nicht gegeben	Naherholungsraum für Seefeld, aber auch mit tagestouristischer Funktion für den weiteren Achsenraum. Wesentliche Aufenthaltspunkte sind die Angelstelle sowie die Badestelle. Aufenthaltsqualität und Funktion gefährdet durch absinkenden Wasserstand

Tabelle 35: Grün- und Freiflächen im Vertiefungsbereich Seefeld; eigene Darstellung

Verkehrliche Anbindung

Die zentrale Ortslage wird strukturell durch die stark verkehrsbelastete Ortsdurchfahrt der B158 (Berliner Straße) geprägt, die sowohl die Zufahrt zum Berliner Autobahnring (A10) als auch in das Berliner Stadtgebiet ermöglicht.

Ab dem Ortskern verkehren zudem Buslinien in die benachbarten Orte Krummensee, Löhme und Blumberg sowie nach Werneuchen und Bernau bei Berlin. Mit dem Bahnhof „Seefeld (Mark)“ verfügt der Vertiefungsbereich zudem über eine direkte Bahnanbindung an das Nahverkehrssystem des Metropolraumes Berlin.

Innerörtliche Wegeverbindungen

Es bestehen innerhalb des Vertiefungsbereichs verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen. Innerhalb der Siedlungsbereiche, insbesondere zwischen der B158 und der Bahntrasse, bestehen vielfach keine eigenen Radwege, sondern der Fahrradverkehr läuft hier auf den Straßen mit.

Die zentrale Radwegeverbindung im Vertiefungsbereich verläuft entlang der B158 durch den Seefelder Ortskern. Dieser auf dem Bürgersteig mitgeführte Radweg weist sowohl hinsichtlich des Unterhaltungszustands als auch im Ausbauzustand (Breite des Radwegs) erhebliche Mängel auf. Ein sicherer und konfliktarmer Radverkehr ist hier gegenwärtig nicht möglich. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Radwegeverbindung wäre in Verbindung mit einer möglichen Ortsumfahrung B158 n sowie einer damit verbundenen Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern möglich. Eine kreuzungsarme Alternative für den Durchgangs-Radverkehr könnte ein neuer Fahrradweg entlang der Bahntrasse darstellen.

Gestalterische Mängel lassen sich zudem außerhalb des eigentliche Vertiefungsbereichs für die Radwegeverbindung in Richtung Werneuchen und Krummensee feststellen.

Weitestgehend bedarfsgerecht ausgebaute Fußgängerwege befinden sich insbesondere entlang der B158 sowie der Krummenseer Chaussee und im Bereich des Wohnparks Seefeld. Die Brücke der Krummenseer Chaussee über die Bahntrasse ist mit einer Treppenanlage mit dem Bahnhofsvorbereich bzw. der Bahnstraße verbunden, hier fehlt es an einer barrierefreien Alternative für Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen.

Übersicht Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Gewachsene Siedlungsstruktur mit Dorfan-ger und teilweise historischer Bausubstanz	Starke verkehrliche Belastung der B158 be-einträchtigt Attraktivität und Aufenthalts-qualität im Ortskern
Wirtschaftliche Basis und hohe Anzahl an Arbeitsplätzen im Gewerbepark Seefeld so-wie kleinteiliges Gewerbe in der gemischt genutzten Dorfstruktur	Fehlendes Nahversorgungsangebot des täg-lichen Bedarfs (Lebensmittel-Einzelhandel)
Angebot von unterschiedlichen Wohnfor-men (Einfamilienhäuser und Geschosswoh-nungsbau mit Miet- und Eigentumswohnun-gen)	Fehlende medizinische Grundversorgung durch einen Allgemeinmediziner sowie Mangel an weiteren Gesundheitsdienstlei-stungen
Löhmer Haussee als Naherholungs- und Na-turraum	Sinkender Wasserstand und Verlandung des Löhmer Haussees
Sehr gute verkehrliche Anbindung an das ÖPNV-System der Metropolregion und mit dem MIV in Richtung Berlin und Autobahn-ring	Unzureichende Räumlichkeiten des Dorfge-meinschaftshauses und Mangel an Freizeit-angeboten für Jugendliche und Senioren
Ausweisung eines industriell-gewerblicher Vorsorgestandorts im Regionalplan als Standort für große Gewerbeansiedlungen	Keine Grundschule in Seefeld
	Zugänglichkeit des Haussees und Zustand des Rundwegs
	Relativ geringe Bevölkerungsdichte im Um-feld des Bahnhofs

Tabelle 36: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Seefeld; eigene Darstellung

Abbildung 37: Analysekarte Vertiefungsbereich Seefeld; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Abgrenzung

Flurstück

Verkehr

Eisenbahn

SPNV-Haltestelle

ÖPNV-Haltestelle

Radweg

Freiraumentwicklung

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Biotop/ FFH-LRT

Daseinsvorsorge

Kindertagesstätte

Kirche

Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftshaus

Freiwillige Feuerwehr

Badestelle

Gebäude

Gebäudebestand

Flächennutzung

Öffentliche Verkehrsfläche

Wohnbaufläche

Wohnbaufläche (mehrgeschossig)

Öffentliche Nutzung

Sport- und Erholungsfläche

Industrie und Gewerbe

Friedhof

Gewässer

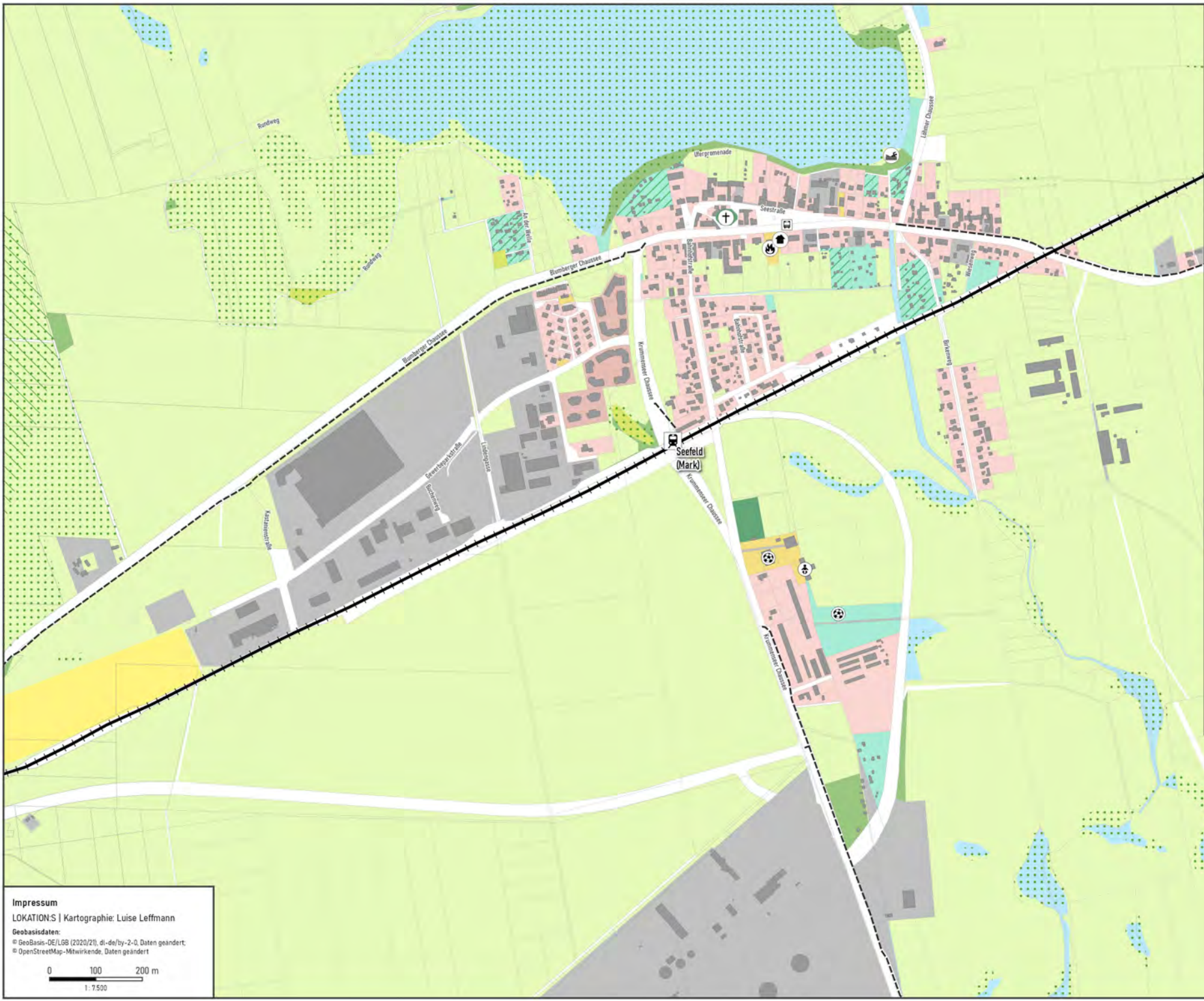
Landwirtschaft, Freifläche

Wald, Vegetation

Sumpf, Moor

Ferienhausfläche

Photovoltaikanlage



Impressum

LOKATION-S | Kartographie: Luise Leffmann

Geobasisdaten:

© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), di-de/by-2-0, Daten geändert;

© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

0 100 200 m
1:7.500

Entwicklungsziele

- Stärkung des historischen Ortskerns mit moderaten, maßstäblichen Arrondierungen,
- Verbesserung der Verknüpfung von Ortskern und Haussee sowie Erneuerung und Optimierung der Erschließung des Haussees,
- Entwicklung zukunftsweisender Perspektiven für Seefeld-Süd und Verknüpfungen von Ortskern, Seepark-Siedlung und Seefeld-Süd,
- Weiterentwicklung des Umfelds der Krummenseer Chaussee (südlich der Bahnlinie) und Nutzung von Potenzialen für Wohnen, Grün- und Freiraumgestaltung, soziale Infrastruktur sowie als Standort für Nahversorgung,
- Ansiedlung von innovativen produzierenden Unternehmen und Schaffung attraktiver Arbeitsplätze durch Erschließung und Entwicklung des gewerblich-industriellen Vorgesandorts (des Regionalplans) südlich der Bahnlinie.

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Analyse und der Definition der Entwicklungsziele wurden in einem kooperativen Verfahren die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Maßnahmenkarte zum Vertiefungsbereich mit ihren jeweiligen Nummern räumlich verortet (s. Abbildung 38).

Maßnahmenbereich	Nr.	Maßnahmen im Vertiefungsbereich Seefeld
Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge		
1.1 Wohnen [A]		
Neue Angebote für Altengerechtes Wohnen sowie Seniorenwohnen (differenzierte Bedürfnisse von aktiven Senioren bis betreutes Wohnen und Pflege)	A6	Umsetzung bedarfsgerechter seniorenfreundlicher Wohnraumangebote im Ortskern bzw. in integrierten Lagen mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten (WW7, WW25a u.a. ggf. Konzeptvergabe); Berücksichtigung bzw. Schaffung von altengerechten Wohnungsangeboten im Rahmen der Planung und Entwicklung der Potenzialflächen (u.a. WW19/20) sowie der kleinteiligen Potenziale im Siedlungsbestand
Wohnraum für besondere Zielgruppen sowie eines bezahlbaren, vielf gestaltigen Angebots für unterschiedliche Lebensphasen (Haushaltsgründung, Alleinerziehende, Mehrgenerationen)	A9	Aktive Schaffung vielgestaltiger Wohnraumangebote bei der Entwicklung von Potenzialflächen (u.a. WW7, WW8, WW25a) in Kooperation mit WBG, Genossenschaften, Baugruppen etc.; Prüfung des Bedarfes und der Umsetzbarkeit von Einheimischen-Modellen und Konzeptvergaben für Personen aus dem Ort
1.2 Städtebauliche Aufwertung durch Neuordnung, Flächenentwicklung, Nachverdichtung bzw. Bestandsentwicklung [B]		
Nachverdichtung für Wohnen plus ergänzende wohnungsnah Angebote in EG-Lagen (wie	B10	Erfassung kleinteiliger Baulücken im Siedlungsbestand und von Potenzialen der Innenentwicklung (Aktive Eigentümer:innenansprache mit Beratung zu Planungsbelangen zur Aktivierung der Flächenpotenziale;

medizinische Versorgung und haushaltsnahe Dienste) durch Aktivierung von Baulücken		Erfassung im Flächen- und Baulückenkataster; Beratung zu Förderangeboten und Planungsbelangen)
Neuordnung und Entwicklung von Potenzialflächen	B 11	Aktivierung von Baulücken und Potenzialflächen im Umfeld B158 und Kummenseer Straße (u.a. WW9 (WUS), WW25a) sowie Erarbeitung von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Konzepten zur Arrondierung des östlichen Ortsrandes (WW19/WW20)
	B 12	Erarbeitung eines Strukturkonzepts für das Perspektivpotenzial "Seefeld-Süd" (südlich der Bahnlinie zwischen Trassenkorridor B 158n und rückwärtiger Krummenseer Straße); (inkl. Prüfung Wettbewerbsverfahren; Eigentümer:innenansprache mit Blick auf frühzeitiges Flächenmanagement; Prüfung des Zwischenerwerbs von Flächen oder Schaffung der Voraussetzungen zur Anwendung Vorkaufsrecht; integrierte Betrachtung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes Krummenseer Straße (s. B17) mit Erweiterungspotenzial am Kita-Standort)
	B 17	Konkretisierende Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und freiraumgestalterischen Aufwertung des Siedlungsbestandes, inkl. der sozialen Infrastruktur (Kita, Sportplatz)
	B 18	Prüfung perspektivischer Entwicklungsoptionen im Bereich der Kleingartenanlage am westlichen Ortsrand für eine städtebauliche Entwicklungen (im Zusammenhang mit der Aufwertung des Umfelds des Haussees und einer möglichen Verlagerung der Kleingärten innerhalb des Ortsteils)
1.3 Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]		
Kommunikationsräume und Gemeinschaftshäuser	C9	Sondierung integriert gelegener Standort-Alternativen für ein Dorfgemeinschaftshaus mit Freianlagen sowie Bewertung der Standortalternativen (ggf. Eigentümer:innenansprache, Erarbeitung und Umsetzung eines (multifunktionalen) Nutzungskonzepts; Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Freiflächen für Jung & Alt)
	C 16	Öffnung der Kirche als Gemeinschafts- und Kulturstandort zur Stärkung des sozialen Miteinanders von Jung und Alt sowie von Ortsansässigen und Neubürger:innen
Standortfindung: Potenzial- bzw. Machbarkeitsstudie Gymnasium bzw. weiterführende Schule im Achsenraum	C2	Vertiefende Untersuchungen der Standorteignung von Flächenpotenzialen südlich des Bahnhofes Seefeld sowie alternative Prüfung von Potenzialflächen westlich der Krummenseer Straße (MW1) (Berücksichtigung von Standortkriterien und Anforderungen an einen Gymnasialstandort in Abstimmung mit dem LK BAR (Sportplatz, Verfügbarkeit von Flächen etc.))

Bedarfsgerechte und vorausschauende Planung sowie Umsetzung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Grundschule)	C 23	Vorausschauende Planung und Sicherung von Flächen zur dezentralen Unterbringung von Mehrbedarfen in Kita und Schule in integrierter und gut erreichbarer Lage (v.a. Kita in WW19/20 bzw. Erweiterung von Kita-Kapazitäten am bisherigen Standort)
Orte für Kinder und Jugendliche (Freizeit, Spiel, Erlebnissräume)	C 20	Schaffung eines Spielplatzes (WW 7) und von weiteren Jugendfreizeitangeboten in Verbindung mit Dorfgemeinschaftshaus (C2)
Orte für wohnortnahen Sport, Freizeit und Erholung	C 21	Konkretisierung und Errichtung eines Mehrgenerationen-Bewegungsparcours am Rundweg Haussee (Südufer)
Nahversorgung	C 10	Pilotprojekt "geteiltes Ärztehaus": Konkretisierung der Standortpotenziale im Ort zur Einrichtung von Praxisräumen etc.
	C 11	Planerische Vorbereitung und Schaffung der planungsrechtlichen und Voraussetzungen für die perspektivische Ansiedlung eines Nahversorgers an der zukünftigen OU B158n (MW1) (in Verbindung mit Entwicklung Gewerbegebiet Seefeld-West (G6a))
Handlungsfeld 2: Arbeiten und Wirtschaft [D]		
Belebung Ortszentrum, Steigerung der Nutzungsintensität und Attraktivierung des Ortskerns	E 14	Sondierung von Maßnahmen zur Weiterentwicklung bestehender (touristischer) Angebote, inkl. Schaffung eines bedarfsgerechten Stellplatzangebots, Gestaltung des Dorfgangers nach Errichtung der OU 158n sowie Beratung der Unternehmen zu Fördermitteln (z.B. Leader)
Standorte für Handwerk und nicht-störendes Gewerbe	D 12	Vorbereitende Planungen zur Schaffung der planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes (alternativ eingeschränktes Gewerbegebiet) westlich der Krummenseer Straße als Standort für kleinteiliges, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Handwerk (in Kombination mit der Ansiedlung einem Nahversorger (C11))
Standorte für Industrie und Logistik	D 13	Machbarkeits- und Standortstudie zu Entwicklungsperspektiven, Anforderungen und Voraussetzungen für den überregionalen Gewerblich-industriellen Vorhaltestandort G6a/b hinsichtlich geeigneter Standortprofile z.B. in Richtung "klimaneutrales Gewerbegebiet"; Initiierung eines Austausches mit WfBB, MWE, MIL und GL, RP UM-BAR, LK, IHK und HWK zu Entwicklungsperspektiven für den Standort, insb. zur Erschließung, Finanzierung bzw. Förderung, Standortvermarktung und -profilierung etc.

	D 16	Aktivierung gewerblicher Flächenpotenziale im Bereich G6c für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk (Flächenmanagement, Standortvermarktung; Kooperation mit Eigentümer:in etc.)
Handlungsfeld 3: Freiräume und öffentlicher Raum [E]		
Innerörtliche und übergreifende Freiraumqualitäten	E 11	Aufwertung des Rundweges um den Haussee sowie Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung kleiner Erholungsinfrastrukturen um Badestelle, Kahnanleger, Angelstelle samt Zugängen, Radabstellanlagen, Sitzgelegenheiten u.a.
	E 12	Wassermanagement Haussee (in Zusammenarbeit Landkreis (uWB) und Regionalpark), inkl. erforderlicher wasserbaulicher und sonstiger Maßnahmen
	E 13	Freiraumplanerische Gestaltung und ökologische Aufwertung der Ortsränder in Bezug zum Siedlungsbestand
Öffentliche Plätze	E 14	Aufwertung bzw. Neugestaltung des Dorfkirchens mit der Feldsteinmauer der Dorfkirche und dem Dorfbrunnen, inkl. Pflegekonzept (in Verbindung mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Gastronomie/ Café, Hofladen) sowie Verknüpfung zum (zukünftigen) Dorfgemeinschaftshaus und den Freizeitangeboten am Haussee)
Barrierearme und attraktive Straßenraumgestaltung	E 15	Gestalterische Aufwertung von barrierefreien Wegeverbindungen zwischen Dorfkirche und Haussee, ggf. ergänzende Wegeverbindungen
	E 22	Detailbewertung des perspektivischen Entwicklungspotenzials "Süd" (WW30) im Zuge städtebaulich-freiraumplanerischer Untersuchungen (Rahmenplanung) als "Suchraum" für Kompensationsmaßnahmen im Sinne eines Öko-Flächenpools
HF 4 - Verkehrliche Infrastruktur und umweltfreundliche Mobilität [F]		
Innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen	F 14	Prüfung alternativer Radwegeverbindung entlang Bahntrasse im Sinne einer inner- und überörtlichen "Radstraße"; Konkretisierung und Priorisierung wichtiger Lückenschlüsse im Ort für sichere, umweltfreundliche Erreichbarkeit von Kita, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Gastronomie, Bahnhof etc.
	F 15	Rad- und fußgängerfreundliche Gestaltung des Straßenraums in der Ortslage (im Zusammenhang mit der Errichtung der OU B158n)
	F 16	Schaffung einer durchgängig sicheren Radwegeverbindung von der Ortsmitte in Richtung Krummensee (Aufwertung)

Tabelle 37: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Seefeld; eigene Darstellung

Planerkollegium
PLA.NET
Gefährdungs-
Regionalentwicklung
Landesfachkategorie



5.4 Vertiefungsbereich Werneuchen Zentrum

Abgrenzung des Vertiefungsbereichs

Der Vertiefungsbereich umfasst das Gebiet der Altstadt Werneuchen über die Alte Bahnhofstraße bis zum Bahnhof Werneuchen sowie den Raum des Stienitzpark bis hin zur Alten Hirschfelder Straße sowie die angrenzenden Wohnbereiche, Gewerbestandorte und Freiflächen. Der Vertiefungsraum wird zum einen durch den Straßenraum der B 158 sowie die süd-östlich angrenzenden Bebauung begrenzt, zum anderen im Norden durch die Bahntrasse.

Analyse und Identifikation von Handlungsbedarfen

Siedlungsstruktur und Wohnen

Das Werneuchener Stadtzentrum weist mehrere Teilbereiche mit einander ergänzenden Funktionen auf. Zum einen verfügt die Stadt über einen zentralen und historischen Ortskern mit dem Marktplatz und der Altstadt, die den Charakter der Ackerbürgerstadt noch erkennen lassen. Die Altstadt und der Teilraum bis zum Bahnhof Werneuchen fungieren heute vorrangig als Wohnstandort mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Stadtvillen aus unterschiedlichen Bauzeitaltern, rund um den Marktplatz finden sich zudem gewerbliche Nutzungen und verschiedene öffentliche Funktionen. Zum anderen weist das Zentrum Werneuchens entlang der Freienwalder Straße (Ortsdurchfahrt B 158) das Bild eines typischen Brandenburger Straßendorfs mit Resten historisch gewachsener Hofstrukturen auf. Dieser Teilbereich ist durch eine gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe geprägt. Zudem haben sich verschiedene Nahversorger im Bereich der Freienwalder Straße angesiedelt.

Grundsätzlich fungiert die Werneuchener Altstadt mit der historisch-kleinteiligen Bebauungsstruktur primär als Wohnstandort mit einer funktionierenden sozialen Infrastruktur, in der Seniorenwohnen, Kindertagesstätte und Jugendtreff integriert sind. Rund um den Marktplatz ist zudem kleinteilig strukturiertes Gewerbe ansässig. Die Altstadt und der Marktplatz wurden durch städtebauliche Förderung einheitlich saniert und gestaltet. Sowohl Gebäude als auch Straßen und Wege für Fußgänger:innen sind in einem guten und sanierten sowie barrierefreien Zustand. Die Altstadt bietet noch an einigen Stellen Potenziale zur Nachverdichtung für Wohnen oder gemischte Nutzungen.

Die kleinteilige Bebauungsstruktur des Werneuchener Zentrums setzt sich von der Altstadt über die Poststraße entlang der „Alten Bahnhofstraße“ bis zum Bahnhof Werneuchen fort. Neben der kleinteiligen Bebauung ist seit den 1980er Jahren aber auch mehrgeschossiger Wohnungsbau in Bahnhofsnähe entstanden (u.a. durch die Werneuchener Wohnungsbau-genossenschaft „Am Bahnhof“). Der Bereich rund um den Bahnhof bietet, vor allem auch nördlich der Bahntrasse, verschiedene Flächenpotenziale sowie Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung als Wohnstandort.

Daseinsvorsorge

Werneuchen übernimmt als grundfunktionaler Schwerpunkt wichtige Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Wesentliche Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur sowie der Nahversorgung sind im Stadtzentrum ansässig. Neben

Allgemeinmediziner*innen finden sich im Zentrumsbereich eine Zahnärztin, eine Frauenärztin sowie ein Facharzt für Innere Medizin.

Im Bereich der Altstadt konzentrieren sich zudem verschiedene Angebote für unterschiedliche Altersgruppen, von Seniorenwohneinrichtungen über eine Kindertagesstätte bis zum Jugendtreff. Zudem sind das Rathaus und der Marktplatz mit seinen anliegenden Nutzungen ein bedeutender Anlaufpunkt im Zentrum der Stadt. Der Marktplatz mit dem Wochenmarkt übernimmt zudem eine wichtige Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsort.

Einrichtung	Lage
Rathaus Werneuchen - Stadtverwaltung	Am Marktplatz
Seniorenwohnen	Altstadt
Kindertagesstätte	Altstadt
Kindertagesstätte	Am Schloß
Jugendtreff	Altstadt
Zahnärztin	Breite Straße
Facharzt für Innere Medizin	Berliner Allee
Allgemeinmediziner	Berliner Allee
Frauenärztin	Altstadt
Allgemeinmediziner	Lamprechtstraße
Apotheke	Freienwalder Straße

Tabelle 38: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung

Arbeiten und Gewerbe

Der Marktplatz ist mit seinem ansässigen Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe sowie der ansässigen Verwaltung (Landbäckerei, Fleischerei, 2x Friseursalons, Post, Uhr- und Schmuckmacher) der historisch gewachsene Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Stadt Werneuchen. Allerdings sind auch Funktionsschwächen im Bereich um den Marktplatz erkennbar. Mehrere Leerstände in der Erdgeschosszone wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität aus, bieten zugleich aber auch Potenziale für zukünftige Belebungen und die Ansiedlung gewerblicher, kultureller und sozialer Nutzungen. Auf dem Marktplatz findet zudem ein Wochenmarkt statt, außerhalb der Marktzeiten wird der Platz vorwiegend als Parkplatz genutzt.

Ergänzt wird der Marktplatz mit seinem überwiegend inhabergeführten Einzelhandel durch die Einzelhandelsagglomeration im Bereich rund um die Kreuzung der Freienwalder Straße und der Poststraße. Hier sind verschiedene größere bauliche Strukturen entstanden, in denen sich Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt sowie Bekleidungsdiscounter (Netto, Edeka, Rossmann, KiK) niedergelassen haben. Ergänzt werden diese Angebote durch einen Apothekenstandort sowie gastronomische Nutzungen in unmittelbarer Umgebung. Dieser Standort stellt nicht nur die Nahversorgung für das Zentrum Werneuchen sicher, sondern übernimmt auch eine entsprechende Funktion für die umliegenden Ortschaften.

Entlang der Freienwalder Straße sind zudem unterschiedlichste Unternehmen des Einzelhandels und der Gastronomie sowie vielfältige Dienstleistungsunternehmen ansässig. Insbesondere in den Gebäuden ehemaliger Höfe haben zudem kleinere Handwerks- und (Bau-)Dienstleistungsunternehmen ihren Sitz.

Neben diesen kleinteiligen gewerblichen Strukturen befindet sich im Vertiefungsbereich mit dem Standort des Entsorgungsunternehmens Remondis und dem benachbarten Agrarhandelsstandort der HaGe Nord auch eine größere gewerbliche Struktur im Stadtzentrum. Beiden Unternehmen kommt aufgrund der Arbeitsplätze sowie ihrer Funktionen für die Stadt und ihre Umgebung eine große Bedeutung zu. Zugleich wirken sich die Emissionen sowie das Verkehrsaufkommen der Unternehmen negativ auf die Attraktivität der umliegenden Wohnstandorte und die Entwicklungsmöglichkeiten für benachbarte Potenzialflächen in Bahnhofsnähe aus.

Grünflächen und Freiräume

Innerhalb des Vertiefungsbereichs verfügt Werneuchen über verschiedene Freiräume mit unterschiedlichen Größen und Qualitäten. Der größte Freiraum ist der Bereich um den Stienitzfließ, der aber keinen öffentlichen Zugang aufweist und gegenwärtig somit nicht als öffentlicher Raum genutzt werden kann.

Entlang der Alten Bahnhofsstraße befinden sich zudem mit dem „Alten Friedhof“, der Freifläche vor dem alten Feuerwehrhaus sowie dem gegenüberliegenden See wohnungsnahe Frei- und Erholungsflächen, die gegenwärtig jedoch weder über eine barrierefreie Erschließung, noch eine einheitliche Gestaltung oder Möblierung im öffentlichen Raum verfügen. Diese Flächen bieten sowohl Potenziale für eine Attraktivierung und Nutzungsintensivierung durch gestalterische Aufwertungen als auch für funktionale Ergänzungen und bauliche Entwicklungen.

Weitere kleinere Freiräume und Grünzüge wie Hoher Graben und Brach- bzw. Freiflächen im Bereich um Sträßchen und den Kirchhof prägen den durchgrünten Charakter der Innenstadt und bieten zugleich Potenziale für die weitere Entwicklung des Stadtkerns.

Verkehrliche Anbindung

Der Vertiefungsbereich des Werneuchener Stadtzentrums liegt an der Bahnlinie der RB 25. Über den Bahnhof Werneuchen ist eine überörtliche Anbindung nach Berlin und in die Nachbarkommune Ahrensfelde sichergestellt. Der Bahnhof ist zudem wichtiger Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr und weitere Mobilitätsangebote, so befinden sich im unmittelbaren Bahnhofsumfeld 83 P&R-Stellplätze für PKW (inkl. 3 Stellplätze für Menschen mit Behinderung) und 84 Stellplätze für Fahrräder sowie 2-Lasten-Bike, 4 Pedelecs und 2 P&R-Stellplätze für E-Autos.

Vom Busbahnhof sowie weiteren innerörtlichen Bushaltestellen bestehen Busverbindungen in die umgebenden Städte Bad Freienwalde, Eberswalde und Bernau sowie in die verschiedenen Ortsteile der Stadt Werneuchen, wie Seefeld, Löhme, Stienitzau, Rudolphshöhe und Krumensee.

Die stark verkehrsbelastete Ortsdurchfahrt der Freienwalder Straße (B 158) stellt zudem die Anbindung des Stadtzentrums in Richtung Berlin und an den Berliner Autobahnring sowie an die Kreisstadt Eberswalde und in Richtung Bad Freienwalde für den motorisierten Individualverkehr sicher.

Innerörtliche Wegeverbindungen

Die B 158 fungiert als zentrale Verkehrsachse und verbindet Werneuchen nicht nur überörtlich mit Berlin und Bad Freienwalde, sondern spielt auch für den innerörtlichen Verkehr eine bedeutende Rolle. Gerade im zentralen Bereich der Stadt kommt es jedoch aufgrund der geringen Breite des Fuß- und Radweges auf der nördlichen und südlichen Straßenseite zu Nutzungskonflikten zwischen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie möglichen weiteren Nutzergruppen (bspw. Rollstuhlfahrer:innen).

Eine weitere wichtige Wegeverbindung besteht vom Markt über Breite Straße und Altstadt sowie die Alte Bahnhofstraße zum Bahnhof Werneuchen. Während die Straßen und Fußgängerwege südlich der Poststraße grundlegend saniert und barrierefrei gestaltet sind, ist die Alte Bahnhofsstraße als direkte Anbindung des Bahnhofs an das Zentrum durch informelle Fußgängerwege und Kopfsteinpflaster gekennzeichnet, was die Qualität als Zugangsweg zum Bahnhof insbesondere für Radfahrende erheblich beeinträchtigt. Im gesamten Bahnhofsumfeld fehlen darüber hinaus Wege für Radfahrer:innen, einschließlich der Alten Hirschfelder Straße.

Straße/Radweg/Fußweg	Barrierefreiheit	Zustand	Nutzungskonflikt
Alte Bahnhofstraße	Nein	Sanierungsbedürftig	Weder Fußgänger- noch Radweg vorhanden
Breite Straße/Altstadt	Ja	Gut/Saniert	Kein ausgewiesener Fahrradweg
Am Markt	Ja	Gut/Saniert	
Poststraße	Ja	Gut/Saniert	Kein ausgewiesener Fahrradweg
Kirchstraße/Sträßchen	Nein	Sanierungsbedürftig	Kein ausgewiesener Fahrradweg
Lamprechtstraße	Nein	Gut	Kein ausgewiesener Fahrradweg
Am Alten Friedhof	Nein	Erschließung notwendig – keine geteerte Straße	Weder Fußgänger- noch Radweg vorhanden
Am Bahnhof	Ja	Gut	Kein ausgewiesener Radweg – potenzieller Nutzungskonflikt mit Fußgänger:innen
Alte Hirschfelderstraße	Nein	Sanierungsbedürftig	Weder Rad- noch Fußweg vorhanden
Freienwalder Straße/ Berliner Allee	Ja	In Ordnung	Rad- und Fußwege z.T. mit unzureichender Breite

Tabelle 39: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung

Übersicht Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Gewachsene Siedlungsstruktur mit historischem Stadtkern und Ortdurchfahrt Freienwalder Straße	Hohe verkehrliche Belastung der B158 beeinträchtigt Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Ortskern
Heterogene Strukturen mit unterschiedlichen Wohnformen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen)	Mangel an öffentlichen Kommunikationsorten und Treffpunkten (Bürgerhaus)
Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs mit Vollsortimenter-Supermarkt, Lebensmittel-Discountern, Drogeriemarkt, kleinteiligem Einzelhandel etc.	Fehlende innerörtliche Radwegeverbindungen und unzureichende Verknüpfung der drei Kernbereiche miteinander
Gute Ausstattung mit Angeboten der medizinischen und sozialen Grundversorgung	Fehlende Zugänglichkeit der ortsprägenden Freiraumstrukturen, insbesondere des Stienitzfließ
Sehr gute verkehrliche Anbindung an das ÖPNV-System der Metropolregion und mit dem MIV in Richtung Berlin und Autobahnring	Emissionen und verkehrliche Belastungen des Zentrums sowie der angrenzenden Wohnbereiche durch Gewerbestandort an der Mühlenstraße
Bahnhof Werneuchen als Mobilitätsknotenpunkt mit attraktiven Angeboten (u.a. BARshare)	Relativ geringe Wohnungs- und Bevölkerungsdichte im direkten Umfeld des Bahnhofs Werneuchen
Entwicklungspotenziale mit innerörtlichen Freiräumen und Potenzialflächen	Trinkwasserschutzzone schränkt bauliche Entwicklungen im nord-östlichen Bereich des Zentrums ein

Tabelle 40: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung

Abbildung 39: Analysekarte Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)

Abgrenzung

Flurstück

Verkehr

- Eisenbahn
- Eisenbahn (Außer Betrieb/ Draisinenbahn)
- SPNV-Haltestelle
- ÖPNV-Haltestelle
- Radweg

Freiraumentwicklung

- Wasserschutzgebiet
- Hochwasserrisikogebiet

Daseinsvorsorge

- Kindertagesstätte
- Kirche
- Jugendeinrichtung/ Ortsgemeinschaftshaus
- Supermarkt

Gebäude

- Gebäudebestand

Flächennutzung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wohnbaufläche
- Öffentliche Nutzung
- Sport- und Erholungsfläche
- Industrie und Gewerbe
- Friedhof
- Gewässer
- Landwirtschaft, Freifläche
- Wald, Vegetation



Impressum
 LOKATION: S | Kartographie: Luise Leffmann
 Geobasisdaten:
 © GeoBasis-DE/LGB (2020/21), di-de/by-2-0, Daten geändert;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert

0 100 200 m
 1:5.000

Entwicklungsziele

- Funktionale und städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsumfelds und des östlichen Ortseingangs,
- Schaffung verdichteter Wohnungsangebote in Haltepunktnähe sowie bedarfsgerechte Entwicklung altengerechter Wohnformen,
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen zur Vernetzung der Zentrums- teile (Altstadt - Einzelhandelsschwerpunkt Freienwalder Straße/ Poststraße - Bahnhof) untereinander und mit den umliegenden Siedlungsbereichen,
- Entwicklung neuer Interaktions- und Gemeinschaftsräume im Stadtkern,
- gestalterische und funktionale Weiterentwicklung von Freiraumelementen und Grün- zügen (Stienitzfließ, ehem. Friedhof, etc.).
- Funktionale und städtebauliche Neustrukturierung/ Entwicklung der Grundstücke ent- lang der B 158 (Freienwalder Str.), u.a. als Standort für kleinteiliges Gewerbe und kern- gebietstypische Nutzungen.

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Analyse und der Definition der Entwicklungsziele wurden in einem koope- rativen Verfahren die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Maßnahmenkarte zum Vertiefungsbereich mit ihren jeweiligen Nummern räumlich ver- ortet (s. Abbildung 40).

Maßnahmenbereich	Nr.	Maßnahmen im Vertiefungsbereich Werneuchen
Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge		
1.1 Wohnen [A]		
Neue Angebote für Al- tengerechtes Wohnen sowie Seniorenwohnen (differenzierte Bedürf- nisse von aktiven Senio- ren bis betreutes Woh- nen und Pflege)	A7	Bedarfsgerechte Entwicklung bezahlbaren familien- und seniorengerechten Geschosswohnungsbaus (insbeson- dere auf kommunalen bzw. WBG-Standorten (z.B. WW3, WW15, WW18) sowie mittels vertraglicher Vereinbarun- gen mit sonstigen Wohnungsmarktakeuren (z.B. WW1, MW2, ggf. mittels neuer Kooperationen zwis- chen Akteuren, wie Genossenschaften, Baugruppen, Privaten)
Wohnraum für beson- dere Zielgruppen sowie ein bezahlbares, vielge- staltiges Angebot für un- terschiedliche Lebens- phasen (Haushalts- gründung, Alleinerzie- hende, Mehrgeneratio- nen)	A8	Schaffung vielgestaltiger Wohnraumangebote auf den Potenzialflächen sowie kleinteilig im Rahmen der Innen- entwicklung und Nachverdichtung (z.B. im Umfeld Freienwalder Straße sowie Baulücken im historischen Stadtkern mit ihrer Nähe zu Bahnhof, ÖPNV-Haltepunkt, Nahversorgung, Einrichtungen der Daseinsvorsorge etc.)

1.2 Städtebauliche Aufwertung durch Neuordnung, Flächenentwicklung, Nachverdichtung bzw. Bestandsentwicklung [B]		
Nachverdichtung für Wohnen plus ergänzende wohnungsnah Angebote in EG-Lagen (wie medizinische Versorgung und haushaltsnahe Dienste) durch Aktivierung von Baulücken	B 17	Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung kleinteiliger Baulücken im Siedlungsbestand; Aufnahme und Darstellung der Nachverdichtungspotenziale in einem Flächen- bzw. Baulückenkataster als Grundlage für eine aktive Eigentümer:innenansprache; (Beratung zu Planungsbelangen, Förderangeboten, z.B. Städtebauförderung, sonstige Programme, klimagerechtes Bauen etc.)
Neuordnung und Entwicklung von Potenzialflächen	B 13	Vertiefende Untersuchungen für Potenzialfläche MW2: Erstellung eines städtebaulichen Konzepts bzw. einer Machbarkeitsstudie, inkl. Eigentümergespräche zu perspektivischer Verlagerung (Anforderungen, Förderoptionen des Landes etc.) sowie Abstimmungen mit MIL zu Planungsförderung und Förderprogrammen von Land, Bund und EU mit dem Ziel der Stärkung des haltepunkt-nahen Wohnens und einer innovativen Nutzungsmischung
	B 14	Städtebauliche Untersuchungen zur bahnhofs-nahen Potenzialfläche WW15 als Ort für eine modellhafte Entwicklungen (klimagerechtes Bauen, differenzierte Wohnformen für alle Lebensphasen); (ggf. Prüfung der Voraussetzungen für Zwischenerwerb durch Kommune, inkl. Vorhaltefläche für Kita bzw. Schaffung der Voraussetzungen für Anwendung des Vorkaufsrechts etc.)
	B 15	Standortstudie bzw. städtebauliche Untersuchungen für Potenzialfläche MW 3 a/b zur Behebung städtebaulicher Missstände mit Entwicklungsperspektiven für neue Nutzungsmischungen von Wohnen und Daseinsvorsorge (s.u. Gymnasium) unter Berücksichtigung der Freiraumqualitäten des Stienitzfließ (Stärkung des Bahnhofsumfelds und Aufwertung des östlichen Ortseingangs als Eingangstor zur Stadt; "Pufferfunktion" zu südlich der B 158 gelegenen Gewerbegebiet; Abstimmung mit Fachstellen zu TWSZ)
	B 16	Abstimmungen mit Fachstellen zu Entwicklungsoptionen des im Umfeld Bahnhof gelegenen Potenzials WW10, wie Anforderungen und pilothafte Gestaltungsmöglichkeiten für Regenrückhaltefunktion und fachplanerische Anforderungen an den Trinkwasserschutz (klimagerechter Wohnungsbau, ggf. Sport und Freizeit in Verbindung mit Entwicklung des Potenzials MW3a/b als Bildungsstandort (Jugendfreizeit bzw. Skateranlage, ungedeckte Sportflächen etc.)
	B 19	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Herausarbeitung von Entwicklungs- und Gestaltungsoptionen für den Bereich des westlichen Ortsrands mit seiner gewachsenen kleinteiligen Siedlungsstruktur (westlich Kirche und Markt)

1.3 Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]		
Kommunikationsräume und Gemeinschaftshäuser	C 12	Erarbeitung vertiefender Untersuchungen und Planungen mit Nutzungs- und Betreiberkonzept zur Schaffung eines zentral gelegenen "Bürgerzentrums" mit angrenzenden Freiflächen am Standort Poststraße / Alte Bahnhofstraße (kommunales Eigentum)
Standortfindung: Potenzial- bzw. Machbarkeitsstudie Gymnasium bzw. weiterführende Schule im Achsenraum	C2	Vertiefende Untersuchungen der Eignung von Flächenpotenzialen in Bahnhofsnähe als Gymnasialstandort in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim (ÖPVN-Anbindung, Flächenbedarfe Sport und Außenbereiche, Zugriff und zeitliche Verfügbarkeit, Ansprache und ggf. Verhandlungen mit Eigentümer:innen, Ableitung planungsrechtlicher sowie sonstiger Anforderungen)
Bedarfsgerechte und vorausschauende Planung sowie Umsetzung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Grundschule)	C 16	Konkretisierung zukünftiger Schul- und Kitaplatzbedarfe sowie Untersuchung von Standortalternativen zur Unterbringung wachsender Raumbedarfe bei steigenden Einwohner:innenzahlen (u.a. WW15 Vorhaltestandort für Kita in kommunalem Eigentum)
Orte für Kinder und Jugendliche (Freizeit, Spiel, Erlebnisräume)	C 13	Sondierung der Standortvoraussetzungen, Konkretisierung der Planungen und Klärung dereigentumsrechtlichen Belange zur Realisierung einer Trendsport- bzw. Skateanlage im Ort, ggf. als kombinierte Jugendfreizeit-Einrichtung (z.B. Alte Hirschfelder Straße); Prüfung von Standortalternativen im Bahnhofsumfeld und im Umfeld Sportplatz Wegendorfer Straße (im Maßnahmenplan wurde mehrere zu prüfende Standorte exemplarisch dargestellt)
Orte für wohnortnahen Sport, Freizeit und Erholung	C 22	Prüfung des Handlungsbedarfes und Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Schaffung von Spielplätzen im Vertiefungsbereich (ggf. Konkretisierung im Rahmen des Grünflächenkonzepts)
Nahversorgung	C 14	Verbesserung der umweltfreundlichen Wegeverbindungen bzw. sichere Erreichbarkeit der Wohnquartiere zu Schwerpunkten der Nahversorgung per Rad und Fuß (Konkretisierung und Priorisierung wichtiger Verbindungen mit Umsetzung im Zuge ggf. anstehender Straßenbaumaßnahmen)
	C 15	Funktionale Stärkung des Stadtkerns durch Weiterentwicklung und Revitalisierung der ehemaligen Stein-Schule als Ort für Bildung, Kultur und Soziales unter Einbeziehung von verschiedenen Initiativen und Einrichtungen
	C 22	Konkretisierung der zukünftigen Raumbedarfe der Stadtverwaltung und Prüfung von Erweiterungs- und Verlagerungsoptionen des Rathauses innerhalb des historischen Stadtkerns

Handlungsfeld 2: Arbeiten und Wirtschaft [D]

Belebung Ortszentrum, Steigerung der Nutzungsintensität und Attraktivierung des Ortskerns	D 14	Konkretisierung kleinteiliger Maßnahmen zur Belebung des historischen Ortszentrums durch Unterstützung der Ansiedlung gastronomischer Angebote o.ä. (z.B. in einem "Bürgerhaus", im Umfeld des Bahnhof oder im Umfeld des Marktplatzes)
Standorte für Handwerk und nicht-störendes Gewerbe	D 16	Entwicklung kleinteiliger, verträglicher Nutzungsmischungen (Wohnen, Arbeiten, Gemeinbedarf) im Zuge der Planung und Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung (siehe "B") sowie Planungen zu Potenzialflächen (MW 2 und MW 3 a/b) sowie ggf. entlang der Freienwalder Straße
Standorte für Industrie und Logistik	D 15	Arrondierung und Aktivierung des Gewerbeflächenpotenzials Alte Hirschfelder Straße (Abstimmung mit Eigentümerin, WFBB und IHK hinsichtlich Standortprofilierung und -vermarktung, Branchenspektrum etc.)
	D 17	Unterstützung der Konzeptentwicklung (Nutzungs- und Betreiberkonzept) und der Sanierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zur Etablierung einer außenwirksamen Nachnutzung

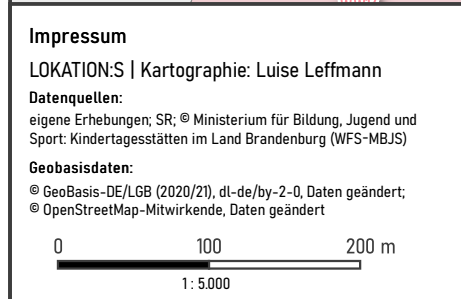
Handlungsfeld 3: Freiräume und öffentlicher Raum [E]

Innerörtliche und übergreifende Freiraumqualitäten	E 16	Anpassung bzw. Fortschreibung des Stienitzpark-Konzeptes hinsichtlich absehbar umsetzbarer Maßnahmen zur Aufwertung von Einzelementen, der Verbesserung der Zugänglichkeit der Stienitzau (komplexe Eigentumssituation) sowie in Bezug auf ökologische, stadtklimatische, soziale und gestalterische Funktionen des übergreifenden Freiraumes; Gestaltung gewässerseitiger Bereiche unter Einbindung der Eigentümer:innen, z.B. Obstwiesen, halböffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche, Baumpflanzungen etc.
	E 17	Wassermanagement für den Paddenpfuhl / Stadtteich sowie nötige wasserbauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Stienitzfließ vom Bahnhofsumfeld bis zum südlichen Ortsrand (z.B. mittels Richtlinie Landschaftswasserhaushalt)
	E 21	Landschaftsökologische Aufwertung der Ortsrandgestaltung (Hecken, Baumstrukturen, Obstwiesen etc.) in Bezug zum Siedlungsbestand sowie bei der Entwicklung von Potenzialflächen, u.a. am östlichen und nördlichen Ortsrand (u.a. Richtung OT Stienitzau)
Öffentliche Plätze	E 23	Prüfung von kleinteiligen, ergänzenden Maßnahmen zur funktionalen Stärkung und Belebung des Marktplatzes (Aufenthaltsqualität, angrenzende Nutzungen)

	E 18	Übergreifende Freiraumgestaltung sowie Aufwertung des Areals um das "Potenzial Bürgerhaus", Park am Paddenpfehl und Park am alten Friedhof zu einer "Grünen Mitte" der Werneuchener Innenstadt (ggf. ergänzt um Angebote für Jung und Alt)
Barrierearme und attraktive Straßenraumgestaltung	E 19	Bauliche Aufwertung und radverkehrsgerechte Straßenerneuerung zur Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt (Alte Bahnhofsstraße)
	E 20	Verkehrsplanerische Untersuchungen zu Alternativen der kleinteiligen Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Freienwalder Straße (B 158), v.a. an zentralen Kreuzungsbereichen und Übergängen (Minderung Barrierewirkung, sicheres Queren etc.) sowie zur radverkehrsfreundlichen Gestaltung (u.a. Erreichbarkeit Nahversorgungsstandort)
HF 4 - Verkehrliche Infrastruktur und umweltfreundliche Mobilität [F]		
Innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen	F 19	Schaffung alternativer Radwegeverbindungen durchs Stadtzentrum über Breite Straße - Altstadt - Beiersdorfer Straße (parallel B 158)
	F 20	Bauliche Aufwertung und radverkehrsgerechte Straßenerneuerung zur Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt (Alte Bahnhofsstraße) (ggf. Verknüpfungen zum Umfeld anhand eines Radwegekonzepts)
	F 21	Schaffung Radwegeverbindung nach Tiefensee parallel B 158 oder Prüfung alternativer Wegeführungen
	F 22	Schaffung einer attraktiven, sicheren Radwegeverbindung zur Anbindung der Siedlungsbereiche südlich der B 158 (Rudolfshöhe, Sportplatz, Schulen) (ggf. als Teil eines Radverkehrskonzepts)
Attraktivierung und Verknüpfung ÖPNV-Haltepunkte	F 23	Konkretisierung kleinteilig erforderlicher Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien und sicheren Zuganges zu Bushaltepunkten im Vertiefungsbereich; Abstimmung mit Landkreis
Optimierung verkehrlicher Konfliktpunkte	F 24	Erarbeitung eines örtlichen Verkehrskonzepts zur Entlastung des Knotenpunkts B 158/ Freienwalder Straße/ Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße und im Zusammenhang mit der kurz-, mittel- und längerfristigen Entwicklung von Potenzialflächen (WW4a, MW2/WW15 u.a.) samt Alternativen zur Entlastung von Straßen im Ortskern (Netzhierarchie MIV, Radwege); Bewertung von Optionen und Anforderungen für verkehrliche Entlastung der Ortsdurchfahrt durch alternative Umfahrungen (etwa zwischen Ahornallee u. Wegendorfer Straße)

Tabelle 41: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung

Abbildung 40: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Werneuchen; eigene Darstellung (nachfolgende Seite)



- Wohnen [A]
- Städtebauliche Aufwertung [B]
- Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C]
- Arbeit und Wirtschaft [D]
- Freiräume/
öffentlicher Raum [E]
- Verkehrliche Infrastruktur/
umweltfreundliche Mobilität [F]
- Innenentwicklungspotential
- Städtebauliche Aufwertung [B] (flächig)
- Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung [C] (flächig)
- Freiflächengestaltung
- Ortsrandgestaltung

☐ Flurstück

	Eisenbahn
	Eisenbahn (Außer Betrieb/ Draisinenbahn)
	SPNV-Haltestelle
	ÖPNV-Haltestelle
	Radweg
	Potentielle Wegeverbindung

- Standortpotential Schule
- Kindertagesstätte
- Standortpotential Kindertagesstätte
- Kirche
- Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftshaus
- Supermarkt

 Gebäudebestand

Öffentliche Verkehrsfläche

Unklassifiziert

Potentielle Wohnbaufläche [WW]

Nachrangige potentielle Wohnbaufläche [WW]

Potentielle Misch-nutzungsfläche [MW]

Potentielle Gewerbefläche [G]

6 Empfehlungen zur Umsetzung

6.1 Prozesssteuerung

Die Umsetzung des Achsenentwicklungskonzeptes bedarf einer praktikablen Prozesssteuerung, die insbesondere auf die Sicherstellung der folgenden Punkte abzielt:

- Initiierung und Abstimmung von gemeindeübergreifenden Aktivitäten im Achsenraum,
- Herstellung von Transparenz über konkretisierende Planungen, Maßnahmen und Projekte bei den Partner:innen sowie in Politik und Öffentlichkeit,
- Sichtbarmachung der Tätigkeiten im Raum für die Bevölkerung und weitere Akteure.

Abweichend von den Empfehlungen im gutachterlichen Teil zu den Grundlagen, Rahmenbedingungen und Handlungsansätzen (Phase 1) zu einem Achsenentwicklungskonzept für die Gemeinde Ahrensfelde und Stadt Werneuchen, wird das dort benannte übergreifende Handlungsfeld „Kooperation und Kommunikation“ als eine wesentliche Facette der Umsetzung des Konzeptes aufgenommen.

Dieses Konzept und der durchgeführte Erarbeitungsprozess legen maßgebliche Grundlagen für eine intensive Kommunikation und Zusammenarbeit der beiden Kommunen bei der Bewältigung der Herausforderungen sowie der Steuerung einer nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen Entwicklung des gemeinsamen Achsenraums.

Die Prozesssteuerung zur Umsetzung des Achsenentwicklungskonzeptes mit Monitoring, regelmäßiger Bewertung des Zielerreichungsstandes und bedarfsgerechter Fortschreibung, umfasst die Kommunikation sowie Kooperation zwischen den Kommunen wie auch mit den Partner:innen im Achsenraum und darüber hinaus. Anknüpfend an die im Erstellungsprozess zum Konzept gesammelten Erfahrungen ist zwischen der Kommunikation und Abstimmung zwischen den Kommunen und Partner:innen zur Schaffung von Transparenz sowie der konkreten Kooperation der Kommunen untereinander sowie mit Dritten zur Projektumsetzung zu unterscheiden.

Kommunikation und Abstimmung der Kommunen untereinander und mit Partnern

- Arbeitsrunde als Abstimmungsgremium der Achsenentwicklung

Bewährt hat sich im Bearbeitungsprozess eine gemeinsame Arbeitsrunde der Verwaltungsspitzen beider Kommunen und eines Vertreters des MIL Land Brandenburg, Referat Stadtentwicklung als zentrales Abstimmungsgremium der Achsenentwicklung. In diesem Rahmen können spezifische Fragestellungen und Möglichkeiten der landesseitigen Unterstützung einer nachhaltigen, raumverträglichen Achsenentwicklung ausgetauscht werden. Bereits zeitnah sollten die Möglichkeiten der Aufwertung der Ortsmitten in Ahrensfelde und Werneuchen unter Einbindung der Städtebauförderung weiter sondiert werden. Dies kann auch die Einbindung von Planungswettbewerben für strategisch wichtige Standorte u.ä. umfassen.

- Inhaltlich-fachliche Austauschrunden

Der regelmäßige Austausch von Informationen und Planungen zwischen beiden kommunalen Verwaltungen sowie auch den kommunalpolitischen Gremien sind Voraussetzung für eine intensivere Zusammenarbeit im Achsenraum. Dies umfasst auf der Ebene der

Kommunalverwaltungen beispielweise auch den Erfahrungsaustausch zur Anwendung planungsrechtlicher und sonstiger vertraglicher Instrumente zur Baulandmobilisierung, zur aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, zur Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft über städtebauliche Verträge, Konzeptvergabe und Zwischenerwerb sowie zur Standort- und Infrastrukturentwicklung.

- Austausch der politischen Gremien

Zu empfehlen ist ein intensiverer, mindestens einmal jährlich stattfindender Austausch zwischen Vertretungen politischer Gremien aus beiden Kommunen, bspw. in Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Bau- und Planungsausschüsse beider Kommunen. Ein solcher Austausch kann grundsätzliche Belange der Zusammenarbeit etwa anhand jährlicher Bilanzierungen im Rück- und Ausblick der Konzeptumsetzung sowie konkrete aktuelle Fragestellungen umfassen. Der Austausch befördert das wechselseitige Verständnis aber auch innovative Entwicklungs- bzw. Lösungsansätze im Achsenraum. Nicht zuletzt wird damit der Einwohnerschaft sowie den wirtschaftlichen und sonstigen Akteuren im Achsenraum politischer Wille zur gemeinsamen Gestaltung des Achsenraumes signalisiert.

- Fachbeirat zur Einbindung relevanter Fachstellen

Der im Bearbeitungsprozess initiierte und etablierte Beirat mit Vertretungen von Fachstellen aus Brandenburg (Landesplanung, Regionalplanung, Landkreis, VBB, LAG Barnim, Regionalpark) sowie Berlin (Anrainer-Bezirke, Senatsverwaltungen) soll die Umsetzung des Konzeptes weiterhin begleiten. Empfohlen wird dazu der (mindestens einmal) jährlich stattfindende, direkte Austausch zu spezifischen Entwicklungsbelangen des Achsenraumes (etwa Verkehr, Freiraumbelange, Gewerbestandorte etc.), welcher den direkten Informationsfluss sichert und Fachstellen wirksam als Multiplikatoren einbindet.

- Thematische Arbeitskreise

Die Kommunikation im Achsenraum richtet sich zudem - über formale Beteiligungsverfahren hinaus - an die Einwohnerschaft, wirtschaftliche und sonstige Akteure. Diese trägt dazu bei, die Akzeptanz von Entwicklungen zu gewährleisten und das Engagement von Akteuren aktiv zu befördern. In diesem Zusammenhang ist weitergehend zu konkretisieren, in welchem Maße die Kommunalverwaltungen thematische Arbeitsebenen zur Einbindung von Akteuren im Raum unterstützen können, etwa hinsichtlich verkehrlicher Verbesserungen im Ort Werneuchen oder mittels Einbindung bestehender Partner, wie dem Regionalpark zur Thematik der Freiraumentwicklung.

- Teilnahme an Veranstaltungen von regionalen Partner:innen und Netzwerken

Darüber hinaus richtet sich die Kommunikation nach außen an Anrainer-Kommunen und Fachstellen von Land und Landkreis insbesondere zu thematischen Belangen. Hierzu gehören bspw. der etablierte Austausch im Rahmen von Veranstaltungen des Regionalparks Barnimer Feldmark sowie des Kommunalen Nachbarschaftsforum.

Kooperation zwischen den Kommunen und sonstigen Partnern

Über die gegenseitige Information und Abstimmung hinaus bedarf die gemeinsame Achsentwicklung auch konkreter Formen der verbindlichen Zusammenarbeit zwischen beiden Kommunen und sonstigen Partnern zu bestimmenden Themen und Vorhaben im Achsenraum. Dabei kann es sich um Arbeitsteilungen, Vereinbarungen oder gemeinsamen Verfahrensweisen handeln, zu deren Umsetzung wiederum teilweise auf bestehende Kooperationen und Partnerschaften zurückgegriffen werden kann. Zudem liegen für einige beabsichtigte Formen der Zusammenarbeit bereits politische Beschlüsse vor.

Mit Blick auf die Handlungsfelder und kommunal übergreifende Schlüsselmaßnahmen lassen sich u.a. die nachfolgenden Kooperationsansätze benennen:

- Aufbau eines kommunenübergreifenden Wohnungsmarktmonitorings und künftige Wohnungsmarktprognosen,
- Kooperation der Kommunen bezüglich sozialer Infrastrukturen zur temporären Überbrückung von Bedarfsspitzen in Kinderbetreuung und Schulplatzangebot bei größeren Wohnbauentwicklungen. (Ein kommunal übergreifendes Infrastrukturfolgekonzept kann dafür eine wichtige Handlungsgrundlage bilden und ggf. als interkommunales Vorhaben für eine Förderung beantragt werden.)
- Vereinbarungen zum Unterhalt von Rad-, Wander- und landwirtschaftlichen Wegen,
- Übernahme von Dienstleistungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen in der Gemeinde Ahrensfelde; denkbar sind zudem Kooperationen mit anderen kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen aus Anrainer-Kommunen (z.B. Bernau, Berlin) im Achsenraum, etwa hinsichtlich der Realisierung und Betreuung besonderer Wohnraumangebote,
- Schaffung eines gemeinsamen Flächenpools bzw. Ökokontos zur Umsetzung wirksamer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Achsenraum,
- Aufbau eines Flächen- bzw. Baulandkatasters,
- Planung und Umsetzung von Freiraumvernetzungen (u.a. LSG Falkenberg, Wuhle-Grünzug, Freiraumbänder etc.) gemeinsam mit Anrainer-Kommunen (z.B. Berlin/ Bezirke) und sonstigen Partnern (z.B. Regionalpark)
- Steuerung des Einzelhandels (z.B. aufbauend auf aktuellem Konzept Ahrensfelde),
- Steuerung der Entwicklung weiterer Standorte zur Erzeugung erneuerbarer Energien (PV-FFA / WKA etc.) im Achsenraum,
- Etablierung einer abgestimmten und sich in den Standortprofilen ergänzenden Gewerbeflächenentwicklung sowie Standortvermarktung,
- Interkommunale Kooperation bei Förderantragsverfahren mit ggf. wechselseitig federführenden Zuständigkeiten, etwa zum Kommunalen Klimaschutz, Landschaftswasserhaushalt etc.

Mit Blick auf begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen beider Kommunen verdeutlichen die aufgeführten Ansätze das Spektrum thematischer Kooperationen mit Mehrwert für beide Kommunen. Hier sollten in nächsten Schritten Themen mit besonderem Handlungsdruck und konkreten Mehrwerten identifiziert und bevorzugt verfolgt werden.

6.2 Finanzierungs- bzw. Förderoptionen

Für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten unter den einzelnen Handlungsfeldern bestehen in der Praxis eine Vielzahl von Förderangeboten von EU, Bund, Land und sonstigen Programmträgern.

Die nachfolgende Übersicht gibt eine erste Orientierung über aktuell bekannte Förderzugänge, die für einzelne Themen relevant sein können. Dabei wurde mit Blick auf Förderangebote zu Energieeffizienz und Elektromobilität auf Auflistungen verzichtet. Hierzu empfiehlt sich der direkte Kontakt zu Programmträgern bzw. Förderstellen (z.B. ILB, KfW, NOW, BAMF) oder zuständigen Fachministerien.

Einzelne Förderprogramme definieren investive und/oder nicht-investive Fördergegenstände und richten sich an diverse Zuwendungsempfänger (Kommunen, Wirtschaft, Vereine etc.). Zudem sind Förderangebote regelmäßig an Laufzeiten gebunden. Mit der neuen EU-Förderperiode 2023 - 2027 befinden sich entsprechend zahlreiche bisherige Programme im Übergangsstadium. Hier sind absehbare Anpassungen etwa in Bezug auf Klimaschutz, Wärme- und Energiewende u.a. zu erwarten.

Die für einzelne Handlungsfelder bzw. Schwerpunkte besonders relevanten Förderprogramme sollten im Prozess der Konzeptumsetzung mit regionalen bzw. landesweiten Begleitstellen (z.B. LEADER/GAK über LAG Barnim, GRW über ILB, Wohnraum- und Städtebauförderung über ILB/MIL etc.) aktualisiert werden. Empfehlenswert ist es, Fördergegenstände, Fristen und Besonderheiten zu Förderangeboten im Kreis der regionalen Partner aktiv zu kommunizieren. In der Praxis haben sich auch der Erfahrungstransfer oder Schulungsrunden für potenzielle Antragsteller (Wirtschaft, Private) bewährt.

Für die Umsetzung insbesondere von Schlüsselvorhaben sollten zeitnah mögliche oder perspektivische Förderangebote sondiert und mit den Förderstellen grundsätzliche Rücksprachen geführt werden. Dabei stehen für die Kommunen bzw. sonstige Akteure zeitlich planbare Förderzugänge im Fokus.

[illegible]

Tabelle 42: Übersicht wichtiger Förderoptionen für Handlungsfelder/Themen des Achsenentwicklungskonzeptes

6.3 Monitoring und Evaluation

Für die Evaluation der Umsetzung der (Schlüssel-)Maßnahmen des Achsenentwicklungskonzeptes (s. Kapitel 4) wurde eine Auswahl an messbaren Indikatoren entwickelt. Diese sollen über das Einzelprojekt hinaus Fortschritte und Wirkungen von Maßnahmen und Vorhaben in Bezug auf die angestrebten Ziele transparent machen. Zugleich dienen sie im Zuge jährlicher Bilanzierungen als Zielfortschrittskontrolle und Grundlage für die weitere Prozessgestaltung und Abstimmung der beiden Kommunen.

Wie im Kapitel 6.1. empfohlen, sollten sich beide Kommunen auf verbindliche Verfahrensweisen zur Koordination der Umsetzung des Achsenentwicklungskonzeptes - etwa über jährlich oder zweijährlich wechselnde Zuständigkeiten - verständigen. Dies umfasst auch die jährliche Bilanzierung samt Monitoring. Anhand des begleitenden Monitorings kann der Stand der Konzeptumsetzung nach drei bis fünf Jahren evaluiert und daraufhin eine bedarfsgerechte Fortschreibung des Konzepts bzw. einzelner Bestandteile (z.B. Zielsystem der Handlungsfelder) erfolgen.

Themen	Teilziele	Mögliche messbare Indikatoren (Zielbeiträge)
Handlungsfeld 1: Wohnen und Daseinsvorsorge		
Innenentwicklung und lebendige Ortsmitte	Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich („doppelte Innenentwicklung“)	- Zahl aktivierter Potenziale - Zahl geschaffener Wohnungen (Neubau, Aufstockung etc.) - Anzahl kooperierender Kommunen im Standortmanagement - Größe neu ausgewiesener/erschlossener Potenzialstandorte (ha) - Größe tatsächlich neu besiedelter Gewerbeflächen durch Industrie & Gewerbe (ha)
	Attraktive und lebendige Ortskerne / Ortsmitten	im Rahmen eines möglichen Förderprogramms weiter ausdifferenzieren (z.B. Maßnahmen des Standortmarketing)
	Weiterentwicklung der sonstigen ländlichen Orte und Dörfer im Rahmen der Eigenentwicklung	- Zahl aktivierter Potenziale - Zahl geschaffener Wohnungen (Revitalisierungen, Neubau, Aufstockung etc.)
Wohnen für alle Lebenslagen	Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen	- Anteil Wohnungsangebot zur Miete - Zahl preisgebundener Wohnraum (Verhältnis WE-Angebot vs. potenzielle Bedarfsgruppen) - Zahl barrierefreier, altengerechter Wohnungen in den Orten
Klimagerechte Siedlungserweiterungen	Maßvolles, flächenschonendes Siedlungswachstum mit qualitativem, klimagerechten Städtebau	- Nutzungsichte auf ausgewiesenen/erschlossenen Potenzialstandorten (Wohneinheiten/ha) - Nutzungsichte neu besiedelter Gewerbeflächen durch Industrie & Gewerbe (Arbeitsplätze/ha)
	Schaffung planerischer und infrastruktureller Voraussetzungen zur	Anzahl an Regelungen in B-Plänen und Satzungen zur klimagerechten Ausgestaltung

Themen	Teilziele	Mögliche messbare Indikatoren (Zielbeiträge)
	Bauflächenentwicklung	von Siedlungserweiterungen und verkehrlichen Infrastrukturen
	aktive kommunale Wohnungsbausteuerung in Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren	- Anzahl der durch kommunale Wohnungsbau-gesellschaften errichteten klimagerechten Wohneinheiten - Anzahl der durch Genossenschaften und Baugruppen errichteten klimagerechten Wohneinheiten
Soziale Infrastrukturen und Nahversorgung	vorausschauende, kooperative Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge	- Bedarfsgerechte Angebote (Plätze) der Kinderbetreuung sowie Schulversorgung (Ist-Soll-Vergleich) - Betreuungsschlüssel (Kita, Hort)
	Bedarfsgerechte Erweiterung der Angebote der Seniorenbetreuung	- Angebote Pflege-/Tagesbetreuung für Senioren:innen vor Ort - Pflegequote
	Bedarfsgerechte medizinische Versorgung der Bevölkerung	- Zahl neuer Angebote in der Fläche - Versorgungsgrad (Angebote je EW) - Anzahl EW: in je Hausarzt/Hausärztin - Durchschnittliche Fahrzeit zur nächsten Allgemeinarzt-Praxis - Zahl Angebote zur Telemedizin und „assisted living“ im Pflegebereich
	Verbesserung der Nahversorgung „auf kurzen Wegen“ in Bestands- und Neubauquartieren	- Anzahl der Einwohner:innen im fußläufigen Einzugsbereich der Nahversorgung - Durchschnittliche Wegstrecke zum nächsten Nahversorgungsstandort
Gemeinschaftsleben, Identifikation	Weiterentwicklung der Infrastrukturen und Voraussetzungen für lebendige Gemeinschaften	- Anzahl an Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäusern sowie öffentlichen Einrichtungen/ Treffpunkten - Erreichbarkeit der Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser sowie öffentlichen Einrichtungen/ Treffpunkte - Höhe der öffentlichen Ausgaben für kulturpolitische Maßnahmen
	Förderung von Aktivitäten und Angeboten zur Stärkung der Gemeinschaft von „alt“ und „jung“	- Engagement-Quote - Anzahl der umgesetzten Beteiligungsangebote
Handlungsfeld 2: Arbeiten und Gewerbeflächen		
Aufwertung gewerbliche Bestandsgebiete	Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete und Aktivierung von Flächenreserven	Größe aktivierter Flächen (in ha)
	Weiterentwicklung von Sonderstandorten im Achsenraum	Anzahl der weiterentwickelten Standorte

Themen	Teilziele	Mögliche messbare Indikatoren (Zielbeiträge)
Neue Wirtschaftsflächen für Gewerbe und Industrie	Schaffung neuer Wirtschaftsflächen mit zukunftsgerichtetem Standortprofilen	- Größe neu geschaffener Flächen für Gewerbe- und Industrie (in ha) - Anzahl der angesiedelten Unternehmen aus Zukunftsbranchen (gem. Clusterpolitik des Landes Brandenburg) - Anzahl der zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze
	Raumverträglicher Wirtschaftsverkehr; Anbindung Beschäftigungsstandorte an ÖPNV etc.	- Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte vom nächstgelegenen Autobahnanschluss (in Min.) - Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte vom nächstgelegenen ÖPNV-Haltepunkt (in Min.) - Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte vom nächstgelegenen SPNV-Haltepunkt (in Min.)
Standortprofilierung und Standortvermarktung	Entwicklung und Etablierung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik	- Größe von aktivierten oder neu geschaffenen Gewerbe- und Industrieflächen (in ha) - Anzahl von Neuansiedlungen an Unternehmen und Arbeitsplätzen
	Strategien der Standortprofilierung und Standortvermarktung	- Anzahl der Standorte, für die ein Profil oder eine angestrebte Ausrichtung formuliert wurde - Anzahl umgesetzter Maßnahmen zur Standortvermarktung
Kooperation und Synergien mit Anrainern	Ausbau von wirtschaftsorientierten Kooperationen mit Anrainern	Anzahl gemeinsamer und übergreifender wirtschaftsorientierter Projekte und/ oder Netzwerke
Handlungsfeld 3: Freiraum, Erholung, Wegeverknüpfungen		
Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft	Schaffung überörtliches Freiraumverbundsystem mit prägenden Landschaftselementen	Größe des Freiraumverbundsystems (in ha)
	Nachhaltige Landnutzung zur Sicherung und Verbesserung von Biodiversität, Artenvielfalt und Landschaftsbild	- Anzahl an ausgewählten Arten (Flora und Fauna) im Landschaftsraum - Größe der ökologisch bewirtschafteten Flächen (in ha) - Anzahl umgesetzter Maßnahmen zur Sicherung der Kulturlandschaft
Aufwertung örtlicher Freiraumstrukturen	Sicherung und Schaffung von Grün-/Freiflächen mit Vernetzung als Teil des Wohnumfeldes	- Größe der fußläufig für Bewohner:innen erreichbaren Grün- und Freiflächen (in ha) - Anteil von Fahrrad und Fußwegen am Modal Split, insb. am innerörtlichen Verkehr

	Ortsrandgestaltung im Siedlungsbestand und bei Neubauquartieren	- Anzahl der Maßnahme zur Ortsrandgestaltung - Standortnahe Umsetzung von Eingriffs-/Ausgleichmaßnahmen
Erholungsfunktionen und Wegeverknüpfung	Weiterentwicklung der Erholungsfunktionen der Landschaft mit attraktiven Wegeverknüpfungen	- Anzahl und Länge neuer Rad- und Fußwege - Anteil von Fahrrad und Fußwegen am Modal Split, insb. am innerörtlichen Verkehr - Anzahl neuer touristischer Angebote (Gastronomie, Unterkünfte)
	Sicherung und Schaffung örtlicher Angebote für Naherholung, Freizeit und Aktivität im Freien	- Größe und Erreichbarkeit von Sportstätten - Größe und Erreichbarkeit von Spielplätzen - Größe der fußläufig für Bewohner:innen erreichbaren Grün- und Freiflächen (in ha)
Sicherung Landschaftswasserhaushalt	Sicherung der Funktionsfähigkeit des Landschaftswasserhaushalts	- Anzahl umgesetzter Maßnahmen zur Sicherung der Landschaftswasserhaushalts - Anzahl an Maßnahmen bei Entwicklung von Potenzialflächen und Nachverdichtungen
	Regenwassermanagement in bestehenden und neuen Siedlungsstrukturen	Anzahl umgesetzter Maßnahmen im Bestand und in Neubauquartieren
Querschnittsthemen: Mobilität/Verkehr und Klimavorsorge		
Verkehrsvermeidung / Integrierte Planung	Beeinflussung von Mobilitätsbedarfen und Verkürzung von Wegestrecken in Bestand & Neubau	- Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehr - Durchschnittliche Pendeldauer der Arbeitnehmer: innen (Wohn-/Arbeitsort) - Anteil der Einwohner:innen mit Wohnsitz < 300 Meter von ÖPNV-Halt - Zahl in bestimmter Fahrzeit erreichbarer Daseinsvorsorge-Angebote
	Standorte übergreifende Verkehrsfolgenabschätzung bei Neubauvorhaben	Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes
Verkehrsverlagerung / Stärkung Umweltverbund	Anreize zur Verlagerung der Mobilitätsbedürfnisse auf umweltfreundliche Verkehrsmittel	Anteil des ÖPNV/ des Umweltverbunds am Modal Split
	Ausweitung des Anteils umweltverträglicher Mobilität	- Anteil des ÖPNV/ des Umweltverbunds am Modal Split - Anteil der Elektromobilität und weiterer klimafreundlicher Verkehrsträger am Gesamtverkehr
Verkehrssteuerung / Verkehrsoptimierung	Umweltverträgliche, immissionsarme Auslastung von Bestandskapazitäten	- Auslastungsquote des SPNV und ÖPNV - Lärmbelastungen/ Immissionen an den Wohnorten
	Minderung Verkehrsbelastungen und Gefahrenquellen in Orts-/Wohnlagen	- Anzahl der Unfälle nach Verkehrsträgern - Lärmbelastungen/ Immissionen an den Wohnorten

Klimaschutz/-anpassung, Energie & Wärme	Kommunen als Vorreiter/mit Vorbildfunktion im Bereich Klimaschutz	- Anzahl der umgesetzten Projekte in öffentlichen Gebäuden - Anzahl der umgesetzten Projekte im öffentlichen Raum - Investitionsvolumen der von den Kommunen umgesetzten Projekte
	Vorausschauende Klimafolgenanpassung	Anzahl von Projekten und Planungen in denen Maßnahmen der Klimafolgenanpassung berücksichtigt wurden
	Innovative Lösungen für Produktion und Verwertung von Energie, Wärme, Abwasser vor Ort	- Anzahl der umgesetzten Projekte - Investitionsvolumen der umgesetzten Projekte

Tabelle 43: Übersicht möglicher Indikatoren zur Begleitung der Umsetzung des Achsenentwicklungskonzeptes

6.4 Mitwirkungserfordernis von übergeordneten Fachstellen und Politik

In die Umsetzung und weitere Weiterentwicklung des Achsenentwicklungskonzepts sind neben den kommunalen Akteuren auch Fachstellen und Politik auf der übergeordneten Ebene des Landkreises bzw. der beiden Länder Brandenburg und Berlin einzubinden. Ihnen kommt insbesondere für die Schaffung von erforderlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Achsenraums eine hohe Bedeutung zu.

Aktuell lassen sich die Aufgaben mit einer Mitwirkungserfordernis der übergeordneten räumlichen Ebenen erfordern bzw. überörtlichen Zuständigkeit zu drei Themenfelder zusammenfassen:

Verkehr / Mobilität

- Taktung der RB 25 sowie Schnittstellenmanagement SPNV/ÖPNV (Land Brandenburg, Landkreis Barnim, VBB),
- Ortsumfahrungen B158n Ahrensfelde (Länder Brandenburg und Berlin),
- Konkretisierung der Planungen sowie Realisierungsperspektiven B 158n um Blumberg und Seefeld (Bund/ Land Brandenburg),
- Realisierung der Radwege Ahrensfelde-Eiche/-Mehrow (Land Brandenburg/Landkreis Barnim).

Soziale Infrastruktur

- Schaffung sozialer Infrastrukturen, insbesondere (weiterführende) Schulen,
- Prüfung und Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Multifunktionalität von Schulgebäuden und Freiflächen (Nutzbarkeit außerhalb Betriebszeiten),
- Prüfung einer finanziellen Unterstützung des Landes für Kommunen mit Wachstumsdruck zur Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung aller Infrastrukturen der Kommunen.

Gewerbeflächen/Wirtschaft

- Abstimmung zu Entwicklungsmöglichkeiten und aktive Unterstützung der Standortentwicklung für größere Gewerbeflächenpotenziale mit landes- bzw. regionalplanerischer Festlegung (Land Brandenburg, WFBB, Regionalplanung, Landkreis Barnim),
- Standortprofilierung und Sicherung von Möglichkeiten der Ansiedlungssteuerung für größere gewerblicher Vorhaltestandorte und Potenzialflächen (Land Brandenburg, WFBB, Landkreis Barnim).

7 Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2011): Zensus. 2011.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020): Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg. 2020.

Bundesagentur für Arbeit (2020): Arbeitsmarkt kommunal Stadt Werneuchen. 2020.

Bundesagentur für Arbeit (2020): Arbeitsmarkt kommunal Ahrensfelde. 2020.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2016): Bundesverkehrswegeplan 2030. 2016.

CleanTech Business Park; <https://cleantechpark.de/en/>, Abrufdatum: 17.03.2021

Docemus Privatschulen, Campus Blumberg. <https://www.docemus.de/campus-blumberg>, Abrufdatum: 17.03.2021

Gemeinde Ahrensfelde (2013): Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde. 2013.

Gemeinde Ahrensfelde (2019): Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Ahrensfelde. 2019.

Gesetz über die Sportförderung im Land Brandenburg (Sportförderungsgesetz – Sport-FGBbg), <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/sportfgbbg>, Abrufdatum: 17.03.2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim (2018): Bodenrichtwerte Berichtsjahre 2014-2018. 2018.

Kassenärztliche Vereinigung Brandenburgs (2020): Bedarfsplanung 2020 für den Bereich der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburgs. 2020.

Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (2020): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums. 2020.

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

Land Berlin (2019): Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 (NVP). 2019.

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

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>, Abrufdatum: 17.03.2021

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030. 2018.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2016): Mittelbereichsprofil Bernau. 2016.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Entwicklung der Bevölkerung bis 2018 – Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. 2018.

Landkreis Barnim (2017): Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022. 2017.

Landkreis Barnim (2015): Nahverkehrsplan Landkreis Barnim 2017-2025. 2015.

Landkreis Barnim (2016): Radwegekonzept für den Landkreis Barnim. 2016.

Landkreis Barnim (2018): Landschaftsrahmenplan LRP+. 2018.

Ministerium für Bildung, Jugend und Sport: Sportstättenbau und -planung.
<https://mbjs.brandenburg.de/sport/sportstaettenbau-und-planung.html>, Abrufdatum:
 17.03.2021

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.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2018):
 Landesnahverkehrsplan Brandenburg (LNVP). 2018.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2021):
 Arbeitshilfe Baulandmobilisierung. 2021.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2019):
 Gutachten: Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung im Land Brandenburg. 2019.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2022):
 Modellvorhaben.Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ 2020–2022
[/https://msdz.brandenburg.de/msdz/de/](https://msdz.brandenburg.de/msdz/de/) , Abrufdatum: 10.08.2022

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 Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2020): Sachlicher Teilregionalplan
 „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“. 2020.

Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim (2022): Entwurf des Integrierter Regionalplan
 Uckermark-Barnim 2030. 2022.

Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim (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.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Landschaftsprogramm (LaPro)
 Berlin. 2016.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima
 KONKRET. „Klimaanpassungen in der wachsenden Stadt“. 2016.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen
 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren
 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr. 2021.

Stadt Werneuchen (2018): Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen. 2018.

Stadt Werneuchen (2018): Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Stadt Werneuchen. 2018.

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.

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bausteine der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde -Werneuchen – Phase 1	8
Abbildung 2: Bausteine der Erarbeitung des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde -Werneuchen – Phase 2	9
Abbildung 3: Ansicht der Online-Beteiligungsplattform	11
Abbildung 4: Großräumliche Einordnung der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen im LEP HR..	13
Abbildung 5: Gestaltungsraum Siedlung – Ausschnitt LEP-HR,	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Ahrensfelde 2010 – 2019	16
Abbildung 7: Altersgruppenentwicklung Ahrensfelde 2010 – 2019	16
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Werneuchen 2010 – 2019	17
Abbildung 9: Altersgruppenentwicklung Werneuchen 2011-2017	17
Abbildung 10: Wohngebäude nach Gebäudetypen, Ahrensfelde und Werneuchen.....	30
Abbildung 11: Kitas und Schulen	38
Abbildung 12: Medizinische Grundversorgung im Achsenraum	42
Abbildung 13: Nahversorgung	44
Abbildung 14: EpB-Gebiet 34 Marzahn Nord	49
Abbildung 15: Verkehrsmengenzählung Raum Werneuchen 2017	52
Abbildung 16: Ortsumfahrungen mit vordringlichem Bedarf im Achsenraum: Ahrensfelde, Blumberg, Seefeld.....	52
Abbildung 17: Plandarstellung Verkehr	53
Abbildung 18: Plandarstellung Erreichbarkeit	57
Abbildung 19: Gebiet der Barnimer Feldmark	59
Abbildung 20: Bewertung des Landschaftsbilds	61
Abbildung 21: Plandarstellung Schutzgebiete	62
Abbildung 22: Mögliche Folgen des Klimawandels im Raum Barnim	63
Abbildung 23: Versorgungsgebiete Wasserversorgungsunternehmen im Gebiet der Kommunen Ahrensfelde-Werneuchen	64
Abbildung 24: Ableitung von Zukunftsthemen, Rahmenbedingungen und Zielen als Grundlage für das räumliche Strukturkonzept	69
Abbildung 25: Themenfelder von INSEK und rahmensetzende äußere Bedingungen	70
Abbildung 26: Übersicht „Zukunftsthemen der Stadtentwicklung“ der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“	71
Abbildung 27: Räumliches Strukturkonzept – Achsenentwicklungskonzept	80
Abbildung 28: Beispiel für eine Steckbrief für ein Flächenpotenzial (Wohnfläche)	84
Abbildung 29: Übersicht zu Wechselbeziehungen der Siedlungsentwicklung im Bestand sowie auf Neubauf lächen.....	90
Abbildung 30: Gemeinde Ahrensfelde – Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen.....	90
Abbildung 31: Stadt Werneuchen – Priorisierung der zeitlich-räumlichen Entwicklung von Flächenpotenzialen.....	90
Abbildung 32: Handlungsfelder und Querschnittsthemen für den Achsenraum im Überblick	94
Abbildung 33: Analysekarte Vertiefungsbereich Ahrensfelde.....	112
Abbildung 34: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Ahrensfelde	118
Abbildung 35: Analysekarte Vertiefungsbereich Blumberg	123

Abbildung 36: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Blumberg	129
Abbildung 37: Analysekarte Vertiefungsbereich Seefeld	134
Abbildung 38: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Seefeld	140
Abbildung 39: Analysekarte Vertiefungsbereich Werneuchen	146
Abbildung 40: Maßnahmenkarte Vertiefungsbereich Werneuchen	152

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zu den Bodenrichtwerten aus dem Grundstücksmarktbericht Barnim 2019	27
Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ahrensfelde und Werneuchen	28
Tabelle 3: Wohnungsbestand Ahrensfelde nach Wohnungen und Zimmeranzahl	28
Tabelle 4: Wohnungsbestand Werneuchen nach Wohnungen und Zimmeranzahl.	30
Tabelle 5: Wohnungen und Zimmeranzahl, Ahrensfelde und Werneuchen	31
Tabelle 6: Eigentumsformen Wohngebäude, Ahrensfelde und Werneuchen	32
Tabelle 7: Wohnungen nach Art und Nutzungen, Ahrensfelde und Werneuchen	32
Tabelle 8: Wohnbaupotenziale Ahrensfelde	34
Tabelle 9: Wohn- und Mischbaupotenziale Werneuchen.....	35
Tabelle 10: Entwicklung und Prognose der Altersgruppenverteilung, Ahrensfelde	37
Tabelle 11: Kitas – Bestand und in Planung	39
Tabelle 12: Auflistung der ärztlichen Versorgung im Achsenraum.....	41
Tabelle 13: Nahversorgung – Standorte des Lebensmitteleinzelhandels	43
Tabelle 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	45
Tabelle 15: Sozialversicherungspflichtige (SV) Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ am Arbeitsort, Ahrensfelde und Werneuchen	45
Tabelle 16: Unternehmensregister nach Wirtschaftszweigen (2018)	46
Tabelle 17: Ein- und Auspendler, Ahrensfelde und Werneuchen	47
Tabelle 18: Übersicht Gewerbegebiete	48
Tabelle 19: Potenzielle Maßnahmen zur Verbesserung der Radwegekonzepte	56
Tabelle 20: Übersicht Flächenpotenziale Wohn- und Mischbauflächen im Achsenraum nach Anzahl und Flächenkulisse (ha)	81
Tabelle 21: Ahrensfelde - Auswirkungen der Entwicklung verschiedener Wohnbaupotenzialflächen auf Infrastruktur-Mehrbedarfe Kita / Grundschule	85
Tabelle 22: Werneuchen - Auswirkungen der Entwicklung verschiedener Wohnbaupotenzialflächen auf Infrastruktur-Mehrbedarfe Kita / Grundschule	85
Tabelle 23: Übersicht Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie im Achsenraum nach Anzahl und Flächenkulisse (ha)	88
Tabelle 24: Beiträge und Wechselbeziehungen der Handlungsfelder und Teilziel zu wichtigen Zukunftsthemen.....	107
Tabelle 25: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Ahrensfelde	109
Tabelle 26: Grün- und Freiflächen im Vertiefungsbereich Ahrensfelde	110
Tabelle 27: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Ahrensfelde.....	112
Tabelle 28: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Ahrensfelde.....	112
Tabelle 29: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Ahrensfelde	118
Tabelle 30: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Blumberg	121
Tabelle 31: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Blumberg	122
Tabelle 32: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Blumberg	123
Tabelle 33: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Blumberg	129
Tabelle 34: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Seefeld.....	132
Tabelle 35: Grün- und Freiflächen im Vertiefungsbereich Seefeld	133
Tabelle 36: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Seefeld.....	134
Tabelle 37: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Seefeld	140
Tabelle 38: Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Vertiefungsbereich Werneuchen	143

Tabelle 39: Innerörtliche Wegeverbindungen Vertiefungsbereich Werneuchen.....	145
Tabelle 40: Stärken-Schwächen-Übersicht Vertiefungsbereich Werneuchen	146
Tabelle 41: Maßnahmentabelle Vertiefungsbereich Werneuchen.....	152
Tabelle 42: Übersicht wichtiger Förderoptionen für Handlungsfelder/Themen des Achsenentwicklungskonzeptes.....	158
Tabelle 43: Übersicht möglicher Indikatoren zur Begleitung der Umsetzung des Achsenentwicklungskonzeptes.....	163