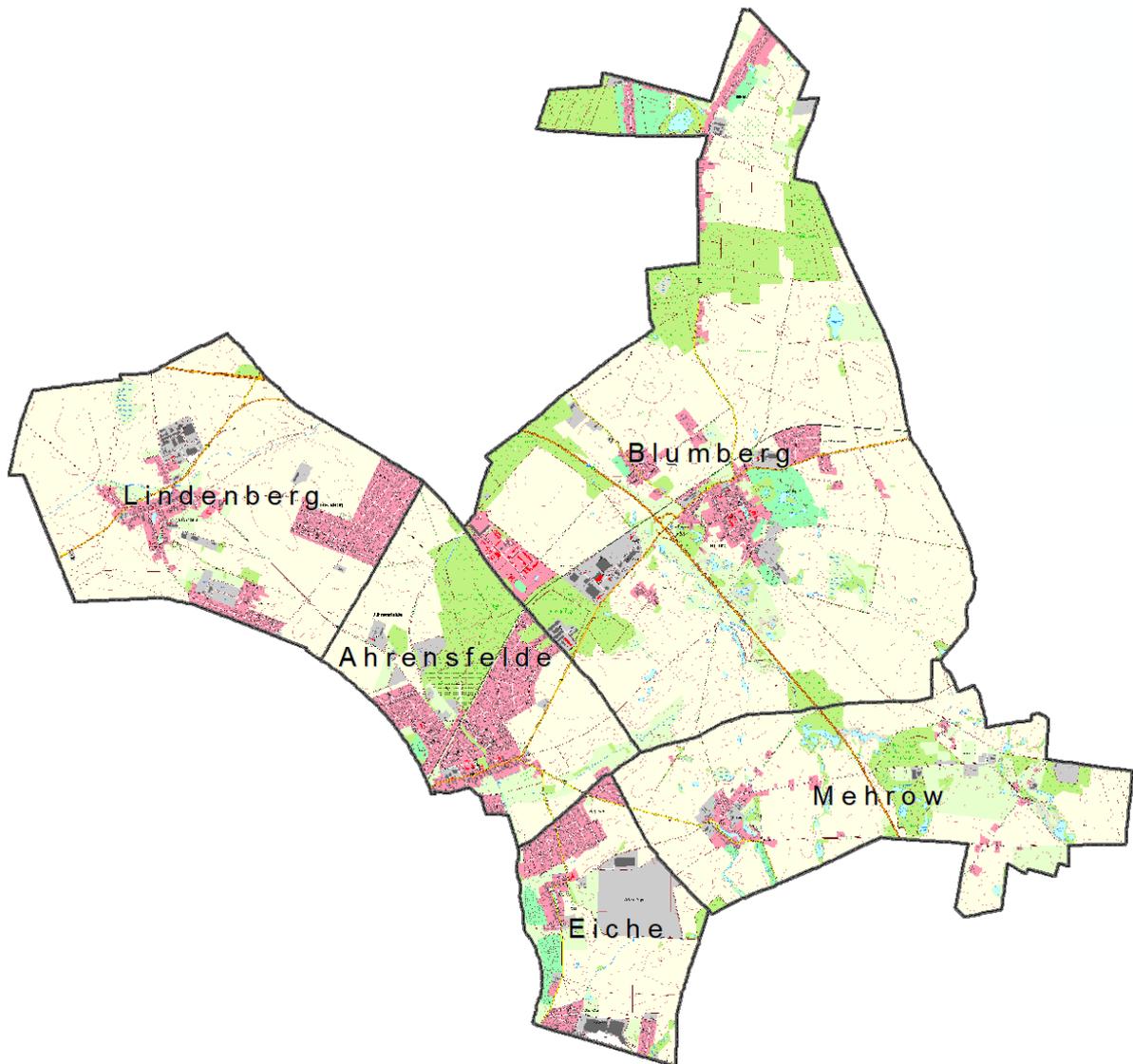


Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Ahrensfelde



Endfassung

August 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Ahrensfelde

Auftragnehmer:

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin

Inhalt

1.1	Einwohner-und Haushaltsentwicklung	3
1.1.1	Bevölkerungsstand und -entwicklung bis 2030.....	3
1.2	Regionale Bedeutung	7
1.2.1	Lage und Funktion im Raum	7
1.2.2	Verkehrliche Erschließung	9
1.2.3	Versorgungsaufgaben für das Umland.....	11
1.2.4	Besondere Standortfaktoren.....	11
1.3	Sektorale Analyse	12
1.3.1	Wirtschaftsentwicklung.....	12
1.3.2	Siedlungsstruktur.....	14
1.3.3	Wohnungsmarkt.....	15
1.3.4	Wohnfolgeeinrichtungen	18
1.4	Ableitung des Handlungsbedarfs im Wohnungsmarkt	20
2.1	Gemeindliche Ziele und Handlungsansätze für eine nachhaltige Wohnraumversorgung	21
2.1.1	Leitbild der Gemeindeentwicklung	21
2.1.2	Ziele für den Wohnungsbau	22
2.2	Räumliche Schwerpunkte für Bestandsentwicklung und Wohnungsneubau	23
2.3	Infrastruktureller Folgebedarf	27
2.4	Räumliche Kulissen und Maßnahmen der Wohnraumförderung	29

1 Analyse und Prognose

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt nordöstlich des Berliner Stadtgebietes und gehört dem Landkreis Barnim an. Im Jahr 2003 erfolgte mit der Gemeindegebietsreform der Zusammenschluss der Gemeinden Ahrensfelde, Mehrow, Eiche, Lindenberg und Blumberg zur amtsfreien Gemeinde Ahrensfelde. Das Gemeindegebiet grenzt im Westen und Norden an die ebenfalls kreisangehörigen Gemeinden Panketal, Bernau und Werneuchen. Im Osten befinden sich die Gemeinden Altlandsberg, und Hoppegarten, im Süden die Berliner Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 58 km² mit 13.068 Einwohnern¹ (Stand 31.12.2016). Die größte Nord-Süd-Ausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 12 km, die Ost-West-Ausdehnung beträgt ebenfalls ca. 12 km. Der Ortsteil Ahrensfelde ist 14 km von der Ortsmitte des Mittelzentrums Bernau und ca. 15 km vom Stadtzentrum Berlins entfernt.

1.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung

1.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung bis 2030

Entwicklung bis 2017

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ahrensfelde ist durch die unmittelbare Stadtrandlage zu Berlin stark von den Suburbanisierungsprozessen nach der Wende geprägt. Im Zeitraum zwischen 1990 und 2000 hat sich die Bevölkerungszahl von rund 5.000 auf über 10.000 Einwohner nahezu verdoppelt². Zwischen 2000 und 2005 erfolgte ein weiterer Bevölkerungszuwachs von knapp 3.000 Einwohnern. Maßgeblich für dieses Wachstum waren Zuzüge aus Berlin.

Seit 2006 stagniert die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen bei rund 13.000 Einwohnern. Der in Abbildung 2 sichtbare leichte Einbruch der Einwohnerzahl ist auf den Zensus im Jahr 2011 zurückzuführen, auf dessen Basis die fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen der amtlichen Statistik nach unten korrigiert wurden. Seit 2012 ist ein leichter, stetiger Anstieg der Einwohnerzahlen zu beobachten.

¹ Soweit nicht anders angegeben hier und nachfolgend: eigene Auswertung auf Basis der Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS BB).

² Summe der Einwohnerzahlen der Einzelgemeinden vor der Gemeindegebietsreform 2003

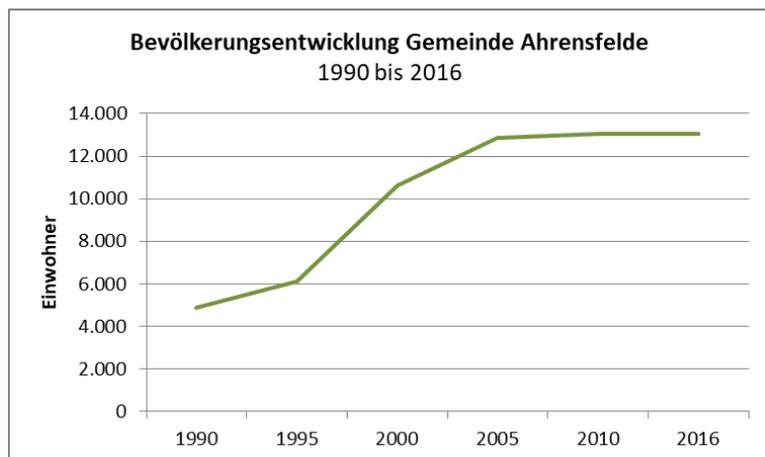


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Ahrensfelde 2000 bis 2016
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des LBV und des AfS

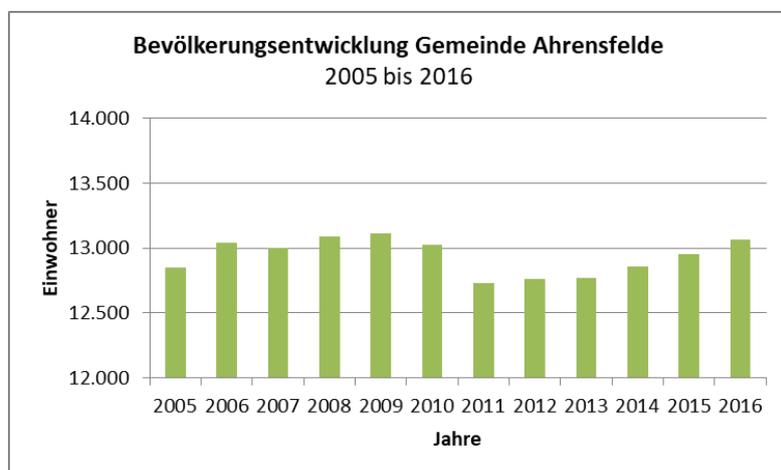


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Ahrensfelde 2005 bis 2016
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des LBV und des AfS

Auch das (abgeschwächte) Bevölkerungswachstum seit 2000 ist vor allem auf Wanderungen zurückzuführen. Im Zeitraum zwischen 2001 und 2014 waren Wanderungsgewinne von 2.407 Personen zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum zeigte die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) einen leichten Geburtenüberschuss von 111 Personen.³

Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2014 (in Personen)		
Natürliche Bevölkerungsentwicklung		
Geburten	Sterbefälle	Saldo
1.012	901	111
Wanderungen		
Zuzüge im Zeitraum 2001 - 2014	Fortzüge im Zeitraum 2001 - 2014	Saldo
12.825	10.418	2.407

Tabelle 1

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016

³ LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016

Aus Tabelle 2 ist der bundesweit zu beobachtende demografische Wandel auch für Ahrensfelde ablesbar. Während in den Altersgruppen der unter 15jährigen und der 15 bis unter 65jährigen ein leichter Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist (9,3 bzw. 13,2 %) hat sich die Zahl der Personen im Alter ab 65 Jahren verdoppelt.

Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen zwischen 2000 und 2014				
Altersgruppen	2000	2014	Veränderung gegenüber 2000	
	Personen	Personen	Personen	In %
bis unter 15	1.397	1.527	130	9,3
15 bis u. 65	8.179	9.258	1.079	13,2
65 und älter	1.036	2.071	1.035	99,9

Tabelle 2

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016

Prognose der Entwicklung bis 2030

In der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)⁴ wird für die Gemeinde Ahrensfelde von einer Stagnation der Bevölkerungszahl bis 2030 auf einem Niveau von rund 13.000 Einwohnern ausgegangen (vgl. nachfolgende Tabelle). In der vorangehenden Abschätzung wurde noch ein Rückgang auf etwa 12.000 Einwohner prognostiziert.

Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl EW	13.068	13.238	13.233	12.908

Tabelle 3

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis Bevölkerungsvorausschätzung LBV

In der Vorausschätzung des LBV wird darauf hingewiesen, dass die künftige Wanderungsentwicklung ein hoher Unsicherheitsfaktor für die weitere Bevölkerungsentwicklung darstellt. Verwiesen wird auch darauf, dass sich die Vorausschätzung für Gemeinden auf kleine Raumeinheiten bezieht, in denen regionale Besonderheiten (z.B. überdurchschnittliche Zu- und Fortzüge durch Ansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen, Gemeinschaftsunterkünfte von Flüchtlingen, Ausweisung neuer Wohnbauflächen oder Seniorenwohnanlagen) die Entwicklung beeinflussen können. Es wird empfohlen, die Ist-Entwicklung regelmäßig abzugleichen und Präzisierungen für die eigene Arbeit vorzunehmen.⁵

In Ahrensfelde ist davon auszugehen, dass zumindest kurz- bis mittelfristig abweichend von der Vorausschätzung eine weitere Bevölkerungszunahme zu erwarten ist⁶. Die aktuell nach wie vor starke Zuwanderung nach Berlin hat inzwischen zu gravierenden Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt geführt. Gegenwärtig und für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass sich der innerhalb Berlins nicht mehr abdeckbare Wohnraumbedarf auch als Nachfrage in den Umlandgemeinden niederschlagen wird. Indiz für eine seit 2015 deutlich ansteigende Nachfrage sind die zu beobachtenden Bodenwertsteigerungen in der Gemeinde Ahrensfelde⁷. Ausgehend von einem zwi-

⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden, November 2018

⁵ LBV, a.a.O., S. 5f

⁶ Gemäß den Daten des gemeindlichen Einwohnermeldeamtes lebten am 1.1.2019 in der Gemeinde Ahrensfelde 13.717 Einwohner, also bereits deutlich mehr als in der Bevölkerungsvorausschätzung für das Jahr 2020 prognostiziert (13.238 Einwohner)

⁷ Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich veröffentlichte Bodenrichtwerte

schen 2009 und 2014 stagnierenden Niveau der Bodenrichtwerte sind seit 2015 in allen Ortsteilen Bodenwertsteigerungen von bis zu 80 % gegenüber dem Ausgangsniveau zu beobachten (vgl. Kap. 1.3.3). Dieses lässt auf einen Entwicklungsdruck schließen, der sich sowohl auf die im Gemeindegebiet derzeit noch verfügbaren reinen Neubaustandorte als auch auf Nachverdichtungen im Bestand erstreckt.

Dem entsprechend befinden sich in der Gemeinde Ahrensfelde zwei Neubaugebiete (Lindenberg Süd und Saarstraße im OT Eiche) mit insgesamt rund 160 Wohneinheiten in der baulichen Umsetzung. Für ein weiteres Baugebiet (Kirschenallee, OT Ahrensfelde) befindet sich ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Nach aktuellem Abstimmungsstand sollen hier bis zu 370 neue Wohneinheiten entstehen. Da für das Baugebiet konkrete Investitionsinteressen vorliegen ist bereits kurzfristig von einer baulichen Umsetzung und damit von einem Bevölkerungszuwachs in der Größenordnung von deutlich über 1.000 Personen auszugehen. Hinzu kommen Bevölkerungszunahmen durch die Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Für diesen Bereich wurde im Rahmen des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg ein Potenzial von 494 WE ermittelt⁸, das wahrscheinlich sukzessive durch Baulückenschließungen und Verdichtungen auf untergenutzten Grundstücken ausgeschöpft wird.

Im Ergebnis ist in Ahrensfelde in Folge der vor allem aus Berlin kommenden Wohnraumnachfrage bei Ausschöpfung der Neubau- und Nachverdichtungspotenziale mit einem erheblichen, bisher nicht prognostizierten Zuwachs an Einwohnern zu rechnen.

⁸ Complan Kommunalberatung GmbH, Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt- Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums

1.2 Regionale Bedeutung

1.2.1 Lage und Funktion im Raum

In direkter Nachbarschaft zu Ahrensfelde sind im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB)⁹ die Gemeinden Neuenhagen bei Berlin und Bernau bei Berlin als Mittelzentren ausgewiesen. Ahrensfelde ist gemeinsam mit den Gemeinden Panketal, Wandlitz, Werneuchen und Bernau dem Mittelbereich Bernau zugeordnet. Der Gemeinde Ahrensfelde selbst sind keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen.

Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb des im Landesentwicklungsplan dargestellten „Gestaltungsraum Siedlung“ (Ortsteile Ahrensfelde und Eiche), der eine landesplanerisch gewollte Siedlungsentwicklung kennzeichnet. Gemäß Ziel 4.5 LEP-BB ist innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung quantitativ uneingeschränkt (über den Eigenbedarf hinausgehend) möglich.

Für die übrigen Ortsteile außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung und im Rahmen der „zusätzlichen Entwicklungsoption“ möglich (LEP-BB Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4). Zulässig ist hier eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen mit einer Größe bis zu 0,5 ha/1.000 EW) zur Abdeckung des Eigenbedarfes.

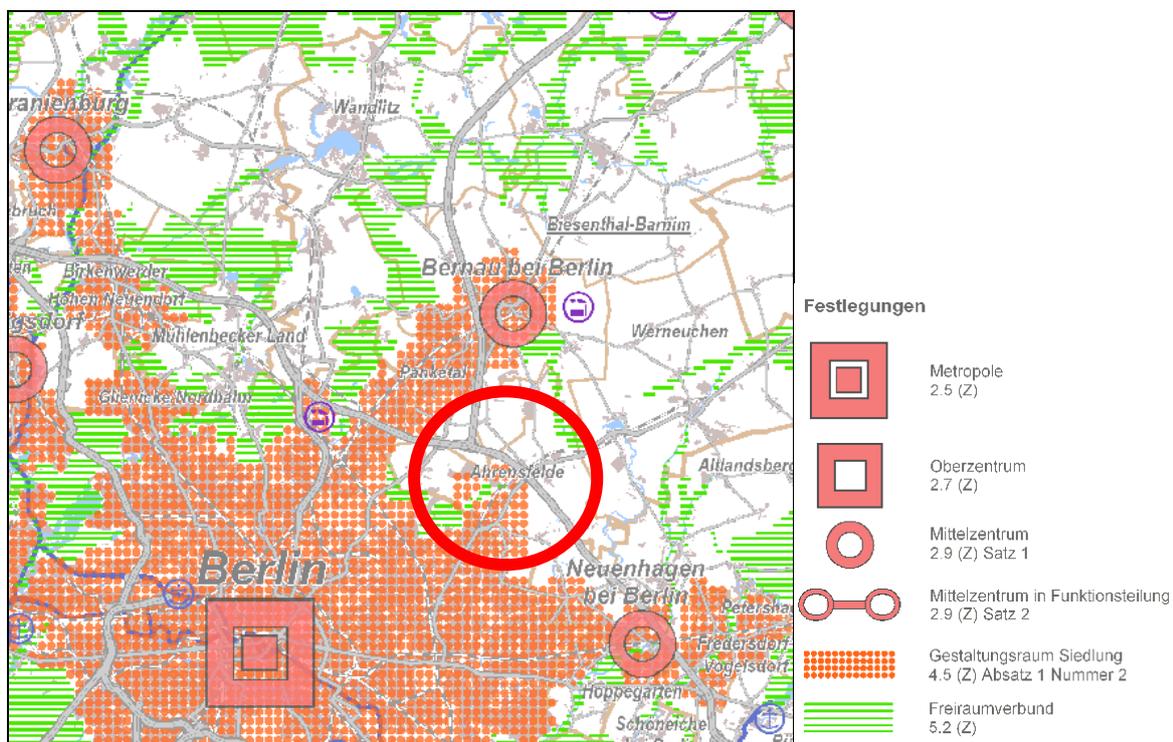


Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB), Festlegungskarte

⁹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B ablösen. Im aktuell vorliegenden Entwurf wurde die Darstellung des „Gestaltungsraums Siedlung“ für das Gemeindegebiet Ahrensfelde erweitert. Vorgesehen ist nun eine Entwicklungsachse („Achse D“, Entwurf LEP HR S. 92), die sich entlang der Regionalbahntrasse und der Bundesstraße 158 über Ahrensfelde bis nach Werneuchen erstreckt (siehe nachfolgende Abb.). Zusätzlich zu den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche wird bei entsprechendem Beschluss des LEP künftig auch der Ortsteil Blumberg und Teile des Ortsteils Lindenberg innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen, in dem dann ebenfalls eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist. Die Ortsteile Mehrow und Teile des Ortsteils Lindenberg werden auch weiterhin außerhalb dieses Bereiches liegen.

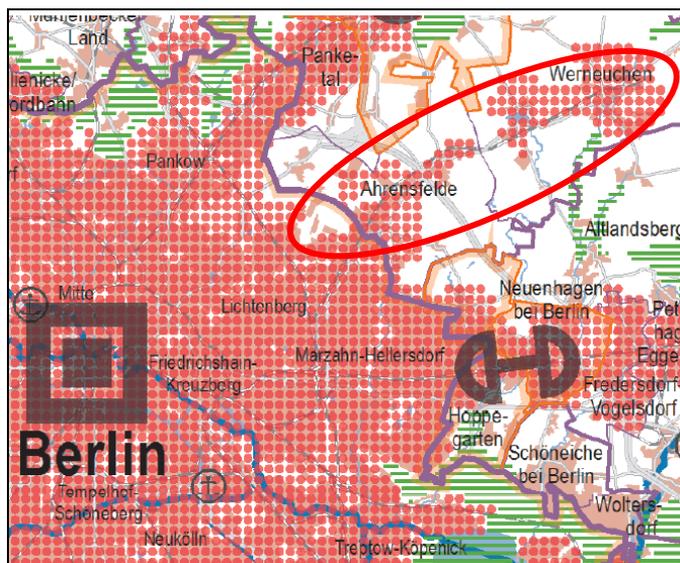


Abbildung 4: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), Entwurf

1.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Ahrensfelde ist über zwei Anschlussstellen innerhalb des Gemeindegebietes (bei Lindenberg und Blumberg) an das Autobahnnetz angebunden. Der Knotenpunkt der Autobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 befindet sich ca. 4 km vom Ortszentrum des Ortsteils Ahrensfelde entfernt. Eine weitere zentrale Erschließung stellt die Bundesstraße 158 dar, welche aus dem Berliner Stadtteil Marzahn kommend, das Gemeindegebiet von Süden nach Nordosten durchzieht und in Richtung Werneuchen weiter führt. Zudem durchquert die Bundesstraße 2 die Gemeinde am westlichsten Rand.

Im Schienenverkehr ist die Gemeinde Ahrensfelde mit ihren Bahnhöfen Ahrensfelde Friedhof, Ahrensfelde Nord, Blumberg Rehahn und Blumberg an das Bahnnetz angebunden (RB25). Der Bahnhof Berlin Ostkreuz ist vom Bahnhof Ahrensfelde aus in 13 Minuten zu erreichen. Für die Regionalbahn wird eine Taktverkürzung von derzeit einer Stunde auf 30 Minuten angestrebt. Zudem verfügt der Ortsteil Ahrensfelde mit unmittelbarer Nähe zur S7 (Endhaltepunkt Ahrensfelde) über eine Anbindung an das S-Bahn-Netz der Stadt Berlin. Die S-Bahn verkehrt im Zehnminutentakt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfkern Ahrensfelde befindet sich weiterhin der Endhaltepunkt der Tramlinien M8 und 16.

Auch der Ortsteil Eiche verfügt über nahe ÖPNV-Angebote in Richtung Berlin. Sowohl die Buslinien X54 und 197 als auch die Tramlinien M6 und 18 befinden sich an der Grenze zwischen dem Ortsteil Eiche und Berlin.

Damit ist die Gemeinde verkehrstechnisch sowohl an das Fernverkehrsnetz als auch an das Berliner ÖPNV-Netz sehr gut angebunden, jedoch wird der Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehr im Zuge der Ortsdurchfahrt durch das hohe Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt.

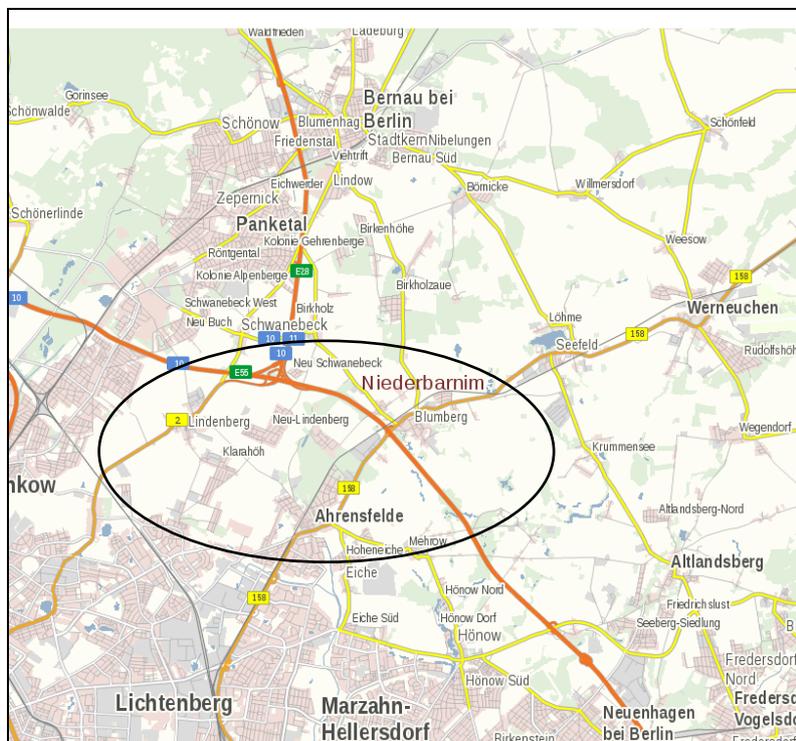


Abbildung 5: Übergeordnetes Straßennetz

Quelle: Brandenburgviewer

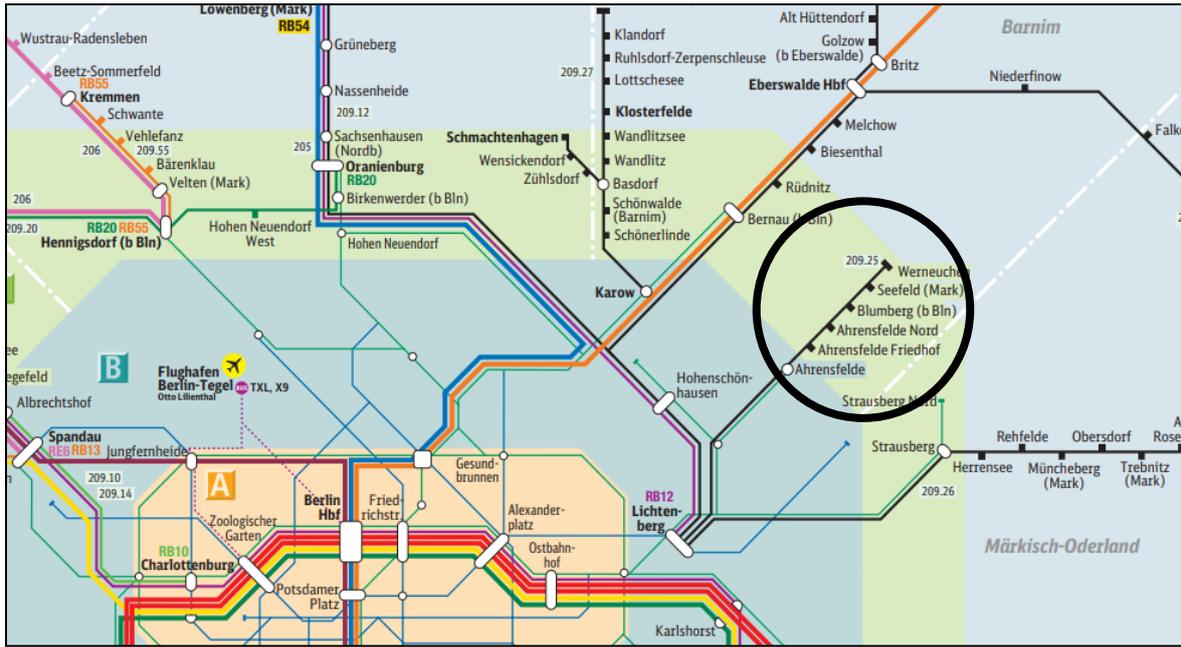


Abbildung 6: SPNV-Netz
Quelle: Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB)

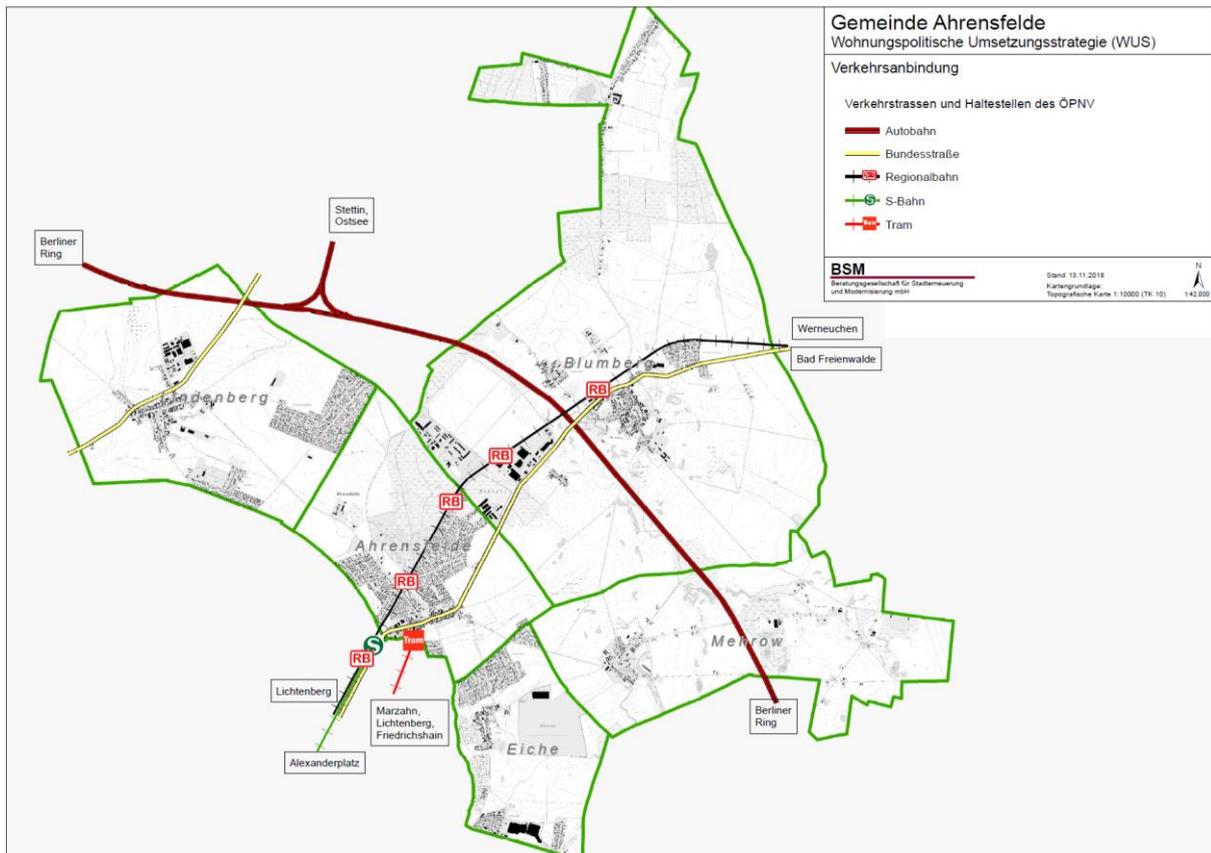


Abbildung 7: Verkehrsanbindung der Gemeinde

1.2.3 Versorgungsaufgaben für das Umland

Die Landesentwicklungsplanung gibt vor, dass zentralörtliche Funktionen im Mittelbereichszentrum (Bernau) zu konzentrieren sind, während in den nicht zentralen Gemeinden (Ahrensfelde) die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes erfolgen soll. Die Gemeinde Ahrensfelde besitzt damit keine Versorgungsfunktionen für das Umland.

Abweichend von dieser landesplanerischen Zielsetzung befindet sich im Ortsteil Eiche der „Kaufpark Eiche“ mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m². Dieses unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze (Ortsteil Hellersdorf) gelegene Einkaufszentrum mit überregionaler Bedeutung bedient vor allem die Nachfrage aus Berlin.

Einzelhandelsangebote mit eher lokaler Ausrichtung sind im Ortsteil Ahrensfelde (Dorfstraße) angesiedelt. Hinzu kommen dort zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, deren Angebotsstruktur jedoch deutlich über den gemeindlichen Grundbedarf hinausgeht und, ebenfalls bedingt durch die unmittelbar an das Berliner Siedlungsgebiet angrenzende Lage, besonders auch auf die städtischen Bedarfe ausgerichtet ist.

Weitere Einzelhandelsangebote in Form von Lebensmitteldiscountern und Fachmärkten befinden sich in nicht integrierten Lagen innerhalb der in Randlage zu den Ortsteilen entwickelten Gewerbe- und Mischgebiete (z.B. jeweils Baumarkt und Lebensmitteldiscounter in den Gewerbegebieten nördlich Lindenberg und zwischen den Ortsteilen Ahrensfelde und Blumberg, nordwestlich B 158). Auch hier zeigt sich in der Angebotsstruktur, der Verkaufsflächendimensionierung und vor allem der Standortwahl, dass die Angebote weniger auf die gemeindlichen Bedarfe abzielen, sondern vor allem die verkehrsgünstige Lage zwischen dem Berliner Stadtgebiet und dem nahen Autobahnring mit Anschlusspunkten an die Bundesstraßen nutzen.

Mit diesen weit über den örtlichen Bedarf hinausgehenden Angeboten ist die kommunale Grundversorgung gewährleistet. Aufgrund der Lage der wesentlichen Versorgungsangebote außerhalb der Wohnsiedlungsgebiete setzen sie jedoch entsprechende (KFZ-) Mobilität der Kunden voraus. Für mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Kinder, Jugendliche und Senioren) fehlen Angebote in den Ortsteilkernen (Ausnahme: Dorfstraße Ahrensfelde). Diese Erreichbarkeitsproblematik wird sich ohne Gegensteuerung mit dem demografischen Wandel weiter verstärken.

1.2.4 Besondere Standortfaktoren

Die Stadtrandlage zu Berlin und die damit verbundene sehr gute Verkehrsanbindung bildet den wesentlichen Standortfaktor der Gemeinde, der sich vor allem in der starken Bevölkerungszunahme seit 1990 und der Entwicklung von Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten mit überörtlicher Bedeutung widerspiegelt.

Hinzu kommen einige touristische Anknüpfungspunkte wie der Lenné- Landschaftspark bei Blumberg der 1908 eröffnete, unter Denkmalschutz stehende Ostkirchhof Ahrensfelde als parkartig gestalteter Großfriedhof der Berliner Kirchengemeinde und die aus dem 13. Jahrhundert stammende Dorfkirche Mehrow.

1.3 Sektorale Analyse

1.3.1 Wirtschaftsentwicklung

Im Mittelbereich Bernau, dem die Gemeinde Ahrensfelde angehört, ist die wirtschaftliche Entwicklung seit 2006 durch einen positiven Trend gekennzeichnet. Die Zahl der am Wohnort tätigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) ist bis 2014 um rund 20 % gestiegen. Die Wirtschaft ist vor allem durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Beschäftigungsschwerpunkte bilden die Wirtschaftsbereiche Handel/Verkehr/Gastgewerbe und der Dienstleistungssektor. Bedeutung besitzen zudem die Ernährungswirtschaft und die Metallbranche. In der Gemeinde Ahrensfelde ist eine seit 2006 gegenüber dem Mittelbereich leicht abgedämpfte Entwicklung festzustellen. Bis 2014 ist der Anteil der am Wohnort tätigen SvB um 14 % gestiegen.

Der gewerbliche Sektor besitzt in der Gemeinde Ahrensfelde eine relativ große Bedeutung. Die Arbeitsplatzquote (SvB am Arbeitsort/Einwohner) ist mit rund 37 % deutlich höher als in den übrigen Gemeinden des Mittelbereichs und liegt auch oberhalb des Mittelwertes im Land Brandenburg (32 %).¹⁰ Einen wesentlichen Faktor dürften dabei die Arbeitsplatzangebote am Standort der Bundespolizei (ca. 900 Beschäftigte) und die zahlreichen, vor allem in den ausgewiesenen Gewerbegebieten ansässigen und überörtlich orientierten Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel (Kaufpark Eiche, Baumärkte), Großhandel und Lagerlogistik darstellen.

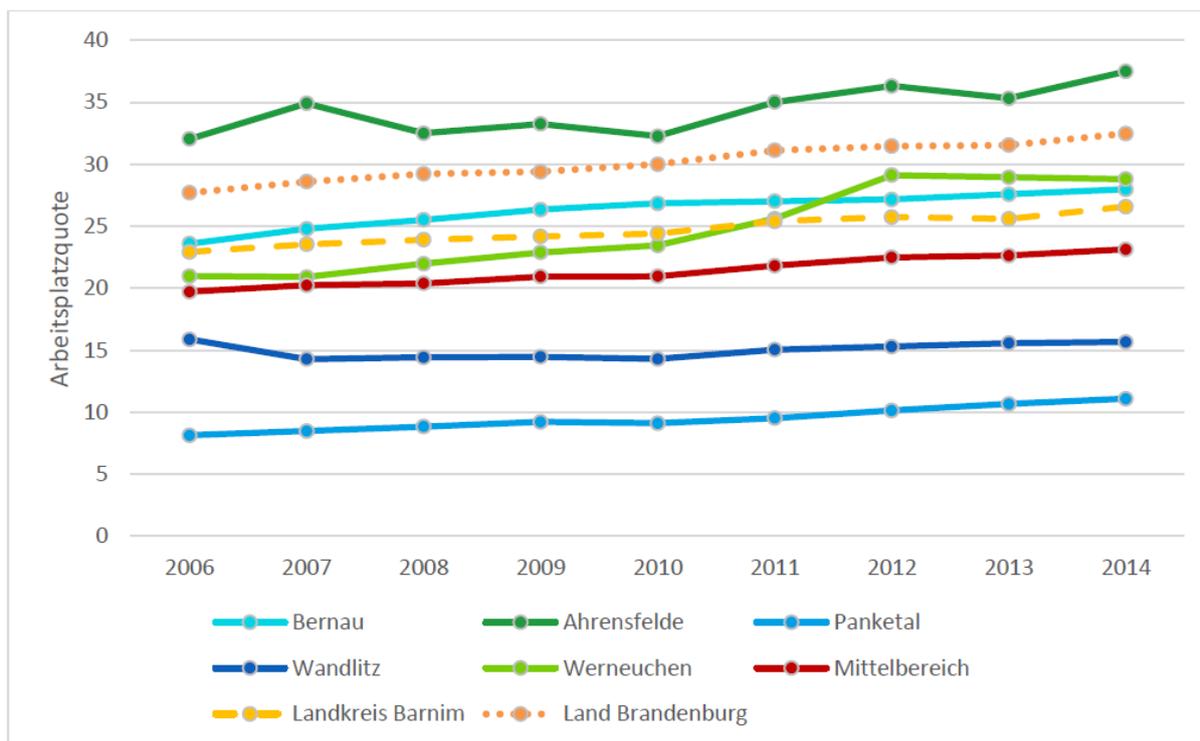


Abbildung 8: Arbeitsplatzquote in den Gemeinden des Mittelbereichs Bernau 2006 bis 2014

Quelle: Complan Kommunalberatung GmbH, Mittelbereichskonzept Bernau

¹⁰ Complan Kommunalberatung GmbH, Mittelbereichskonzept Bernau, Endbericht Oktober 2015, S. 24 ff

Ausdruck der großen gemeindlichen Bedeutung dieser Arbeitsplatzstandorte ist auch die Pendlerbilanz gegenüber Berlin. Während der gesamte Mittelbereich einen sehr hohen Auspendlerüberschuss aufweist (2013: 21.805 Auspendler nach Berlin, 5.453 Einpendler aus Berlin) stehen in Ahrensfelde 4.221 Auspendlern immerhin 2.302 Einpendler aus Berlin gegenüber. Ahrensfelde ist damit abweichend von der typischen Situation in zahlreichen Berliner Umlandgemeinden kein reiner Wohnstandort für eine vor allem in Berlin arbeitende Bevölkerung, sondern zeichnet sich durch ein vergleichsweise großes Arbeitsplatzangebot auch innerhalb des Gemeindegebietes aus.

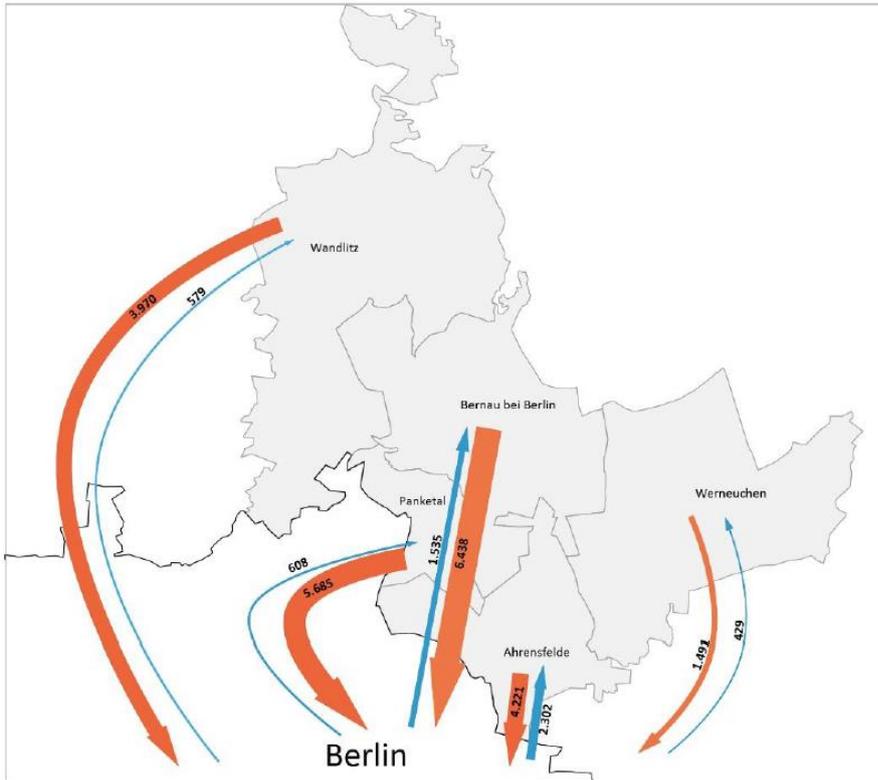


Abbildung 9 Pendlerverflechtungen der Gemeinden im Mittelbereich Bernau 2013
 Quelle: Complan Kommunalberatung GmbH, Mittelbereichskonzept Bernau

1.3.2 Siedlungsstruktur

Die fünf Ortsteile der Gemeinde besitzen als ehemals selbständige Gemeinden jeweils eigene, überwiegend dörflich geprägte Siedlungskerne, die heute meist Mischgebietscharakter besitzen. Hinzu kommen ursprünglich überwiegend als Garten- und Laubenkolonien entstandene Siedlungsbereiche, die vor allem nach 1990 baulich verfestigt und verdichtet wurden und sich zu reinen Wohngebieten entwickelt haben. Teilweise besitzen diese Flächen die Form von Splittersiedlungen (z.B. Neu Lindenberg, Klarahöh, Hoheneiche, Eiche Süd A und B), teilweise sind sie inzwischen durch Flächenarrondierungen mit dem historischen Ortskern verwachsen (Ahrensfelde).

Die Ortsteile Ahrensfelde und Eiche sowie die Siedlung Klarahöh (OT Lindenberg) grenzen unmittelbar an die Wohnsiedlungsflächen in den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich neben den Mischgebietslagen in den Dorfkernen vor allem in den räumlich isoliert oder in Randlage zu den Ortsteilen ausgewiesenen Gewerbegebieten. Zu den wichtigsten zählen der Kaufpark Eiche, das Gebiet Rehhahn zwischen Ahrensfelde und Blumberg und der Gewerbepark Lindenberg an der B2. Weitere großflächige Gebiete mit Sondernutzungen liegen östlich des Ortskerns Eiche (Solarpark), angrenzend an die Siedlung Klarahöh (Berliner Wasserbetriebe), nördlich des Ortsteils Ahrensfelde (Fertighausbau und Standort der Bundespolizei) und südöstlich des Ortskerns Lindenberg (Logistikunternehmen).

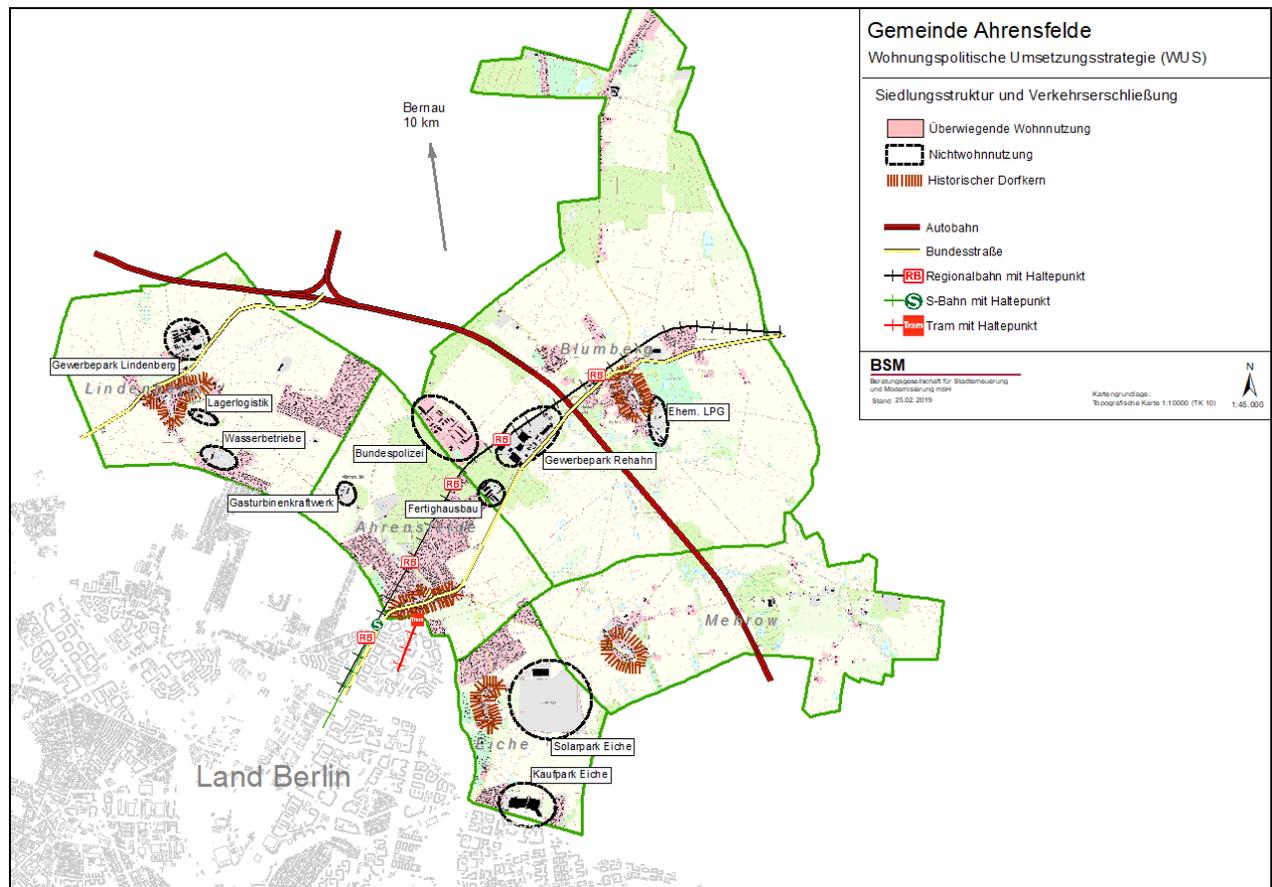


Abbildung 10: Siedlungsstruktur und Verkehrserschließung

1.3.3 Wohnungsmarkt

Zum Jahresende 2014 umfasste der Wohnungsbestand in der Gemeinde Ahrensfelde 5.753 Wohneinheiten.

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 befinden sich rund 93 % der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften. Die Anteile von genossenschaftlichen Wohnungen (1,7 %), kommunalen Wohnungen (1,9 %, 105 WE) und Wohnungen in sonstigen Eigentumsformen (2,8 %, z.B. Wohnungsunternehmen, Kirche, Bund oder Land) sind sehr gering.¹¹

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist außerordentlich hoch. 85,3 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Mittelbereich Bernau: 64,2 %) und 14,7 % in Mehrfamilienhäusern¹². Der Anteil der vermieteten Wohnungen betrug 2011 rund 23,5 % des Wohnungsbestandes¹³. Das Mietwohnungssegment beschränkt sich also nicht allein auf den Bereich der Mehrfamilienhäuser sondern umfasst auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Mietwohnungsanteil liegt allerdings sehr deutlich unter den Anteilen im Landkreis Barnim (48%) und im Land Brandenburg (52 %).

Im Konzept für den Mittelbereich Bernau wird festgestellt, dass lediglich die Stadt Bernau einen höheren Wohnungsbestand im Mehrfamilienhaussektor aufweist, im Übrigen jedoch Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschen und damit ein nur in Teilen differenziertes Wohnangebot gegeben ist. Als Hauptaufgabe der Kommunen des Mittelbereichs wird daher die nachhaltige Gestaltung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der voraussichtlich weiter steigenden Nachfrage durch Zuziehende und der fortschreitenden Alterungsprozesse gesehen.¹⁴

Für die Gemeinde Ahrensfelde ist zu erwarten, dass künftig ein erhöhter Bedarf im Segment der Mietwohnungen auftreten wird. Dieser Bedarf resultiert einerseits aus der Nachfrage der bereits ortsansässigen Bevölkerung. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der fast ausschließlich im Eigenheimsegment erfolgten Bautätigkeit seit 1990 häufig um junge Familien mit Kindern oder Kinderwunsch handelte, bei denen nun die herangewachsenen Kinder in die Existenzaufbau- bzw. Familiengründungsphase übergehen („Nestflüchter“) und künftig verstärkt Mietwohnungen nachfragen werden. Eine weitere lokale Nachfragegruppe stellt die in Folge des demografischen Wandels stark zunehmende Zahl der Senioren dar, die Alternativen für das alters- bzw. gesundheitsbedingt nicht mehr bewirtschaftbare Eigenheim suchen. Neben dieser endogenen Nachfrage ist davon auszugehen, dass sich auch die externe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter erhöhen wird, vor allem aufgrund der Wohnraumknappheit in Berlin.

Aufgrund dieser zu erwartenden Nachfrage nach Mietwohnungen sollte auf der Angebotsseite ein breites Spektrum an Typologien geschaffen werden. Dieses sollte neben mietpreisgünstigen Kleinwohnungen auch größere und familiengeeignete Wohnungen umfassen, um den sogenannten „Nestflüchtern“ ein Verbleiben in der Gemeinde zu ermöglichen (Zusammenzug mit Lebenspartner/ Familiengründung) und Angebote für die Nachfrage aus Berlin bereitzustellen. Weiterhin sind aufgrund der demografischen Entwicklung verstärkt seniorengerechte Mietwohnungsangebote zu schaffen (kleine, barrierefreie Wohnungen, Angebote für gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen und betreutes Wohnen).

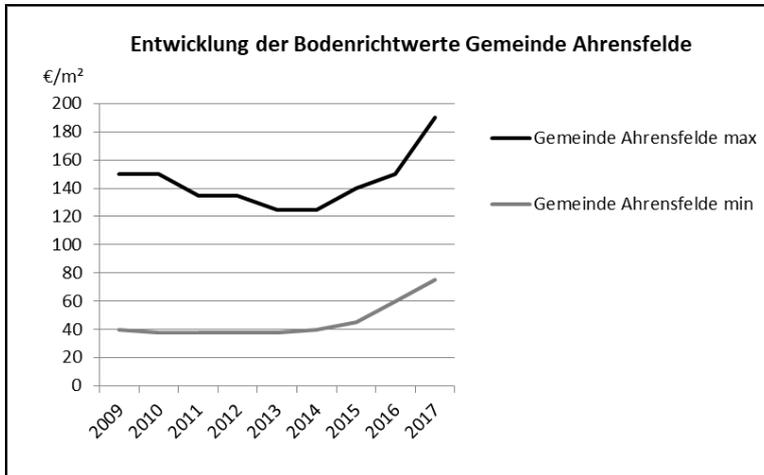
¹¹ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Ahrensfelde, Mai 2011.

¹² LBV, Mittelbereichsprofil Bernau 2016

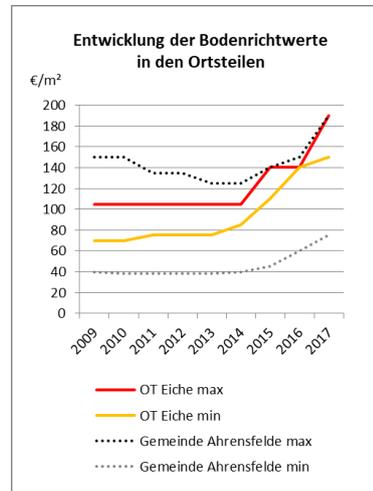
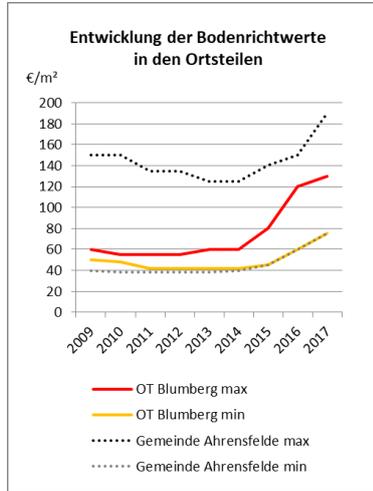
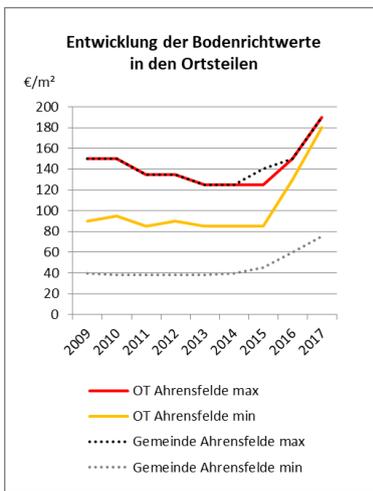
¹³ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Ahrensfelde, Mai 2011.

¹⁴ Mittelbereichskonzept Bernau, Zwischenbericht Oktober 2015, S. 15

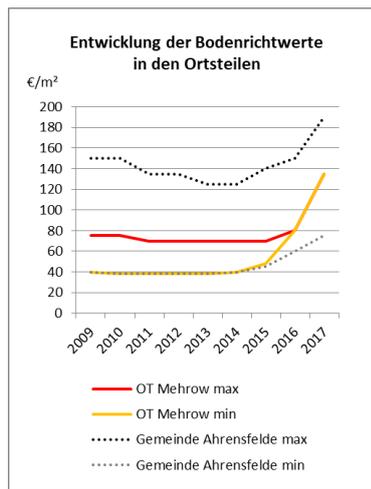
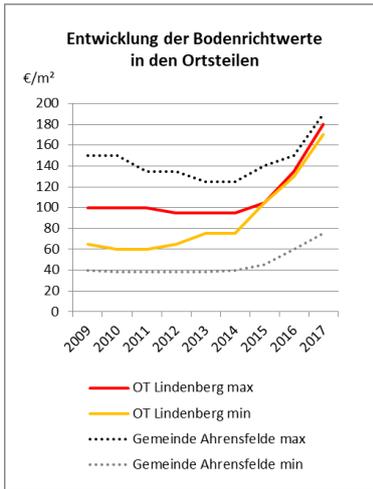
Ein Indiz für eine stark ansteigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die seit 2014 steil ansteigt (vgl. nachfolgende Grafiken¹⁵).



Im gesamten Gemeindegebiet stagnieren die Bodenrichtwerte zwischen 2009 und 2014 auf einem Niveau zwischen etwa 40 und 140 €/m². Seit 2014 ist in allen Ortsteilen der Gemeinde ein deutlicher Anstieg der Richtwerte auf ein Niveau zwischen 75 und 190 €/m² zu verzeichnen. Die höchsten Bodenrichtwerte sind 2017 in den Ortsteilen Ahrensfelde, Eiche und Lindenberg zu verzeichnen. In den Ortsteilen Blumberg und Mehrow ist das Bodenpreisniveau gegenüber den anderen Ortsteilen leicht gedämpft, jedoch ebenfalls seit 2014 ansteigend.



¹⁵ Ausgewertet wurden die Bodenrichtwertangaben im Informationssystem „Boris“ der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (www.boris-brandenburg.de). Für die Auswertung herangezogen wurde jeweils der minimale und maximale Bodenrichtwert im jeweiligen Ortsteil für die Gebietstypen Wohngebiet und/ oder Mischgebiet.



1.3.4 Wohnfolgeeinrichtungen

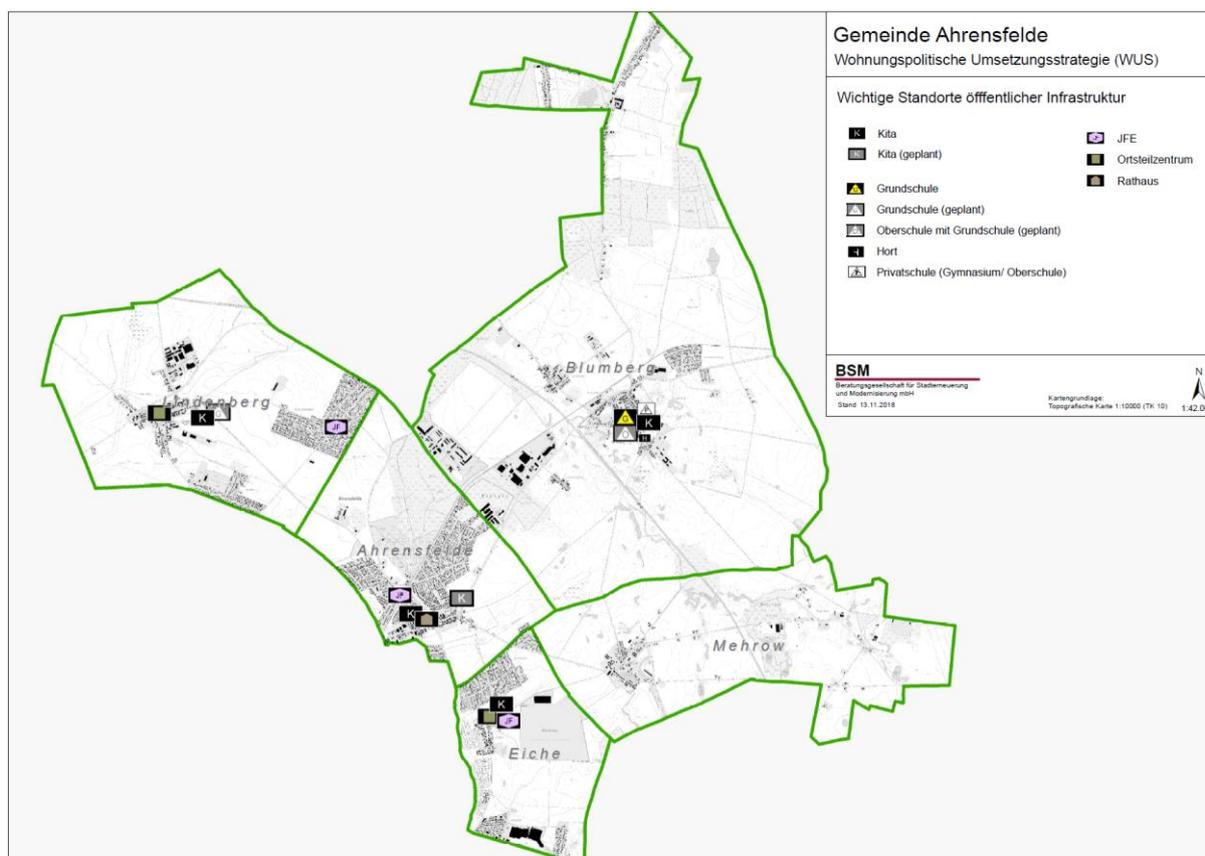


Abbildung 11: Öffentliche Infrastruktur

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt derzeit über vier Kindertagesstätten in den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche und Lindenberg und einen Hort an der Grundschule in Blumberg. Lediglich im Ortsteil Mehrow ist keine Kinderbetreuungseinrichtung angesiedelt.

Die Grundschulversorgung erfolgt durch die vier- bis fünfzügige Friedrich-von-Canitz-Schule in Blumberg (546 Schüler im Schuljahr 2016/17). Geplant ist die Verlagerung dieses Standortes in einen Neubau im Ortsteil Lindenberg und eine Weiternutzung des Standortes Blumberg durch eine Oberschule mit Grundschule. Weiterhin befindet sich im Ortskern Blumberg das humanistische Docemus Privatschulen Campus Blumberg mit Oberschule und Gymnasium als privatschulische Ergänzung des Schulangebotes (2016/17).

Neben diesen Angeboten an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen verfügt die Gemeinde über drei Jugendfreizeiteinrichtungen in den Ortsteilen Ahrensfelde, Eiche und Lindenberg.

Der zentrale Standort der Gemeindeverwaltung befindet sich im Zentrum des Ortsteils Ahrensfelde.

Wohnfolgeeinrichtungen				
Ortsteil	Name	Adresse	Kapazität	Anmerkungen
Kindertageseinrichtungen Bestand				
Ahrensfelde	Kita Koboldland	Kutschersteig 1a	134 Plätze	
Blumberg	Kita Spielhaus	Schlossstraße 7	138 Plätze	
Eiche	Kita Regenbogen	Ahrensfelder Chaussee 34	147 Plätze	
Lindenberg	Kita Lindenzwerge	Ahrensfelder Straße 1	180 Plätze	
Blumberg	Hort am Lennépark (Haus 1 und 2)	Schulstraße 10/ Schlossstraße 7	400 Plätze	
Summe			999 Plätze	
Kindertageseinrichtungen Planung				
Ahrensfelde	Kita		130 Plätze	Geplante Kita im Bebauungsplangebiet Kirschenallee
Schulen Bestand				
Blumberg	Grundschule „Friedrich von Canitz“	Schulstraße 10	4 Züge	Geplante Verlagerung an Neubaustandort Lindenberg und Nachnutzung als Oberschule mit Grundschule
Blumberg	Docemus-Privatschule (Gymnasium und Oberschule)	Schlossstraße 7a		
Schulen Planung				
Blumberg	Oberschule mit Grundschule (geplant)	Schulstraße 10		Nach Verlagerung Grundschule an neuen Standort in Lindenberg
Lindenberg	Grundschule (geplant)	Ahrensfelder Straße	4 Züge	
Jugendfreizeiteinrichtungen Bestand				
Ahrensfelde	Jugendclub Ahrensfelde	Lindenerger Straße 9		
Lindenberg	Jugendclub Lindenberg	Birkholzer Allee 15		
Eiche	Jugendclub Eiche	Ahrensfelder Chaussee 35		

 Tabelle 4¹⁶
¹⁶ Kapazitätsangaben Stand 2016 gemäß Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022

1.4 Ableitung des Handlungsbedarfs im Wohnungsmarkt

In Kap. 1.3.3 wurde dargelegt, dass der starke Bodenpreisanstieg seit 2014 für Lagen in Wohn- und Mischgebieten ein Indiz für die wachsende Nachfrage nach Wohnbauland darstellt. Neben der aus Berlin kommenden, aus der dortigen Wohnungsmarktsituation resultierenden Nachfrage ist auch von innerörtlichen Bedarfen nach Mietwohnraum auszugehen. Aus dem vor allem in den Nachwendejahren entstandenen umfangreichen Einfamilienhausbestand in der Gemeinde werden verstärkt inzwischen herangewachsene Kinder („Nestflüchter“) nach eigenen Wohnungen nachfragen. Hinzu kommt in Folge des demografischen Wandels eine zunehmende Nachfrage von Senioren, die aus Altersgründen andere Wohnformen als Alternative zum nicht mehr bewirtschaftbaren Eigenheim bevorzugen.

Diese Nachfrage ist im vorhandenen, weit überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnungsbestand nicht abdeckbar. Neben der Erweiterung der verfügbaren Bauflächen für Einfamilienhäuser sind daher vor allem Angebote im geförderten und ungeforderten Mietwohnungsbau zu schaffen. Neben familiegeeigneten Mietwohnungsangeboten ist aufgrund des demografischen Wandels auch ein Fokus auf seniorenspezifische Wohnungen zu legen.

2. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie

2.1 Gemeindliche Ziele und Handlungsansätze für eine nachhaltige Wohnraumversorgung

2.1.1 Leitbild der Gemeindeentwicklung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das hier stichwortartig zusammengefasste Leitbild für die Gemeindeentwicklung formuliert:

Hauptziele

- A. *Die Gemeinde als angenehmer Wohnort*
- B. *Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum*
- C. *Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes*
- D. *Komplettierung vorhandener Siedlungsstrukturen durch maßvolle Arrondierung und Um-nutzung brachgefallener Bauflächen unter Beibehaltung der ländlichen Prägung*
- E. *Einfügen in den Landschaftsraum und Erhaltung eines funktionsfähigen ländlichen Sied-lungsraumes mit leistungsfähiger Landwirtschaft*
- F. *Stärkung der Erholungsfunktion und Entwicklung des sanften Tourismus*
- G. *Sicherung und Neuschaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen durch Flächenbereitstel-lung insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, vorrangig im Bereich entlang der Regionalbahnstrecke, der B 158 sowie der B2*

Weitere Planungsprämissen

- a. *Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der im Landschaftsplan darzustellenden Entwicklung von Natur und Landschaft (Umweltplanung)*
- b. *Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der histo-risch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Auf-wertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täg-lichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen*
- c. *Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrich-tungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung*
- d. *Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrich-tungen für Bildung und Kultur*
- e. *Sicherung der Funktionsmischung bzw. ggf. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesse-rung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Jugend-, Freizeit- und Sportein-richtungen*
- f. *weitere Verbesserung der technischen Infrastruktur insbesondere der Verkehrsinfrastruk-tur mit besonderem Augenmerk auf die Vernetzung des öffentlichen Personennahver-kehrs ÖPNV und SPNV (schienengebundener Personennahverkehr)*

2.1.2 Ziele für den Wohnungsbau

Abgeleitet aus dem vorstehenden Leitbild werden folgende sektoralen Ziele für die künftige Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde Ahrensfelde formuliert:

1. Bewahrung bzw. städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes durch Nutzung von Brachflächen und untergenutzten Grundstücken für Wohnen.
2. Erhalt und Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der historischen Dorfkern. Erhalt des Mischgebietscharakters durch Stabilisierung der Wohnnutzung und Abbau von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.
3. Entwicklung von Neubauquartieren vorrangig in enger Nachbarschaft zu Ortskernen.
4. Entwicklung generations- und sozialgemischter Quartiere bei der Neuausweisung von Baugebieten. Ergänzung von Einfamilienhausbebauung durch freifinanzierten und geförderten Geschosswohnungsbau in moderater Dichte (GFZ bis 1,0 und 2 bis max. 3 VG) mit differenzierten Wohnungsangeboten (Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl).
5. Bereitstellung seniorenspezifischer Angebote im Mietwohnungsbau (Barrierefreiheit, ergänzende Pflegeangebote), vorrangig innerhalb oder im Umfeld zentraler Ortslagen mit sonstigen Versorgungsangeboten (Gesundheit, Einzelhandel).
6. Sicherung des vorhandenen Mietwohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandsetzung sowie durch Anpassung an gewandelte Wohnbedürfnisse und Wohnnachfragen und durch zeitgemäße energetische Standards.
7. Verstärktes gemeindliches Engagement im Bereich des Wohnungsbaus.
8. Entlastung der Siedlungsgebiete vom Durchgangsverkehr sowie Verbesserung der regionalen und überregionalen Verkehrsverbindung durch den Bau der Umgehungsstraße
9. Wohnortnahe Bereitstellung des erforderlichen unmittelbaren Wohnfolgebedarfs (insbes. Kita).
10. Bereitstellung sonstiger Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums (z.B. Gesundheit, Einzelhandel) vorrangig in den Ortskernen.

2.2 Räumliche Schwerpunkte für Bestandsentwicklung und Wohnungsneubau

Gebietskulissen

Auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Zulässigkeit von Wohnnutzung)¹⁷, Luftbildauswertungen, örtlichen Begehungen und Fachgesprächen mit Verwaltungsmitarbeitern wurden die in der nachfolgenden Karte dargestellten potenziellen Wohnungsbaustandorte im Gemeindegebiet identifiziert.

Diese Standorte wurden unter Berücksichtigung der in Kap. 2.1.2 formulierten wohnungspolitischen Zielsetzungen hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau und der Ausweisung als Fördergebietskulisse geprüft.

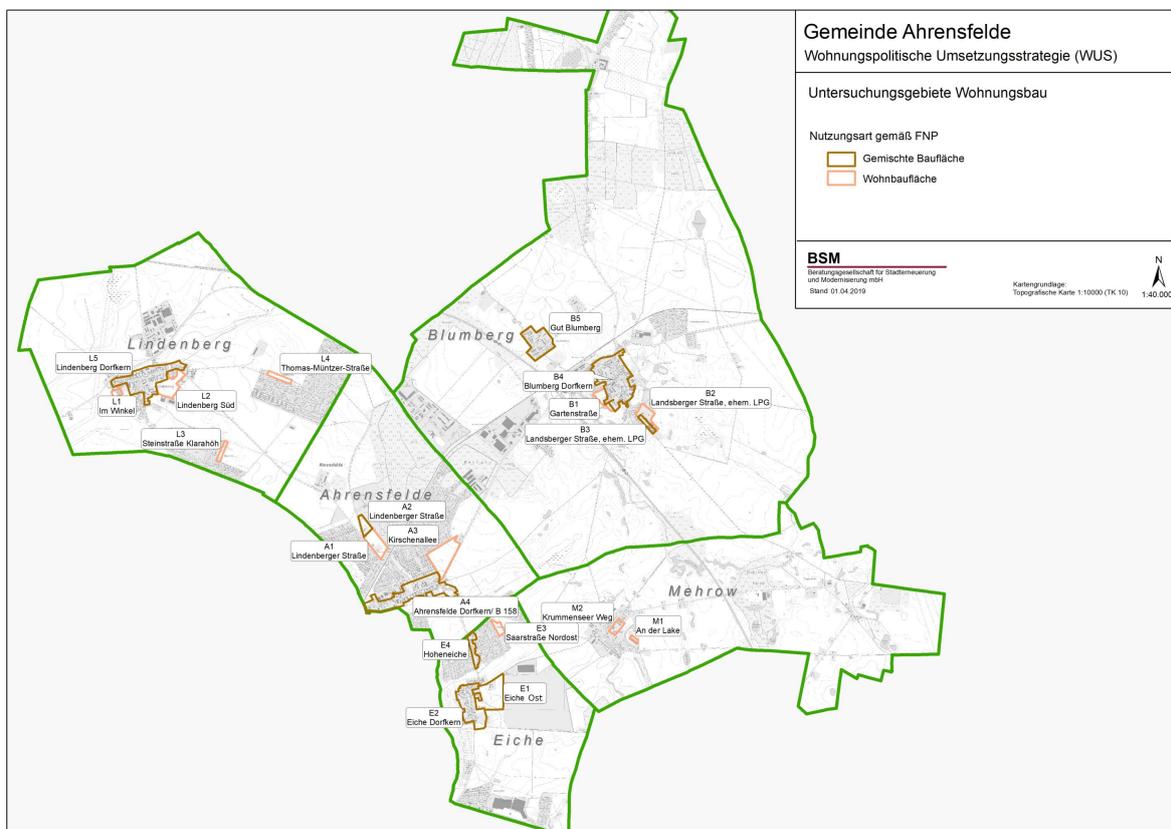


Abbildung 12: Untersuchungsgebiete

¹⁷ Flächennutzungsplan Gemeinde Ahrensfelde, 10/2013,

Im Ergebnis wurden die nachfolgenden Standorte identifiziert, die sich in besonderem Maße eignen bzw. es erfordern, Angebote für die steigende Nachfrage im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus zu schaffen und/oder die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Eigentumsbildung zu ermöglichen (vgl. nachfolgende Karte):

Neubaustandorte

- Ahrensfelde, Lindenberger Straße
- Ahrensfelde, Kirschenallee
- Blumberg, Gartenstraße
- Blumberg, Landsberger Straße
- Eiche, Eiche Ost

Dorfkerne

- Ahrensfelde, Dorfkern
- Blumberg, Dorfkern
- Blumberg, Gut Blumberg
- Eiche, Dorfkern
- Eiche, Hoheneiche
- Lindenberg, Dorfkern

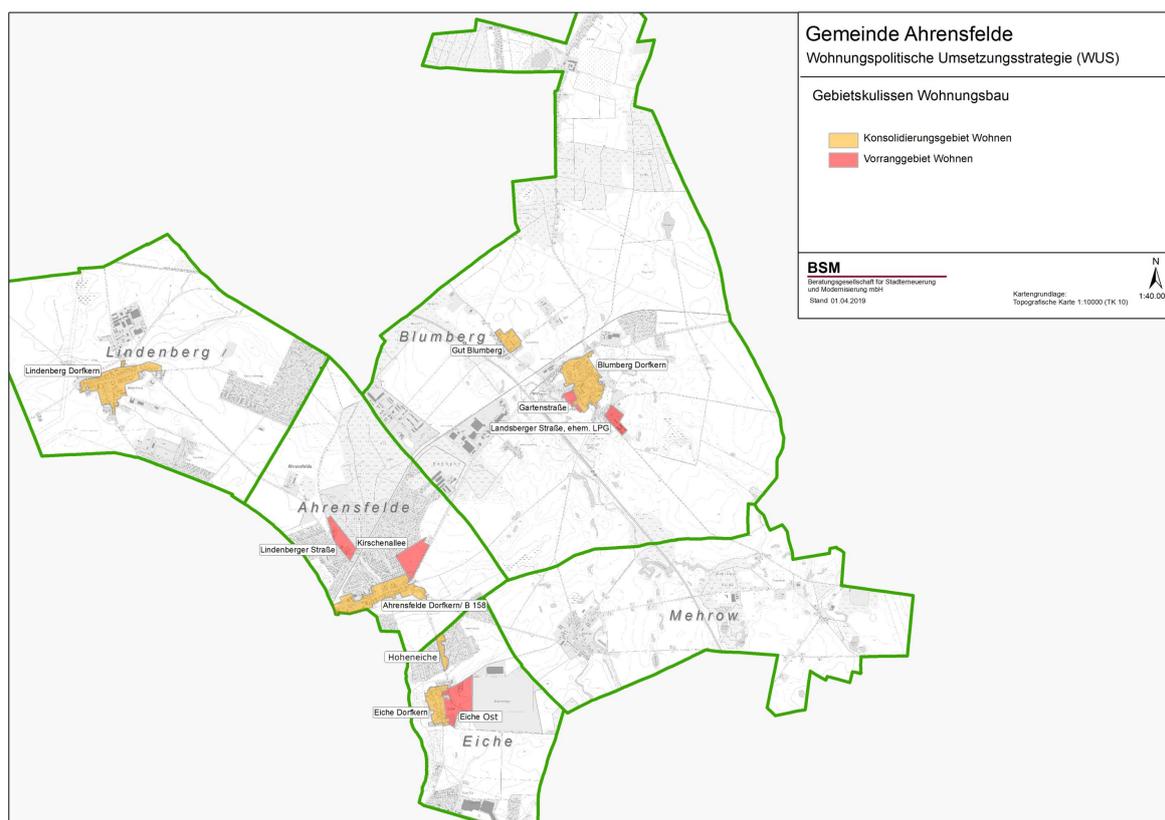


Abbildung 13: Gebietskulissen des Wohnungsbaus

Bei fünf dieser Gebietskulissen handelt es sich um reine Neubaustandorte. Die Standorte in den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche liegen innerhalb des im LEP dargestellten Gestaltungsraums Siedlung, für die Standorte in Blumberg sieht der aktuelle Entwurf des fortgeschriebenen LEP ebenfalls die

Darstellung als Gestaltungsraums Siedlung vor. Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung sozial- und generationsgemischter Neubauquartiere erfordert für diese Gebiete die Bereitstellung von Fördermitteln sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für die Begründung von Wohneigentum, um die Entstehung rein freifinanzierter und damit meist sozial monostrukturierter Einfamilienhausgebiete zu vermeiden.

Eine Besonderheit stellen die als Gebietskulisse festgelegten Dorfkerne dar. Als gemeindliche Zielsetzung sollen alle Dorfkerne im Gemeindegebiet in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild als historische Dorfkerne mit einer Mischnutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe erhalten werden.

In den Dorfkernen von Ahrensfelde, Eiche und Lindenberg liegt dabei ein besonderes Problem in der vorhandenen Bausubstanz und Grundstücksstruktur. Vielfach handelt es sich um ehemalige Hofstellen (Drei- und Vierseitenhöfe) mit Wohn- und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und ausgeprägt tiefen Grundstücken. Vielfach haben diese Bestandsstrukturen zu rein gewerblichen Umnutzungen geführt, insbesondere durch Betriebe mit hohem Flächenbedarf (z.B. KFZ-Handel, Speditions- und Logistikunternehmen, Baubetriebe). Um ein weiteres Zurückdrängen des Wohnens durch gewerbliche Umnutzungen zu vermeiden, ist eine Stabilisierung und ggf. mögliche Erweiterung der Wohnnutzung erforderlich. Das Angebot von Fördermitteln für die Sanierung und generationsgerechte Anpassung bestehender Wohngebäude und für die Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken, eventuell auch für Wohnungsneubauvorhaben auf rückwärtigen Freiflächen dieser Grundstücke, kann diese Zielsetzung wesentlich unterstützen.

Der Dorfkern von Blumberg weist abweichend von den anderen genannten Ortskernen kleinteiligere Grundstücks- und Bebauungsstrukturen auf. Dennoch ist auch hier ein Fördermitteleinsatz für die Sanierung dort im Bestand vorhandener Mietwohngebäude und ebenfalls für ggf. mögliche Umnutzungen ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken sinnvoll.

Im Dorfkern von Mehrow ist keine besondere Problemsituation erkennbar, so dass auf eine Festlegung als Gebietskulisse verzichtet wird.

Förderprogramme

Die genannten Gebietskulissen werden für die Aufnahme in die Kulisse der Wohnraumförderung vorgeschlagen. Fördermöglichkeiten ergeben sich aus den nachfolgend genannten Richtlinien. Voraussetzung für die Förderung eines Vorhabens ist die Lage innerhalb einer durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bestätigten Fördergebietskulisse (Vorranggebiet Wohnen oder Konsolidierungsgebiet Wohnen).¹⁸

Die derzeit relevanten Richtlinien sehen die Möglichkeit einer Förderung der nachfolgenden Maßnahmen vor:

MietwohnungsbauförderungsR (Pkt. 2.1)

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus

¹⁸Detaillierte Fördervoraussetzungen siehe jeweilige Richtlinie.

- a. Generationengerechte Anpassung der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität
- b. Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können
- c. Mietwohnungsneubau
- d. Ein- bzw. Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude

WohneigentumInnenstadtR

Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten

Förderung der Schaffung selbst genutzten Wohneigentums durch

- a. Erwerb eines leer stehenden oder bereits durch den Erwerber oder die Erwerberin genutzten Bestandsgebäudes
- b. Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehender Gebäude, sofern diese bereits selbst genutzt werden
- c. Neubau oder Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Form von Baulückenschließungen und auf innerörtlichen Recyclingflächen
- d. Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden und Neubau in Form von Baulückenschließungen und auf innerörtlichen Recyclingflächen mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum (Anschubfinanzierung)

In Kap. 2.4 sind Grundinformationen zu den Gebietskulissen in der Gemeinde Ahrensfelde steckbriefartig zusammengefasst. Dort werden aus der jeweiligen Gebietscharakteristik und der Bedeutung des Gebietes für die Gemeindeentwicklung auch Vorschläge hinsichtlich der sinnvollen Gebietstypen (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet Wohnen) gemäß den relevanten Fördervorschriften abgeleitet.

2.3 Infrastruktureller Folgebedarf

Der infrastrukturelle Folgebedarf bei Realisierung der Wohnungsbaupotenziale in den in Kap. 2.2 genannten Gebietskulissen kann nur sehr grob und ohne Berücksichtigung zeitlicher Realisierungshorizonte abgeschätzt werden, weil für die Mehrzahl der Standorte noch keine konkreten Entwicklungsabsichten potenzieller Investoren formuliert wurden. Die tatsächliche Entwicklung ist daher kontinuierlich im Rahmen der Kita- und Schulentwicklungsplanung zu beobachten.

Unter Heranziehung städtebaulicher Kennwerte für die Abschätzung möglicher baulicher Entwicklungen (siehe Anhang) kann bei Realisierung der Baupotenziale in den festgelegten Gebietskulissen von einem Bevölkerungszuwachs von knapp 2.300 Einwohnern ausgegangen werden. Aus diesem möglichen Einwohnerzuwachs resultiert eine Anzahl von rund 140 Kindern im Kita-Alter (0 bis unter 6 Jahre)¹⁹. Eine entsprechende Zahl von Kindern errechnet sich auch für den Hortbereich (Kinder von 6 bis unter 12 Jahren). Für die sechs Jahrgänge der Grundschule kann unter der Annahme einer Gleichverteilung aller Kinder auf die Jahrgangsstufen von einem Zusatzbedarf von 23 Schulplätzen je Jahrgangsstufe (entsprechend etwa einem Zug) ausgegangen werden.

In dieser Abschätzung sind nur die reinen Neubaustandorte berücksichtigt (Lindenberger Straße, Kirschenallee, Gartenstraße, Landsberger Straße und Eiche Ost), weil dort gebietsweise nach entsprechender planerischer Vorbereitung eine zügige bauliche Realisierung mit entsprechend kurzfristigen Auswirkungen auf den infrastrukturellen Folgebedarf zu erwarten ist. Für die Gebietskulissen der Dorfkerne wird eine Stabilisierung und moderate Erweiterung der Wohnnutzung angestrebt, die nur langfristig und in Abhängigkeit von den Investitionsabsichten der dortigen Einzeleigentümer eintreten wird. Auf eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung wird daher hier verzichtet. Die Entwicklung und ggf. mögliche Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf bei größeren Umnutzungs- oder Neubauvorhaben sind hier laufend zu beobachten.

Kindertageseinrichtungen

Die aktuelle Kita- und Schulentwicklungsplanung des Landkreises Barnim stellt fest, dass zum Jahresende 2016 (Stichtag 31.12.) die in der Gemeinde verfügbaren Kapazitäten in Kindertageseinrichtungen (Kita und Hort, insges. 999 Plätze) zu 83,8 % ausgelastet waren. Der Versorgungsgrad²⁰ spiegelt die tatsächliche Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen wieder. In Ahrensfelde lag der Versorgungsgrad im Jahr 2016 im Kitabereich bei 79,8 %, im Hort bei 55,6 %²¹.

Nach den Angaben in der Kita- und Schulentwicklungsplanung verfügten die Einrichtungen der Kindertagesbetreuung in der Gemeinde Ahrensfelde am 31.12.2016 über freie Kapazitäten von 90 Plätzen in Kindertagesstätten und von 72 Plätzen im Hort (vgl. nachfolgende Tabelle).

¹⁹ Ansatz eines Jahrgangsanteils von 1% für die 0 bis unter 6-jährigen.

²⁰ Verhältnis der in Betreuungseinrichtungen betreuten Kinder zur Gesamtzahl der Kinder der Jahrgänge 0 bis unter 6 Jahre.

²¹ Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan, Planungszeitraum 2017 bis 2022

Kapazitäten Kindertagesbetreuung				
Einrichtung	Ortsteil	Kapazität (Plätze)	Belegung (Plätze)	Reserve (Plätze)
Kita Koboldland	Ahrensfelde	134	130	4
Kita Lindenzwerge	Lindenberg	180	145	35
Kita Regenbogen	Eiche	147	133	14
Kita Spielhaus	Blumberg	138	101	37
Summe Kita		599	509	90
Hort	Blumberg	400	328	72

Tabelle 5²²

Unter der Annahme gleichbleibender Versorgungsgrade im Kita- und Hortbereich (79,8 bzw. 55,6 %) errechnet sich aus einem Zuwachs von jeweils 140 Kindern im Kita- bzw. Hortalter ein Bedarf von 112 Plätzen in Kitas und 78 Plätzen im Hort. Diese Zuwächse können mit den derzeitigen Kapazitätsreserven von 90 Plätzen (Kita) bzw. 72 Plätzen (Hort) nahezu abgedeckt werden.

Da nach derzeitigem Abstimmungsstand im Gebiet Kirschenallee eine weitere Kita mit 130 Plätzen entstehen soll, erscheint auch bei Realisierung der Vorhaben in den Gebietskulissen des Wohnungsneubaus die Kita- und Hortversorgung mit den vorhandenen und aktuell geplanten Einrichtungen gewährleistet.

Schulen

Die Grundschule in Blumberg besitzt nach Angabe in der Kita- und Schulentwicklungsplanung eine Kapazität von vier bis fünf Zügen. Geplant ist eine Verlagerung dieses Grundschulstandortes in einen vierzügigen Neubau im Ortsteil Lindenberg, der voraussichtlich bis 2021 realisiert werden soll. Der jetzige Standort soll als Oberschule mit integrierten Grundschuljahrgängen (2 Züge) weitergeführt werden.

Der o.g. Zusatzbedarf von etwa einem Grundschulzug würde nur entstehen, wenn alle Neubaupotenziale in den Gebietskulissen zeitgleich realisiert werden. Selbst unter dieser hypothetischen Annahme wäre der Zusatzbedarf durch die geplante Erweiterung des Grundschulangebotes bis 2021 abdeckbar. Tatsächlich wird sich die Erschließung der Neubaupotenziale auf einen längeren Zeitraum erstrecken und damit der abzudeckende (Spitzen-) Zusatzbedarf im Grundschulbereich niedriger sein. Die Grundschulversorgung ist daher auch bei Umsetzung der in den Gebieten denkbaren Neubaupotenziale gewährleistet.

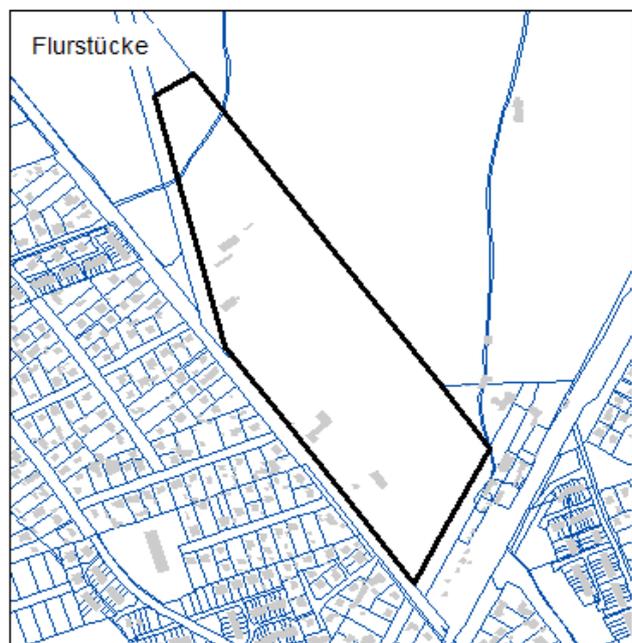
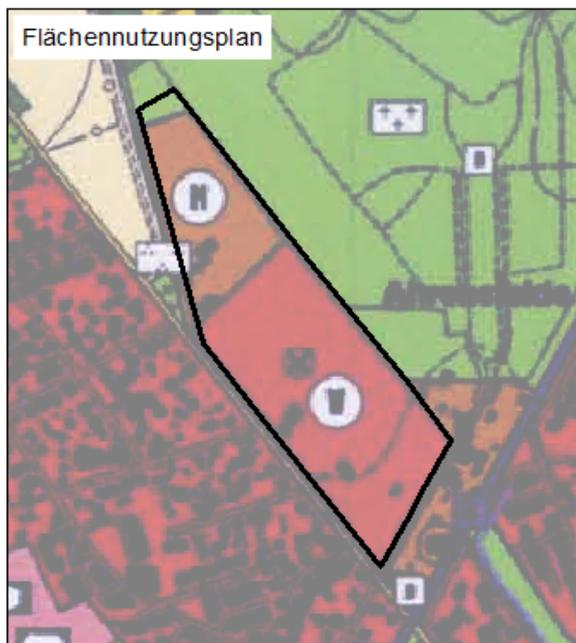
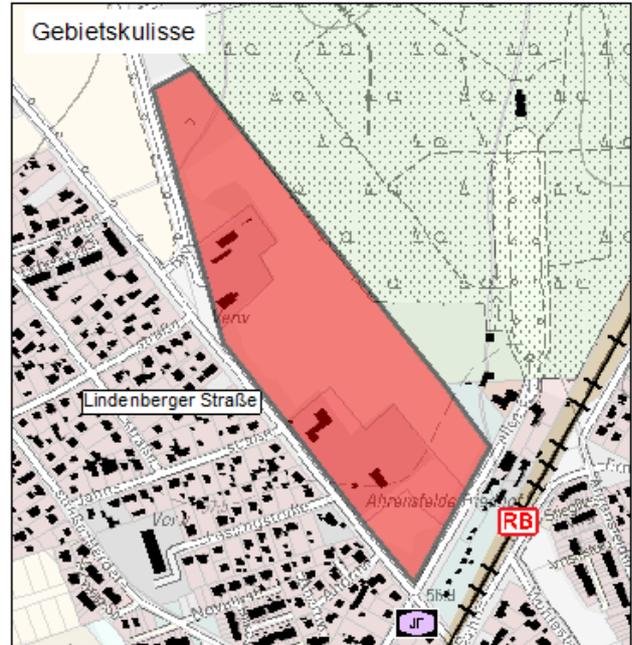
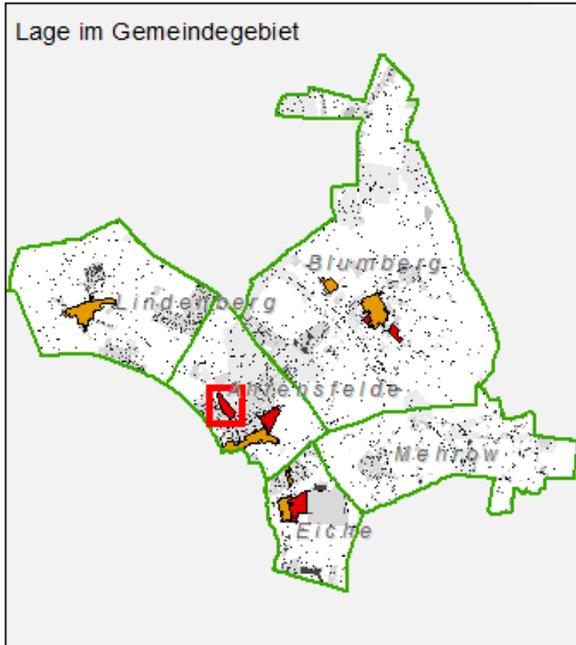
²² Kapazitäten im Bestand gemäß Landkreis Barnim, Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022. Nicht berücksichtigt sind hierbei zwischenzeitlich erfolgte Kapazitätserweiterungen an den bestehenden Standorten. Zum 1.1.2019 verfügte die Gemeinde über eine Gesamtkapazität von 1.095 Plätzen in Kindertageseinrichtungen.

2.4 Räumliche Kulissen und Maßnahmen der Wohnraumförderung

Die vorgeschlagenen räumlichen Kulissen des Wohnungsbaus werden nachfolgend in Form von Steckbriefen skizziert.

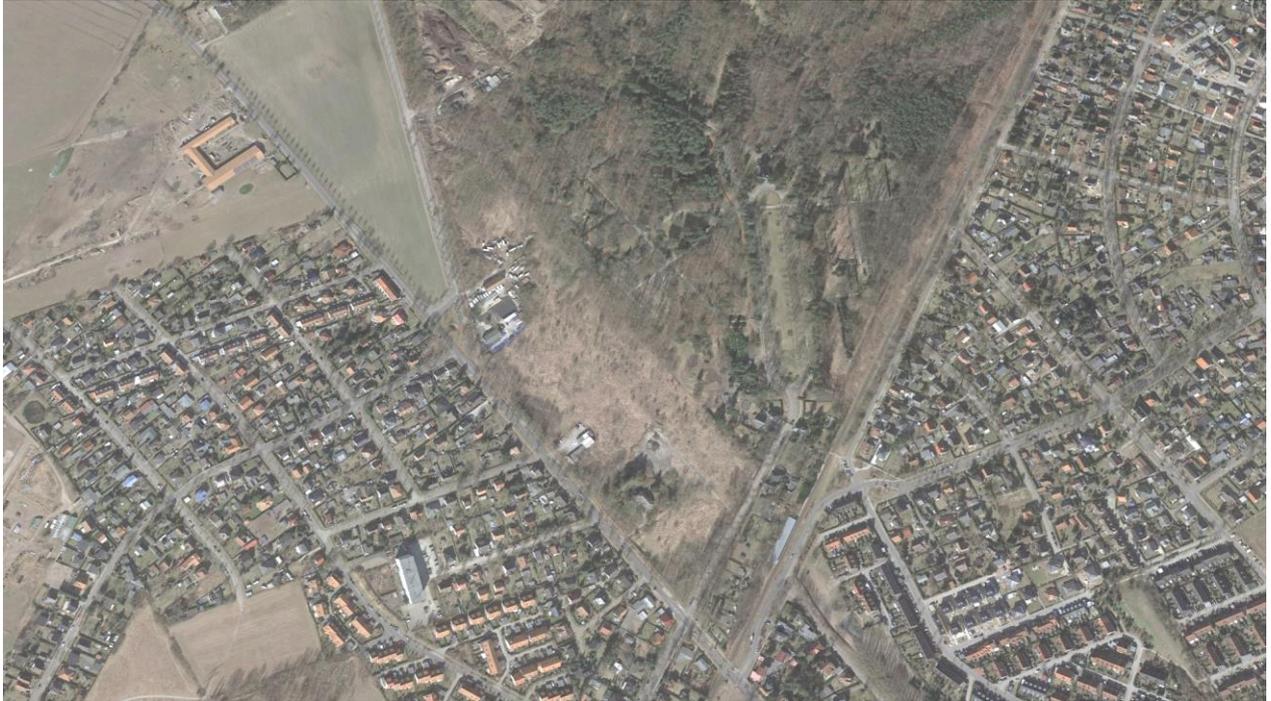
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Lindenberger Straße	9,2 ha
Derzeitige Nutzung Überwiegend ungenutzt, ehemalige Gärtnerei, Ruderalvegetation. Einzelne eingestreute gewerbliche Nutzungen an Lindenberger Str. und Schwanebecker Weg		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Untergenutztes Grundstück in zentraler Ortslage – Mangelnde städtebauliche Ordnung – Eingeschränkte Bebaubarkeit durch Biotopvielfalt/ -wertigkeit auf Ruderalfläche – Grundstückseigentümer bevorzugt Grundstücksvergabe auf Basis Erbbaurecht (z.Z. wenig Marktkonform, da Erbbauzins höher als Kapitalmarktzinsen für Grunderwerb) 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der städtebaulichen Ordnung durch Neubebauung der Brachfläche • Stärkung des Gemeindezentrums durch Arrondierung der ortskernnahen Wohnbebauung/ Zuzug von Bewohnern • Randbebauung an Ulmenallee und Lindenberger Straße mit MFH mit Integration seniorspezifischer Wohnangebote 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Entwicklung städtebauliches Konzept und Vermarktungsstrategie mit Grundstückseigentümer Ggf. Bebauungsplan erforderlich, abhängig von Baukonzept FNP-Änderung erforderlich bei Wohnbebauung im nordwestlichen Teilbereich (derzeit: Gemischtes Gebiet)		
Realisierungshorizont Städtebaul. Konzept 2022 Bebauungsplanverfahren ab 2023		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in Siedlungsachse des LEP – Lage unweit Dorfkern mit Grundangeboten für tägl. Bedarf und zentralen Verwaltungseinrichtungen und Kita – Unmittelbare ÖPNV-Anbindung durch nahen Haltepunkt Regionalbahn mit Busanschluss 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Vorranggebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Lindenberger Straße	9,2 ha



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Lindenberger Straße	9,2 ha

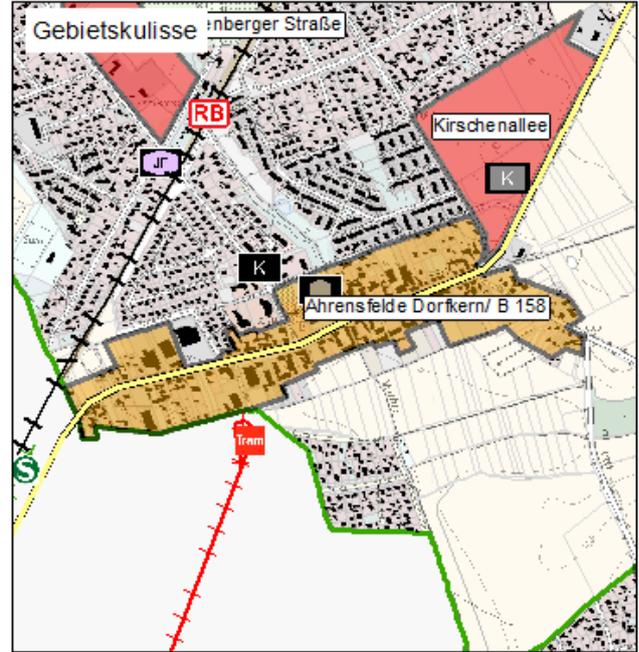
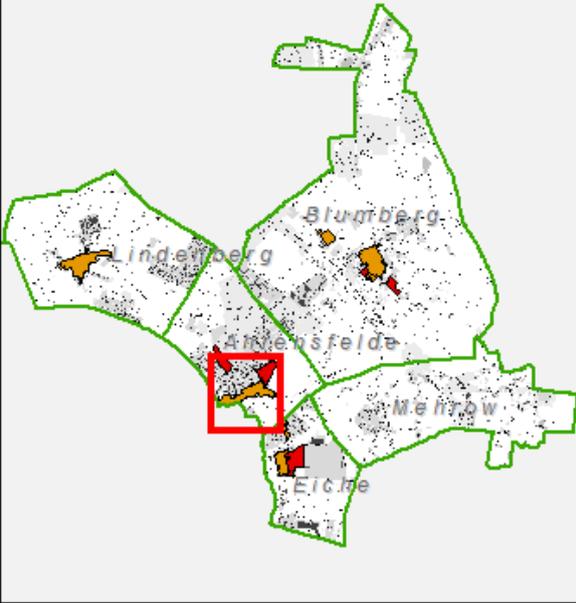
Luftbild (Quelle: Google Earth)



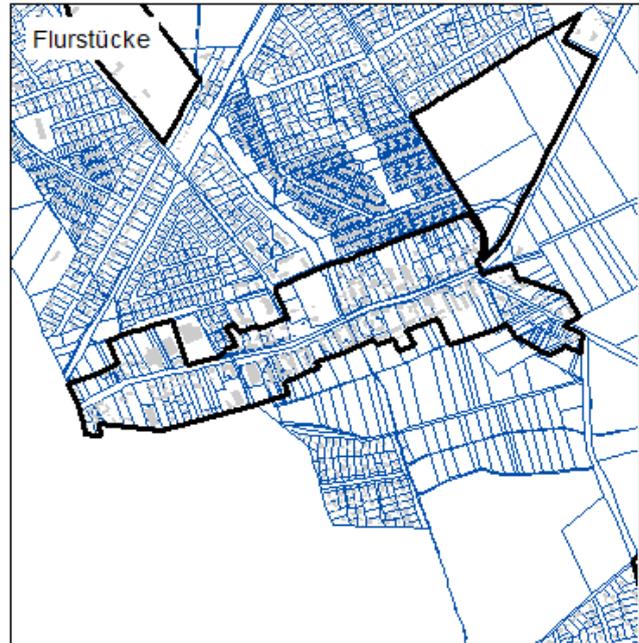
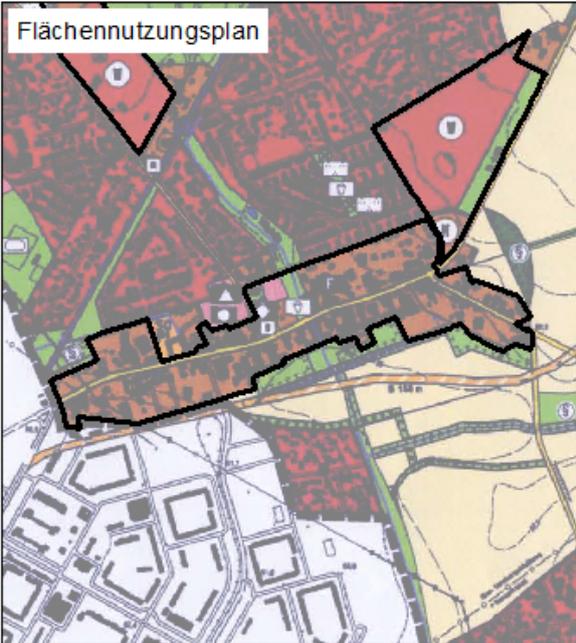
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Ahrensfelde Dorfkern	26,2 ha
<p>Derzeitige Nutzung</p> <p>Stark überformter historischer Dorfkern mit hohem Konfliktpotenzial durch extreme Verkehrsbelastung (B 158) und Mischung von Wohnen und Gewerbe. Gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Handel und Dienstleistungen, Einzelhandel), teilweise mit überörtlicher Ausrichtung. Wohnnutzung überwiegend in von der Bundesstraße abgewandten Lagen.</p>		
<p>Defizite/ Probleme</p> <ul style="list-style-type: none"> – Emissionen und eingeschränkte Erreichbarkeit durch hohe Verkehrsbelastung – Mängel der städtebaulichen Ordnung und des Erscheinungsbildes – Umstrukturierung nach Verlagerung Bundesstraße (Ortsumfahrung) zu erwarten – Große Grundstückstiefen und wechselseitige Störpotenziale erfordern differenzierte Bauungs- und Nutzungskonzepte 		
<p>Zielsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung der B 158 (Ortsumgehung) • Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Sanierung der Bausubstanz und Neubebauung • Stabilisierung der Funktion als gemischt genutztes Gemeindezentrum mit Versorgungsfunktion für alle Ortsteile • Stabilisierung und moderate Erweiterung der Wohnnutzung und wohnverträgliche Ordnung der gewerblichen Nutzungen 		
<p>Maßnahmen/ Planungsbedarf</p> <p>Formulierung eines Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf die Verlagerung Bundesstraße Aufbauend auf Entwicklungskonzept Bebauungsplanverfahren optional mit Zonierung der Nutzungen</p>		
<p>Realisierungshorizont</p> <p>Entwicklungskonzept 2019/20 Bebauungsplanverfahren ab 2021</p>		
<p>Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hervorragende Anbindung an das Berliner ÖPNV-Netz durch Tram-, S-Bahn- und Regionalbahnhaltstellen in unmittelbarer Nähe – Lage in Siedlungsachse des LEP – Versorgungsangebote für täglichen Bedarf innerhalb des Gebietes – Kita und Verwaltungsstandorte im Gebiet bzw. unmittelbar angrenzend – Stabilisierung und maßvolle Erweiterung der Wohnnutzung zur Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters und der Funktion als Ortsteil- und Gemeindezentrum erforderlich 		
<p>Gebietstypus Wohnungsbauförderung</p> <p>Konsolidierungsgebiet Wohnen</p>		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Ahrensfelde Dorfkern	26,2 ha

Lage im Gemeindegebiet



Flächennutzungsplan



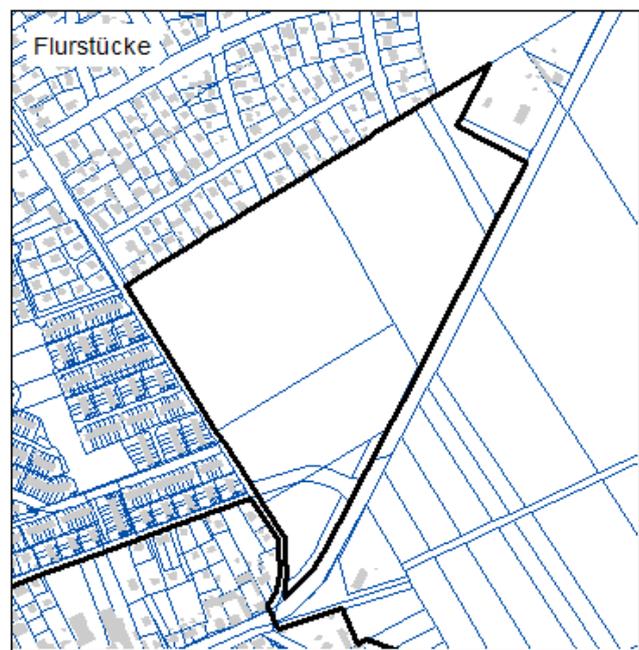
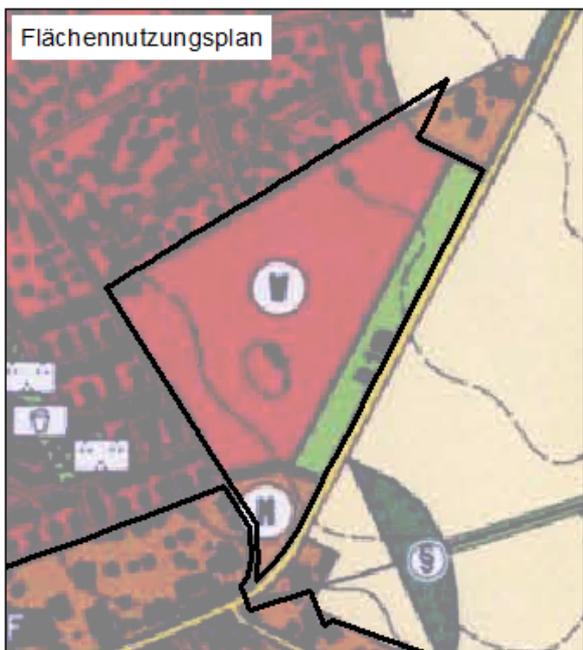
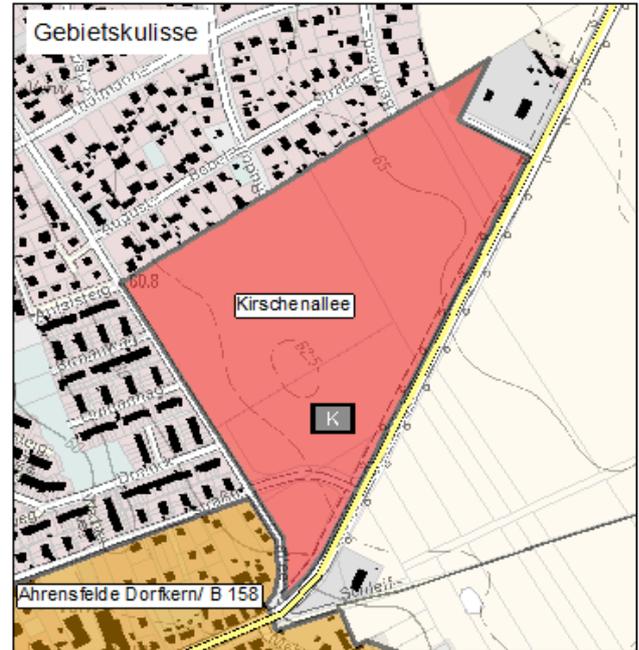
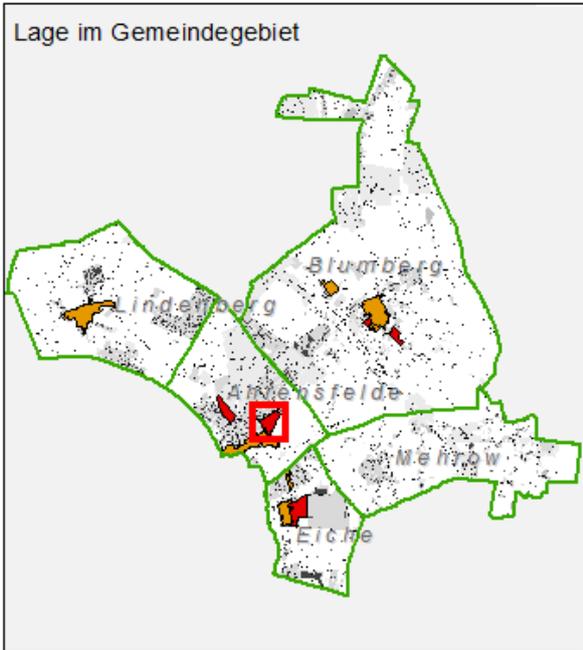
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Ahrensfelde Dorfkern	26,2 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Kirschenallee	12,3 ha
Derzeitige Nutzung Brachfläche, ehemals landwirtschaftliche Nutzung		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Brachfläche, angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete – Emissionsbelastung durch Bundesstraße am östlichen Gebietsrand 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • 310 bis 370 WE, davon 210 bis 270 in MFH • Integration Seniorenwohnform • Kita (130 Plätze) • Gebietsversorgende Einzelhandels-/ Dienstleistungseinrichtungen im Süden der Gebietskulisse 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Bebauungsplan im Verfahren		
Realisierungshorizont Bebauungsplan 2019 Bauliche Umsetzung ab 2020		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in Siedlungsachse des LEP – Aktuelle Entwicklungsinteressen – Bebauungskonzept mit differenziertem Wohnungsangebot und Infrastrukturangeboten – Aktuelle Investitionsinteressen 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Vorranggebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Kirschenallee	12,3 ha



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Ahrensfelde	Kirschenallee	12,3 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)

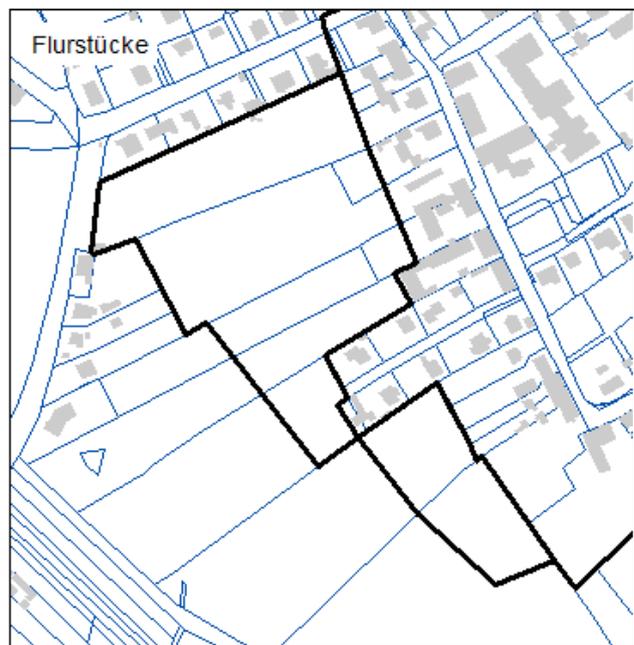
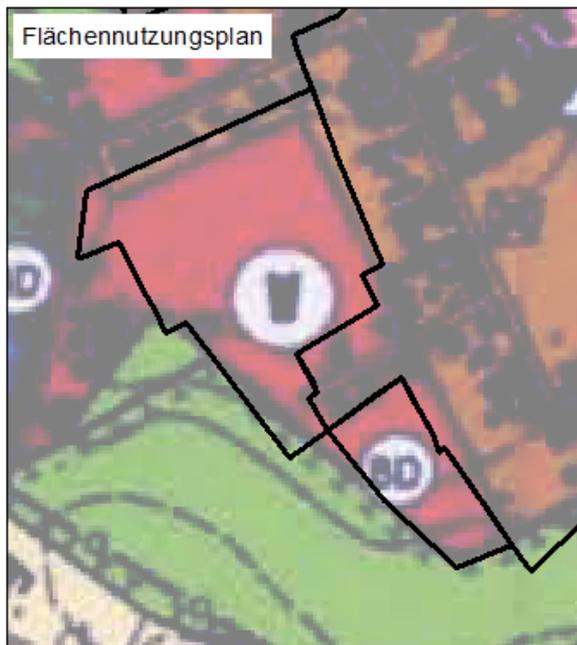
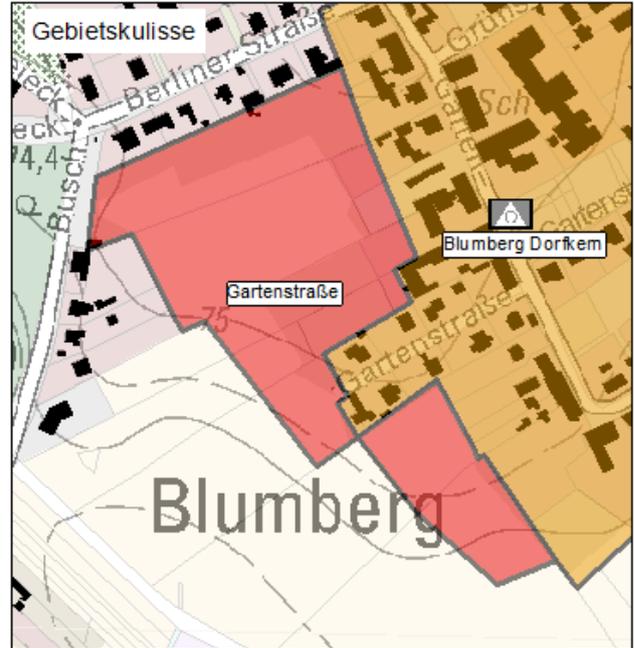
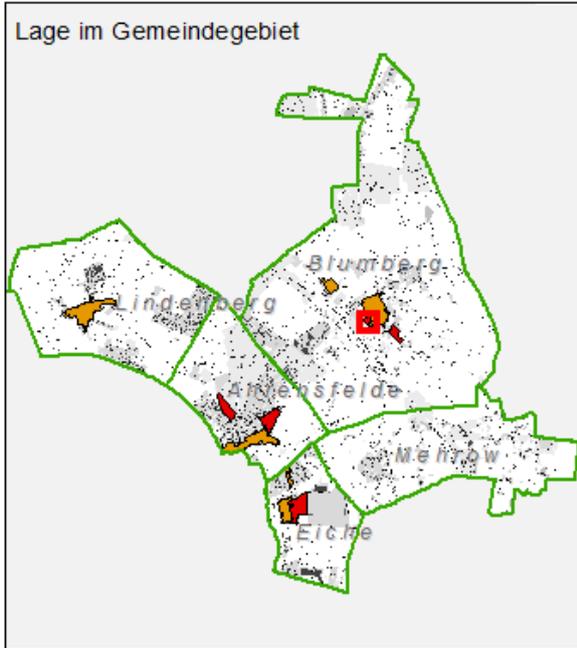


Bebauungsplan Kirschenallee
 Gemeinde Ahrensfelde
 Vorentwurf, Oktober 2017



Ortsteil Blumberg	Bezeichnung Gartenstraße	Fläche (ca.) 3,1 ha
Derzeitige Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Brachfläche		
Defizite/ Probleme – Keine		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung als Wohnungsbaustandort mit EFH und kleinen MFH (z.B. Stadtvillen mit 4-6 WE) • Stärkung des Ortsteilzentrums durch Erhöhung der Einwohnerzahl 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Bebauungsplan erforderlich		
Realisierungshorizont Bebauungsplan 2020 Bauliche Umsetzung ab 2023		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in geplanter Siedlungsachse des LEP (Entwurf) – Lage unmittelbar angrenzend an Ortsteilzentrum – Wohnfolgeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe (Kita, Schule) – Landschaftlich attraktive Hanglage 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Vorranggebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Gartenstraße	3,1 ha



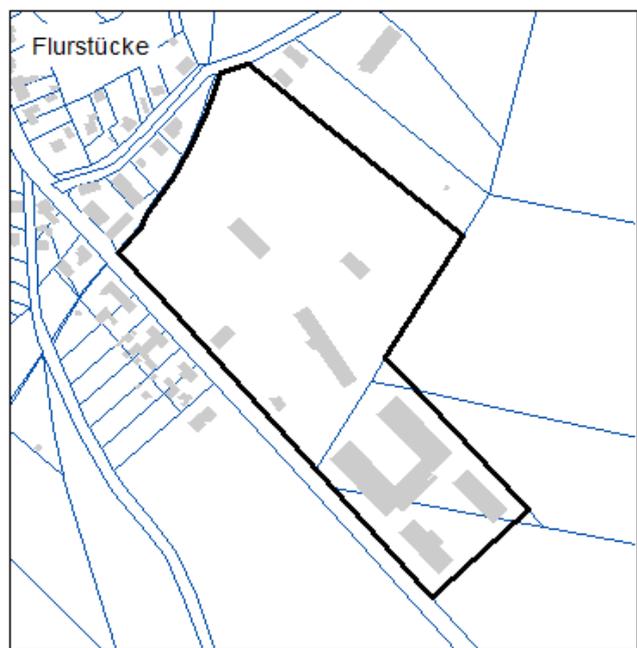
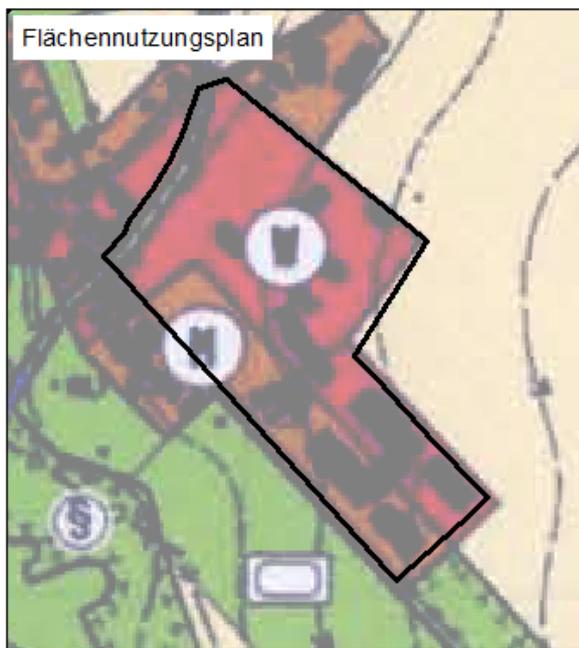
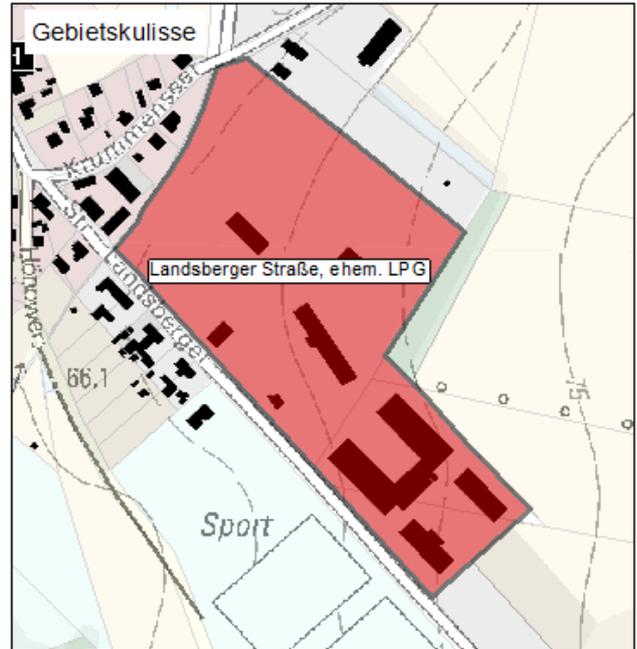
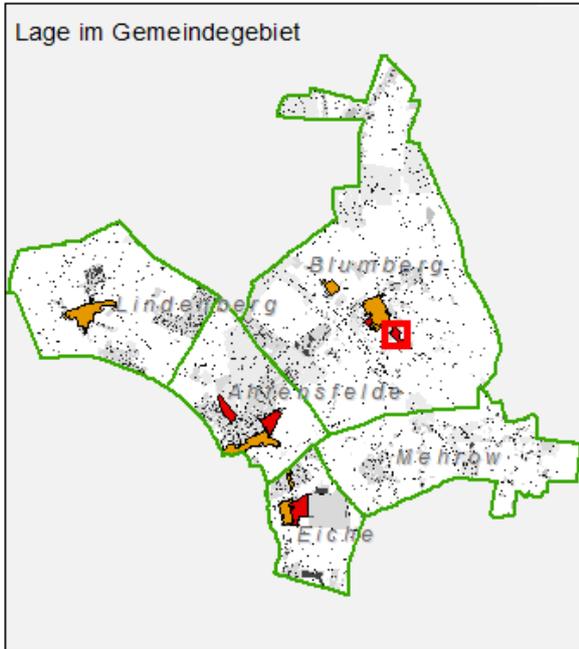
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Gartenstraße	3,1 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Landsberger Straße	5,8 ha
Derzeitige Nutzung Betriebsgelände ehemalige LPG, Bestandsgebäude nur teilweise genutzt		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Überdimensioniertes Flächenangebot für derzeitige Teilnutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort – Hoher Brachflächenanteil – Eigentümergemeinschaft ohne Konsens zur künftigen Flächenentwicklung 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung als Wohnungsbaustandort mit EFH und kleinen MFH (z.B. Stadtvillen mit 4-6 WE) • Stärkung des Ortsteilzentrums durch Erhöhung der Einwohnerzahl 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Konsensfindung mit Eigentümergemeinschaft zur Standortentwicklung Entwicklungskonzept und Bebauungsplan erforderlich		
Realisierungshorizont Gespräche mit Eigentümergemeinschaft und Entwicklungskonzept 2019/20 Einleitung Bebauungsplanverfahren 2021		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in geplanter Siedlungsachse des LEP (Entwurf) – Lage unmittelbar angrenzend an Dorfzentrum – Wohnfolgeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe (Hort, Schule) 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Vorranggebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Landsberger Straße	5,8 ha



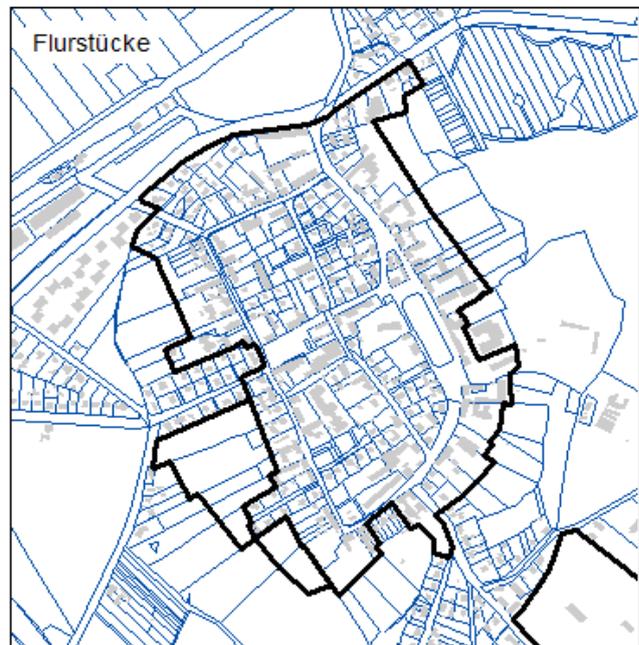
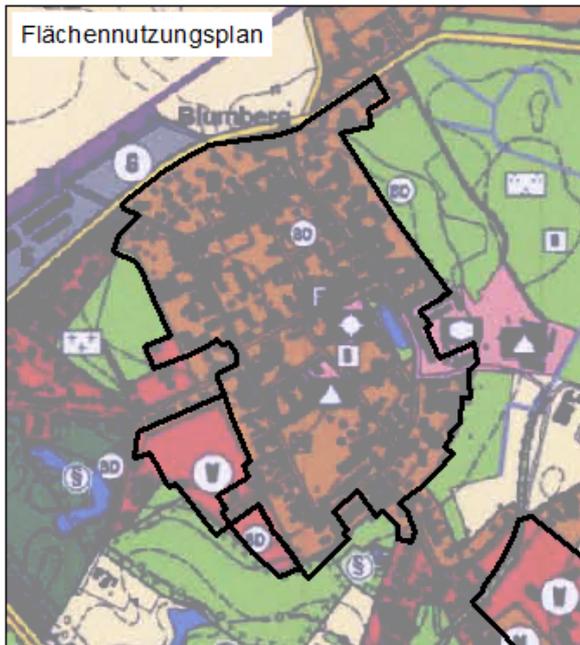
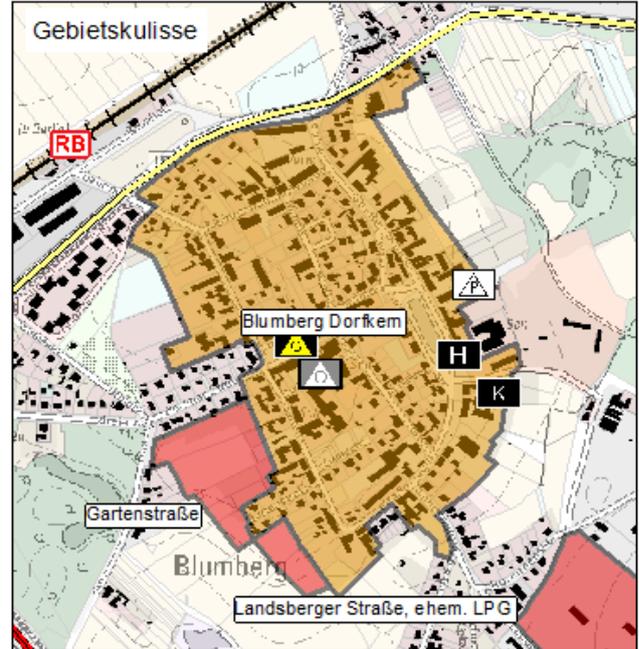
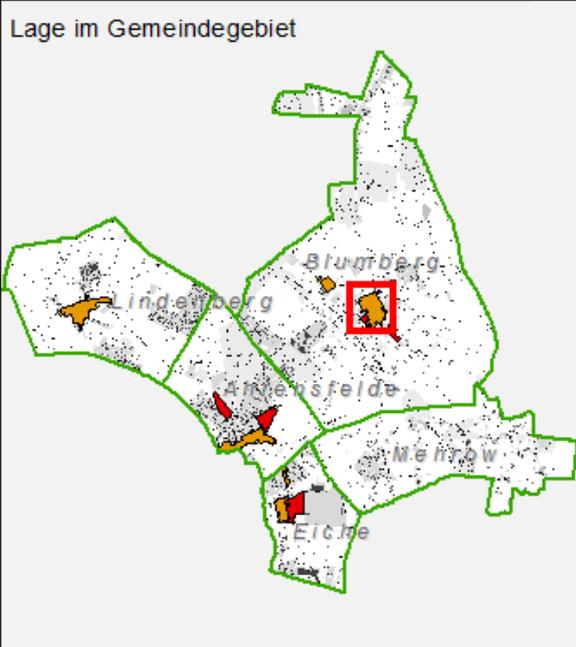
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Landsberger Straße	5,8 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Blumberg Dorfkern	28,4 ha
Derzeitige Nutzung Mischnutzung mit Wohnnutzung, eingestreuten gewerblichen (Handwerk, Dienstleistungen) und landwirtschaftlichen Nutzungen (ehem. Hofstellen) und Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Privatschule, Hort, Feuerwehr)		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Sanierungsbedarf Mietwohngebäude – Nachnutzung ehemaliger Hofstellen (Wirtschaftsgebäude) – Fehlende örtliche Versorgungsangebote (tägl. Bedarf) 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung/ Stärkung der Vitalität des Dorfkerns • Erhöhung der Einwohnerzahl durch Sanierung und Umbau ehemaliger Wirtschaftsgebäude • Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten (tägl. Bedarf) im Gebietsumfeld (z.B. bei Entwicklung der benachbarten Gebietskulissen Gartenstraße und Landsberger Straße) 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Fördermittelbereitstellung für Sanierung Mietwohngebäude und Umnutzung Wirtschaftsgebäude		
Realisierungshorizont Sukzessive ab 2019 durch Einzeleigentümer		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in geplanter Siedlungsachse des LEP (Entwurf) – Zahlreiche Wohnfolgeeinrichtungen im Gebiet (Kita, Hort, Grundschule, künft. Oberschule, Privatgymnasium) 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Konsolidierungsgebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Blumberg Dorfkern	28,4 ha



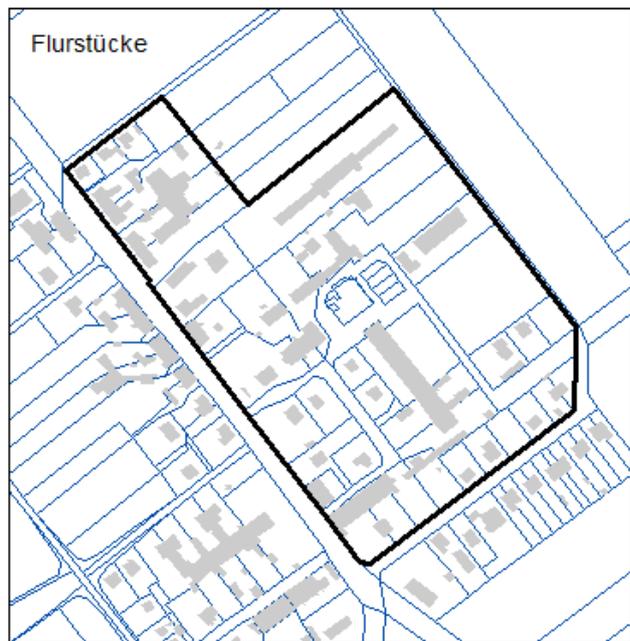
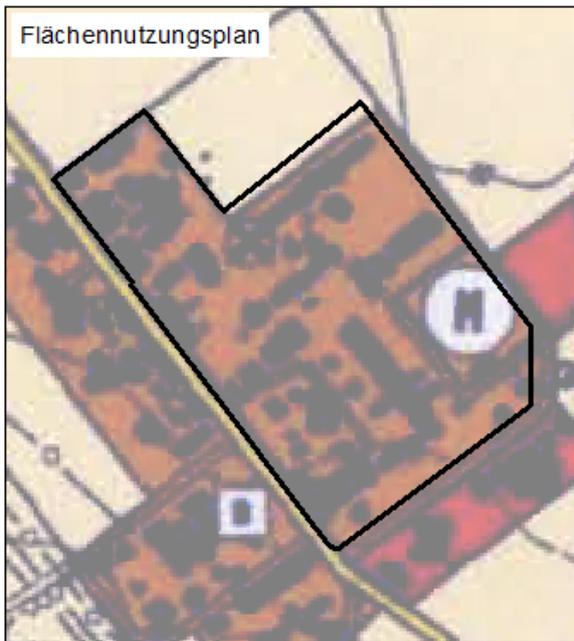
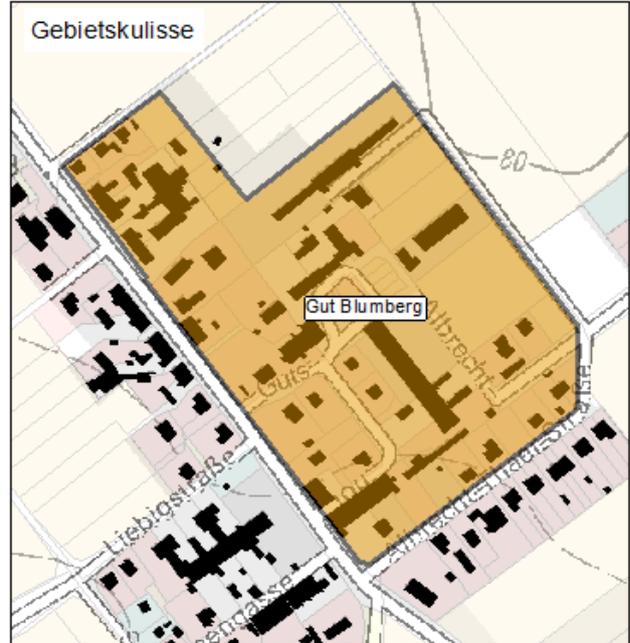
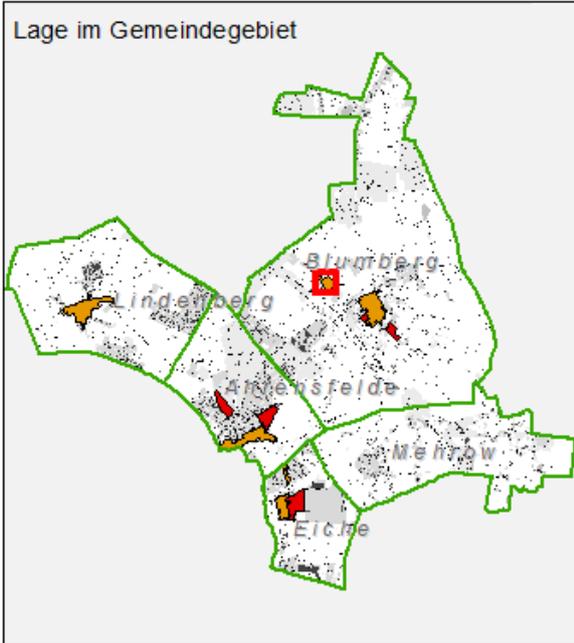
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Blumberg Dorfkern	28,4 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Gut Blumberg	6,6 ha
Derzeitige Nutzung Mischnutzung mit gewerblichen (Handwerk, Dienstleistungen) und landwirtschaftlichen Nutzungen (ehem. Hofstellen) und eingestreuter Wohnnutzung		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Sanierungsbedarf Wohngebäude – Nachnutzung ehemaliger Hofstellen (Wirtschaftsgebäude) – Fehlende örtliche Versorgungsangebote (tägl. Bedarf) 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung/ Stärkung der Wohnnutzung zum Erhalt des Mischgebietscharakters • Erhöhung der Einwohnerzahl durch Sanierung und Umbau ehemaliger Wirtschaftsgebäude 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Fördermittelbereitstellung für Sanierung Mietwohngebäude und Umnutzung Wirtschaftsgebäude		
Realisierungshorizont Sukzessive ab 2020 durch Einzeleigentümer		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in geplanter Siedlungsachse des LEP (Entwurf) 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Konsolidierungsgebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Gut Blumberg	6,6 ha



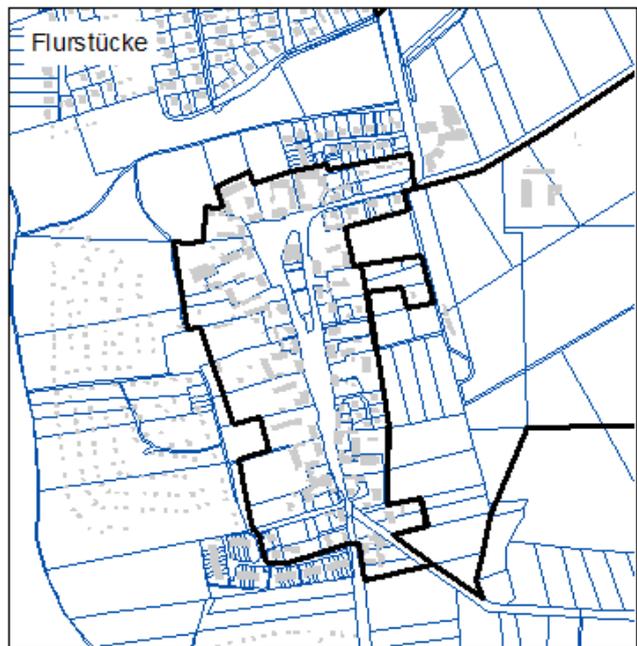
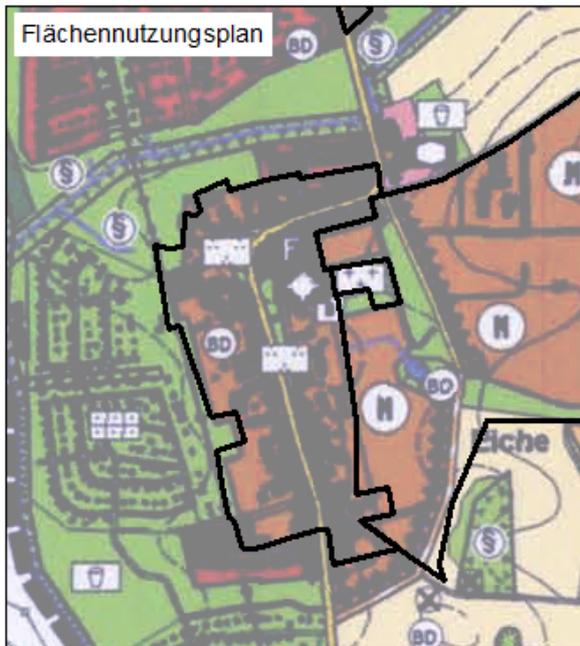
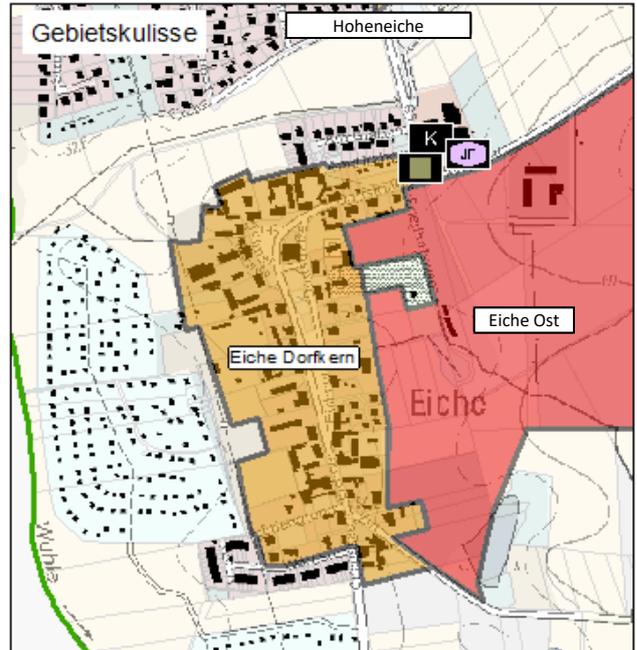
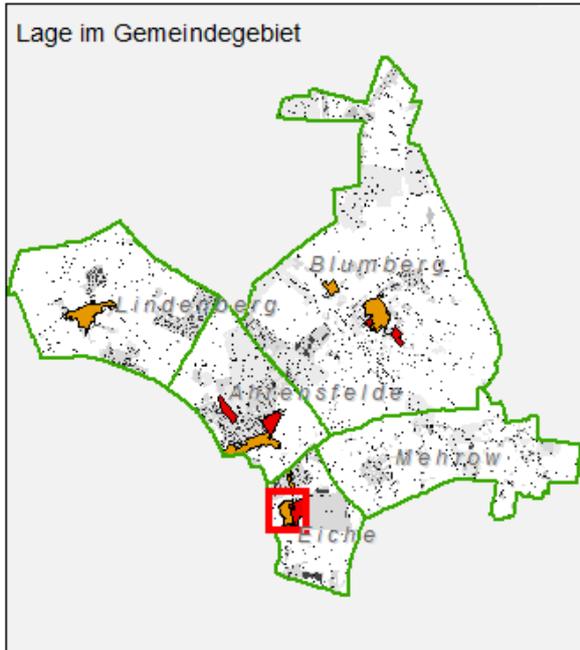
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Blumberg	Gut Blumberg	6,6 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Eiche Dorfkern	11,7 ha
Derzeitige Nutzung Mischnutzung mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Dienstleistungen)		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Historischer Dorfkern mit Stützungsbedarf der Wohnnutzung zur Sicherung des Mischgebietscharakters – Teilweise große Grundstückstiefen und Bausubstanz (ehemalige Hofstellen) erfordern differenzierte Bebauungs- und Nutzungskonzepte – Neubaupotenziale auf rückwärtigen Grundstücksteilen westlich der Eichener Dorfstraße und im Mischgebiet südöstlich des Dorfkerns 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung/ Stärkung der Vitalität des Dorfkerns durch Entwicklung der Wohnnutzung • Nutzung der Nachverdichtungspotenziale durch zweite Baureihe (EFH) auf Grundstücken westlich der Dorfstraße 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Fördermittelbereitstellung für Sanierung Wohngebäude und Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden und Umsetzung baulich Verdichtung mit EFH		
Realisierungshorizont Sukzessive Nachverdichtung ab 2019 durch Einzeleigentümer		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in Siedlungsachse des LEP – Gewachsener Siedlungszusammenhang/ Ortskernlage mit Nachverdichtungspotenzialen – Wohnfolgeeinrichtungen unmittelbarer nördlich angrenzend (Ortsteilzentrum mit Kita, Jugendclub) 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Konsolidierungsgebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Eiche Dorfkern	11,7 ha



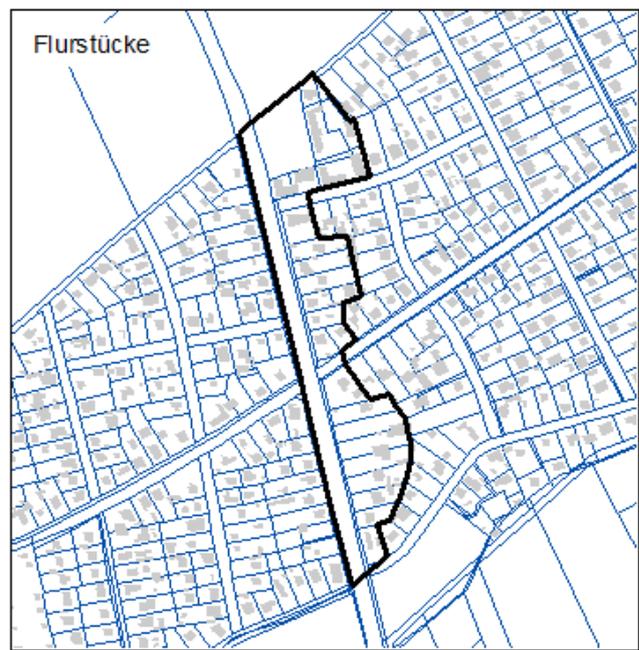
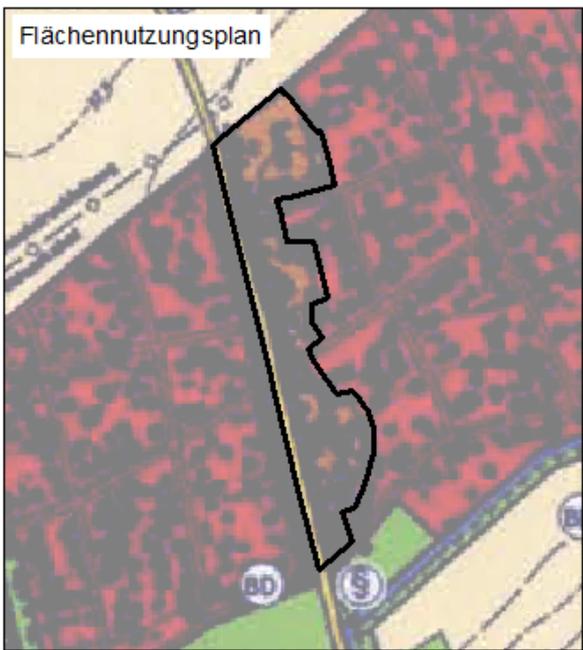
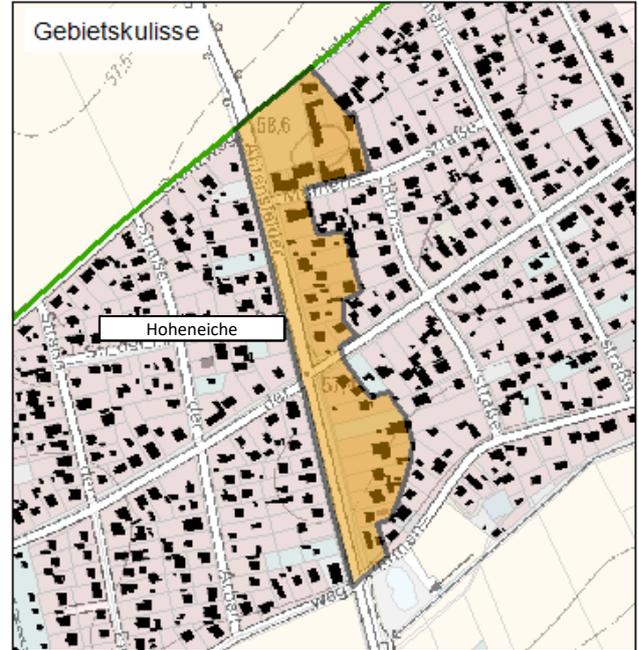
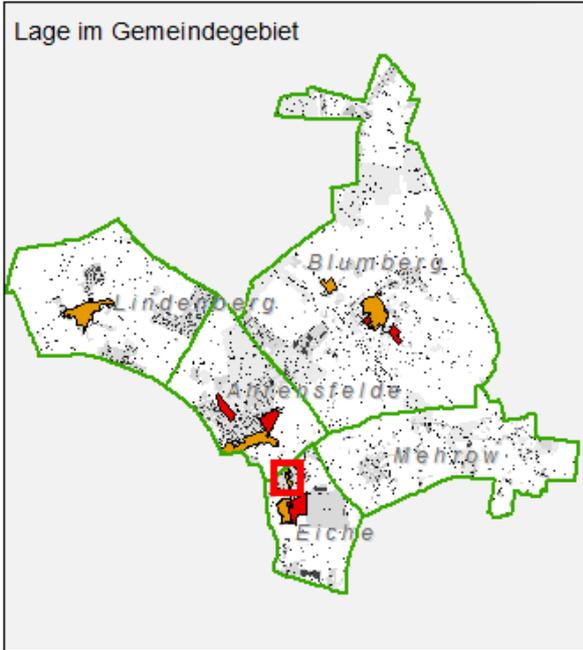
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Eiche Dorfkern	11,7 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Hoheneiche	3,7 ha
Derzeitige Nutzung Mischnutzung mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Dienstleistungen)		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Gebietskulisse mit Stützungsbedarf der Wohnnutzung zur Sicherung des Mischgebietscharakters – Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzialen 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung/ Stärkung der Vitalität des Mischgebietes durch Entwicklung der Wohnnutzung • Nutzung der Nachverdichtungspotenziale 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Fördermittelbereitstellung für Sanierung Wohngebäude und Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden		
Realisierungshorizont Sukzessive ab 2019 durch Einzeleigentümer		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in Siedlungsachse des LEP – Gewachsener Siedlungszusammenhang/ Ortskernlage mit Nachverdichtungspotenzialen – Wohnfolgeeinrichtungen unmittelbarer südlich angrenzend (Ortsteilzentrum mit Kita, Jugendclub) 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Konsolidierungsgebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Hoheneiche	3,7 ha



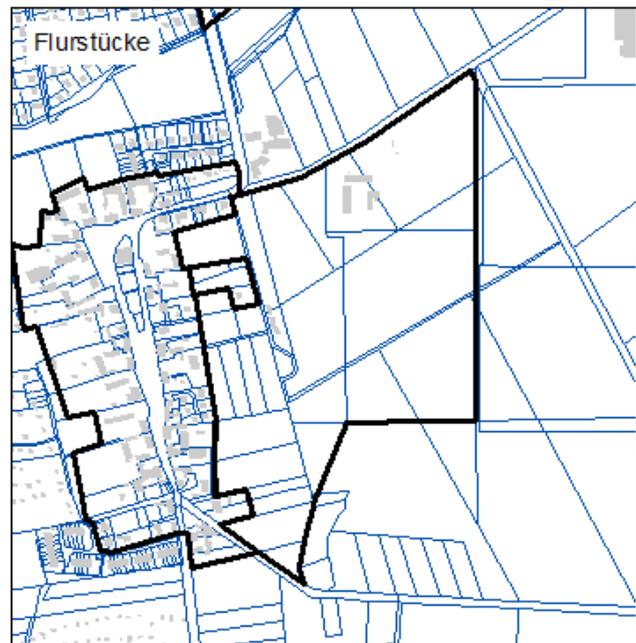
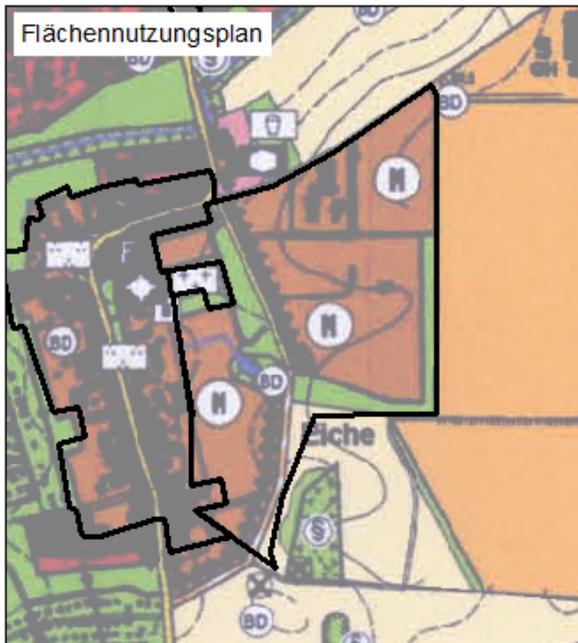
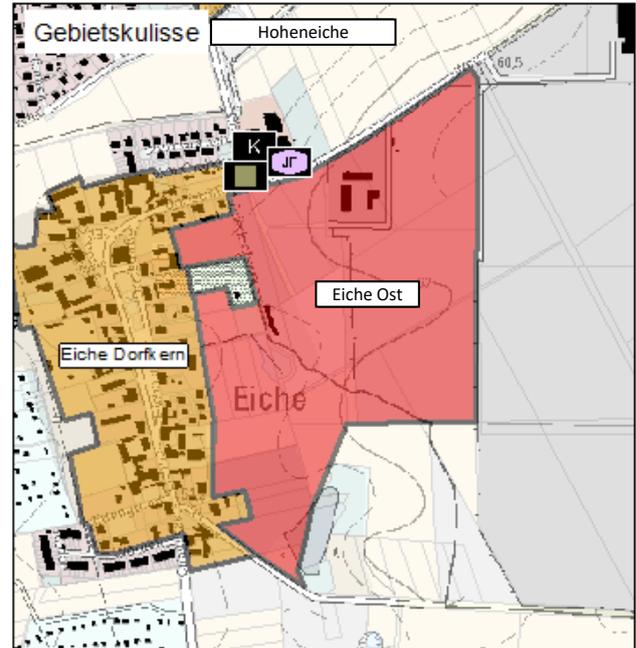
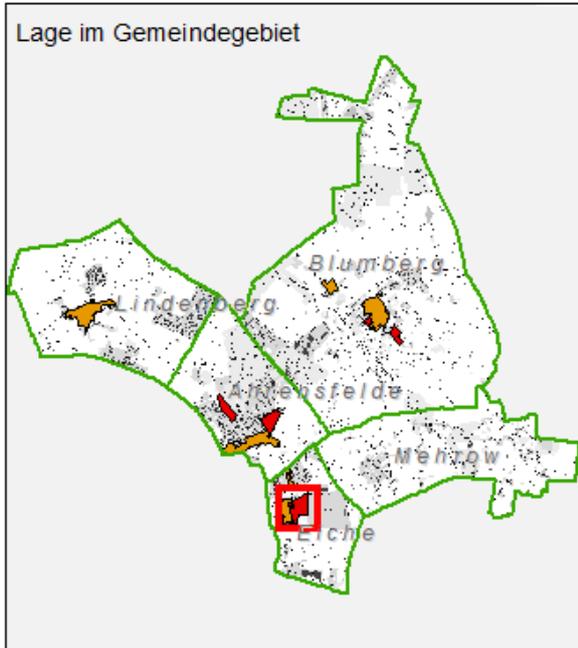
Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Hoheneiche	3,7 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Ortsteil Eiche	Bezeichnung Eiche Ost	Fläche (ca.) 17,2 ha
Derzeitige Nutzung Überwiegend unbebaute Brachfläche, teilweise landwirtschaftliche Nutzung		
Defizite/ Probleme – Brache in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des historischen Dorfkerns • Ausbildung zweiter Dorfanger südlich des neuerrichteten Ortsteilzentrums mit Kita und JFE • Bebauung mit EFH und Mietwohngebäuden (voraussichtlich kommunal) 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Konkretisierung des vorliegenden Rahmenplans Änderung FNP (derzeitige Ausweisung: Gemischtes Gebiet) Einleitung Bebauungsplanverfahren		
Realisierungshorizont Konkretisierung und Abstimmung Rahmenplanung 2019 Änderungsverfahren FNP, Einleitung Bebauungsplanverfahren ab 2020 Baudurchführung ab 2021		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Lage in Siedlungsachse des LEP – Siedlungszusammenhang mit angrenzendem historischem Ortskern – Wohnfolgeeinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kita, Jugendclub) – Aktuelle Investitionsinteressen 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Vorranggebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Eiche Ost	17,2 ha

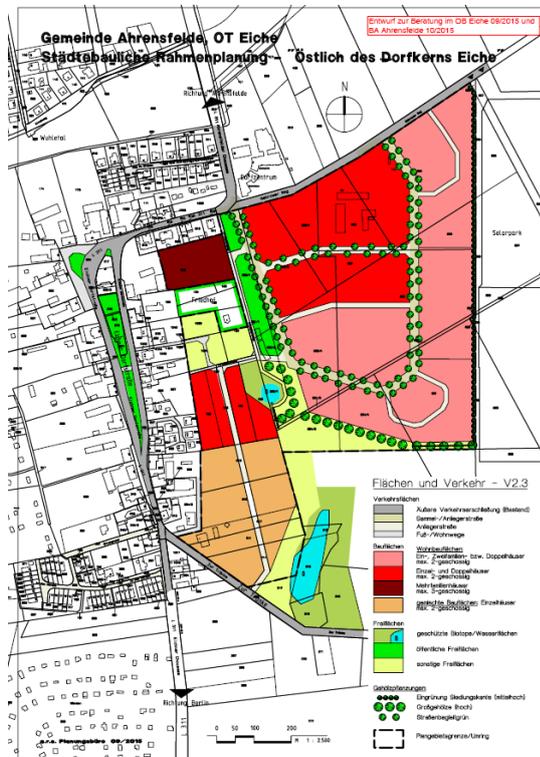


Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Eiche	Eiche Ost	17,2 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)

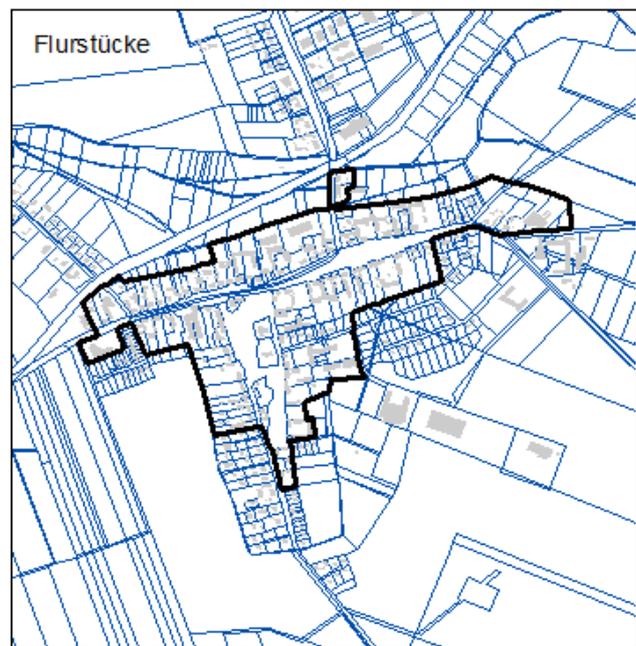
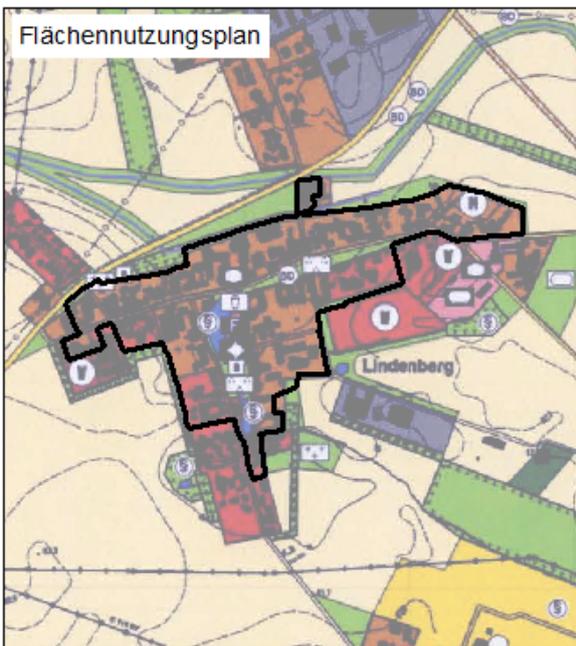
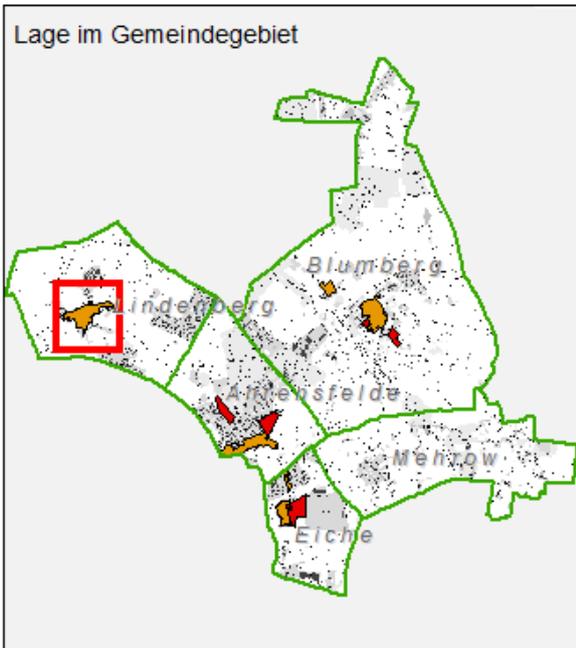


Rahmenplanung 2016



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Lindenberg	Lindenberg Dorfkern	28,8 ha
Derzeitige Nutzung Mischnutzung mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Spedition und Logistik, Hotel)		
Defizite/ Probleme <ul style="list-style-type: none"> – Historischer Dorfkern mit Stützungsbedarf der Wohnnutzung zur Sicherung des Mischgebietscharakters – Nachnutzung ehemaliger Hofstellen (Wirtschaftsgebäude) – Mangelnde örtliche Versorgungsangebote (tägl. Bedarf) – Teilweise große Grundstückstiefen und Bausubstanz (ehemalige Hofstellen) erfordern differenzierte Bebauungs- und Nutzungskonzepte 		
Zielsetzungen <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Vitalität des Dorfkerns durch Stabilisierung und Entwicklung der Wohnnutzung • Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Sanierung der Bausubstanz und Neubebauung • Erschließung der Nachverdichtungspotenziale durch Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken und Neubebauung in zweiter Baureihe (EFH) auf geeigneten Grundstücken 		
Maßnahmen/ Planungsbedarf Formulierung eines Entwicklungskonzeptes Aufbauend auf Entwicklungskonzept Bebauungsplanverfahren optional mit Zonierung der Nutzungen		
Realisierungshorizont Sukzessive Sanierung und Nachverdichtung ab 2019 durch Einzeleigentümer		
Eignung als Wohnungsbaustandort und Fördergebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> – Wohnfolgeeinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kita, geplanter Grundschulstandort) – Stabilisierung und maßvolle Erweiterung der Wohnnutzung zur Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters und der Funktion als Ortsteil- und Gemeindezentrum erforderlich 		
Gebietstypus Wohnungsbauförderung Konsolidierungsgebiet Wohnen		

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Lindenberg	Lindenberg Dorfkern	28,8 ha



Ortsteil	Bezeichnung	Fläche (ca.)
Lindenberg	Lindenberg Dorfkern	28,8 ha

Luftbild (Quelle: Google Earth)



Anlage 1

Abschätzung Einwohnerzahlen

Gebietskulissen WUS: Abschätzung Einwohnerzahlen und Kita-Bedarf																		
Gebietskulisse	An-merkung	Gebietsgröße WUS (m ²)	Flächenansatz Bauland		Flächenanteil (%)		Nettobauland (m ²)		GFZ		Einwohnerabschätzung EFH			Einwohnerabschätzung MFH			Summe	Kita-Bedarf
			Brutto (m ²)	Netto (m ²)	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	BGF	WE	EW	BGF	WE	EW	EW	Plätze
Berechnungsparameter			Anteil Erschließung 30 %								180 m ² BGF/ WE 3 EW/ WE			100 m ² BGF/ WE 2 EW/ WE			1 % Jahrgangsanteil	
<u>Vorranggebiete</u>																		
Ahrensfelde, Lindenberger Str.	(1)	92.000	16.500	11.550	80	20	9.240	2.310	0,5	1	4.620	26	77	2.310	23	46	123	7
Ahrensfelde, Kirschenallee	(2)	123.000										100	300		240	480	780	47
Blumberg, Gartenstraße		31.000	31.000	21.700	80	20	17.360	4.340	0,5	1	8.680	48	145	4.340	43	87	231	14
Blumberg, Landsberger Straße		58.000	41.000	28.700	80	20	22.960	5.740	0,5	1	11.480	64	191	5.740	57	115	306	18
Eiche, Eiche Ost	(2)	172.000										267	801		24	48	849	51
<u>Konsolidierungsgebiete</u>																		
Ahrensfelde, Dorfkern	(3)	262.000																
Blumberg, Dorfkern	(3)	284.000																
Blumberg, Gut Blumberg	(3)	66.000																
Eiche, Dorfkern	(3)	117.000																
Hoheneiche	(3)	37.000																
Lindenberg, Dorfkern	(3)	288.000																
Summe		1.530.000	88.500	61.950			49.560	12.390			24.780	505	1.514	12.390	387	776	2.289	137

Anmerkungen

- (1) Reduzierter Flächenansatz Bauland für EW-Berechnung: Annahme Straßenrandbebauung Lindenberger-/ Ulmenstraße mit Grundstückstiefe ca 30 m
- (2) Kein Flächenansatz Bauland, WE-Zahl gemäß Abschätzung Gemeinde
- (3) Keine Abschätzung Einwohnerzahlen (bebaute Ortsteile mit sukzessiver Verdichtung)

Anlage 2

Karten

Gemeinde Ahrensfelde

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

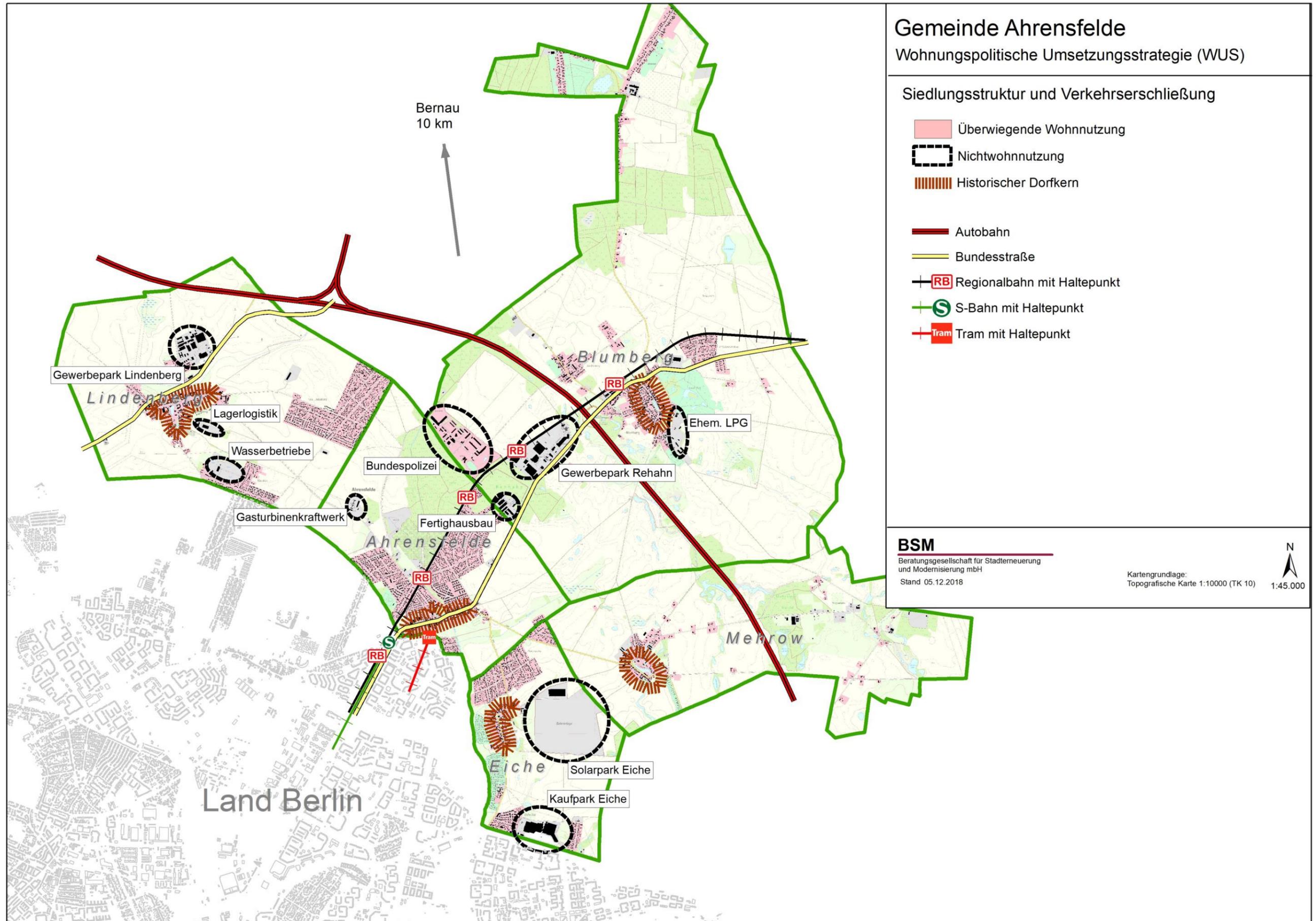
Siedlungsstruktur und Verkehrserschließung

- Überwiegende Wohnnutzung
- Nichtwohnnutzung
- Historischer Dorfkern
- Autobahn
- Bundesstraße
- Regionalbahn mit Haltepunkt
- S-Bahn mit Haltepunkt
- Tram mit Haltepunkt

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Stand 05.12.2018

Kartengrundlage:
Topografische Karte 1:10000 (TK 10) 1:45.000



Gemeinde Ahrensfelde

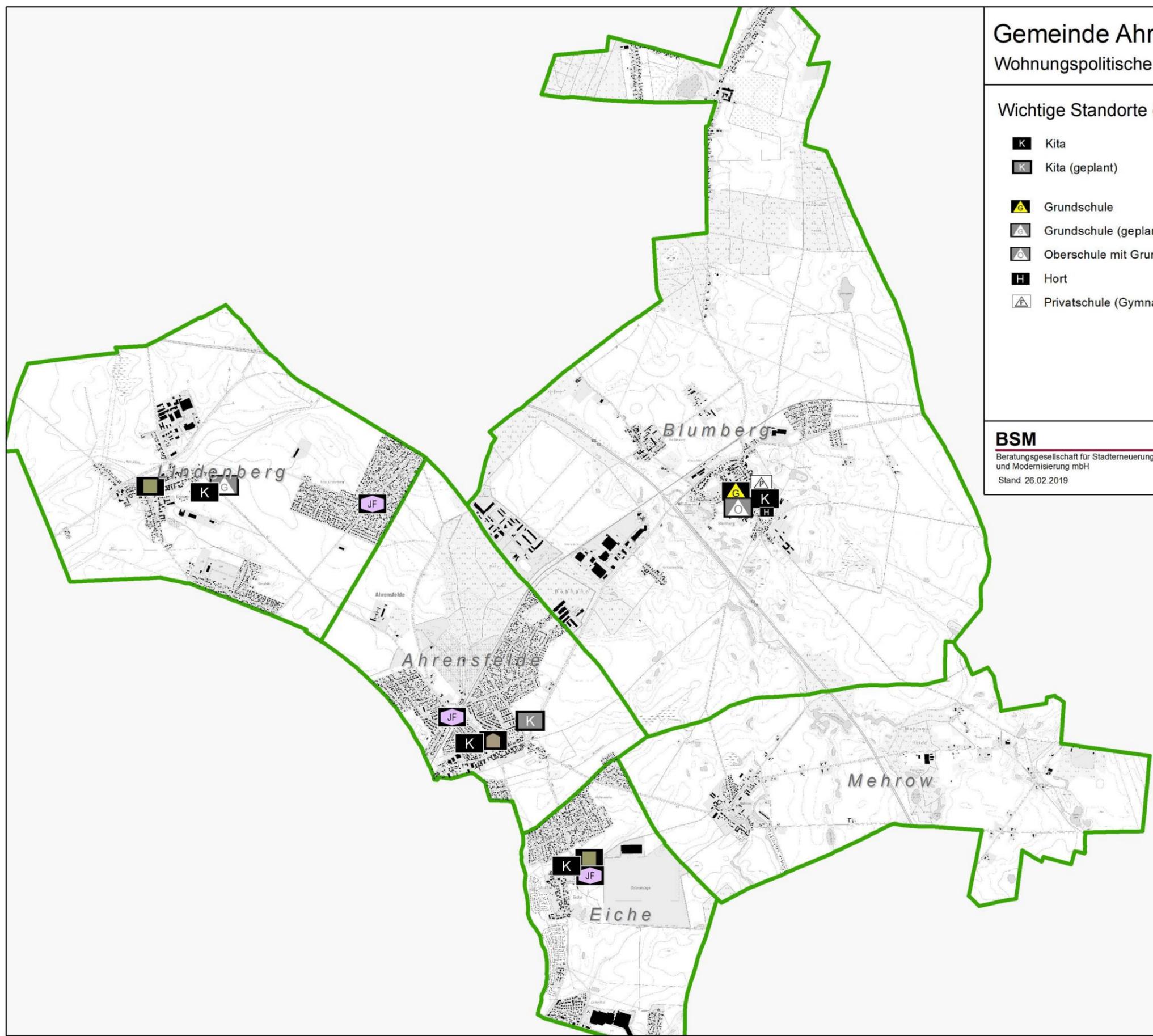
Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Wichtige Standorte öffentlicher Infrastruktur

-  Kita
-  Kita (geplant)
-  Grundschule
-  Grundschule (geplant)
-  Oberschule mit Grundschule (geplant)
-  Hort
-  Privatschule (Gymnasium/ Oberschule)
-  JFE
-  Ortsteilzentrum
-  Rathaus

BSM
 Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
 und Modernisierung mbH
 Stand 26.02.2019

Kartengrundlage:
 Topografische Karte 1:10000 (TK 10) 1:40.000

Gemeinde Ahrensfelde

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

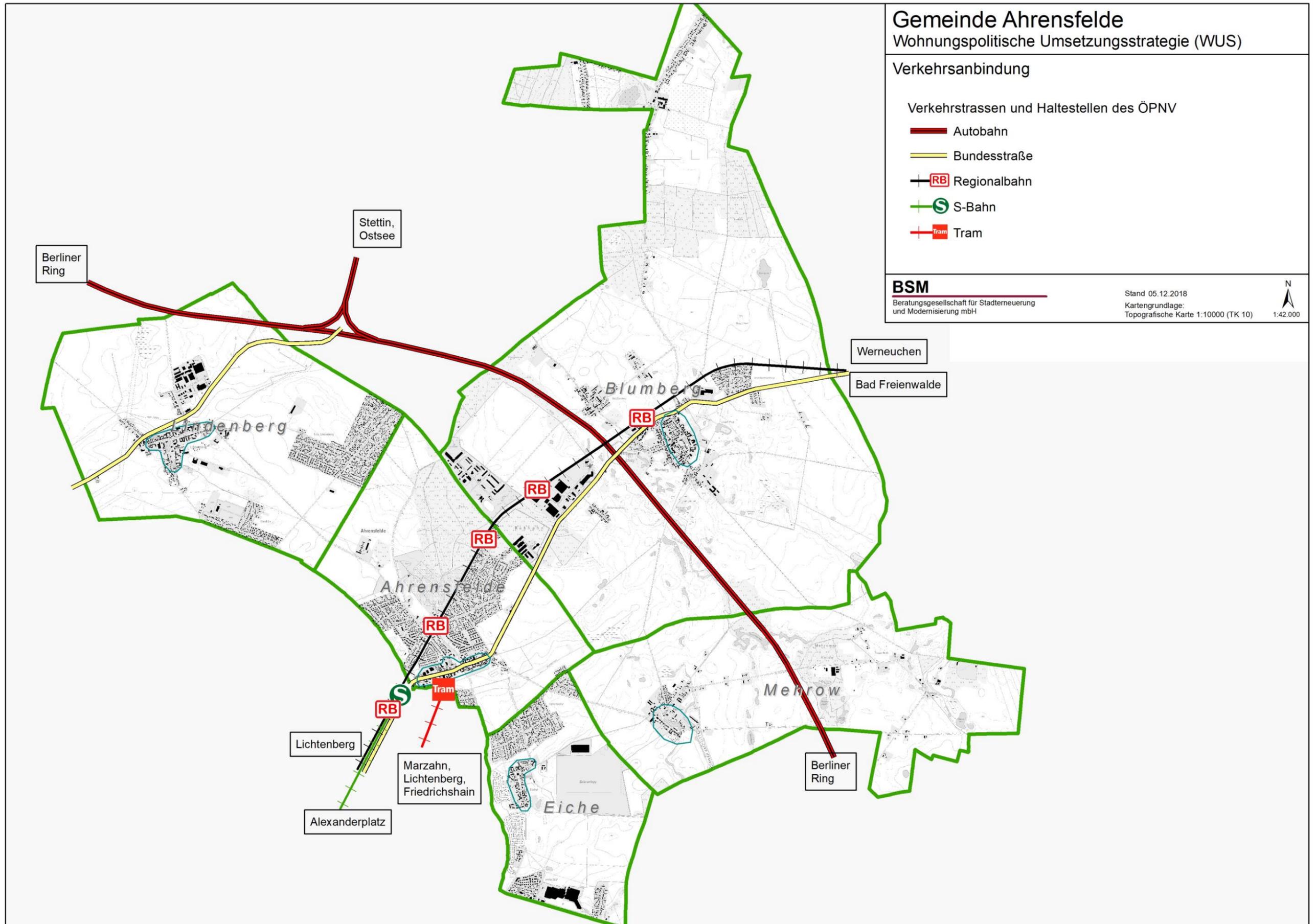
Verkehrsanbindung

Verkehrstrassen und Haltestellen des ÖPNV

-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Regionalbahn
-  S-Bahn
-  Tram

BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

Stand 05.12.2018
Kartengrundlage:
Topografische Karte 1:10000 (TK 10)



Gemeinde Ahrensfelde

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Untersuchungsgebiete Wohnungsbau

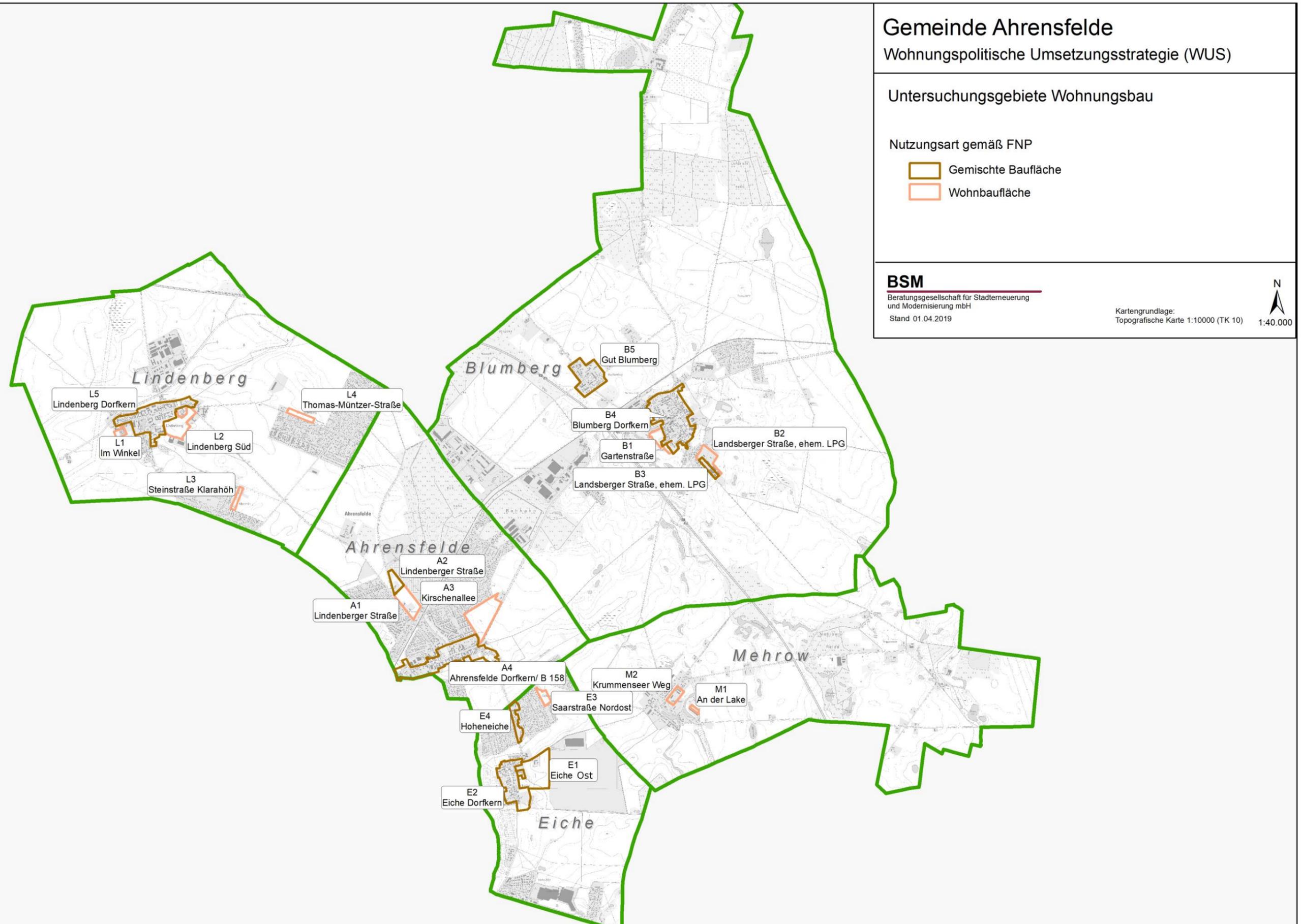
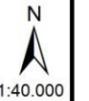
Nutzungsart gemäß FNP

-  Gemischte Baufläche
-  Wohnbaufläche

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Stand 01.04.2019

Kartengrundlage:
Topografische Karte 1:10000 (TK 10)



Gemeinde Ahrensfelde

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

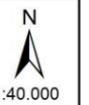
Gebietskulissen Wohnungsbau

-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  Vorranggebiet Wohnen

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Stand 01.04.2019

Kartengrundlage:
Topografische Karte 1:10000 (TK 10)



1:40.000

