ANLAGE 1

Stadt Eberswalde

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Redaktionsstand: 28. März 2023

im Auftrag der:

Stadt Eberswalde
Baudezernat
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

www.eberswalde.de

Bearbeitung:

EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin

www.ebp.de

Redaktionsstand: 28. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Das gemeinsame Ziel 1

2. Eine kurze Einstimmung 1

Was steht in der Strategie „Wohnen“? 2

3. Status Quo – wo steht die Stadt? 2

Wie groß sind die zur Verfügung stehenden Potenziale? 2

Was lässt sich aus den vorliegenden gesamtstädtischen und sektoralen Konzepten ableiten? 3

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT INSEK (2014) 3
STADTUMBAUSTRATEGIE (2018) 4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 2021 4
LANDSCHAFTSPLAN (1996) und FREIFLÄCHENKONZEPT (2021) 4
KLIMASCHUTZKONZEPT (2013) 4
STÄDTEBAULICHE KLIMASCHUTZRICHTLINIE (2022) 5
STADTKLIMAANALYSE (2022) 5
KLIMAANPASSUNGSKONZEPT (in Bearbeitung, 2022, 2023) 5
ZUKUNFTSRAT BÜRGERGUTACHTEN 5

4. Der Eberswalder Weg 6

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte 6
Städtebauliche Ziele für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte 6
Innenstadt 6
Leibnizviertel 7
Schleusenstraße und Ackerstraße 7
Ostend 8
westliches Bahnhofsumfeld 9
Finow 9
Finow-Ost (mit „Denkraum“) 10
Messingwerk-Ost 10
Brandenburgisches Viertel 10
Nordend 11
Clara-Zetkin-Siedlung 11
Sommerfelde, Tornow und Kupferhammer 11
Bilanz räumliche Entwicklungsschwerpunkte und weitere Potenziale 13
Qualitäten 13
Die Rolle der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens 14
Aktivierung der Flächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten 15
Eigentum und Genossenschaften 15
Infrastrukturen mitdenken 16
Monitoring 16

5. nächste Schritte 16

Anhang

A1 Karten und Tabelle

A2 Übersicht Instrumente

1. Das gemeinsame Ziel

wie will die Stadt mit dem Wachstum umgehen?

Die Stadt Eberswalde ***wächst*** seit 2014 kontinuierlich. Mehr Einwohner*innen ziehen in die Stadt, die Nachfrage nach Wohnraum, nach Bauflächen wächst. Um dieses Wachstum in die richtigen Bahnen zu lenken, haben Verwaltung und Politik die Strategie „Wohnen“ erarbeitet. Mit dieser gemeinsamen Strategie wird der Rahmen für den Umgang mit dem Wachstum der Stadt abgesteckt.

2. Eine kurze Einstimmung

Transformation zur nachhaltigen, resilienten Stadt

Nach vielen Jahren der Schrumpfung, des Rückgangs blickt die Stadt seit mehreren Jahren auf eine wachsende Stadtgesellschaft – die Trendwende ist erreicht. Mit dieser Trendwende ist auch ein ***grundsätzliches Umdenken*** erforderlich geworden: Wie können wir die Stadt angesichts der neuen Herausforderungen zu einer nachhaltigen, resilienten Stadt transformieren?

erste Anhaltspunkte ermittelt

In einem ersten Schritt hat die Stadt in der „Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035“ untersucht, ob ein Wachstumsszenario mit rund 45.000 Einwohner*innen im Jahr 2035 realistisch ist – mit positivem Ergebnis. Die ***Expertise*** gibt ***erste Anhaltspunkte***, wie sich die Stadt auf dieses Wachstum einstellen kann.

Auf Basis dieser Arbeiten haben Politik und Verwaltung die ***Arbeitsgruppe AG „Wohnen“*** ins Leben gerufen, um eine gemeinsame Strategie „Wohnen“ zu entwickeln. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe sind im vorliegenden Papier zusammen gefasst – und sollen die Leitplanken auf dem Weg ins Jahr 2035 sein.

Mut. Zuversicht. Weitsicht. Augenmaß.

Angesichts der ***vielfältigen*** anstehenden ***Herausforderungen*** wird es darauf ankommen, die städtische Transformation mit Mut, Zuversicht, Weitsicht und Augenmaß weiter voranzubringen – dieser ***Leitgedanke*** war die Basis der Diskussionen in der AG „Wohnen“.

Leitbild und Strategie „Innenentwicklung“

Ein weiterer Leitgedanke wird durch das „***Leitbild der Innenentwicklung***“ beschrieben. Die Stadt verfolgt dieses Leitbild bereits seit geraumer Zeit – und das Leitbild bleibt auch weiterhin ein ***wesentliches Qualitätsmerkmal*** der Stadtentwicklung. Das Leitbild ist zugleich auch Strategie: „Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen an den Rändern (Außenentwicklung), zielt die Innenentwicklung auf die bauliche (Wieder-) Nutzung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen.“[1] ***Konkret*** bedeutet dies, dass Baulücken (z. B. Innenstadt, Finow, Ostend), städtebaulich suboptimal genutzte Grundstücke mit Umstrukturierung- bzw. Nachverdichtungspotenzial (z. B. Denkraum, Westend), brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Flächen (z. B. Alte Möbeltischlerei oder Eisengießerei) für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden. Nachverdichtungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, die gem. § 34 BauGB zulässig sind (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sind erwünscht. Insgesamt werden damit nur in sehr begrenztem Umfang Außenbereichsflächen in der Strategie benannt, das ***Leitbild der Innenentwicklung wird gestärkt***.

[1] Quelle: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Stephan Reiß-Schmidt: Innenentwicklung. Hannover. 2018. URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-55993

Auf Basis der Strategie „Wohnen“ müssen ***weitere Überlegungen*** zum „Mitwachsen“ der Infrastrukturen erfolgen: Bildung, Mobilität, medizinische Versorgung, Nahversorgung, Kultur. An diesen Überlegungen wird die Stadt weiter arbeiten.

die Infrastrukturen müssen „mitwachsen“

Was steht in der Strategie „Wohnen“?

Bausteine der Strategie „Wohnen“

- Räumliche Entwicklungsschwerpunkte
- Städtebauliche Ziele für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte
- Qualitäten
- Die Rolle der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens
- Aktivierung der Flächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten
- Eigentum und Genossenschaften
- Einheimischenmodell
- Infrastrukturen mitdenken
- Monitoring

3. Status Quo – wo steht die Stadt?

Wie groß sind die zur Verfügung stehenden Potenziale?

Um einen ***Überblick*** über die ***Potenzialflächen*** für den Wohnungsbau im Eberswalder Stadtgebiet zu erhalten, wurde das Stadtgebiet „gescannt“ und auf mögliche Flächen untersucht. Im Rahmen der zweiten Sitzung der AG „Wohnen“ wurde ein erster Vorschlag der Potenzialflächen diskutiert und ergänzt. Im Ergebnis ist eine Übersicht über die Potenzialflächen für die Gesamtstadt entstanden (s. Karten).

Stadtgebiet nach Potenzialflächen „gescannt“

> *Hinweis zum Begriff „Potenzialflächen“: Diese Flächen sind als eine gedankliche Größenordnung zu verstehen, da ihre Aktivierung von verschiedenen Faktoren abhängt. Sie können aktiviert werden – oder auch nicht. Hierüber werden die weiteren Planungsverfahren Aufschluss geben.*

Über die Flächengrößen der Potenziale wurde ***überschlägig*** eine mögliche ***Anzahl*** an ***Wohneinheiten*** abgeschätzt, die auf diesen Flächen entstehen könnte. Differenziert wurde dabei nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und im Geschosswohnungsbau (GWB). Zudem wurde eingeschätzt, in welchem Zeitraum bis 2035 diese Potenzialflächen bebaut werden könnten (jeweils in 5-Jahres-Scheiben). Einige der Potenzialflächen sind bereits fertig bebaut oder die Realisierung erfolgt aktuell. Auch diese Flächen sind in die Bilanzierung eingegangen.

Größenordnungen abgeschätzt

Aus dieser Übersicht lässt sich folgende ***Bilanzierung*** ableiten:

Realisierung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Geschoss-wohnungsbau	Summe
fertig gestellt	---	159 WE	159 WE
im Bau	13 WE	226 WE	239 WE
2021 - 2025	153 WE	759 WE	912 WE
2026 - 2030	381 WE	654 WE	1.035 WE
2031 - 2035	484 WE	1.196 WE	1.680 WE
Summe	**1.031 WE**	**2.994 WE**	**4.025 WE**

Abbildung 1: Überblick über die Wohnbaupotenziale in der Gesamtstadt

Zusätzlich zu diesen Neubaupotenzialen sind die Potenziale in der ***Bestandssanierung*** (300 – 400 WE) zu berücksichtigen. Auch durch den ***Generationswechsel*** werden bis 2035 insbesondere Wohneinheiten in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern „auf den Markt“ kommen; hier wird eine Größenordnung zwischen 50 und 100 Wohneinheiten angenommen.

Aus diesen Quantitäten lässt sich ein ***erstes Fazit*** ableiten:

- *die Stadt verfügt über* **umfassende Potenziale zur Wohnraumentwicklung**
- *werden die Empfehlungen der Wohnungsmarktexpertise „daneben“ gelegt, können die benannten Eckdaten des Wachstumsszenarios umgesetzt werden*
- *eine* **Prioritätensetzung** *ist sinnvoll*

Was lässt sich aus den vorliegenden gesamtstädtischen und sektoralen Konzepten ableiten?

was liegt schon vor?

Wichtig für die Strategie „Wohnen“ sind die Grundlagen, die in den ***gesamtstädtischen*** und ***sektoralen Konzepten*** bereits gelegt wurden. Das INSEK aus dem Jahr 2014 wird in Kürze aktualisiert und fortgeschrieben, daher müssen die Aussagen vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt eingeordnet werden. Im nachfolgenden Überblick werden die wesentlichen Aussagen der Konzepte mit Blick auf die Strategie „Wohnen“ zusammen gefasst.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT INSEK (2014)

> die Bevölkerungsprognose wurde mittlerweile von der realen Entwicklung übertroffen; zum Erarbeitungszeitpunkt gingen sowohl das Land als auch die Stadt von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 aus (Prognose 2030 ca. 35.000 EW); leichte Wachstumstendenzen zeichneten sich in einigen Stadtteilen ab

> die höchste ***Priorität*** wird auf die ***Innenentwicklung*** gelegt; räumliche Schwerpunkte sind das Stadtzentrum, Finow und Westend; hier sollen die Bestands- und Neubaupotenziale für den Wohnungsbau vorrangig entwickelt werden; auch die Entwicklung der dörflichen Strukturen in den Ortsteilen wird im Leitbild benannt

> strategische Aspekte: Stärkung der Wohneigentumsbildung, familiengerechter barrierefreier Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

> aufgrund der damaligen Vorzeichen (Schrumpfung) wurden das Brandenburgische Viertel sowie Finow Ost/Kopernikusring als Rückbauschwerpunkte eingeordnet

- ➔ *die Grundzüge der Potenzialflächen können aus dem INSEK entwickelt werden; Potenzialflächen im Ostend, im Nordend und die Sommerhöhen sind im INSEK noch nicht für eine künftige Entwicklung benannt; mit Blick auf das Brandenburgische Viertel wurden die „Schrumpfungsprognosen" zwischenzeitlich durch die Stadtumbaustrategie revidiert; der „Denkraum" ist bislang nicht Gegenstand von Flächenentwicklungen gewesen*
- ➔ ***DAHER**: eine dynamische Aktualisierung des INSEK ist durch Stadtumbaustrategie 2018 erfolgt, ein Strategiewechsel für das Brandenburgische Viertel eingeleitet*
- ➔ ***Perspektive**: das INSEK wird zeitnah fortgeschrieben und aktualisiert, dies erfolgt in den Jahren 2023 und 2024*

STADTUMBAUSTRATEGIE (2018)

> Umschwenken auf einen ***moderaten Wachstumskurs***: rund 42.000 Einwohner*innen bis 2030/2035

> das Brandenburgische Viertel wird vom ehemaligen Rückbauschwerpunkt insgesamt zum Erhaltungsgebiet entwickelt

> die ehemaligen Rückbauflächen sind als Wohnungsbaupotenzialflächen erkannt, jedoch keine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Richtung 5. BA oder „Denkraum"

> Finow-Ost/Kopernikusring ist ebenfalls keine Rückbaureserve mehr, sondern Erhaltungsgebiet

- ➔ *aus dem erfolgten Strategiewechsel lassen sich Potenzialflächen im Brandenburgischen Viertel begründen, jedoch noch nicht im Bereich des 5. BA und des „Denkraumes"*
- ➔ ***Perspektive**: eine Fortschreibung/Aktualisierung ist derzeit nicht erforderlich*

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 2021

> auf der Basis von ca. 42.000 Einwohner*innen integriert der FNP mit Stand 2021 die strategische Änderung der Stadtumbaustrategie

> Änderung im Brandenburgischen Viertel von Aufwaldungsflächen zu Wohnbauflächen

> Festhalten an der Innenentwicklung und Aktualisierung der Flächennutzung (Beispiel Christel-Brauns-Weg)

- ➔ *insbesondere die Flächen im Bereich der Siedlungserweiterung (Erweiterungen an den Stadträndern) wie z. B. die Sommerhöhen, der 5. BA im Brandenburgischen Viertel, der Denkraum sind nicht im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen*
- ➔ ***Perspektive**: in Teilbereichen (z. B. Denkraum) sind ggf. Aktualisierungen erforderlich*

LANDSCHAFTSPLAN (1996) und FREIFLÄCHENKONZEPT (2021)

> grundsätzliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Leitbild (Sprossen-/Leiterprinzip von Bauflächen und Grünflächen) bleibt erhalten

> Schwerpunktentwicklung in der Innenstadt und Stärkung der Ortsteilkerne

> landschaftliche Aufwertung der Zwischenräume zwischen den Ortsteilen

- ➔ *hier gilt gleiches wie beim FNP benannt*
- ➔ ***Perspektive**: ggf. Aktualisierung in Teilbereichen (Stichwort Denkraum)*

KLIMASCHUTZKONZEPT (2013)

> klimaangepasste Stadtentwicklung > Handlungsfeld 7

> Energiekonzepte bei größeren städtebaulichen Projekten
> städtebauliches Leitbild: Innenentwicklung, Polyzentralität, Funktionsmischung, nachhaltige Mobilität (Umweltverbund)
> Holzbauinitiative

➔ *alle Aspekte können in die Strategie „Wohnen" integriert werden*

➔ ***Perspektive**: eine Fortschreibung ist geplant, wenn das Klimaanpassungskonzept vorliegt, die Rahmenbedingungen der „Kommunalen Wärmeplanung"[2] klar sind und entsprechende Förder- sowie Haushaltsmittel zur Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung zur Verfügung stehen (ca. 2024/2025)*

STÄDTEBAULICHE KLIMASCHUTZRICHTLINIE (2022)

> Selbstverpflichtung zur Einhaltung von Klimaschutzzielen bei Bauleitplanung und Bauprojekten (Checkliste)

➔ *muss in der Strategie „Wohnen" umgesetzt werden*

➔ ***Perspektive**: ist aktuell*

STADTKLIMAANALYSE (2022)

> großräumig: wichtige bis sehr wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Kalt-/Frischluftbahnen überschneiden sich mit einigen Potenzialflächen, insbesondere relevant bei den Sommerhöhen

➔ *die benannten Aspekte müssen bei der weiteren Planung der Potenzialflächen Berücksichtigung finden; daraus können Auflagen/Restriktionen z. B. für die städtebauliche Gestaltung entstehen; in der Tabelle „Potenzialflächen" sind die Planungshinweise vermerkt und farblich markiert („Ampelsystem": grün > keine Hinweise bzw. bereits realisiert, gelb > Hinweise bei der weiteren Planung beachten, rot > auf Bebauung verzichten oder anpassen)*

➔ ***Perspektive**: ist aktuell*

KLIMAANPASSUNGSKONZEPT (in Bearbeitung, 2022, 2023)

> das Konzept ist in Bearbeitung, Ergebnisse folgen

➔ ***Perspektive**: ist aktuell*

ZUKUNFTSRAT BÜRGERGUTACHTEN

> generelle Forderung nach klimaangepasster Stadtplanung
> die Stadt ist klimagerecht und gemeinwohlorientiert zu entwickeln
> Nutzung/Aktivierung stärkerer Eingriffsmöglichkeiten der Stadt sowie aktives Handeln der Stadt Eberswalde
> Vorrang von Mehrfamilienhäusern vor freistehenden Einfamilienhäusern
> mehr genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbau
> neue und innovative Arten der Bebauung
> helle Dächer und Straßenbeläge …

➔ *Berücksichtigung im Zuge der Strategie „Wohnen"*

➔ ***Perspektive**: ist aktuell*

[2] Weitere Informationen zur „Kommunalen Wärmeplanung":
https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/diskussionspapier-kommunale-waermeplanung.html

4. Der Eberswalder Weg

Auf Basis der ermittelten Potenzialflächen (s. Hinweis auf Seite 2) sowie der Grundlagen, die in der AG „Wohnen“ diskutiert sowie den genannten Konzepten gelegt wurden, könnte der Eberswalder Weg wie folgt aussehen:

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Die Entwicklung der Potenzialflächen erfolgt vorrangig in den folgenden räumlichen Entwicklungsschwerpunkten:

- *Innenstadt, Leibnizviertel, Schleusenstraße und Ackerstraße*
- *Ostend, Sommerhöhen*
- *westliches Bahnhofsumfeld*
- *Finow und Messingwerk-Ost*
- *Brandenburgisches Viertel*

Die Potenzialflächen in den weiteren Räumen werden dann entwickelt, wenn Nachfrage und Bedarf langfristig anhalten.

Städtebauliche Ziele für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte

Für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte werden die folgenden städtebaulichen Ziele definiert. Die Ziele beschreiben, wie die Potenzialflächen für den Neubau von Wohnungen genutzt werden sollen. Dabei werden die prioritären Potenziale und die weiteren Potenziale benannt. Die weiteren Potenzialflächen werden zu dem Zeitpunkt genutzt, wenn die prioritären Flächen bebaut sind und die Nachfrage nach Bauflächen/Wohnraum weiterhin anhält.

Die Potenzialflächen in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten erhalten jeweils eine Einordnung, welche Wohnungstypen dort entstehen sollen (A – Geschosswohnungsbau, B – Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, C – Ein- und Zweifamilienhäuser).

Wichtig für die Potenzialflächen sind auch die im folgenden Abschnitt beschriebenen Qualitäten.

Innenstadt

> Verdichtung durch Schließung von Baulücken in der historischen Altstadt
> Abrundung durch ergänzende Bebauung im Bereich Bergerstraße, Friedrich-Ebert-Straße Süd, Schwärzemündung
> Nachnutzung von Brachflächen: Schwärzeblick, Alte Möbelfabrik, Michaelisstraße, (Töpferhöfe bereits realisiert)
> Nachnutzung/Wiederbelebung historischer Ensembles: ehemalige Eisengießerei
> in der verdichteten Innenstadt kommen vorzugsweise Geschosswohnungsbauten zum Einsatz
> weitere Potenzialfläche: Wiedemannstraße

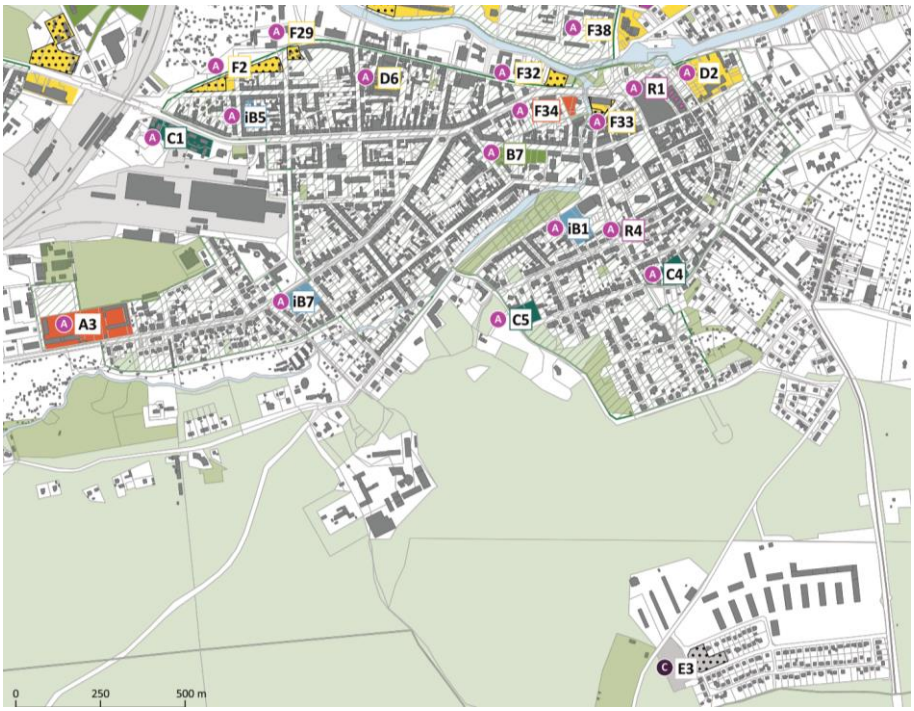
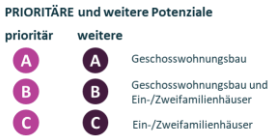


Abbildung 2: Potenzialflächen Innenstadt mit Einordnung der Wohnungstypen



Leibnizviertel

> Abrundung durch ergänzende Bebauung im Bereich Leibnizstraße (am Finowkanal) mit Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau

> Abrundung durch ergänzende Bebauung in der Georg-Friedrich-Hegel-Straße und im Bereich der ehemaligen Poliklinik vorzugsweise mit Ein-/Zweifamilienhäusern, auch Geschosswohnungsbau denkbar

> am westlichen Rand des Leibnizviertels können im Bereich der Georg-Friedrich-Hegel-Straße Geschosswohnungsbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen

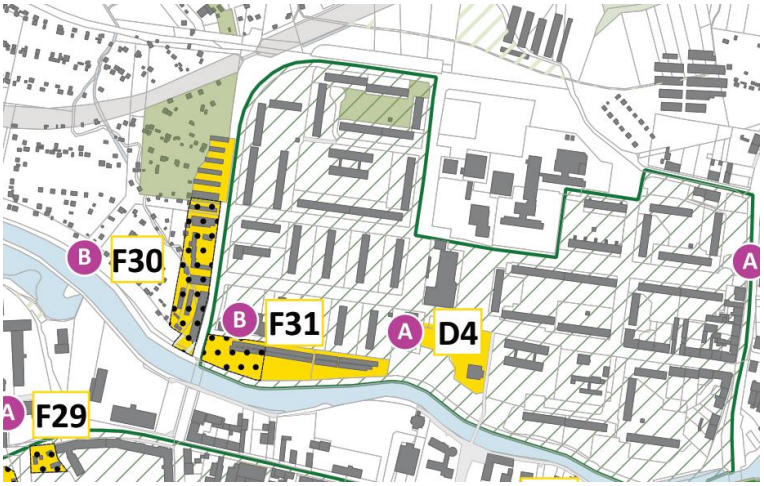
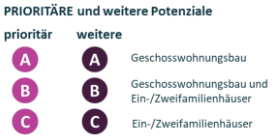


Abbildung 3. Potenzialflächen Leibnizviertel mit Einordnung der Wohnungstypen



Schleusenstraße und Ackerstraße

> Nachnutzung von Brachflächen (im südlichen Bereich zum Finowkanal und ehemaliger Schlachthof) durch Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

> Schließung von Baulücken im Bereich der nördlich der Ackerstraße mit Ein-/Zweifamilienhäusern

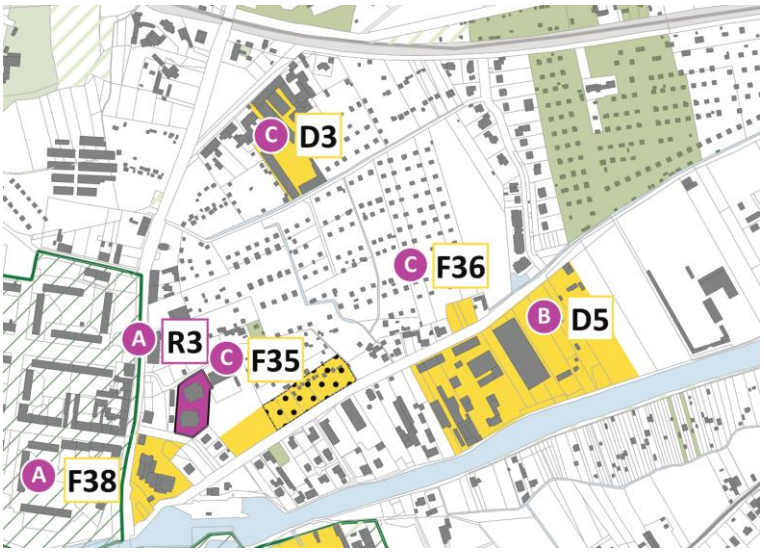
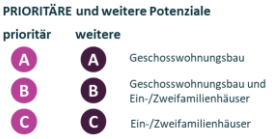


Abbildung 4: Potenzialflächen Schleusenstraße und Ackerstraße mit Einordnung der Wohnungstypen



Ostend

> Abrundung durch ergänzende Bebauung insbesondere an den Siedlungsrändern, Abrundung Ostend; hier sind insbesondere Ein-/Zweifamilienhäuser denkbar

> Verdichtung durch Schließung von Baulücken im Bereich Stecherschleuser Weg, Schellengrund; in diesen Bereichen können Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten entstehen

> weitere Potenzialfläche: Waldstraße

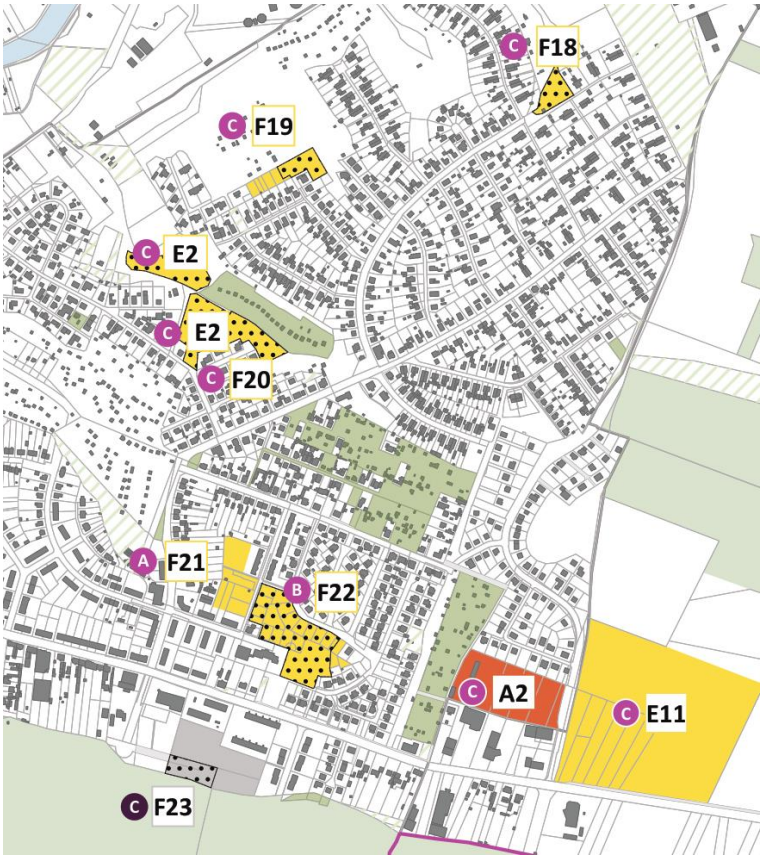
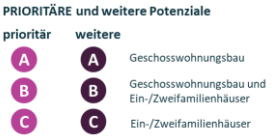


Abbildung 5: Potenzialflächen Ostend mit Einordnung der Wohnungstypen



westliches Bahnhofsumfeld

> Nachnutzung von Brachflächen und Verdichtung, Gestaltung westlicher Eingang in das Stadtzentrum, Bebauung mit Geschosswohnungsbauten

> Nutzung von Brachflächen im Bereich der ehemaligen Hufnagelfabrik, Geschosswohnungsbau, kleinteilig und aufgelockert

> im Bereich Wohnquartier Westend-Center sowie Drehnitzstraße Nachnutzung von Brachflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten

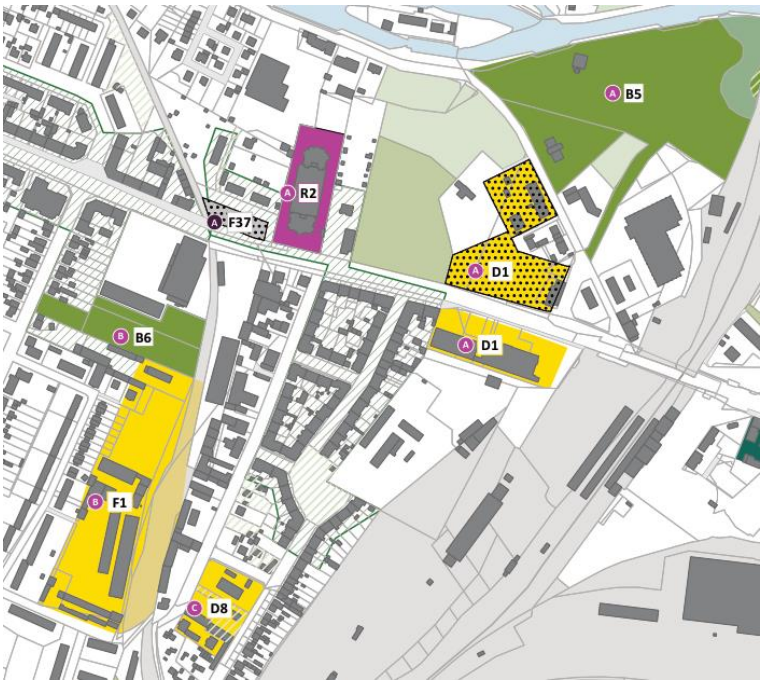
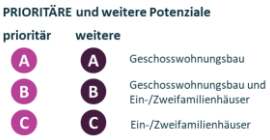


Abbildung 6: Potenzialflächen westliches Bahnhofsumfeld mit Einordnung der Wohnungstypen



Finow

> Nachnutzung von Brachflächen (Christel-Brauns-Weg, Biesenthaler Straße 41), kleinteilige Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

> weitere Potenzialflächen: Alte Stadtgärtnerei und Biesenthaler Straße

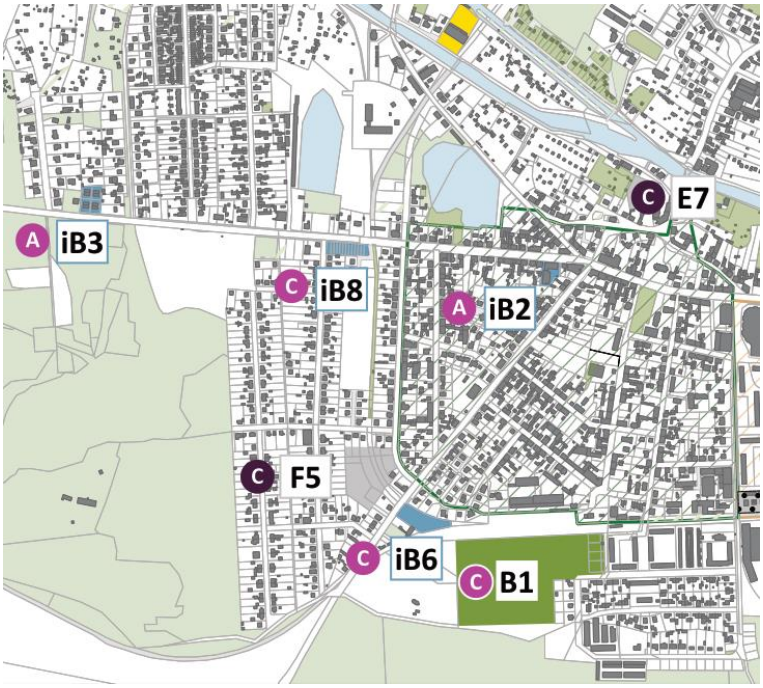
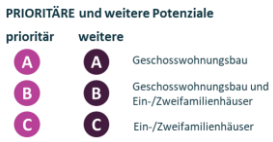


Abbildung 7: Potenzialflächen Finow mit Einordnung der Wohnungstypen



Finow-Ost (mit „Denkraum“)

> ergänzende und erweiternde Bebauung im Bereich Spechthausener Straße mit Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäusern

> weitere Potenzialflächen: „Denkraum“ (grundsätzliche Untersuchung zur Festlegung von Bebauungsdichten notwendig; ggf. auch die Fläche Sportplatz Prignitzer Straße einbeziehen) sowie im Bereich der Forststraße

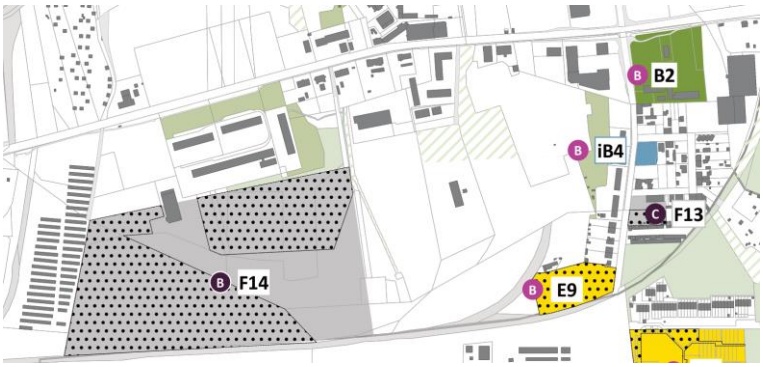
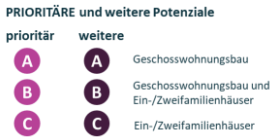


Abbildung 8: Potenzialflächen Finow-Ost (mit „Denkraum“) mit Einordnung der Wohnungstypen



Messingwerk-Ost

> Nachnutzung historischer Gebäudesubstanz und von Brachflächen, Verdichtung, Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser

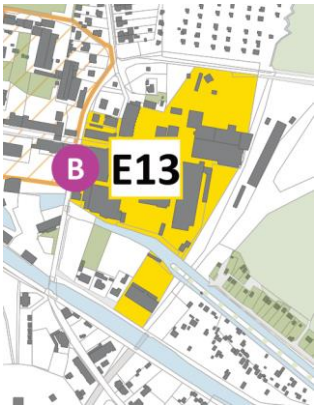
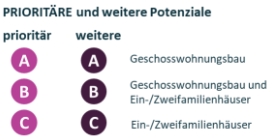


Abbildung 9: Potenzialflächen Messingwerk-Ost mit Einordnung der Wohnungstypen



Brandenburgisches Viertel

> Aktivierung von Rückbau- und Erweiterungsflächen zur Verdichtung, Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser

> weitere Potenzialflächen: Siedlungserweiterung im Bereich des 5. BA; Ein/-Zweifamilienhäuser und kleinteiliger Geschosswohnungsbau

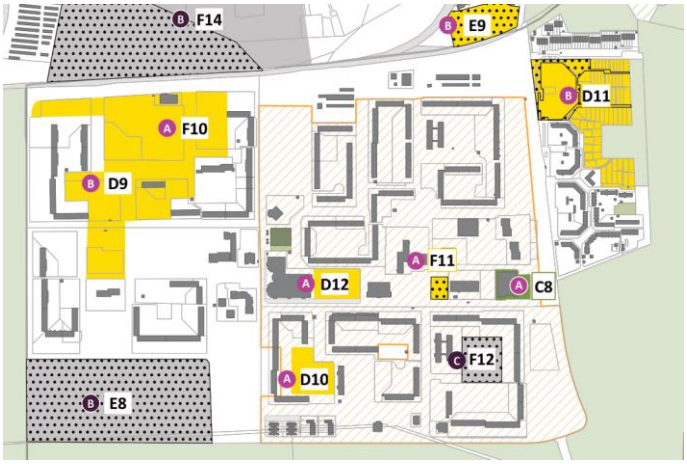
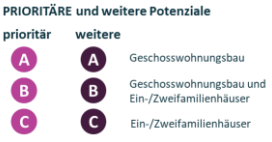


Abbildung 10: Potenzialflächen Brandenburgisches Viertel mit Einordnung der Wohnungstypen



Nordend

> Aktivierung von Rückbauflächen zur Verdichtung, Geschosswohnungsbau
> weitere Potenziale: Flächen entlang Neue Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und Sonnenweg

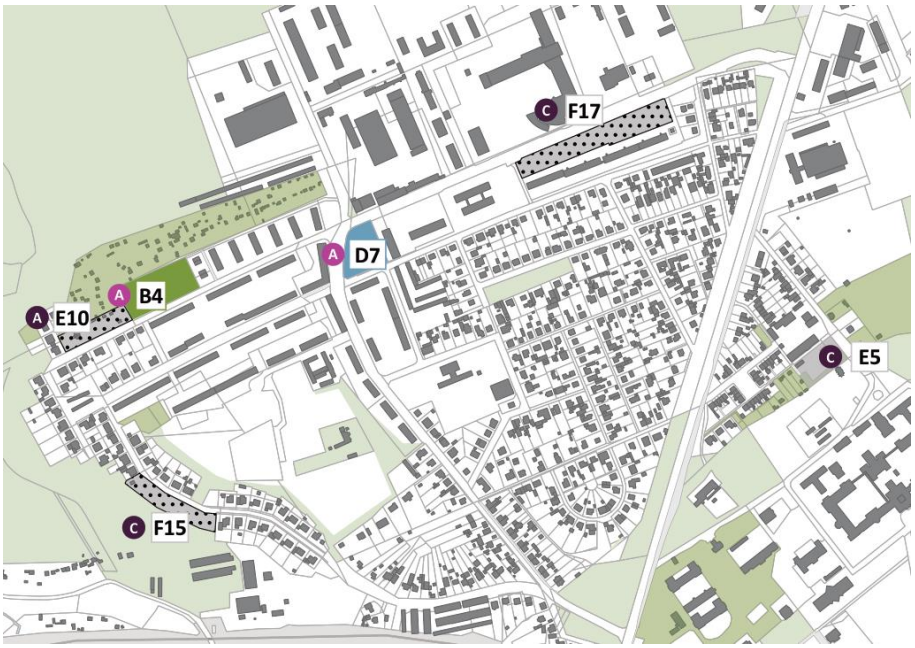
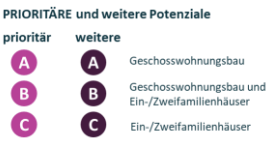


Abbildung 11: Potenzialflächen Nordend mit Einordnung der Wohnungstypen



Clara-Zetkin-Siedlung

> Ergänzung und Komplettierung des Standortes „Bärbel-Wachholz-Weg“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern
> weitere Potenziale: Fliederallee; Fläche F3 Unter den Buchen als Reservefläche für Gemeinbedarf

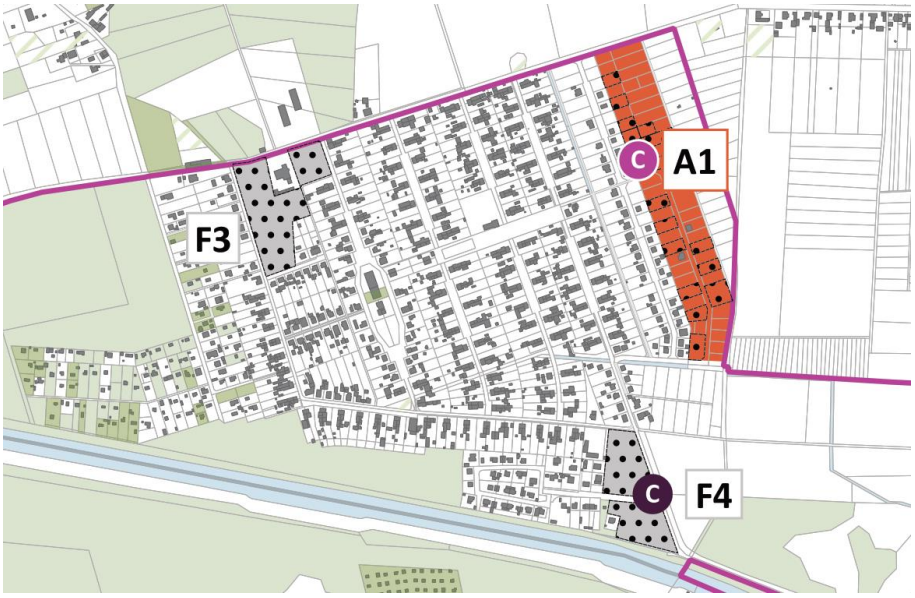
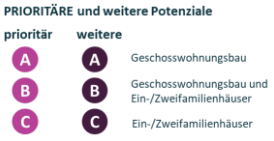


Abbildung 12: Potenzialflächen Clara-Zetkin-Siedlung mit Einordnung der Wohnungstypen



Sommerfelde, Tornow und Kupferhammer

> Siedlungserweiterung im Bereich „Sommerhöhen“ mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung; Abstimmung der Bebauungsstrukturen mit den Aussagen der Stadtklimaanalyse

> die weiteren Potenziale im Kupferhammer werden aktiviert, sofern die Potenziale in den Schwerpunkten bebaut sind und die Nachfrage nach Wohnungen/Bauland weiterhin anhält

> weitere Potenzialflächen in den Ortsteilen, z. T. 2.-Reihe-Bebauung; hierfür entwickelt die Stadt Ortsteilkonzepte/Strategien (Erhalt Ortsbild, Gemeinschaft, …)

Sommerfelde

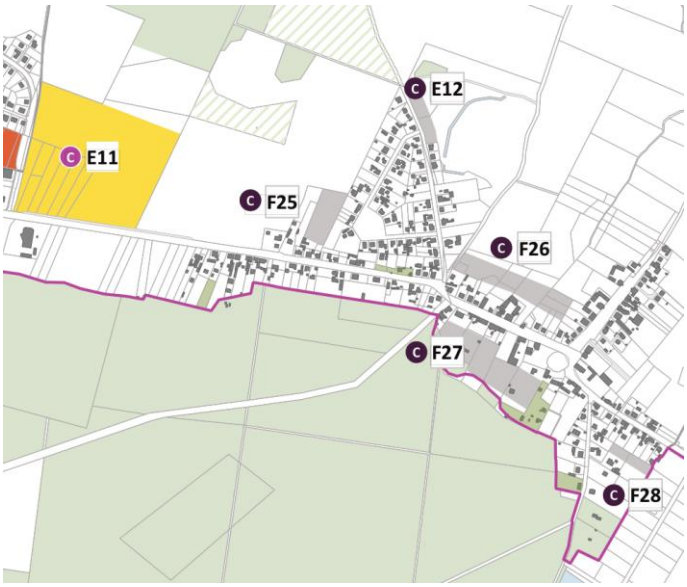
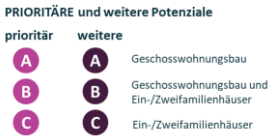


Abbildung 13: Potenzialflächen Sommerfelde mit Einordnung der Wohnungstypen



Tornow

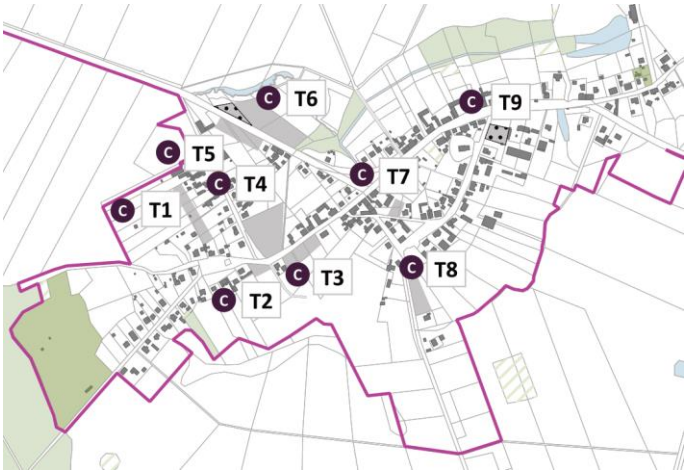
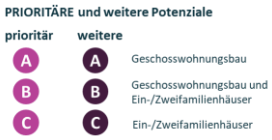


Abbildung 14: Potenzialflächen ländliche Ortsteile mit Einordnung der Wohnungstypen



Kupferhammer

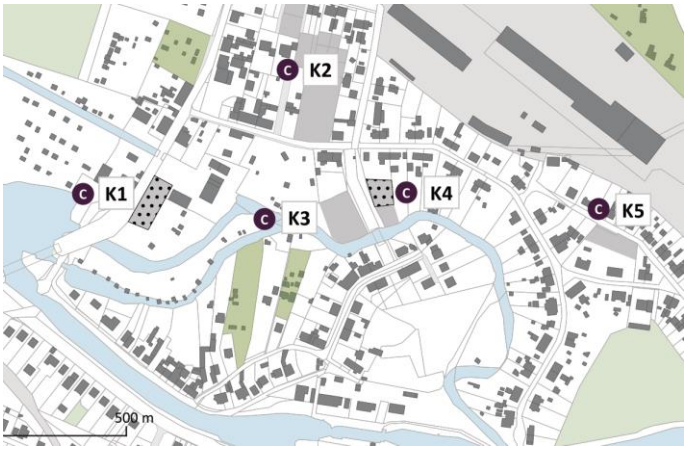
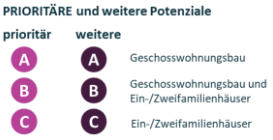


Abbildung 15: Potenzialflächen Kupferhammer mit Einordnung der Wohnungstypen



Bilanz räumliche Entwicklungsschwerpunkte und weitere Potenziale

In nachfolgender Grafik werden die möglichen Wohneinheiten in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und den weiteren Potenzialen summiert. Demnach umfassen die möglichen Wohneinheiten in den ***räumlichen Entwicklungsschwerpunkten*** rd. 86 Prozent der gesamten Potenziale, insgesamt ***knapp 3.450 Wohneinheiten***. Insgesamt rd. 580 Wohneinheiten können auf den weiteren Potenzialflächen entstehen, sofern die Nachfrage anhält und die Potenziale in den räumlichen Schwerpunkten realisiert sind. Damit ist Eberswalde sehr gut für die Zukunft aufgestellt – und kann das Wachstumsszenario sukzessive Realität werden lassen.

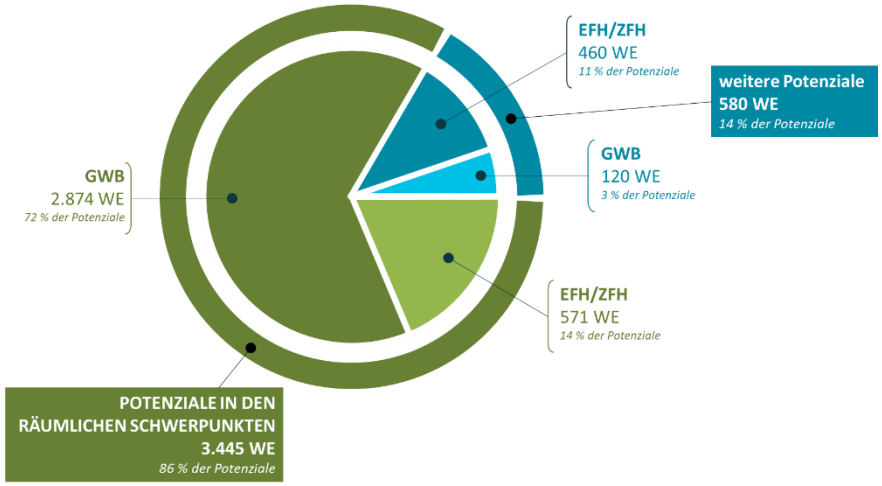


Abbildung 16: Bilanzierung Wohnbaupotenziale

Qualitäten

Qualitäten beschreiben, Innovationen fördern, Vorreiter sein

Die nachfolgend beschriebenen Qualitäten sollen bei allen Neubauvorhaben berücksichtigt werden. Mit diesen Qualitäten will die Stadt Eberswalde ***erreichen***, dass die ***unterschiedlichen Anforderungen*** aus dem ***Klimawandel***, der ***Generationsgerechtigkeit*** und der ***sozialen Wohnraumversorgung*** in den Neubauvorhaben ***umgesetzt*** werden. Ziel ist, neue Standards im Hinblick auf die genannten Herausforderungen zu setzen, innovative Vorzeigeprojekte zu entwickeln und damit wichtige Beiträge zur Resilienz der Stadt zu leisten. Die Qualitäten werden sich nicht gleichermaßen in allen Neubauvorhaben realisieren lassen, aber angestrebt wird, dass die Qualitäten bestmöglich in die Planungen aufgenommen werden. Hier sind innovative Lösungen von Architekten und Stadtplanern gleichermaßen gefragt. In enger Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer*innen, Planer*innen, Verwaltung und Politik können „Innovationslabore“ in Eberswalde entstehen – damit wird die Attraktivität der Stadt für Zuziehende, aber auch für Unternehmen deutlich gestärkt. Und auch die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Quartier, ihrer Stadt erhält neue Impulse. Bei allen Neubauvorhaben sollen die nachfolgend genannten Qualitäten berücksichtigt werden – Vorhaben, die viele der genannten Kriterien erfüllen, werden beschleunigt vorangebracht.

- *bei größeren Vorhaben (mehr als 20 Wohneinheiten) wird besonderer Wert auf die Entwicklung eines Quartierscharakters für das Neubauvorhaben gelegt; der Quartierscharakter zeichnet sich durch ein hohes Maß an Familienfreundlichkeit, seniorengerechte Planung/Gestaltung, Generationen verbindend, Barrierefreiheit mit attraktiven Wohnumfeldern und einem gut gestalteten öffentlichen Raum aus; die Wohnangebote umfassen sowohl Eigentum als auch Miete; ein Anteil von 25 % der*

geplanten Wohneinheiten innerhalb der Förderkulisse wird für die soziale Wohnraumversorgung geplant (Anpassung Förderkulissen erforderlich); außerhalb der Förderkulissen werden andere Möglichkeiten genutzt; auf eine eintönige, beliebige Gestaltung wird bewusst verzichtet, hier werden neue Planungsansätze erwartet

- *Entwicklung von innovativen, wegweisenden, experimentellen Wohnformen, Wohngebäuden, Wohnumfeldern, öffentlichen Räumen – sowohl bei der Baulückenschließung als auch bei der Entwicklung größerer Wohngebiete, z. B. Einfamilienhausqualitäten im Geschosswohnungsbau, Flächensparsamkeit, Nutzungsmischungen, soziale Mischung, Wohneigentumsbildung in verdichteter Bauweise*
- *Energie, Klima: Verzicht auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Energieerzeugung in den Gebäuden; gemeinsame Konzepte für die Wärmeversorgung; an den Klimawandel angepasste Bauweisen; Verwendung innovativer, nachhaltiger Baustoffe; Realisierung von Netto-Null-Strategien für die Gebäude (CO_2-Emissionen der Gebäude = 0); Berücksichtigung der Planungshinweise der Stadtklimaanalyse; Einhaltung der Selbstverpflichtung zur Einhaltung von Klimaschutzzielen bei Bauprojekten („Checkliste“ gem. Klimaschutzrichtlinie 2022); Grün mitdenken*
- *Bereitstellung eines Anteils an Wohnungen mit bezahlbarem Wohnraum, um für eine soziale Durchmischung der Stadtquartiere zu sorgen*
  - » *Nutzung der Förderkulissen zur Wohnraumförderung (Vorranggebiete und Konsolidierungsgebiete)*
  - » *Anpassung der Förderkulissen (u. a. Brandenburgisches Viertel, Finow-Ost Kopernikusring)*
  - » *bei größeren Vorhaben (> 20 Wohneinheiten) werden 25 % der Wohnungen als Sozialwohnungen geplant*

Die Rolle der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens

die Stadt als aktive Vermittlerin zwischen Eigentum und Investition

Um die Strategie „Wohnen“ sukzessive in die Realität umzusetzen, müssen die ermittelten Wohnbaupotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten aktiviert werden. Da sich nur ein ***geringer Teil*** dieser Potenzialflächen im ***Eigentum*** der ***Stadt*** (rund ein Drittel aller Flächen) bzw. des kommunalen Wohnungsunternehmens befindet, ist die Stadt auf die ***Mitwirkung*** der Eigentümer*innen und auf eine enge Abstimmung mit Investoren angewiesen. Nur ***gemeinsam*** wird es gelingen, die Potenzialflächen in den kommenden Jahren zu aktivieren. Der Stadt kommt hierbei eine besondere Rolle als aktive „***Vermittlerin***“ zwischen Eigentümer*innen und Investor*innen zu.

- *die Stadt nimmt eine aktive Moderatorenrolle ein, um Eigentümer*innen und Investor*innen zusammen zu bringen, ihre jeweiligen Interessen zu berücksichtigen*
- *das kommunale Wohnungsunternehmen trägt mit der fortlaufenden Sanierung der Wohnungsbestände und eigenen Entwicklungsvorhaben dazu bei, die Strategie „Wohnen“ umzusetzen*
- *die Rolle der Stadt*
  - » *Festlegung der räumlichen Entwicklungsschwerpunkte*
  - » *Forcierung der Entwicklung auf den kommunalen Grundstücken (westliches Bahnhofsumfeld, Ostend, Brandenburgisches Viertel, Finow-Ost (Denkraum))*
  - » *Kommunikation der Strategie „nach außen“*
  - » *Ansprache der Eigentümer*innen der privaten Grundstücke, Sondierung eines gemeinsamen Weges*
  - » *Investoren und Eigentümer*innen frühzeitig zusammen bringen, um Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten*

  - » *Festlegung der Aktivierungsstrategie (s. u.) für die Potenzialflächen, Umsetzung der Aktivierung, Schaffung von Baurecht*
- *die Rolle des kommunalen Wohnungsunternehmens*
  - » *kontinuierliche Fortführung der Bestandssanierung im Altbau und im Plattenbau; Schaffung von selbstgenutztem Eigentum durch Privatisierung geeigneter Objekte/Wohnungen/Gebäude*
  - » *Umsetzung eigener Entwicklungsvorhaben*

Aktivierung der Flächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten

Nutzung verschiedener Instrumente

Zur Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten, kann die Stadt auf verschiedene ***Instrumente*** zurückgreifen. Der jeweilige Einsatz wird für jede Fläche geprüft und abgewogen. Die Instrumente werden zur ***Unterstützung*** der ***Moderationsprozesse*** genutzt und haben zum Ziel, zeitnah ***Baurecht*** für die Potenziale zu ***schaffen***. (weitere Informationen hierzu im Anhang)

- *Angebotsplanung (Bauleitplanung): Schaffung von Baurecht durch Bebauungspläne oder sonstige Baurechtssatzungen; ggf. Bodenordnung (Umlegung), um den B-Plan zu realisieren; Herstellung der Erschließung; mit der Angebotsplanung folgt die Rahmensetzung der Stadt, die Nutzung des Baurechts liegt allein im Ermessen der Grundstückseigentümer*in, auch Spekulation im Auge behalten*
- *Zwischenerwerb durch die Kommune und spätere Weiterveräußerung an einen Vorhabensträger; umfassende Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune, die im Rahmen des Grundstückskaufvertrages festgelegt werden können; zeitliche und inhaltliche Bauverpflichtung*
- *kooperative Baulandstrategie zwischen Kommune und Eigentümer/Investor (z. B. B-Plan mit städtebaulichen Verträgen, vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan): Einsatz bei Flächen im Eigentum einer entwicklungsbereiten Eigentümer*in*
- *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bei erhöhtem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten; verschiedene Umsetzungsstufen denkbar und Vorarbeiten erforderlich*

Eigentum und Genossenschaften

Eigentum, Genossenschaften und nicht kommerzielle Beteiligungen fördern

Mit Blick auf das ***selbstgenutzte Eigentum*** hat Eberswalde erheblichen ***Nachholbedarf***. Daher soll die Strategie „Wohnen“ dazu beitragen, die ***Eigentumsquote*** sowohl im Geschosswohnungen als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern zu ***erhöhen***. Neubauvorhaben – und auch Sanierungsvorhaben – sollen dazu genutzt werden, Eigentum anzubieten. Gleichermaßen will die Stadt bei Neubauvorhaben ***Genossenschaften*** gezielt fördern. Auch die Initiierung von ***Syndikaten*** als kooperativ und nicht kommerziell organisierte Beteiligungen mit dem gemeinschaftlichen Erwerb von Gebäuden soll genutzt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine „Bindung“ der Menschen an ihre Quartiere zu fördern.

- *Erhöhung der Eigentumsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau anstreben*
- *mit der Entwicklung der räumlichen Schwerpunkte sollen Angebote zur Eigentumsbildung, für genossenschaftliche, gemeinschaftliche Projekte geschaffen werden*

- *bei Neubauprojekten soll die Bildung von Genossenschaften, Bauherrengemeinschaften, Syndikate (o. ä.) gestärkt/gefördert werden*
- *das kommunale Wohnungsunternehmen kann im Bereich der Sanierung von Altbaubeständen einen Beitrag zur Wohneigentumsbildung leisten*

Infrastrukturen mitdenken

Weichen für das „Mitwachsen" der Infrastrukturen stellen

Wesentlicher Aspekt bei der weiteren Entwicklung der Wohnbaupotenzialflächen ist das „***Mitwachsen***" der Infrastrukturen: Schulen, Kitas, Mobilität, medizinische Angebote, kulturelle Angebote. Die ***Planungen*** hierfür müssen mit der sukzessiven Entwicklung der Potenzialflächen erfolgen. Insbesondere im Bereich der Bildung und der Mobilität müssen ***rechtzeitig die Weichen gestellt*** werden, damit der Bau von Wohnungen „im Gleichschritt" mit dem Aufwuchs der Infrastrukturen erfolgt.

- *Mitwachsen der Infrastrukturen mitdenken (Bildung, Mobilität, Medizin/Gesundheit, Kultur)*
- *Planungsprozesse rechtzeitig aufgleisen, Standorte für die Infrastrukturen sichern*

Monitoring

Entwicklungen im Blick behalten, Strategien anpassen

Angesicht der sich ***rasch verändernden Rahmenbedingungen*** (Energiekrise, Zinsentwicklungen, Baupreise, Fachkräftemangel, …) kann heute nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, welchen Pfad die Entwicklung einschlagen wird. Daher ist wichtig, die aktuellen Entwicklungen im Auge zu behalten, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Wohnungsbestände und -leerstände sowie die Nachfrage. Ein regelmäßiges Monitoring ist hierfür sinnvoll. Auf Basis dieses Monitorings lassen sich Entwicklungen besser einschätzen und Maßnahmen zur Justierung ergreifen.

- *Einwohnerentwicklung*
- *Entwicklung Wohnungsbestände, -leerstände*
- *regelmäßige Bilanzierung Wachstumsszenario*

5. nächste Schritte

diskutieren und beschließen

Der Vorschlag für die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen wird in den Fachausschüssen sowie der Stadtverordnetenversammlung diskutiert. Anschließend ist die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

A1 Karten und Tabelle

A2 Übersicht Instrumente

ein erster Überblick

Nachfolgender Überblick gibt einen ersten Anhalt über die möglichen Instrumente, die zur Aktivierung der Potenzialflächen genutzt werden können. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg hat hierzu eine Arbeitshilfe herausgegeben (Lang- und Kurzfassung) – die nachfolgende Übersicht basiert auf dieser Arbeitshilfe. Auch vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) liegt eine Übersicht über Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau vor. Die benannten Dokumente finden sich unter den nachfolgenden Links.

zum Vertiefen und weiterlesen

➔ *zum Vertiefen und weiterlesen (Publikationen des MIL „Arbeitshilfe Baulandstrategien" – Lang- und Kurzfassung sowie des DIFU „Bauland mobilisieren und schaffen")*

- *https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Arbeitshilfe_Baulandstrategien_Langfassung_final.4087121.pdf*
- *https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Kurzfassung_Arbeitshilfe-Baulandstrategien_final.4087125.pdf*
- *https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/583671/1/Difu_Vhw_%282022%29_Bauland_mobilisieren_und_schaffen*

Um die kommunale Pflichtaufgabe „bedarfsgerechte Versorgung mit Bauland" umzusetzen, bietet das Städtebaurecht ***verschiedene Instrumente***. Werden verschiedene ***Einzelinstrumente zu einer Strategie*** zusammengestellt, spricht man vom „***Baulandmodell***" oder der „***Baulandstrategie***". Die einzelnen Instrumente unterscheiden sich im Hinblick auf die unterschiedlichen Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune, die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowie die Finanzierungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich wird in Angebotsplanung, kommunale Zwischenerwerbsstrategie, kooperative Baulandstrategie und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme unterschieden.

Angebotsplanung

Aufgaben der ***Kommune***

- *Schaffung von Baurecht durch Aufstellung B-Plan oder Baurechtssatzung*
- *ggf. hoheitliche Bodenordnung (sofern erforderlich) durch freiwillige (z. B. städtebauliche Verträge) oder hoheitliche Umlegung; dies wird in dem Fall erforderlich, wenn der B-Plan mehrere private Grundstücke umfasst und die Eigentümer nicht zu einer „privatautonomen" Lösung gelangen*
- *Herstellung der Erschließung, Erhebung von Erschließungsbeiträgen*

Aufgaben des ***Grundstückseigentümers***

- *Nutzung des Baurechts und Bebauung der Flächen*
- *der Zeitpunkt der Nutzung wird dabei durch den Eigentümer festgelegt, die Kommune kann hier nicht steuernd eingreifen*
- *Veräußerung der Grundstücke*

Vorteile

- *in der Vergangenheit häufig eingesetztes Verfahren („eingespielt")*

Nachteile/Risiken

- *eingeschränkte Möglichkeiten der Steuerung der zeitlichen Umsetzung der Baurechte, die Kommune hat keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Nutzung durch den Eigentümer, ggf. Gefahr der Bodenspekulation durch „Liegenlassen"*
- *Finanzierung der entwicklungsbedingten Kosten, Kommune muss mindestens 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten tragen*

- *Erhebung von Erschließungsbeiträgen decken nicht die Bereitstellungskosten für das neue Bauland*
- *eingeschränkte Möglichkeiten der Kommune, um mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen*
- *Wertsteigerungen der Grundstücke fließen allein dem Eigentümer zu*

kommunale Zwischenerwerbsstrategie

Aufgaben der ***Kommune***

- *Erwerb der Grundstücke*
- *Schaffung von Baurecht*
- *Erschließung der Grundstücke*
- *Veräußerung der Grundstücke*
- *die Abwicklung erfolgt über den kommunalen Haushalt; alternativ kann auch eine kommunale Entwicklungsgesellschaft oder ein Geschäftsbesorger diese Aufgaben übernehmen; ebenso denkbar ist die Beauftragung eines privaten, treuhänderisch tätigen Erschließungsträgers (wirtschaftliches Risiko verbleibt bei der Kommune); als dritte Möglichkeit kann die Kommune einen unternehmerisch tätigen Erschließungsträger beauftragen, der auch das wirtschaftliche Risiko trägt*

Aufgaben des/der ***Grundstückseigentümer***

- *Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke an die Kommune*

Vorteile

- *umfassende Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune z. B. durch Treffen von Festlegungen in den späteren Grundstückskaufverträgen*
- *Kaufverträge können mit zeitlicher und inhaltlicher Bauverpflichtung versehen werden*
- *in den Kaufverträgen können Anteile von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung festgelegt werden*
- *zielgruppenorientierte Vermarktung der Grundstücke*
- *zur Finanzierung können Bodenwertänderungen zwischen Ankaufspreis und Verkaufspreis von der Gemeinde abgeschöpft werden*

Nachteile/Risiken

- *die Kommune muss die Flächen zunächst erwerben (Stichwort: Bereitstellung entsprechender Finanzmittel, Einplanung in den Haushalt); alternative Möglichkeiten s. o.*
- *Grundstücke können ggf. nicht zum wirtschaftlich tragfähigen Preis verkauft werden, dieses Risiko trägt die Kommune*
- *wichtig für die Kommune ist der Erwerb, bevor die Flächen im FNP dargestellt sind (Stichwort: preisgünstiger Erwerb, gute Verhandlungsposition)*

kooperative Baulandstrategie zwischen Kommune und Eigentümer

Aufgaben der ***Kommune***

- *Schaffung Baurecht (i. d. R. B-Plan mit städtebaulichen Verträgen)*
- *auch der vorhabenbezogene B-Plan kann angewendet werden; hier verpflichtet sich der Investor/Eigentümer gegenüber der Kommune, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist zu realisieren*

Aufgaben des/der ***Grundstückseigentümer***

- *zwingend: entwicklungs- und mitwirkungsbereiter Eigentümer/Investor, der Erschließung und Bebauung der Flächen durchführen will*

Vorteile

- *Steuerungsmöglichkeiten durch die städtebaulichen Verträge gegeben (z. B. Festlegung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum)*
- *der vorhabenbezogene B-Plan kann von der Kommune entschädigungslos aufgehoben werden, wenn der Investor/Eigentümer sein Projekt nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist realisiert hat*

Nachteile/Risiken

- *die Kommune ist von der Mitwirkungsbereitschaft des Investors/Eigentümers abhängig*

städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

Aufgaben der ***Kommune***

- *Besonderheit: folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein*
  - » *ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten muss bestehen oder*
  - » *die Wiedernutzung einer Brachfläche ist vorgesehen*
  - » *das Wohl der Allgemeinheit muss die Maßnahme erfordern*
  - » *die Erforderlichkeit muss detailliert und rechtssicher nachgewiesen werden*
- *die Kommune erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert; sind Eigentümer nicht mitwirkungsbereit, kann der Erwerb durch Enteignung erfolgen*
- *der Erwerb erfolgt zum Zweck der Erschließung, die Grundstücke werden anschließend wieder veräußert*
- *Schaffung von Baurecht*
- *Durchführung von Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen*
- *ggf. Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Kita, Schule)*
- *Verkauf der Grundstücke zum Wert nach Erschließung und Neuordnung, d. h. die Bodenwertsteigerung durch die Erschließung fließt der Kommune zu und kann zur Finanzierung der Gesamtkosten genutzt werden*

Aufgaben des/der ***Grundstückseigentümer***

- *Veräußerung ihrer Grundstücke zum Anfangswert*

Vorteile

- *hohes Maß an Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune*
- *Bodenwertsteigerung fließt der Kommune zu*

Nachteile/Risiken

- *die Kommune trägt die Gesamtverantwortung und sämtliche Risiken*
- *hoher organisatorischer und administrativer Aufwand*
- *Vorfinanzierung von Grundstücksankauf, Planung und Erschließung*

Stand: 28.03.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S) weitere Potenziale (wP)	bauliche Dichte [mind. 20-25 WE/ha]		Innen-/Außenentwicklung (Erläuterung s. Fußzeile)	Bedeutung für das Stadtbild h - hoch m - mittel g - gering	Ergebnis Klimacheck s - sehr hohe Bedeutung h - hohe Bedeutung		Anmerkungen
Karte 1 FINOW	iB2	WHG Quartier Heegermühle	im Bau befindlich	-	33	33	1.754	0,175	Finow	im Bau	nein	S	✓	188,1	I	h			
CLARA-ZETKIN-SIEDLUNG	iB3	Siedlerweg	im Bau befindlich	-	16	16	2.588	0,259	Finow	im Bau	nein	S	✓	61,8	A1	g			
	iB8	Eberswalder Straße	im Bau befindlich	13	-	13	2.535	0,254	Finow	im Bau	nein	S	✓	51,3	I	g			
	A1	Bärbel-Wachholz-Weg	rechtswirksame B-Pläne	54	-	54	55.098	5,510	C.-Zetkin-Siedl.	2021-2025	zum Teil	S		9,8	A2	g			
	B1	Christel-Brauns-Weg	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	58	-	58	52.037	5,204	Finow	2021-2025	ja	S		11,1	A1	g			
	iB6	Biesenthaler Straße 41	im Bau befindlich	11	-	11	3.731	0,373	Finow	2021-2025	nein	S	✓	29,5	A1	g			schon Bestand ehem. B3, da bereits in Realisierung
	E7	Alte Stadtgärtnerei	Potenzial	5	-	5	3.887	0,389	Finow	2026-2030	nein	wP		12,9	I	m			
	E13	Messingwerk-Ost	Potenzial	20	380	400	59.451	5,945	Messingwerk-Ost	2031-2035	nein	S	✓	67,3	I	h			Anzahl GWB erhöht, Fläche angepasst
	F3	Unter den Buchen (Gemeinbedarf)	Potenzial	-	-	-	20.873	2,087	C.-Zetkin-Siedl.	2031-2035	ja	wP		-	A1	g			
	F4	Fliederallee	Potenzial	24	-	24	17.137	1,714	C.-Zetkin-Siedl.	2031-2035	ja	wP		14,0	A1	g			
	F5	Biesenthaler Straße	Potenzial	30	-	30	11.749	1,175	Finow	2031-2035	nein	wP	✓	25,5	I	g	h h	innerstädtische Vegetation pot. Überschwemmungsbereich	Entweder auf Bebauung verzichten oder wenn sinnvoll und möglich im Rahmen der doppelten Innenentwicklung qualitativ hochwertiges Grün sichern und entwickeln Ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erarbeiten Prüfen, ob auch als Retentionsraum geeignet oder ausbaubar
	F6	entfällt - ~~nördl. Christel-Brauns-Weg~~	Potenzial	-	-	-	-	0,000	Finow	2031-2035	nein			-	I	g	h	pot. Überschwemmungsbereich	nicht weiter verfolgen, überwiegend ehemalige Bahnanlagen, daher hoher Aufwand für Baufeldvorbereitung
	F7	entfällt - ~~Kastanienallee~~	Potenzial	-		-	-	0,000	Finow	2031-2035	zum Teil			-	I	g	s	innerstädtische Vegetation	als Wohnbaufläche nicht weiter verfolgen, ggf. Reserve für Bildungsinfrastruktur Finow Zentrum
	F8	Ringstraße Garagenhof	Potenzial	50	10	60	25.783	2,578	Finow-Ost	2031-2035	zum Teil	wP		23,3	A1	h			
	F9	entfällt - ~~Eberswalder Straße (westl. Feuerwehr)~~	Potenzial	-	-	-	-	0,000	Finow-Ost		zum Teil								
Karte 2 BRANDEN-BURGISCHES VIERTEL	iB4	Lindenhof	im Bau befindlich	-	14	14	1.515	0,151	Finow-Ost	im Bau	nein	S	✓	92,4	I	m			
	B2	Spechthausener Straße	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	-	51	51	16.502	1,650	Finow-Ost	2021-2025	nein	S	✓	30,9	I	m			
	C8	Specht	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	-	75	75	4.435	0,443	BV	2021-2025	nein	S	✓	169,1	I	h			WE verringert, Status aktualisiert
	D9	BV 3./4. BA	Potenzial	30	100	130	70.139	7,014	BV	2031-2035	nur Straßen	S		18,5	I	h			Fläche erweitert, Flächengröße aktualisiert
	D10	BV 2. BA	Potenzial	-	25	25	7.586	0,759	BV	2026-2030	nein	S	✓	33,0	I	m			
	D11	BV Osterweiterung	Potenzial	20	70	90	35.131	3,513	BV	2026-2030	zum Teil	S	✓	25,6	A1	m			EFH/ZFH ergänzt
	D12	Heidewald	Potenzial	-	60	60	7.109	0,711	BV	2021-2025	nein	S	✓	84,4	I	h	s	pot. Überschwemmungsbereich	Ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erarbeiten Prüfen, ob auch als Retentionsraum geeignet oder ausbaubar
	E8	BV WK V	Potenzial	150	70	220	68.359	6,836	BV	2026-2030	ja	wP	✓	32,2	A1	m			
	E9	Sportplatz Prignitzer Str.	Potenzial	25	-	25	9.824	0,982	Finow-Ost	2026-2030	ja	S	✓	25,4	I	h			
	F10	Prignitzer Straße	Potenzial	-	50	50	9.331	0,933	BV	2031-2035	zum Teil (Straßenraum)	S	✓	53,6	I	h			
	F11	Frankfurter Allee	Potenzial	-	15	15	1.675	0,168	BV	2031-2035	ja	S	✓	89,5	I	h			
	F12	Lübbenauer Straße	Potenzial	20	-	20	7.944	0,794	BV	2031-2035	ja	wP	✓	25,2	I	m			
	F13	Forststraße	Potenzial	10	-	10	3.103	0,310	Finow-Ost	2031-2035	zum Teil	wP	✓	32,2	I	m			
	F14	Denkraum	Potenzial				140.730	14,073	Finow-Ost	2026-2030	zum Teil	wP		-	A1	m	h h	bebauungsfreie Räume Kaltluftversorgung	Für die Strukturierung des Baugebiets unbedingt beachten, entweder nur sehr lockere Bebauung oder größere Bereiche unbebaut lassen; Anzahl Wohneinheiten muss im Rahmen nachfolgender Planungen ermittelt werden
Karte 3 WESTEND	R2	Heegermühler Straße 14a/14b	bereits realisiert	-	70	70	8.171	0,817	Westend	fertig	nein	S	✓	85,7	I	h			
	B5	Hufnagelquartier	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	-	260	260	46.447	4,645	Westend	2026-2030	nein	S	✓	56,0	I	h			in Klimaanalyse als Bestand übernommen
	B6	Wohnquartier Westend-Center	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	18	28	46	9.282	0,928	Westend	2026-2030	nein	S	✓	49,6	I	m			
	D1	Bahnhofsumfeld	Potenzial	-	150	150	21.206	2,121	Westend	2031-2035	zum Teil	S	✓	70,7	I	h	h	Durchlüftungsachse defizitäre Kaltluftversorgung	Durchlüftungsachse bezieht sich auf Heegermühler Straße und nicht auf angrenzende Bereiche / Defizite Kaltluftversorgung wird verstärkt durch im Bestand 90-100% Versiegelung; Bebauung nur mit doppelter Innenentwicklung
	D8	Luisenquartier	Potenzial	-	40	40	6.887	0,689	Westend	2031-2035	nein	S	✓	58,1	I	m		defizitäre Kaltluftversorgung	Bebauung möglich, wenn hohe Versiegelung gesenkt wird.
	F1	Drehnitzstraße	Potenzial	50	50	100	34.417	3,442	Westend	2031-2035	nein	S	✓	29,1	I	m	h	innerstädtische Vegetation	Flächengröße aktualisiert
	F37	Westeendwiese	Potenzial	-	10	10	1.687	0,169	Westend	2031-2035	ja	wP	✓	59,3	I	m		defizitäre Kaltluftversorgung	Fläche ergänzt

Erläuterung Innen-/Außenentwicklung
I - Innenentwicklung
A1 - Außenentwicklung, stärkt Stadtraum
A2 - Außenentwicklung, ohne Stärkung Stadtraum

Stand: 28.03.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S) weitere Potenziale (wP)	bauliche Dichte [mind. 20-25 WE/ha]		Innen-/Außenentwicklung (Erläuterung s. Fußzeile)	Bedeutung für das Stadtbild h - hoch m - mittel g - gering	Ergebnis Klimacheck s - sehr hohe Bedeutung h - hohe Bedeutung		Anmerkungen
Karte 4 NORDEND	B4	Käthe-Kollwitz-Straße	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	-	36	36	7.086	0,709	Nordend	2026-2030	nein	S	✓	50,8	A1	g			
	D7	Poratzstraße	im Bau befindlich	-	80	80	4.407	0,441	Nordend	2021-2025	nein	S	✓	181,5	I	h			geändert in "im Bau befindlich"; Anzahl WE angepasst (vorher 20 WE)
	E5	Gillwaldhöhe	Potenzial	8	-	8	3.657	0,366	Nordend	2031-2035	nein	wP	⚑	21,9	A1	g			
	E10	Erweiterung Kollwitz-Str.	Potenzial		20	20	3.463	0,346	Nordend	2031-2035	ja	wP	✓	57,8	A1	g			
	F15	Sonnenweg	Potenzial	8	-	8	4.237	0,424	Nordend	2031-2035	ja	wP	⚑	18,9	I	m			Hanglage, Wald > schwer nutzbar
	F16	entfällt - ~~A. Frank-Straße~~	Potenzial	-	-	-	-	0,000	Nordend	2031-2035	zum Teil				I	m	s h	pot. Retentionsraum, innerstädtische Vegetation	Fläche herausnehmen, Wald, Retentionsraum, schwierige Topografie
	F17	Neue Straße	Potenzial	20	-	20	8.943	0,894	Nordend	2031-2035	ja	wP	⚑	22,4	I	m			
Karte 5 OSTEND SOMMERFELDE	A2	Abrundung Ostend	rechtswirksame B-Pläne	30	-	30	18.662	1,866	Ostend	2021-2025	nein	S	⚑	16,1	I	g			
	E2	Stecherschleuser Weg	Potenzial	15	-	15	13.774	1,377	Ostend	2026-2030	ja	S	⚑	10,9	I	g			
	E11	Sommerhöhen	Potenzial	100	-	100	83.966	8,397	Sommerfelde	2026-2030	nein	S	⚑	11,9	A2	h	s	Kaltluftversorgung	Flächengröße aktualisiert
	E12	Grundstück König (nur straßenbegleitend)	Potenzial	8	-	8	4.500	0,450	Sommerfelde	2026-2030	nein	wP	⚑	17,8	A2	g			
	F18	Hangweg	Potenzial	4	-	4	2.984	0,298	Ostend	2031-2035	ja	S	⚑	13,4	I	g			
	F19	Große Hufen	Potenzial	8	-	8	4.802	0,480	Ostend	2031-2035	zum Teil	S	⚑	16,7	A1	g			
	F20	Erweiterung E2 Stecherschleuser Weg	Potenzial	6	-	6	5.129	0,513	Ostend	2031-2035	ja	S	⚑	11,7	I	g			
	F21	Hohenfinower Straße	Potenzial	-	20	20	7.507	0,751	Ostend	2031-2035	nein	S	✓	26,6	I	m			Bezeichnung geändert: Alt > "Schellengrund"
	F22	Tornower Straße	Potenzial	20	12	32	16.548	1,655	Ostend	2031-2035	zum Teil	S	⚑	19,3	I	m			
	F23	Waldstraße	Potenzial	25	-	25	15.045	1,505	Ostend	2031-2035	zum Teil	wP	⚑	16,6	A1	g			
	F24	entfällt - ~~Freienwalder Straße~~	Potenzial			-	45.066	4,507	Sommerfelde	2031-2035	nein		⚑	-	A2	g	h	Kaltluftversorgung	Fläche entfällt
	F25	Sommerfelder Siedlung I	Potenzial	6	-	6	6.811	0,681	Sommerfelde	2031-2035	nein	wP	⚑	8,8	A1	g			
	F26	Sommerfelder Siedlung II	Potenzial	6	-	6	13.476	1,348	Sommerfelde	2031-2035	nein	wP	⚑	4,5	A1	g			
	F27	Sommerfelde Süd	Potenzial	10	-	10	18.224	1,822	Sommerfelde	2031-2035	nein	wP	⚑	5,5	A1	g			
	F28	Zu den Tannen	Potenzial	4	-	4	2.565	0,257	Sommerfelde	2031-2035	nein	wP	⚑	15,6	I	g			
Karte 6 STADTMITTE	R1	Töpferhöfe	bereits realisiert	-	37	37	2.370	0,237	Innenstadt	fertig	nein	S	✓	156,1	I	h			
	R3	Schleusenstraße 4a/4b	bereits realisiert	-	44	44	3.743	0,374	Schleusenstraße/Ac	fertig	nein	S	✓	117,6	I	m			
	R4	Goethestr./Schweizer Str.	bereits realisiert	-	8	8	420	0,042	Innenstadt	fertig	nein	S	✓	190,3	I	h			
	iB1	Pfeilstraße	im Bau befindlich	-	80	80	5.846	0,585	Innenstadt	im Bau	nein	S	✓	136,8	I	h			
	iB5	Kantstr./Blumenwerder Str.	im Bau befindlich	-	33	33	938	0,094	Innenstadt	im Bau	nein	S	✓	351,7	I	h			
	iB7	Raumerstraße	im Bau befindlich	-	50	50	5.903	0,590	Innenstadt	im Bau	nein	S	✓	84,7	I	m			
	A3	Schwärzeblick	rechtswirksame B-Pläne	-	350	350	25.287	2,529	Innenstadt	2021-2025	nein	S	✓	138,4	I	h			
	B7	Friedrich-Ebert-Str. Süd	in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	-	30	30	6.776	0,678	Innenstadt	2021-2025	nein	S	✓	44,3	I	h			gem. städtebaul. Konzeption 2020: max. 3.000 m² für Wohnen = max. 30 WE
	C1	Bahnhofsring	Innenbereichsgebiete	-	60	60	10.402	1,040	Innenstadt	2021-2025	zum Teil (Straßenraum)	S	✓	57,7	I	h			
	C4	E.-Mühsam-Str. 36	Innenbereichsgebiete	-	23	23	4.834	0,483	Innenstadt	2021-2025	nein	S	✓	47,6	I	h			
	C5	Lessingstr.	Innenbereichsgebiete	-	30	30	4.472	0,447	Innenstadt	2021-2025	nein	S	✓	67,1	I	m			
	D2	Alte Möbelfabrik	Potenzial	-	150	150	18.699	1,870	Innenstadt	2031-2035	nein	S	✓	80,2	I	h			
	D3	Ackerstraße	Potenzial	20	-	20	10.226	1,023	Schleusenstraße/Ac	2026-2030	nein	S	⚑	19,6	I	g			
	D4	ehem. Poliklinik	Potenzial	-	40	40	5.340	0,534	Leibnizviertel	2026-2030	nein	S	✓	74,9	I	h			
	D5	Schleusenstraße	Potenzial	30	70	100	42.894	4,289	Schleusenstraße/Ac	2031-2035	nein	S	⚑	23,3	I	m			
	D6	ehem. Eisengießerei	Potenzial	-	60	60	4.932	0,493	Innenstadt	2026-2030	nein	S	✓	121,7	I	h	h	innerstädtische Vegetation mit sehr hoher klimatischer Bedeutung	Grünflächen innerhalb des Blocks landschaftlich entwickeln und erhalten
	F2	Bergerstraße	Potenzial	-	65	65	7.606	0,761	Innenstadt	2026-2030	zum Teil	S	✓	85,5	I	h	h	defizitäre Kaltluftversorgung	Optimierungsmöglichkeiten prüfen

Erläuterung Innen-/Außenentwicklung
I - Innenentwicklung
A1 - Außenentwicklung, stärkt Stadtraum
A2 - Außenentwicklung, ohne Stärkung Stadtraum

Stand: 28.03.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S) weitere Potenziale (wP)	bauliche Dichte [mind. 20-25 WE/ha]		Innen-/Außenentwicklung (Erläuterung s. Fußzeile)	Bedeutung für das Stadtbild h - hoch m - mittel g - gering	Ergebnis Klimacheck s - sehr hohe Bedeutung h - hohe Bedeutung	Anmerkungen
	E3	Wiedemannstraße	Potenzial	20	-	20	14.616	1,462	Innenstadt	2026-2030	zum Teil	wP		13,7	A1	g		
	F29	Grabowstraße	Potenzial	-	12	12	1.495	0,149	Innenstadt	2031-2035	ja	S	✓	80,3	I	h		
	F30	Georg-Friedrich-Hegel-Straße	Potenzial	20	20	40	12.377	1,238	Leibnizviertel	2031-2035	zum Teil	S	✓	32,3	A1	h		
	F31	Leibnizstraße	Potenzial	5	20	25	10.496	1,050	Leibnizviertel	2031-2035	zum Teil	S		23,8	I	h		
	F32	Schwärzemündung	Potenzial	-	10	10	2.325	0,233	Innenstadt	2031-2035	ja	S	✓	43,0	I	h		
	F33	Goethestraße	Potenzial	-	15	15	3.827	0,383	Innenstadt	2031-2035	zum Teil	S	✓	39,2	I	h		Bezeichnung korrigiert
	F34	Parkplatz Sparkasse	rechtswirksame B-Pläne	-	32	32	1.879	0,188	Innenstadt	2031-2035	nein	S	✓	170,3	I	h		Flächengröße aktualisiert
	F35	Schleusenstraße I	Potenzial	10	-	10	8.602	0,860	Schleusenstraße/Ac	2031-2035	zum Teil	S		11,6	I	m		
	F36	Schleusenstraße II	Potenzial	4	-	4	1.589	0,159	Schleusenstraße/Ac	2031-2035	nein	S	✓	25,2	I	m		
	F38	ehem. Schlachthof	Potenzial				7.025	0,703	Innenstadt	2021-2025	nein	S		k. A.	I	h		geschätzt zwischen 50 und 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau
Karte 7 TORNOW KUPFERHAMMER	T1	Schlehenweg	Potenzial	6		6	2.995	0,299	Tornow	2031-2035	nein	wP		20,0	A1	g		
	T2	Schlehenweg	Potenzial	1		1	812	0,081	Tornow	2031-2035	nein	wP		12,3	I	g		
	T3	Schlehenweg	Potenzial	3		3	2.375	0,238	Tornow	2031-2035	nein	wP		12,6	I	g		
	T4	Schlehenweg	Potenzial	3		3	6.244	0,624	Tornow	2031-2035	nein	wP		4,8	I	g		
	T5	Tornower Dorfstraße Süd	Potenzial	4		4	2.588	0,259	Tornow	2031-2035	nein	wP		15,5	I	g		
	T6	Tornower Dorfstraße Nord	Potenzial	12		12	7.507	0,751	Tornow	2031-2035	zum Teil	wP		16,0	A1	g		
	T7	Hinterstraße I	Potenzial	1		1	817	0,082	Tornow	2031-2035	nein	wP		12,2	I	g		
	T8	Dannenberger Weg	Potenzial	2		2	2.070	0,207	Tornow	2031-2035	nein	wP		9,7	I	g		
	T9	Hinterstraße II	Potenzial	2		2	1.433	0,143	Tornow	2031-2035	ja	wP		14,0	I	g		
	K1	Britzer Straße	Potenzial		10	10	1.425	0,142	Kupferhammer	2031-2035	ja	wP	✓	70,2	I	g		
	K2	Feldstraße I	Potenzial	10		10	6.779	0,678	Kupferhammer	2031-2035	nein	wP		14,8	I	g		
	K3	Feldstraße II	Potenzial	4		4	2.026	0,203	Kupferhammer	2031-2035	nein	wP		19,7	I	g		
	K4	Feldstraße III	Potenzial	4		4	1.248	0,125	Kupferhammer	2031-2035	zum Teil	wP	✓	32,0	I	g		
	K5	Ziegelstraße	Potenzial	4		4	1.166	0,117	Kupferhammer	2031-2035	nein	wP	✓	34,3	I	g		

SUMMEN

	EFH/ZFH	GWB	Summe
SUMME	**1.031**	**2.994**	**4.025**

nach Planungsstand

	EFH/ZFH	GWB	Summe
bereits realisiert	-	159	159
im Bau befindlich	24	306	330
rechtswirksame B-Pläne	84	382	466
in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	76	480	556
Innenbereichsgebiete	-	113	113
Potenzial	847	1.554	2.401
	1.031	**2.994**	**4.025**

nach Realisierungszeitraum

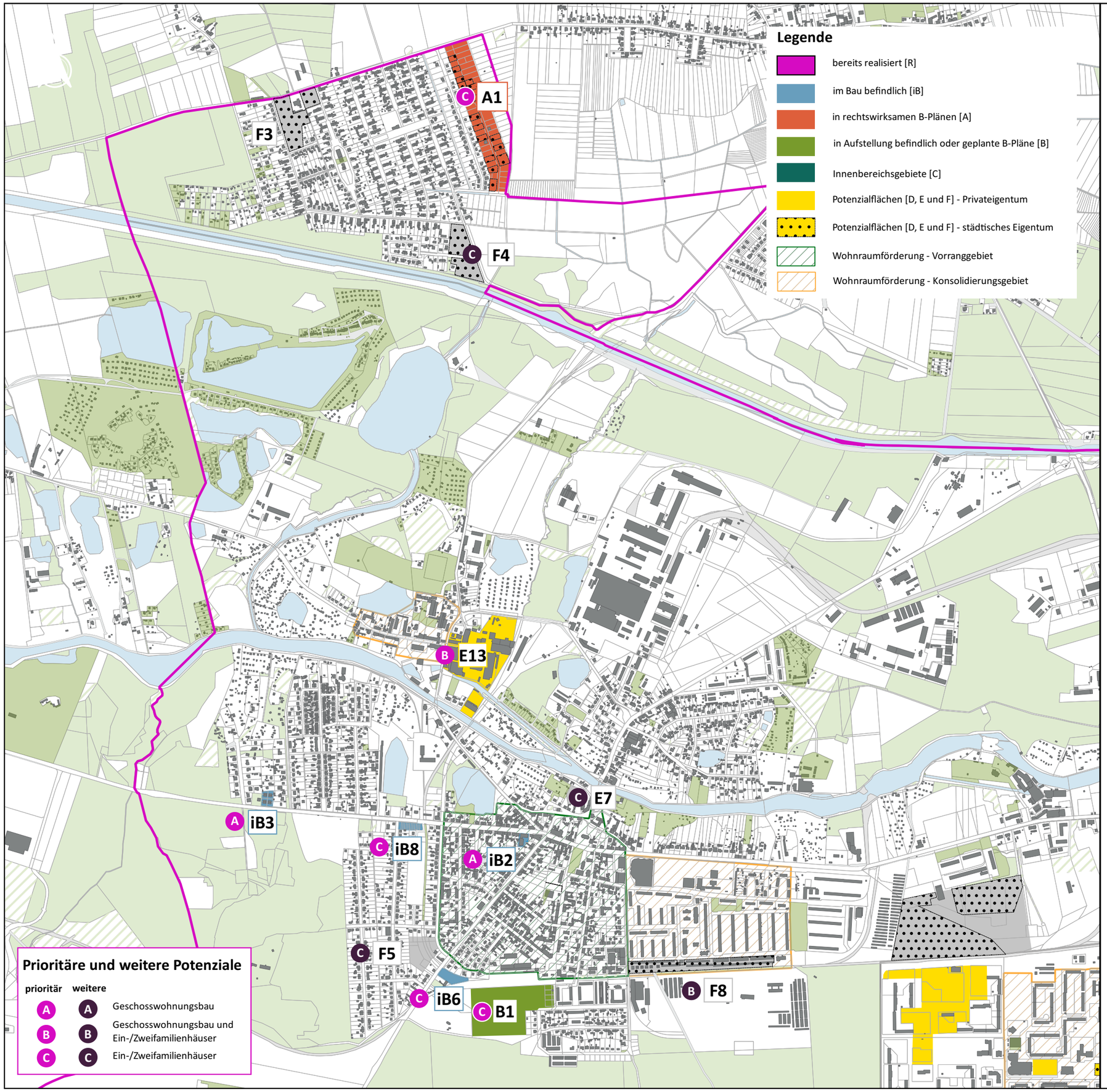
	EFH/ZFH	GWB	Summe
fertig	-	159	159
im Bau	13	226	239
2021-2025	153	759	912
2026-2030	381	654	1.035
2031-2035	484	1.196	1.680
	1.031	**2.994**	**4.025**

Erläuterung Innen-/Außenentwicklung
I - Innenentwicklung
A1 - Außenentwicklung, stärkt Stadtraum
A2 - Außenentwicklung, ohne Stärkung Stadtraum

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Karte 1

Finow und Clara-Zetkin-Siedlung



im Bau befindlich

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
iB2	WHG Quart. Heegermühle	GWB	---	33	33
iB3	Siedlerweg	GWB	---	16	16
iB6	Biesenthaler Straße 41	EFH	11	---	11
iB8	Eberswalder Straße	EFH	13	---	13
	SUMME		24	49	73

rechtswirksame B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
A1	Bärbel-Wachholz-Weg	EFH	54	---	54
	SUMME		54	---	54

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
B1	Christel-Brauns-Weg	EFH	58	---	58
	SUMME		58	---	58

Potenzialflächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E13	Messingwerk-Ost	beides	20	380	400
	SUMME		20	380	400

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E7	Alte Stadtgärtnerei	EFH	5	---	5
F3	Unter den Buchen (Gemeinbedarf)	---	---	---	---
F4	Fliederallee	EFH	24	---	24
F5	Biesenthaler Straße	EFH	30	---	30
F8	Ringstraße Garagenhof	beides	50	10	60
	SUMME		109	10	119

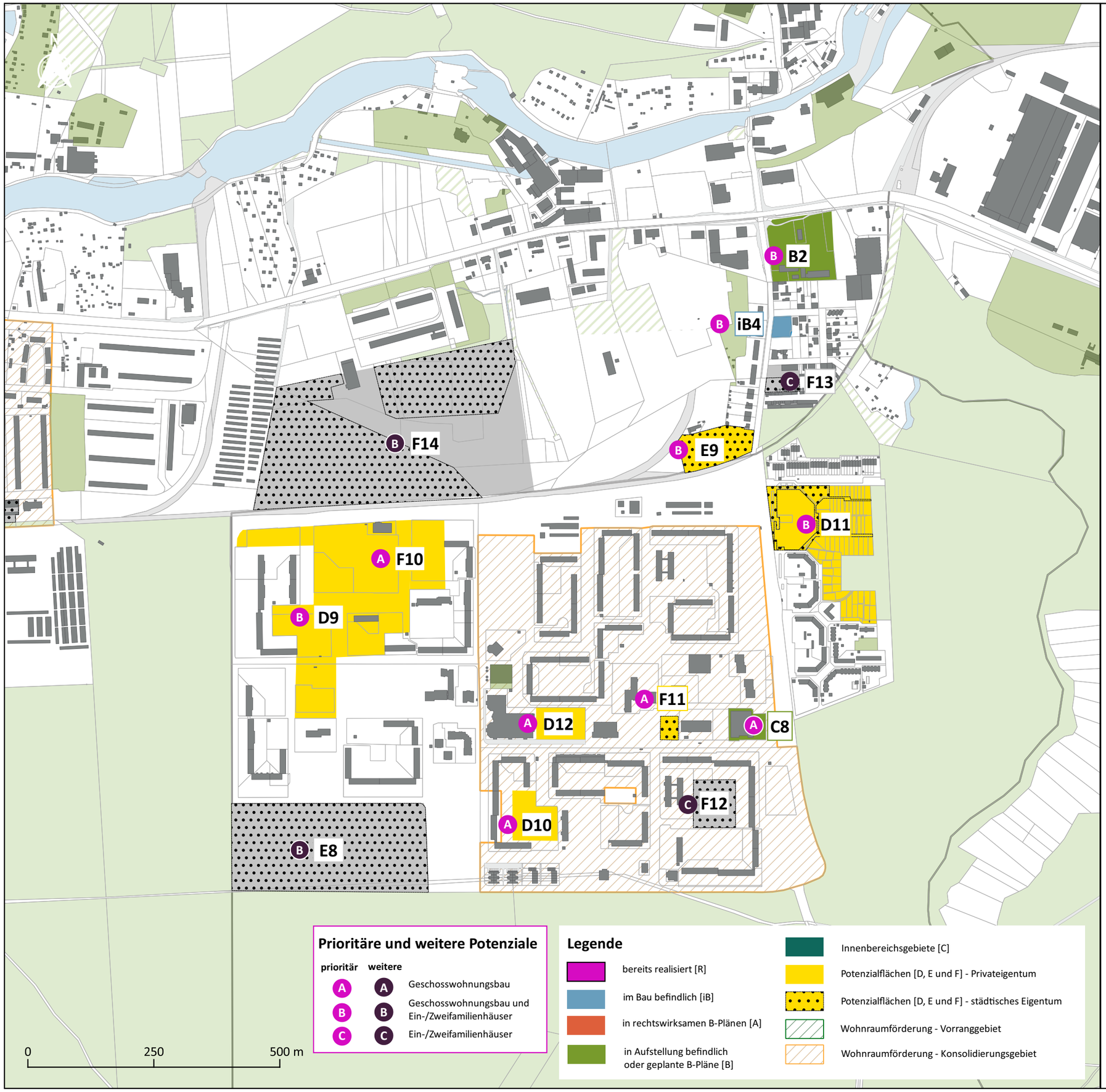
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Karte 2

Brandenburgisches Viertel, Finow-Ost



Prioritäre und weitere Potenziale

prioritär	weitere	
A	A	Geschosswohnungsbau
B	B	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
C	C	Ein-/Zweifamilienhäuser

Legende

- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

im Bau befindlich

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
iB4	Lindenhof	GWB	---	14	14
	SUMME		---	14	14

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
B2	Spechthausener Straße	GWB	---	51	51
C8	Specht	GWB	---	75	75
	SUMME		---	126	126

Potenzialflächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D9	BV 3./4. BA	GWB	30	100	130
D10	BV 2. BA	GWB	---	25	25
D11	BV Osterweiterung	GWB	---	70	70
D12	Heidewald	GWB	---	60	60
E9	Sportplatz Prignitzer Str.	EFH	25	---	25
F10	Prignitzer Straße	GWB	---	50	50
F11	Frankfurter Allee	GWB	---	15	15
	SUMME		55	320	375

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E8	BV WK V	beides	150	70	220
F12	Lübbenauer Straße	EFH	20	---	20
F13	Forststraße	EFH	10	---	10
F14	Denkraum	beides			
	SUMME		180	70	250

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen *Westend*

Karte 3

bereits realisiert

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
R2	Heegermühler Str. 14a/14b	GWB	---	70	70
	SUMME		---	70	70

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
B5	Hufnagelquartier	GWB	---	260	260
B6	Wohnq. Westend-Center	beides	18	28	46
	SUMME		18	288	306

Potenzialflächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D1	Bahnhofsumfeld	GWB	---	150	150
D8	Luisenquartier	GWB	---	40	40
F1	Drehnitzstraße	beides	50	50	100
	SUMME		50	240	290

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
F37	Westendwiese	GWB	---	10	10
	SUMME		---	10	10

Legende

- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

Prioritäre und weitere Potenziale

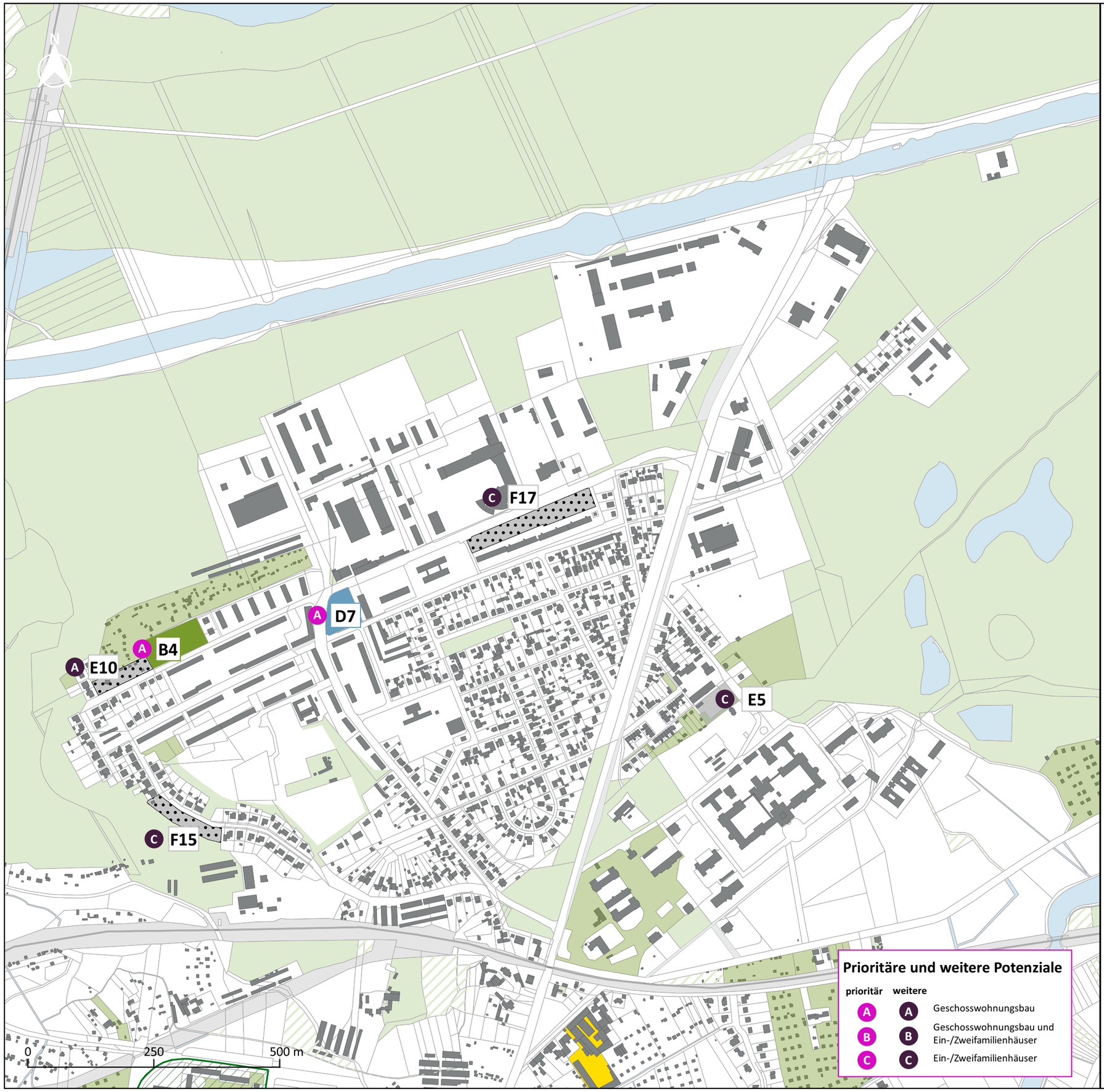
prioritär	weitere	
A	A	Geschosswohnungsbau
B	B	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
C	C	Ein-/Zweifamilienhäuser

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen
Nordend

Karte 4



im Bau befindlich

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D7	Poratzstraße	GWB	---	80	80
	SUMME		---	80	80

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
B4	Käthe-Kollwitz-Straße	GWB	---	36	36
	SUMME		---	36	36

Potenzialflächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
	keine	---	---	---	---

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E5	Gillwaldhöhe	EFH	8	---	8
E10	Erweiterung Kollwitz-Str.	GWB	---	20	20
F15	Sonnenweg	EFH	8	---	8
F17	Neue Straße	EFH	20	---	20
	SUMME		36	20	56

Legende

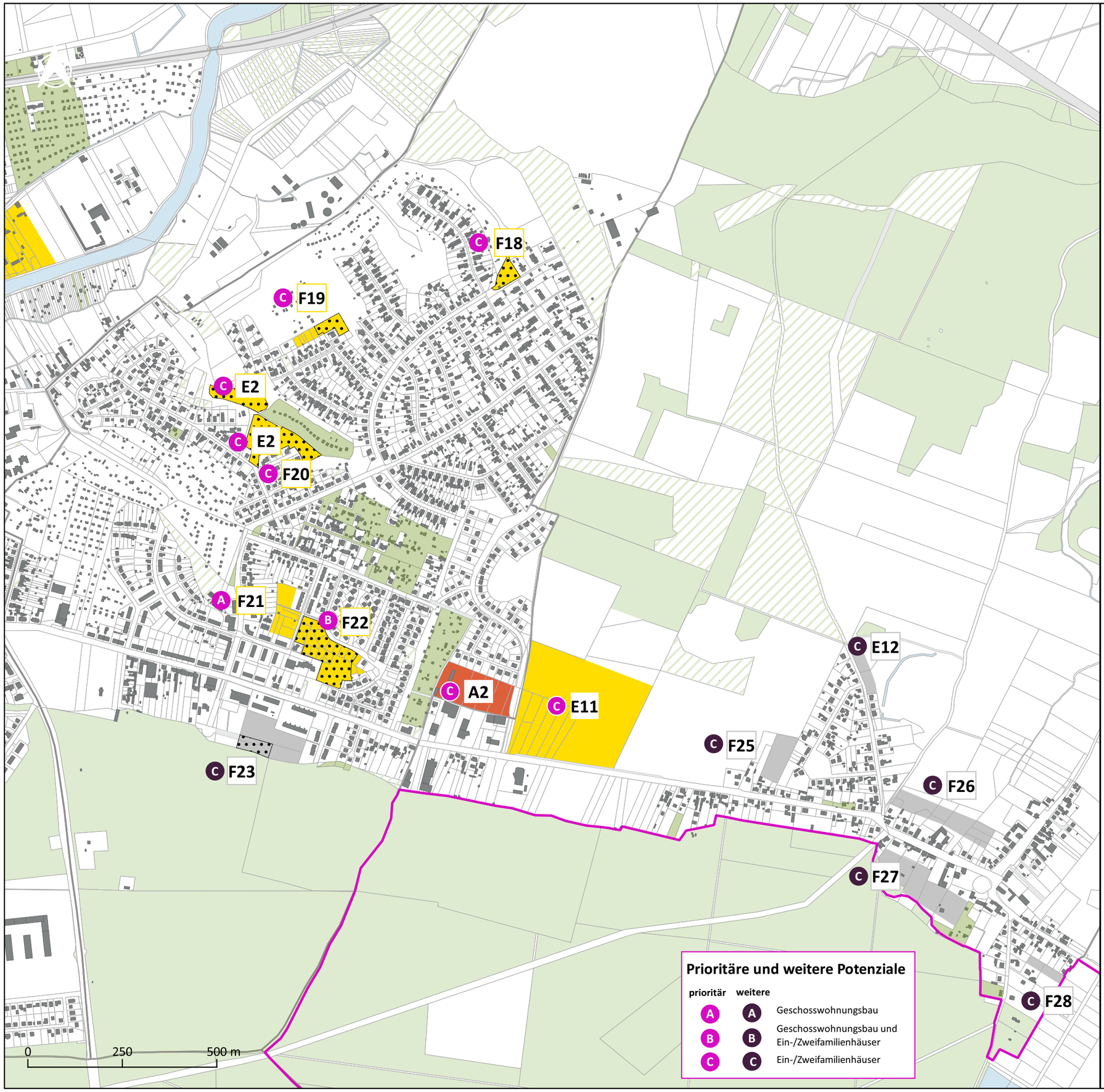
- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen
Ostend und Sommerfelde

Karte 5



rechtswirksame B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
A2	Abrundung Ostend	EFH	30	---	30
	SUMME		30	---	30

Potenzialflächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E2	Stecherschleuser Weg	EFH	15	---	15
E11	Sommerhöhen	EFH	100	---	100
F18	Hangweg	EFH	4	---	4
F19	Große Hufen	EFH	8	---	8
F20	Erweiterung Stecherschleuser Weg	EFH	6	---	6
F21	Hohenfinower Straße	GWB	---	20	20
F22	Tornower Straße	beides	20	12	32
	SUMME		153	32	185

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E12	Grundstück König (straßenbegleitend)	EFH	8	---	8
F23	Waldstraße	EFH	25	---	25
F25	Sommerfelder Siedlung I	EFH	6	---	6
F26	Sommerfelder Siedlung II	EFH	6	---	6
F27	Sommerfelde Süd	EFH	10	---	10
F28	Zu den Tannen	EFH	4	---	4
	SUMME		59	---	59

Legende

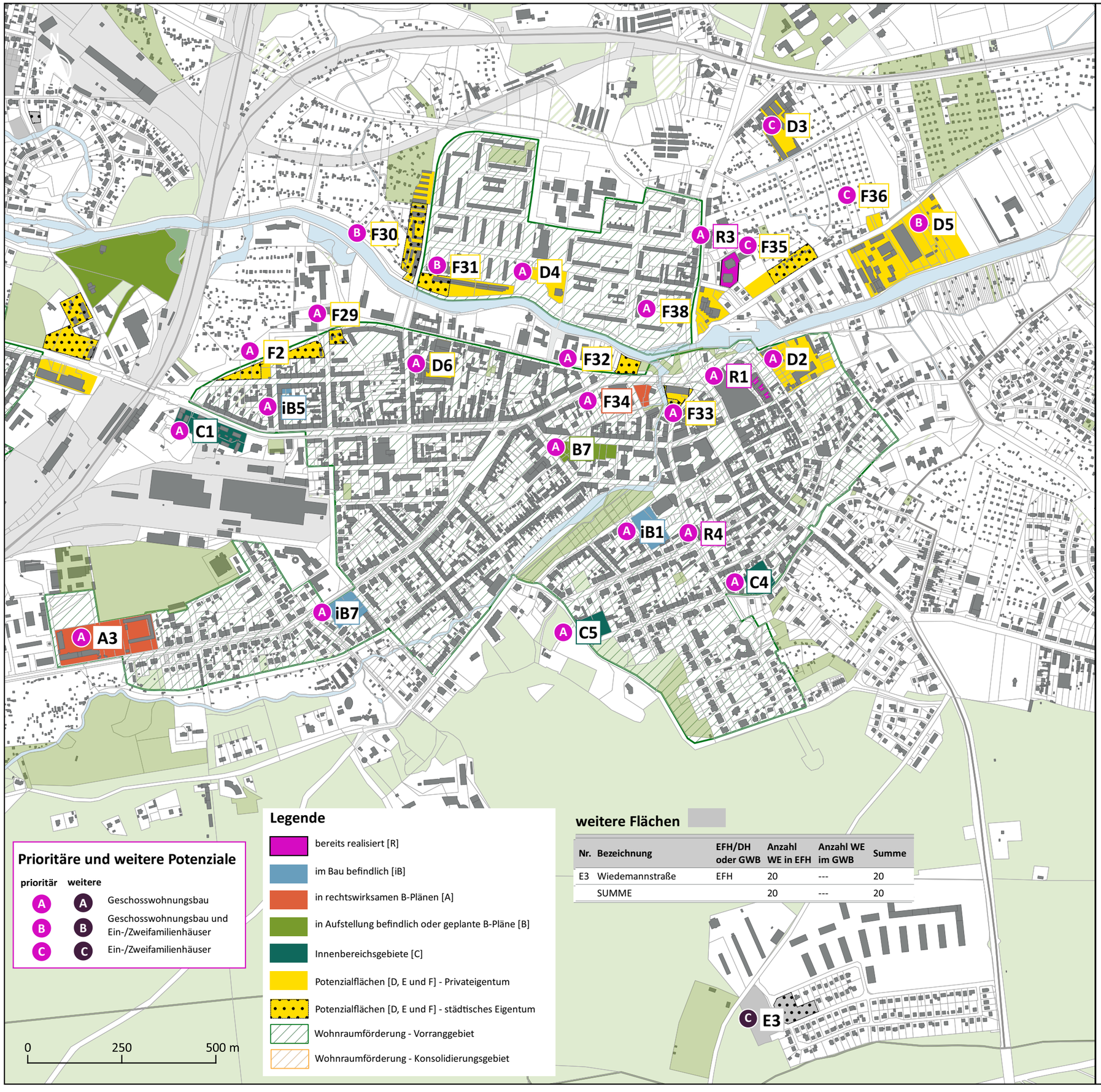
- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen
Stadtmitte

Karte 6



Prioritäre und weitere Potenziale

prioritär	weitere	
A	A	Geschosswohnungsbau
B	B	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
C	C	Ein-/Zweifamilienhäuser

Legende

- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E3	Wiedemannstraße	EFH	20	---	20
	SUMME		20	---	20

bereits realisiert

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
R1	Töpferhöfe	GWB	---	37	37
R3	Schleusenstr. 4a/4b	GWB	---	44	44
R4	Goethestr./Schweizer Str.	GWB	---	8	8
	SUMME		---	89	89

im Bau befindlich

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
iB1	Pfeilstraße	GWB	---	80	80
iB5	Kantstr./Blumenw. Str.	GWB	---	33	33
iB7	Raumerstraße	GWB	---	50	50
	SUMME		---	163	163

rechtswirksame B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
A3	Schwärzeblick	GWB	---	350	350
F34	Parkplatz Sparkasse	GWB	---	32	32
	SUMME		---	382	382

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
B7	Friedrich-Ebert-Str. Süd	GWB	---	30	30
	SUMME		---	30	30

Innenbereichsgebiete

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
C1	Bahnhofsring	GWB	---	60	60
C4	E.-Mühsam-Str. 36	GWB	---	23	23
C5	Lessingstr.	GWB	---	30	30
	SUMME		---	113	113

Potenzialflächen

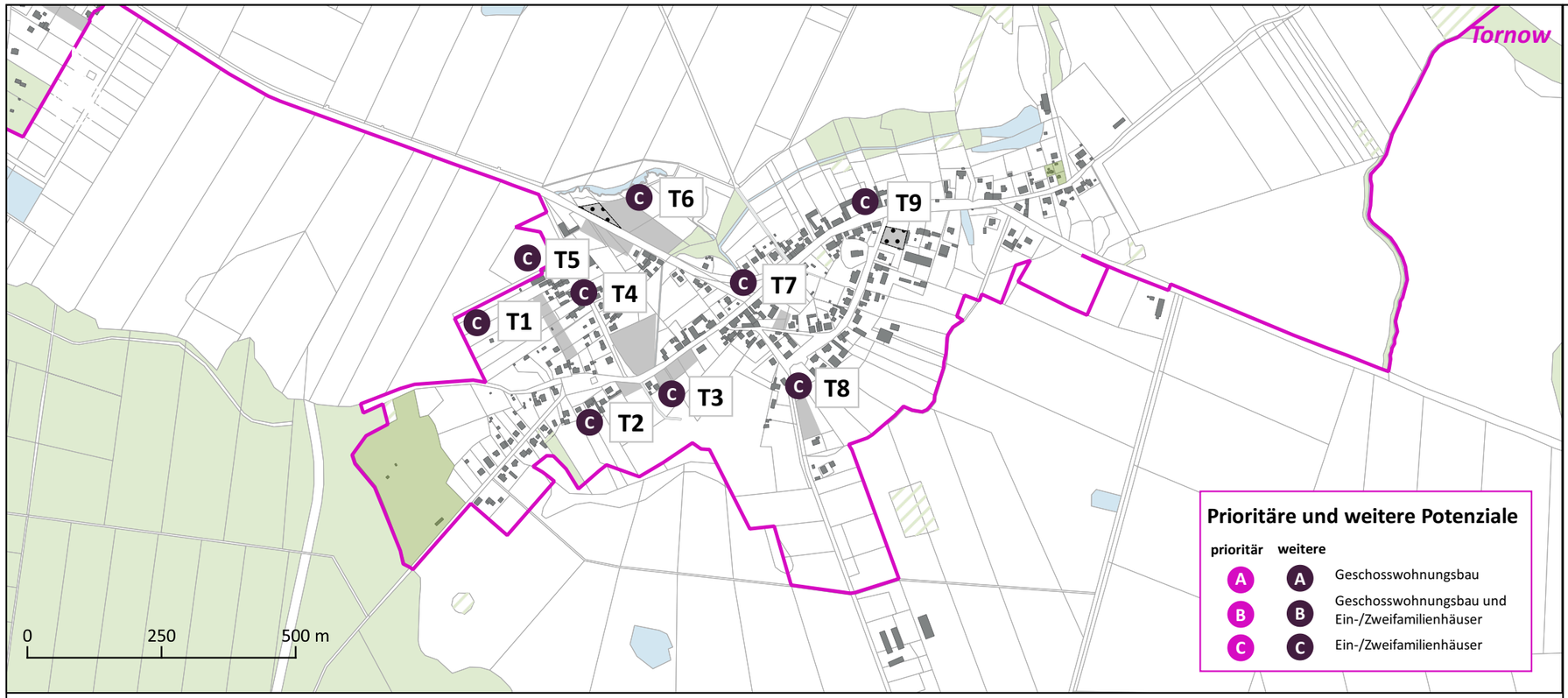
Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D2	Alte Möbelfabrik	GWB	---	150	150
D3	Ackerstraße	EFH	20	---	20
D4	ehem. Poliklinik	GWB	---	40	40
D5	Schleusenstraße	beides	30	70	100
D6	ehem. Eisengießerei	GWB	---	60	60
F2	Bergerstraße	GWB	---	65	65
F29	Grabowstraße	GWB	---	12	12
F30	Georg-Friedrich-Hegel-Str.	EFH	20	20	40
F31	Leibnizstraße	beides	5	20	25
F32	Schwärzemündung	GWB	---	10	10
F33	Goethestraße	GWB	---	15	15
F35	Schleusenstraße I	EFH	10	---	10
F36	Schleusenstraße II	EFH	4	---	4
F38	ehem. Schlachthof	GWB			
	SUMME		89	462	551

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP

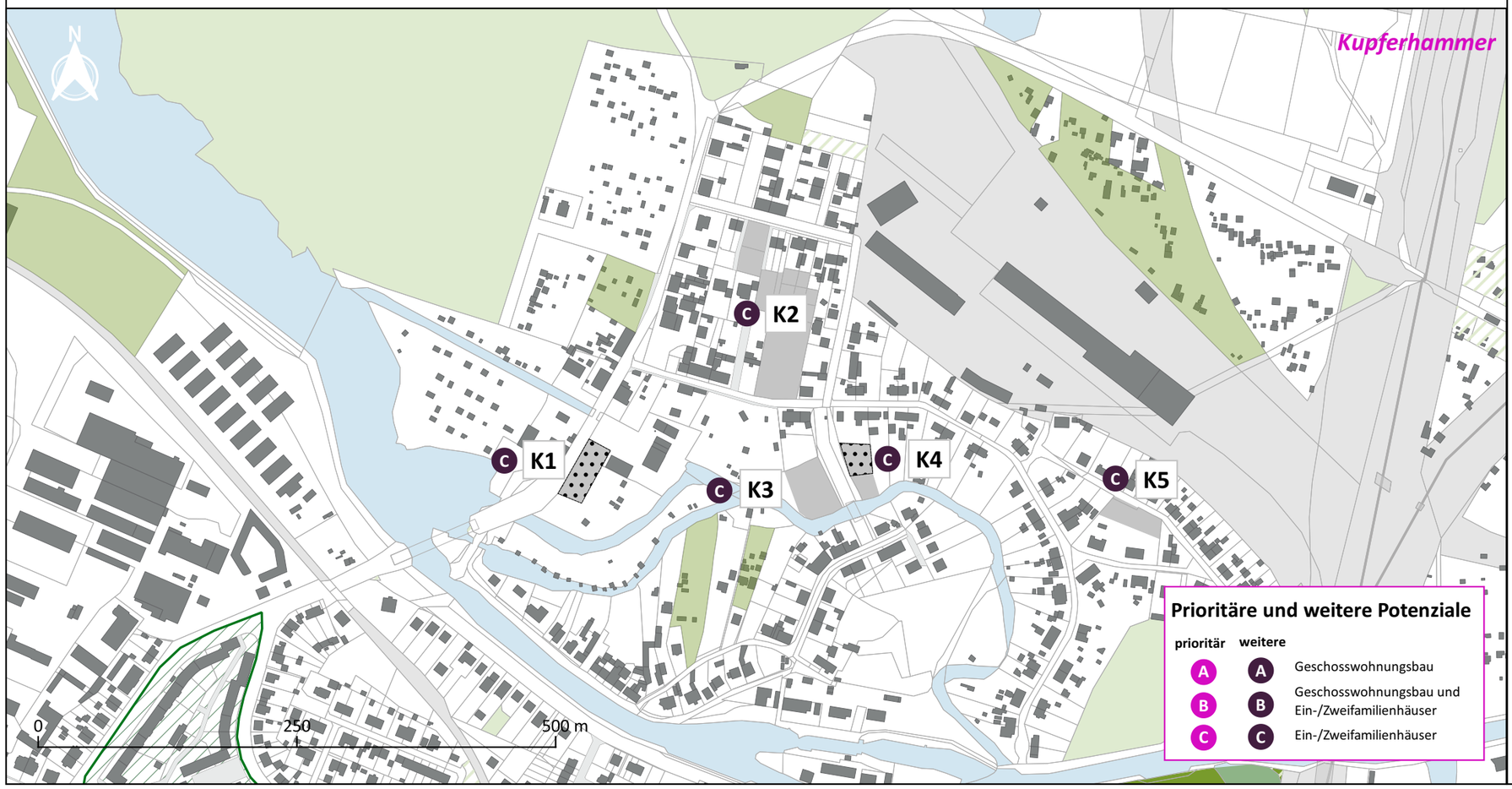
Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen — Karte 7

Tornow und Kupferhammer



weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
T1	Schlehenweg	EFH	6	---	6
T2	Schlehenweg	EFH	1	---	1
T3	Schlehenweg	EFH	3	---	3
T4	Schlehenweg	EFH	3	---	3
T5	Tornower Dorfstraße Süd	EFH	4	---	4
T6	Tornower Dorfstraße Nord	EFH	12	---	12
T7	Hinterstraße I	EFH	1	---	1
T8	Dannenberger Weg	EFH	2	---	2
T9	Hinterstraße II	EFH	2	---	2
	SUMME		34	---	34



weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
K1	Britzer Straße	GWB	---	10	10
K2	Feldstraße I	EFH	10	---	10
K3	Feldstraße II	EFH	4	---	4
K4	Feldstraße III	EFH	4	---	4
K5	Ziegelstraße	EFH	4	---	4
	SUMME		22	10	32

Legende

- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet
- Wohnraumförderung - Konsolidierungsgebiet

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Stand: 28. März 2023

EBP