

# Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

---

gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 21. November 2023



im Auftrag der:

Stadt Eberswalde  
Baudezernat  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde  
[www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)

Bearbeitung:

EBP Deutschland GmbH  
Am Hamburger Bahnhof 4  
10557 Berlin  
[www.ebp.de](http://www.ebp.de)

Stand:

gemäß Beschlussfassung der  
Stadtverordnetenversammlung vom 21. November 2023

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Das gemeinsame Ziel .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Eine kurze Einstimmung.....</b>	<b>1</b>
	Was steht in der Strategie „Wohnen“? .....	2
<b>3.</b>	<b>Status Quo – wo steht die Stadt? .....</b>	<b>2</b>
	Wie groß sind die zur Verfügung stehenden Potenziale? .....	2
	Was lässt sich aus den vorliegenden gesamtstädtischen und sektoralen Konzepten ableiten? 3	
	<i>INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT INSEK (2014)</i> .....	3
	<i>STADTUMBAUSTRATEGIE (2018)</i> .....	4
	<i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 2021</i> .....	4
	<i>LANDSCHAFTSPLAN (1996) und FREIFLÄCHENKONZEPT (2021)</i> .....	4
	<i>KLIMASCHUTZKONZEPT (2013)</i> .....	4
	<i>STÄDTEBAULICHE KLIMASCHUTZRICHTLINIE (2022)</i> .....	5
	<i>STADTKLIMAANALYSE (2022)</i> .....	5
	<i>KLIMAANPASSUNGSKONZEPT (in Bearbeitung, 2022, 2023)</i> .....	5
	<i>ZUKUNFTSRAT BÜRGERGUTACHTEN</i> .....	5
<b>4.</b>	<b>Der Eberswalder Weg .....</b>	<b>6</b>
	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte.....	6
	Städtebauliche Ziele für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte .....	6
	<i>Innenstadt</i> .....	6
	<i>Leibnizviertel</i> .....	7
	<i>Schleusenstraße und Ackerstraße</i> .....	7
	<i>Ostend</i> .....	8
	<i>westliches Bahnhofsumfeld</i> .....	9
	<i>Finow</i> .....	9
	<i>Finow-Ost (mit „Denkraum“)</i> .....	10
	<i>Messingwerk-Ost</i> .....	10
	<i>Brandenburgisches Viertel</i> .....	11
	<i>Nordend</i> .....	11
	<i>Clara-Zetkin-Siedlung</i> .....	12
	<i>Sommerfelde, Tornow und Kupferhammer</i> .....	12
	<i>Bilanz räumliche Entwicklungsschwerpunkte und weitere Potenziale</i> .....	13
	Qualitäten.....	14
	Die Rolle der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens .....	15
	Aktivierung der Flächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten.....	16
	Eigentum und Genossenschaften .....	16
	Infrastrukturen mitdenken .....	17
	Monitoring.....	17
<b>5.</b>	<b>nächste Schritte .....</b>	<b>17</b>

---

# Anhang

---

**A1 Karten und Tabelle**

**A2 Übersicht Instrumente**

## 1. Das gemeinsame Ziel

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.

wie will die Stadt mit dem Wachstum umgehen?

## 2. Eine kurze Einstimmung

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?

Transformation zur nachhaltigen, resilienten Stadt

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.

erste Anhaltspunkte ermittelt

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“.

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.“<sup>1</sup> **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**.

Leitbild und Strategie „Innenentwicklung“

<sup>1</sup> 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	Geschosswohnungsbau	Summe
fertig gestellt	---	159 WE	159 WE
im Bau	71 WE	226 WE	297 WE
2021 - 2025	115 WE	829 WE	944 WE
2026 - 2030	381 WE	989 WE	1.370 WE
2031 - 2035	464 WE	816 WE	1.280 WE
Summe	<b>1.031 WE</b>	<b>3.019 WE</b>	<b>4.050 WE</b>

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?

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.

was liegt schon vor?

#### 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 Stadtumbaustategie revidiert; der „Denkraum“ ist bislang nicht Gegenstand von Flächenentwicklungen gewesen

- ➔ **DAHER:** eine dynamische Aktualisierung des INSEK ist durch Stadtumbaustategie 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 Stadtumbaustategie
- > 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 Ortsteilkern
- > 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“<sup>2</sup> 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 Klimaschutzziele 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

#### *KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT (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

---

<sup>2</sup> 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:



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

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

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



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, Schwärzermündung
- > 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 Innen-  
stadt mit Einordnung der  
Wohnungstypen

PRIORITÄRE und weitere Potenziale	
prioritär	weitere
A	A
B	B
C	C

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

### 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

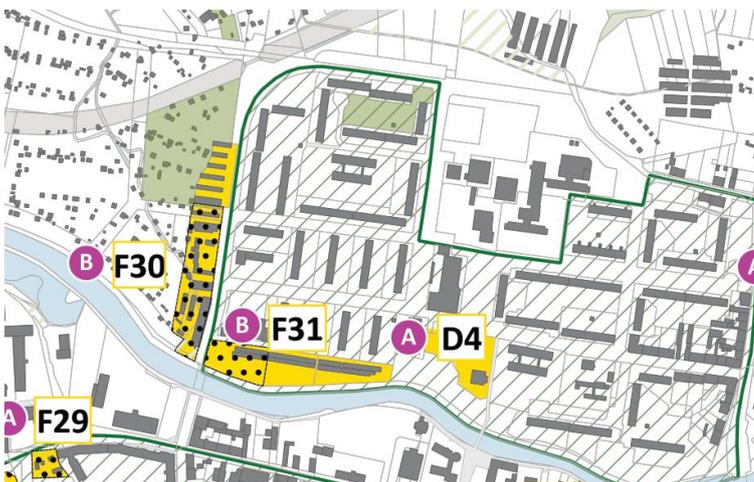


Abbildung 3.  
Potenzialflächen  
Leibnizviertel mit Ein-  
ordnung der Wohnungs-  
typen

PRIORITÄRE und weitere Potenziale	
prioritär	weitere
A	A
B	B
C	C

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

### 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

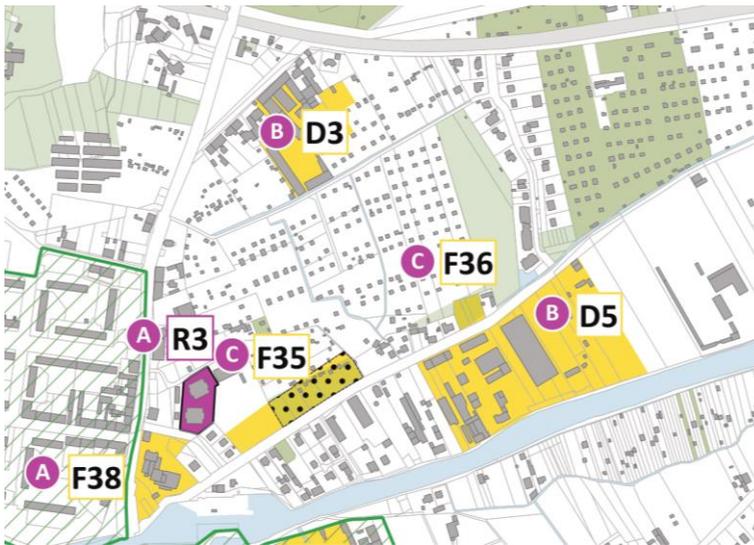


Abbildung 4:  
Potenzialflächen  
Schleusenstraße und  
Ackerstraße mit Einord-  
nung der Wohnungsty-  
pen

**PRIORITÄRE und weitere Potenziale**

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

**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 Potenzialflächen: Waldstraße und Sommerhöhen

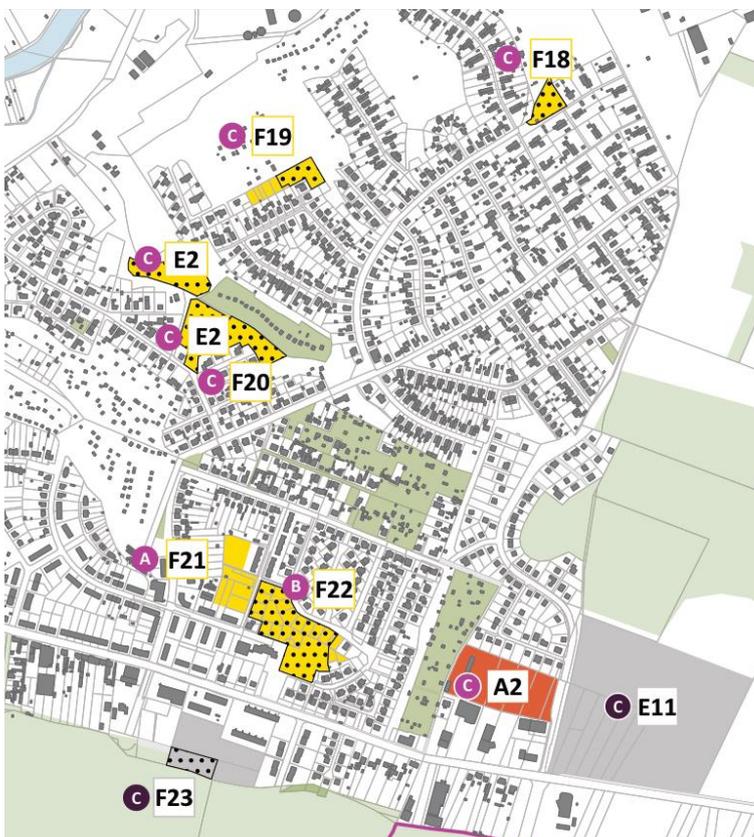


Abbildung 5:  
Potenzialflächen Ostend  
mit Einordnung der  
Wohnungstypen

**PRIORITÄRE und weitere Potenziale**

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

### 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 Bahnhofsum-  
feld mit Einordnung der  
Wohnungstypen

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

### Finow

- > Nachnutzung von Brachflächen (Christel-Brauns-Weg, Biesenthaler Straße 41), kleinteilige Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern
- > weitere Potenzialflächen: Alte Stadtgärtnerei und Biesenthaler Straße

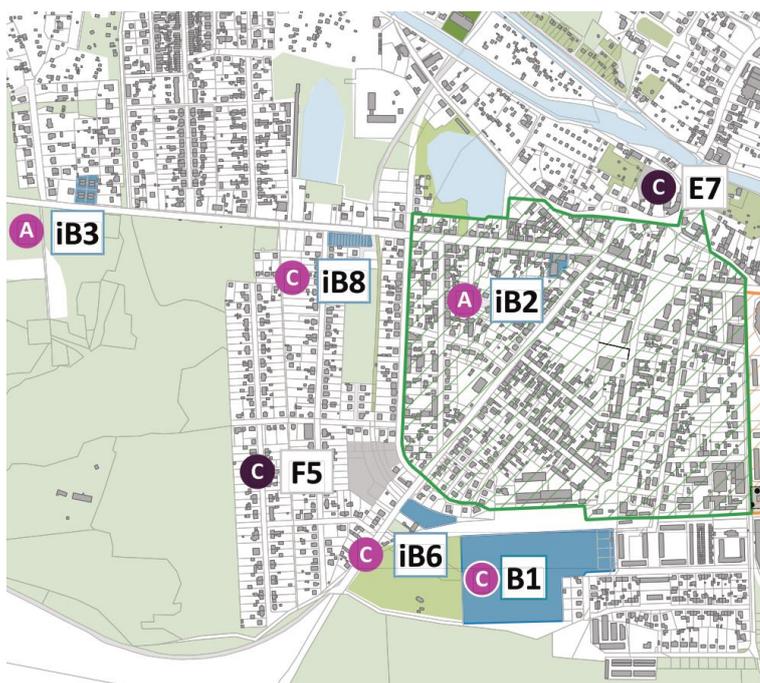
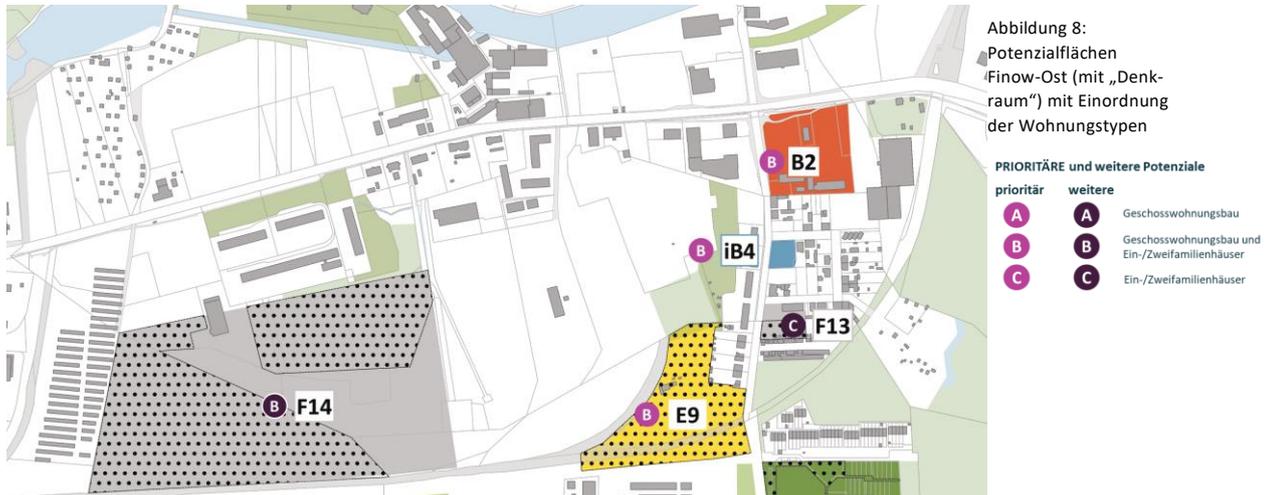


Abbildung 7:  
Potenzialflächen  
Finow mit Einordnung  
der Wohnungstypen

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

### 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



### Messingwerk-Ost

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



### 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

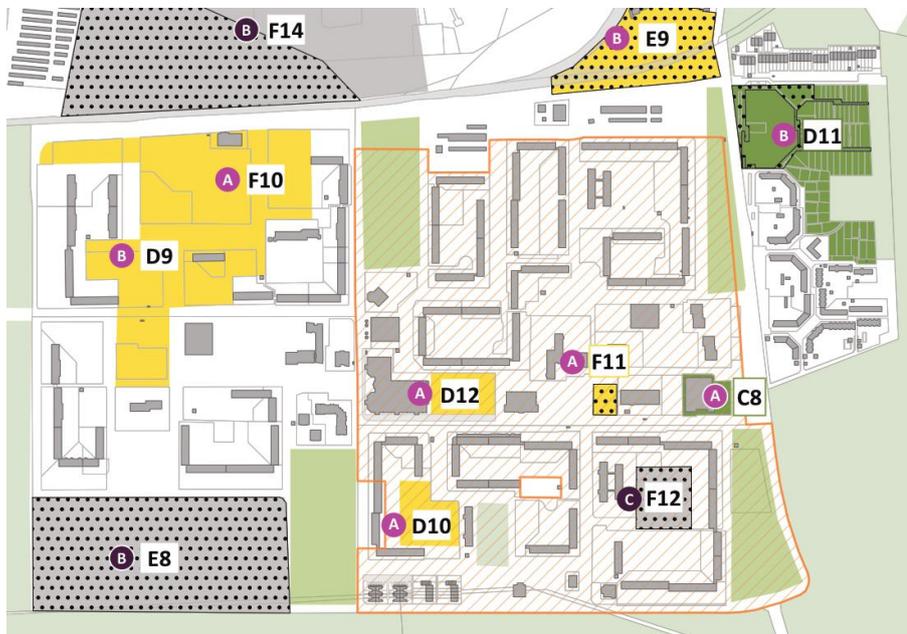


Abbildung 10:  
Potenzialflächen  
Brandenburgisches Viertel mit Einordnung der Wohnungstypen

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

### Nordend

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

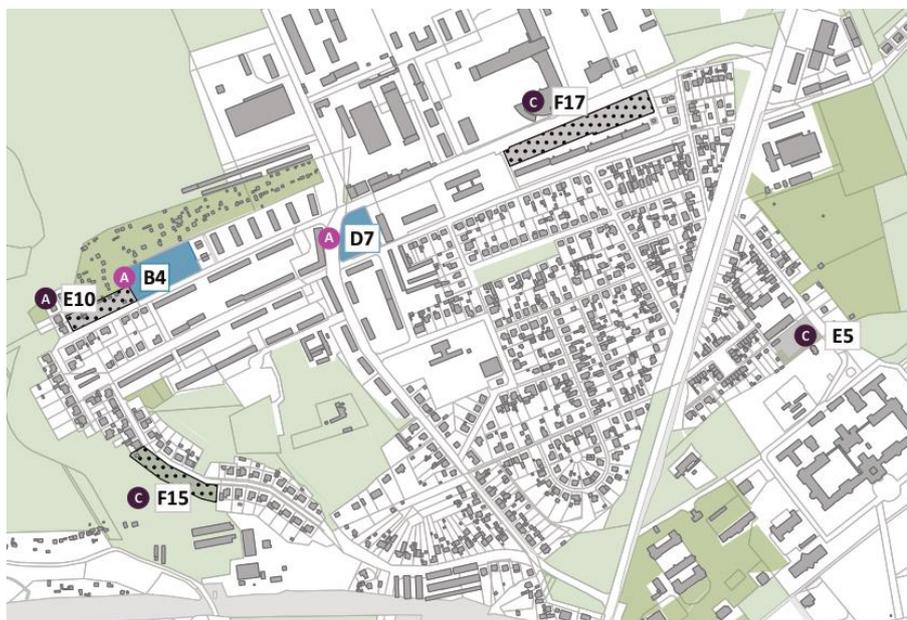


Abbildung 11:  
Potenzialflächen  
Nordend mit Einordnung der Wohnungstypen

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

### 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

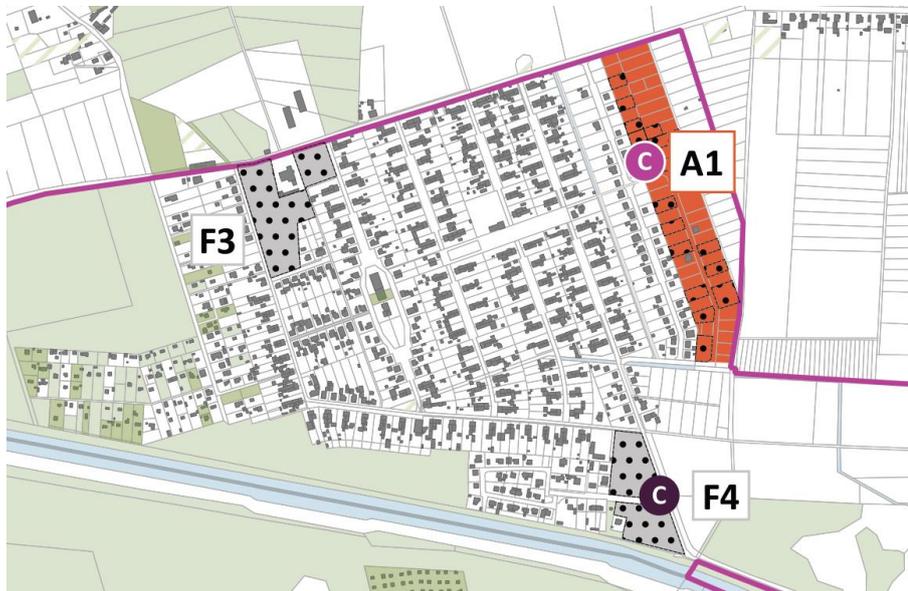


Abbildung 12:  
Potenzialflächen  
Clara-Zetkin-Siedlung  
mit Einordnung der  
Wohnungstypen

PRIORITÄRE und weitere Potenziale	
prioritär	weitere
A	A
B	B
C	C

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

### 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, ...)

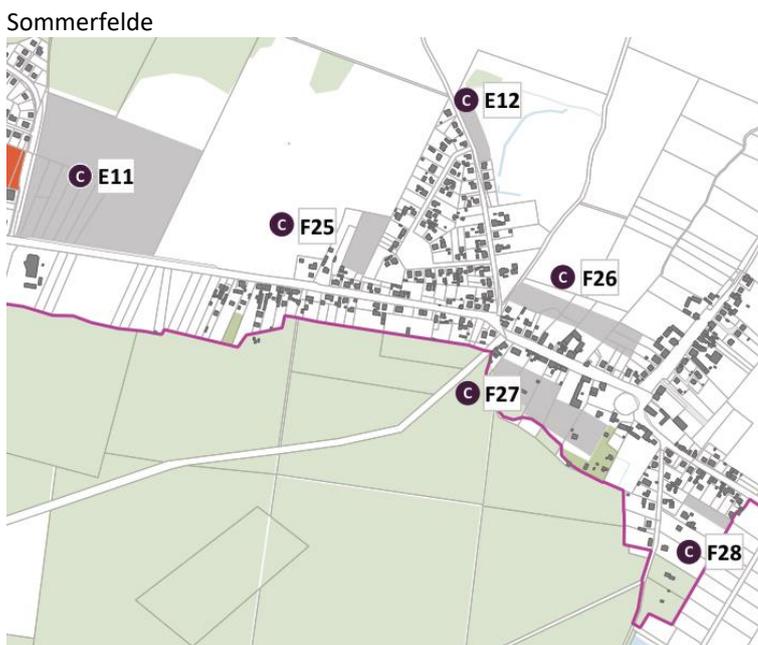


Abbildung 13:  
Potenzialflächen  
Sommerfelde mit Ein-  
ordnung der Wohn-  
ungstypen

PRIORITÄRE und weitere Potenziale	
prioritär	weitere
A	A
B	B
C	C

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

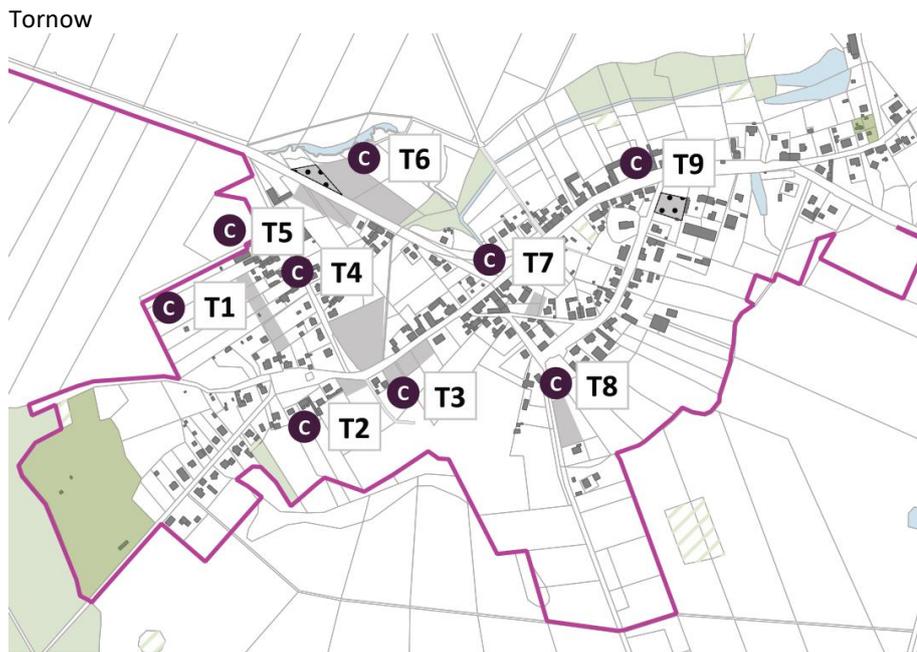


Abbildung 14:  
Potenzialflächen  
ländliche Ortsteile mit  
Einordnung der Wohn-  
ungstypen

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

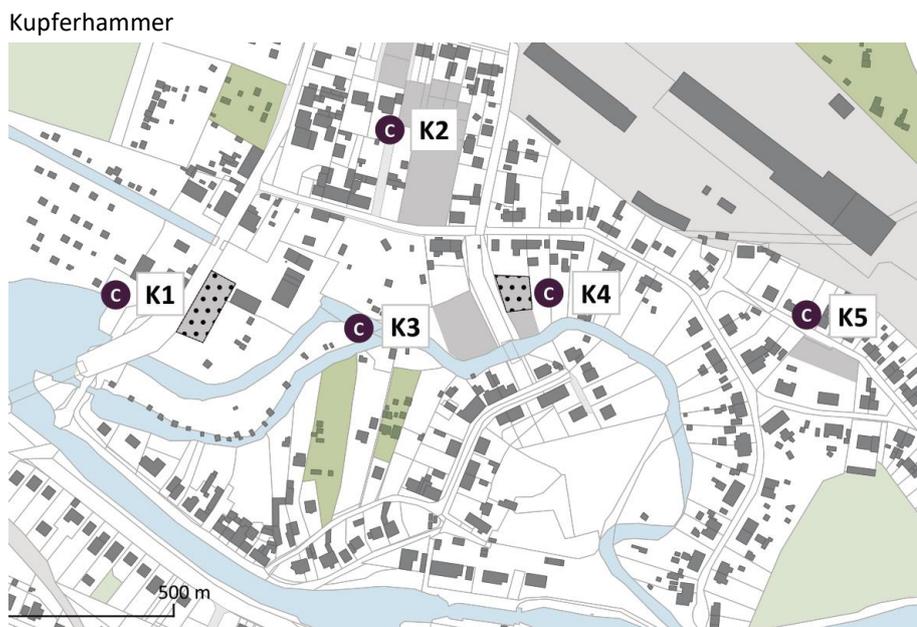
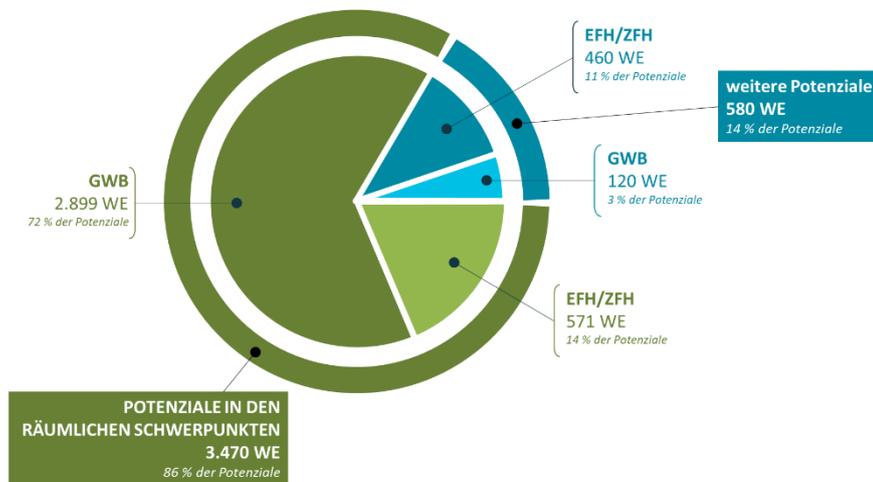


Abbildung 15:  
Potenzialflächen  
Kupferhammer mit Ein-  
ordnung der Wohnungs-  
typen

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

### 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 3.500 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

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.

Qualitäten beschreiben, Innovationen fördern, Vorreiter sein

- 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<sub>2</sub>-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*

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 als aktive Vermittlerin zwischen Eigentum und Investition

- *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*

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)

Nutzung verschiedener Instrumente

- *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 Rahmensezung 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*

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. Gleichermäßen 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.

Eigentum, Genossenschaften und nicht kommerzielle Beteiligungen 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

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.

Weichen für das „Mitwachsen“ der Infrastrukturen stellen

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



### Monitoring

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.

Entwicklungen im Blick behalten, Strategien anpassen

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

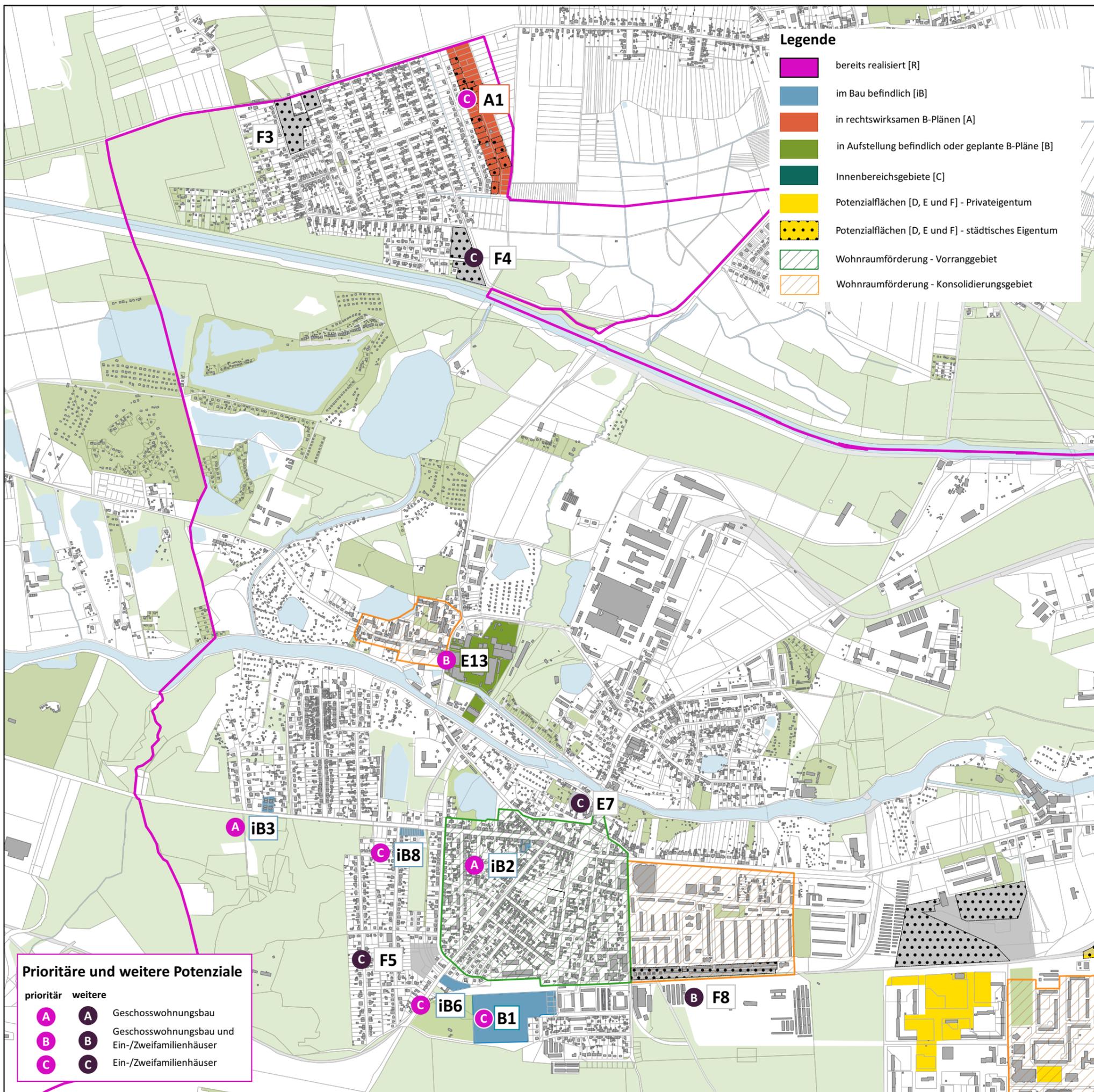
## 5. nächste Schritte

Der Vorschlag für die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen wurde in den Fachausschüssen sowie der Stadtverordnetenversammlung diskutiert. Die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist am 21. November 2023 erfolgt. Die Strategie Wohnbauflächen wird in den weiteren Konzepten sowie Fachplanungen berücksichtigt und sukzessive umgesetzt.

Grundlage für weitere Konzepte und Fachplanungen

Im Zuge der weiteren Fachplanungen werden die in der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen grob angenommenen Anzahlen von möglichen Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau konkretisiert. Die vorliegenden Zahlen können als erster Anhaltspunkt dienen und werden in den vertiefenden Planungen aktualisiert.

# A1 Karten und Tabelle



**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                                |   |
| <span style="color: #e91e63;">A</span> | <span style="color: #e91e63;">A</span> | Geschosswohnungsbau                             |
| <span style="color: #e91e63;">B</span> | <span style="color: #e91e63;">B</span> | Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser |
| <span style="color: #e91e63;">C</span> | <span style="color: #e91e63;">C</span> | Ein-/Zweifamilienhäuser                         |

**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
B1	Christel-Brauns-Weg	EFH	58	---	58
SUMME			82	49	131

**rechtswirksame B-Pläne**

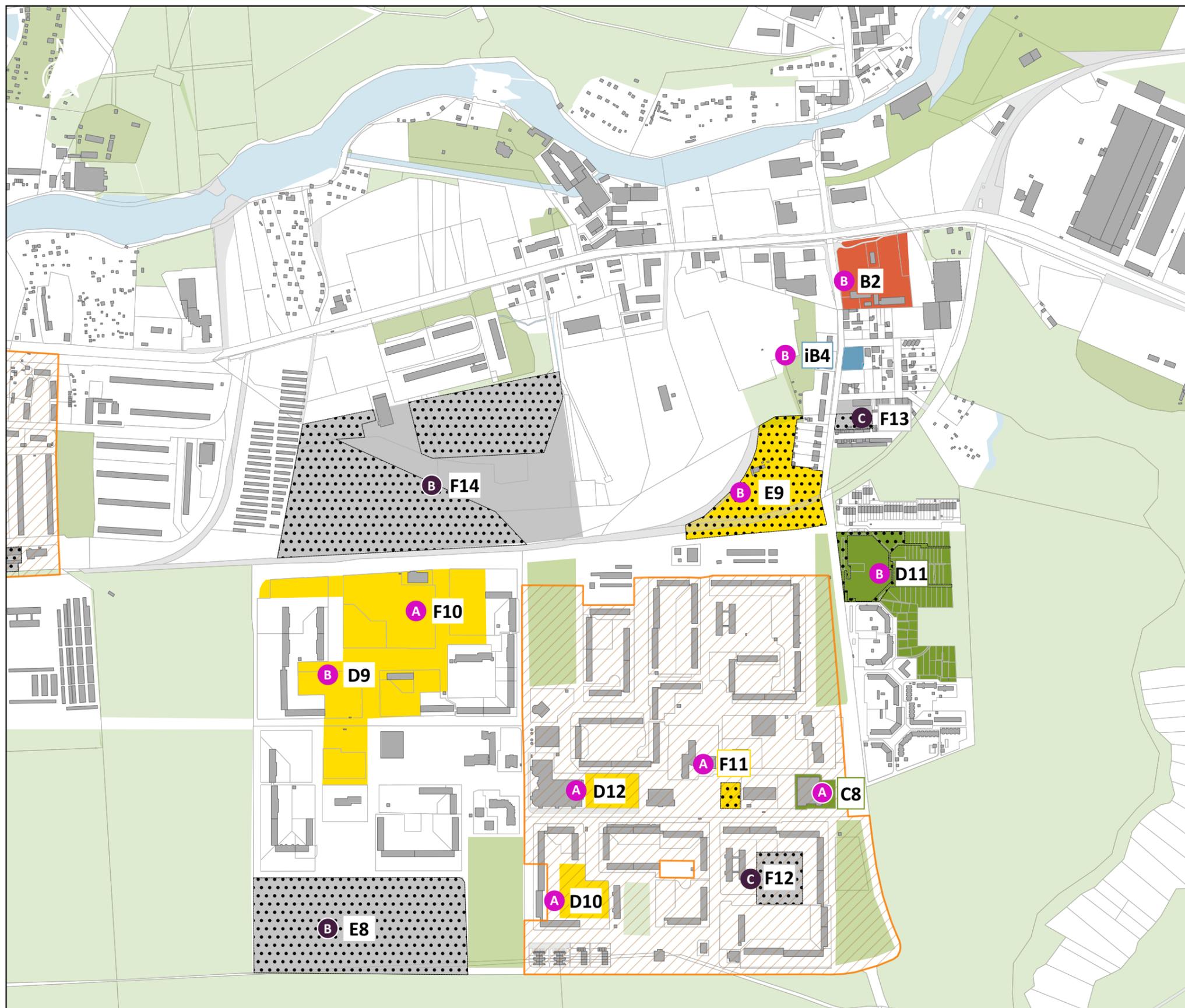
Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
A1	Bärbel-Wachholz-Weg	EFH	54	---	54
SUMME			54	---	54

**in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne**

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



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

rechtswirksame B-Pläne

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

in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne

Nr. Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
C8 Specht	GWB	---	75	75
D11 BV Osterweiterung	GWB	20	70	90
SUMME		20	145	165

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
D12 Heidewald	GWB	---	60	60
E9 Sportplatz Prignitzer Str.	EFH	50	---	50
F10 Prignitzer Straße	GWB	---	50	50
F11 Frankfurter Allee	GWB	---	15	15
SUMME		80	250	330

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

Prioritäre und weitere Potenziale

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

Legende

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

0 250 500 m

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Stand: 21. November 2023





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

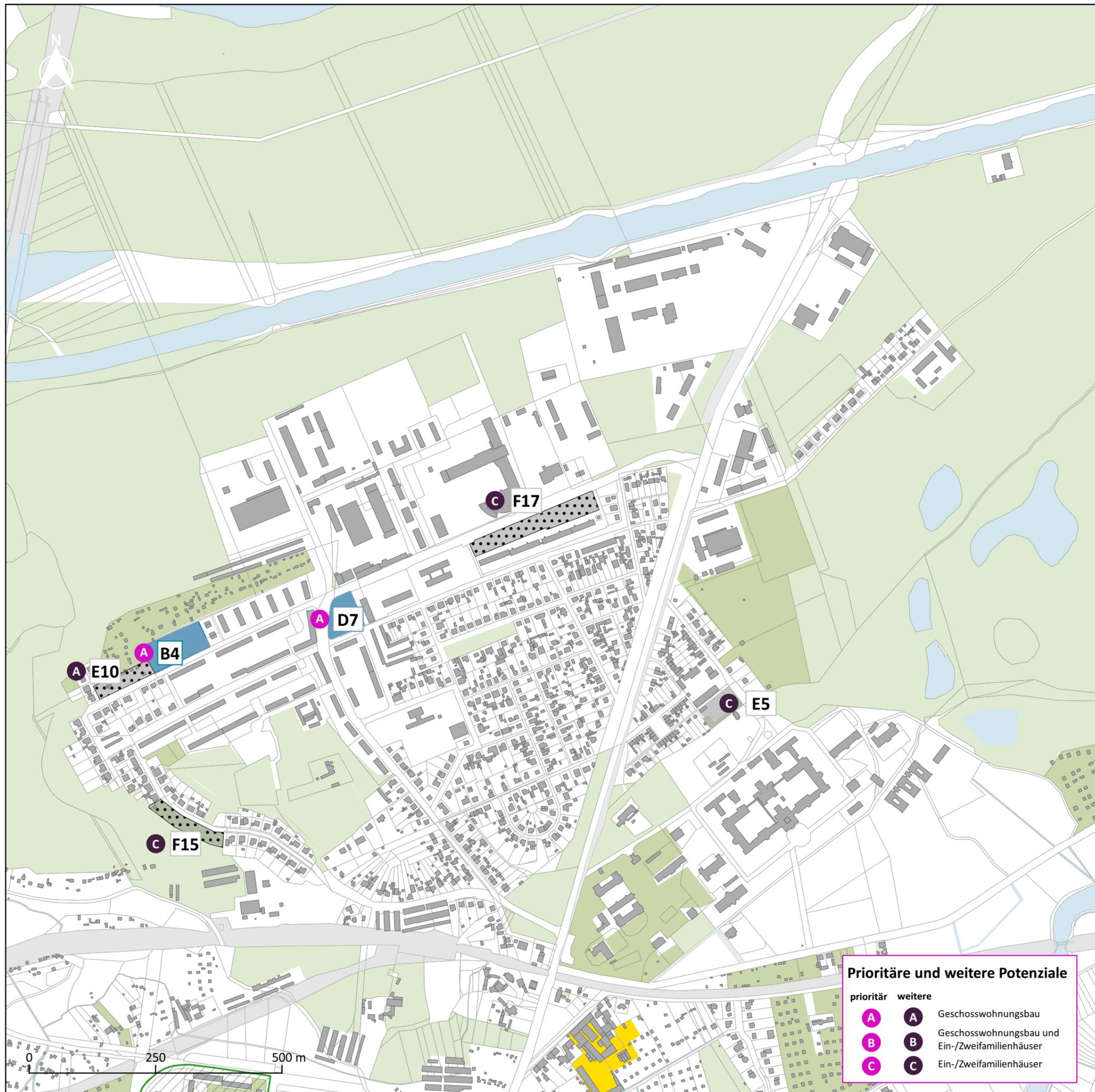
- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet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

Prioritäre und weitere Potenziale

prioritär	weitere	
<span style="color: #e91e63;">A</span>	<span style="color: #e91e63;">A</span>	Geschosswohnungsbau
<span style="color: #e91e63;">B</span>	<span style="color: #e91e63;">B</span>	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
<span style="color: #e91e63;">C</span>	<span style="color: #e91e63;">C</span>	Ein-/Zweifamilienhäuser

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Stand: 21. November 2023





**im Bau befindlich**

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D7	Poratzstraße	GWB	---	80	80
B4	Käthe-Kollwitz-Straße	GWB	---	36	36
SUMME			---	116	116

**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**

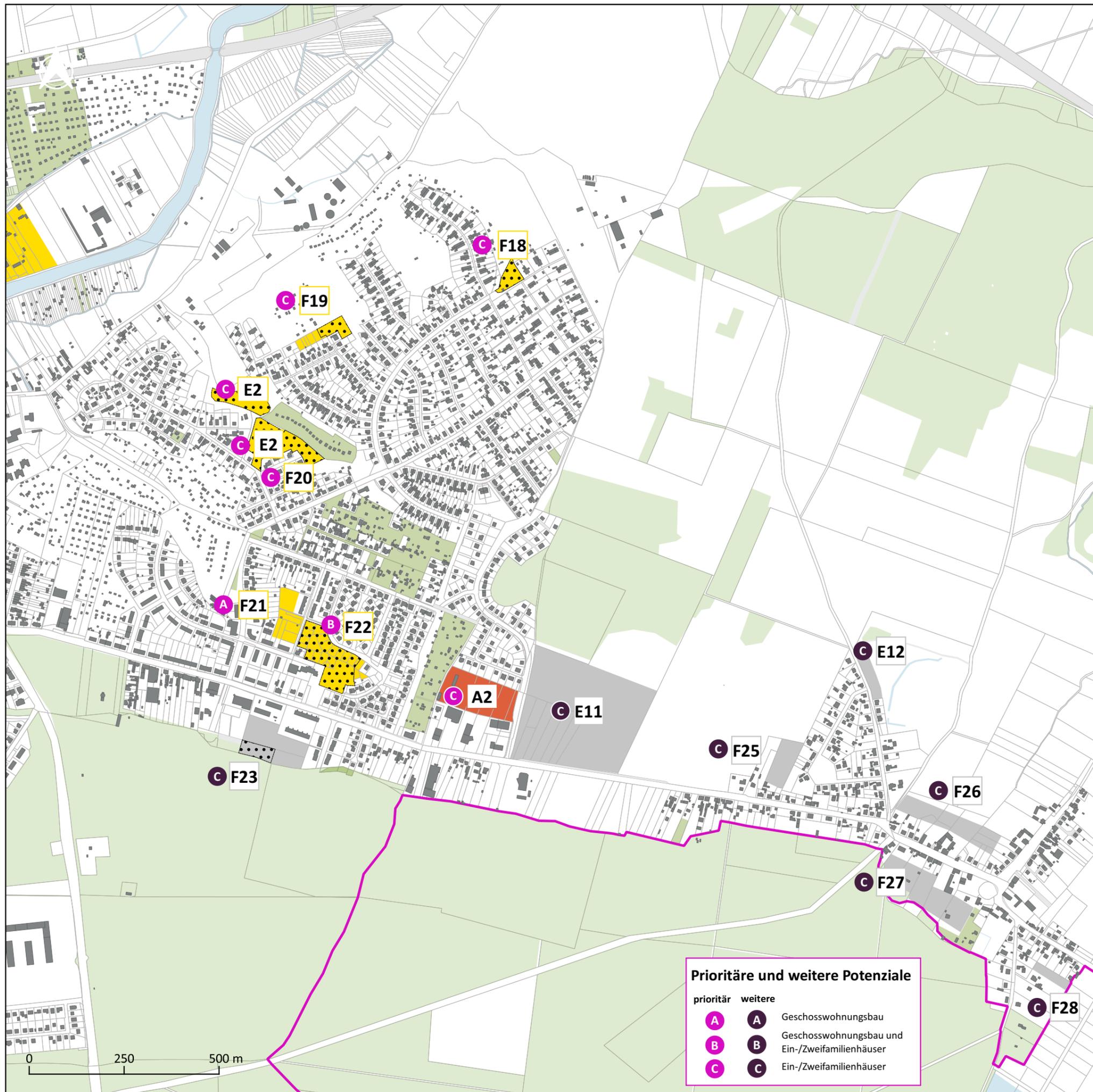
- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet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

**Prioritäre und weitere Potenziale**

- |  |                                      |   |
|--|--------------------------------------|---|
| <b>prioritär</b>                       | <b>weitere</b>                       |   |
| <span style="color: magenta;">A</span> | <span style="color: black;">A</span> | Geschosswohnungsbau                             |
| <span style="color: magenta;">B</span> | <span style="color: black;">B</span> | Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser |
| <span style="color: magenta;">C</span> | <span style="color: black;">C</span> | Ein-/Zweifamilienhäuser                         |

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Stand: 21. November 2023





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
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			53	32	85

weitere Flächen

Nr.	Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
E11	Sommerhöhen	EFH	70	---	70
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			129	---	129

Legende

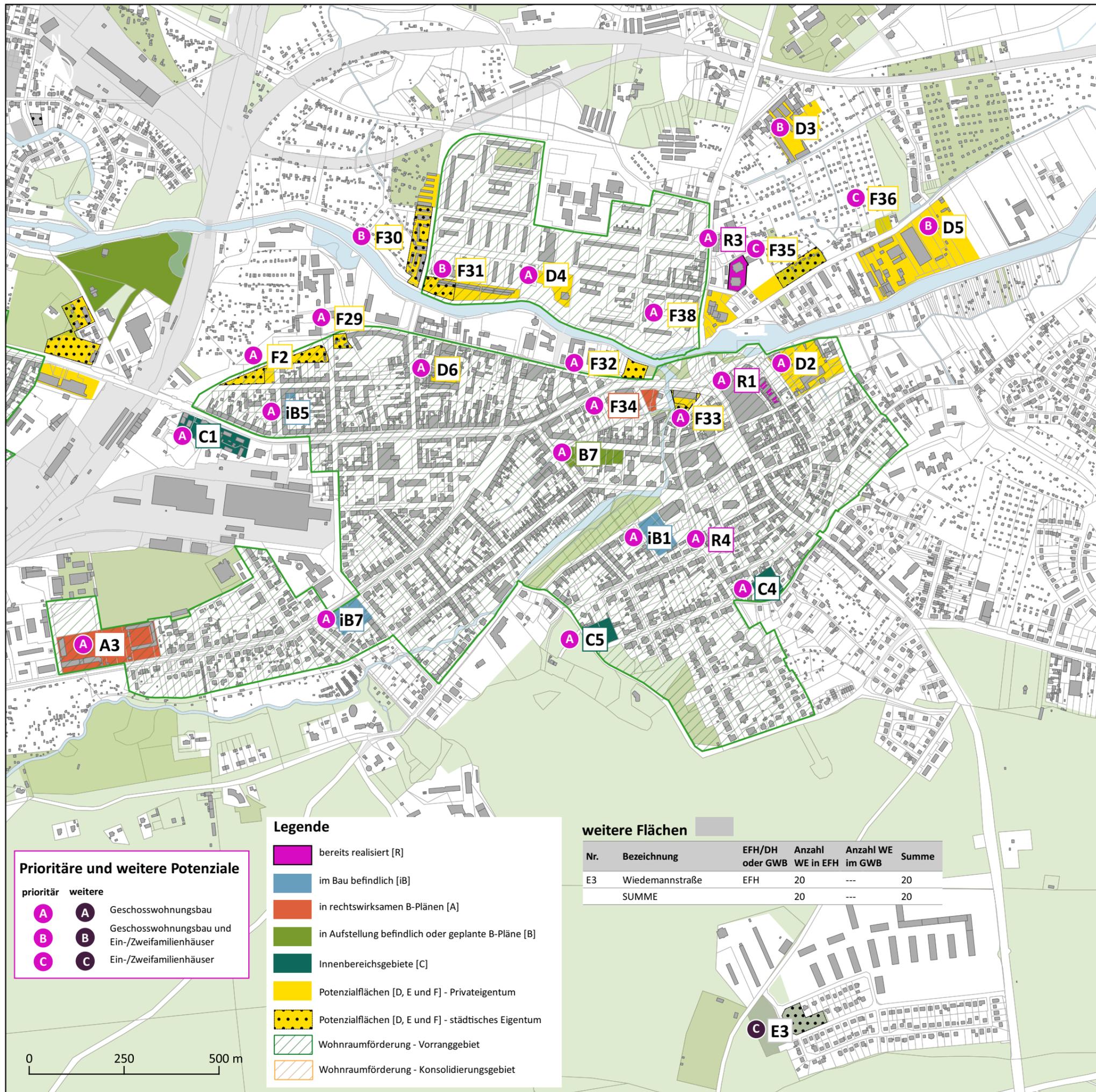
- bereits realisiert [R]
- im Bau befindlich [iB]
- in rechtswirksamen B-Plänen [A]
- in Aufstellung befindlich oder geplante B-Pläne [B]
- Innenbereichsgebiete [C]
- Potenzialflächen [D, E und F] - Privateigentum
- Potenzialflächen [D, E und F] - städtisches Eigentum
- Wohnraumförderung - Vorranggebiet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

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Stand: 21. November 2023



Prioritäre und weitere Potenziale

prioritär	weitere	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> A	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> A	Geschosswohnungsbau
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> B	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> B	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> C	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> C	Ein-/Zweifamilienhäuser



**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 Schwärzblick	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**

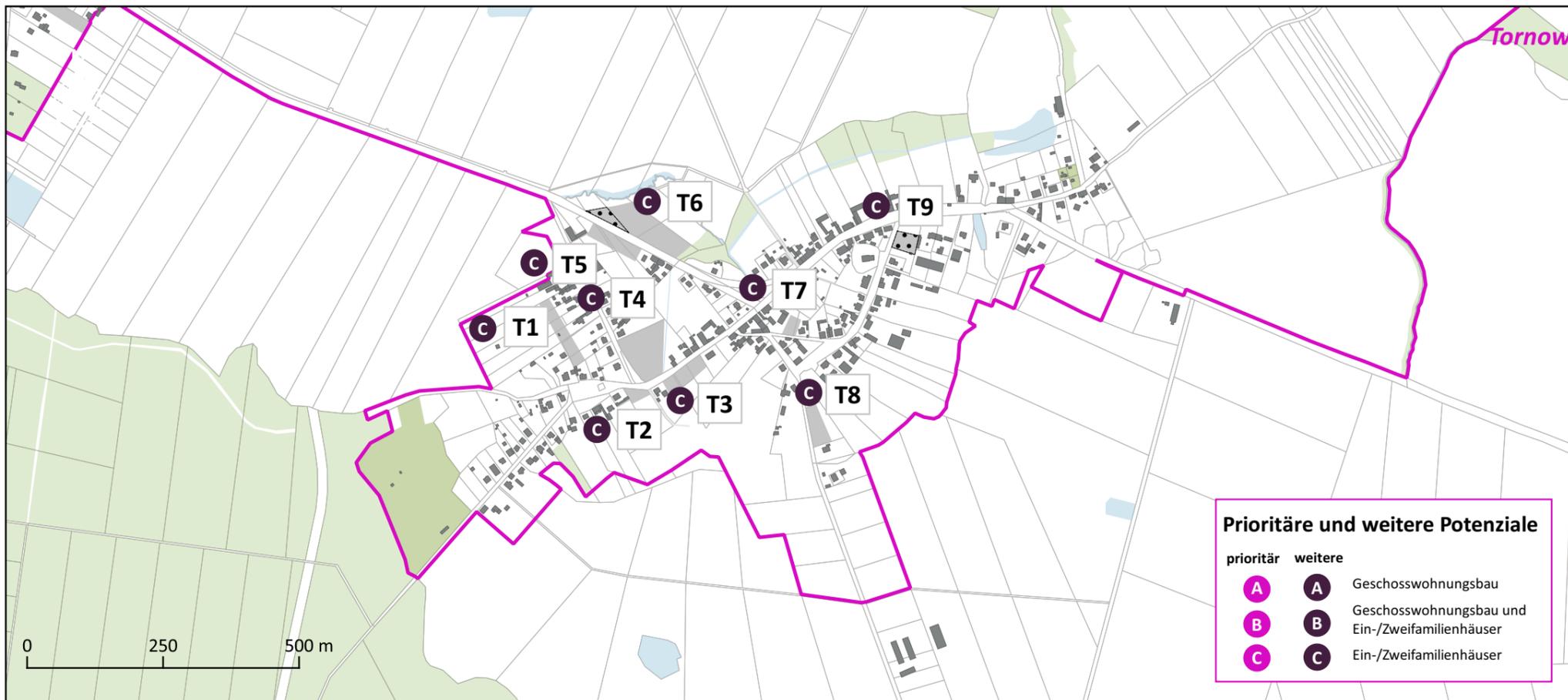
Nr. Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
C1 Bahnhofsring	GWB	---	60	60
C4 E.-Mühsam-Str. 36	GWB	---	23	23
C5 Lessingstr.	GWB	---	30	30
SUMME		---	113	113

**Potenzialflächen**

Nr. Bezeichnung	EFH/DH oder GWB	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE im GWB	Summe
D2 Alte Möbelfabrik	GWB	---	150	150
D3 Ackerstraße	beides	25	25	50
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.	beides	20	20	40
F31 Leibnizstraße	beides	5	20	25
F32 Schwärzermündung	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		94	487	581

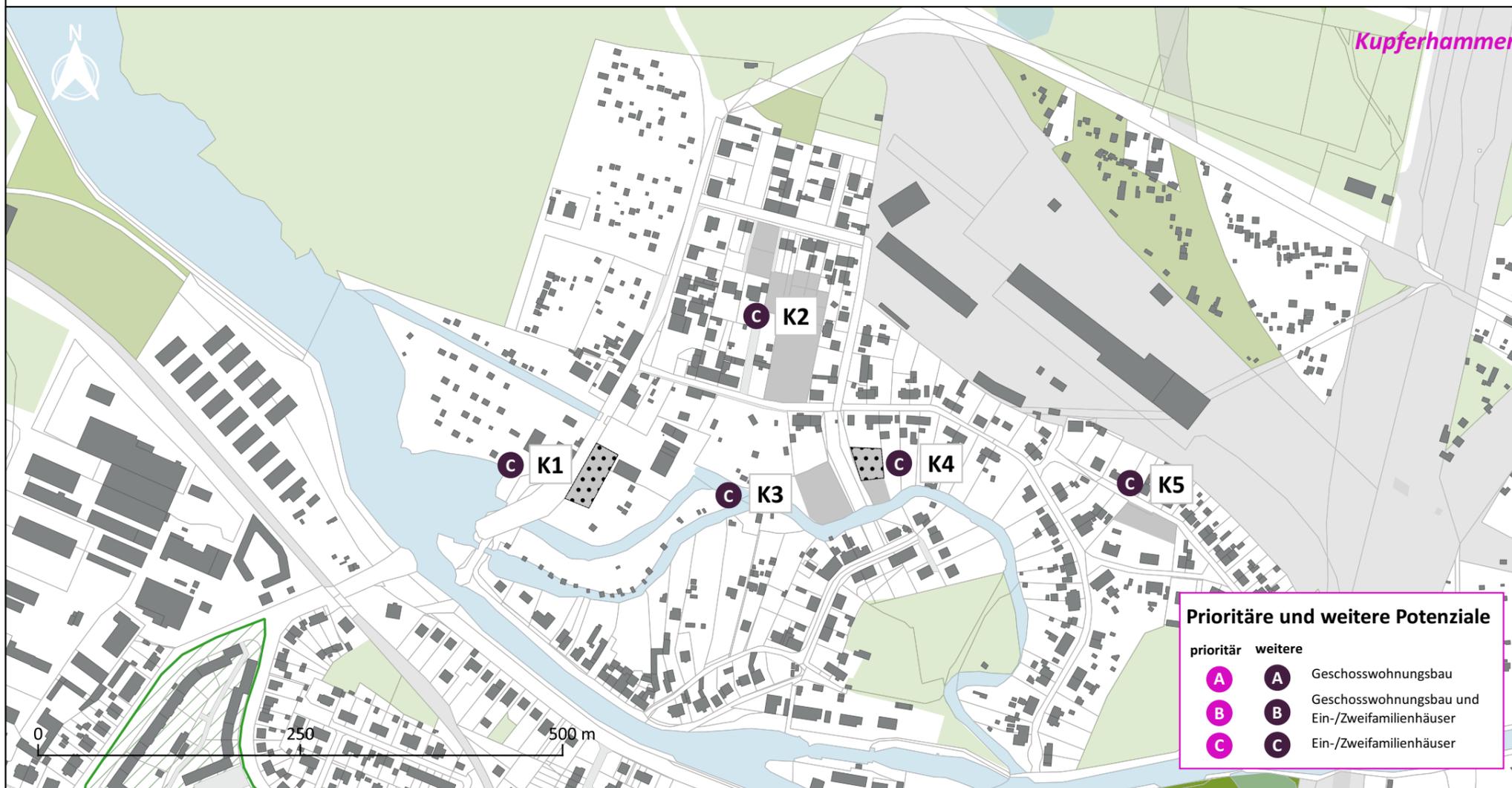
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
 Stand: 21. November 2023





**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: 21. November 2023

Stand: 21.11.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S) weitere Potenziale		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	
												wP	bauliche Dichte (mind. 20-25 WE/ha)					
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			
		IB3 Siedlerweg	im Bau befindlich	-	16	16	2.588	0,259	Finow	im Bau	nein	S	61,8	A1	g			
	CLARA-ZETKIN-	IB8 Eberswalder Straße	im Bau befindlich	13	-	13	2.535	0,254	Finow	im Bau	nein	S	51,3	I	g			
		SIEDLUNG	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		im Bau befindlich	58	-	58	52.037	5,204	Finow	im Bau	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		in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	20	380	400	59.451	5,945	Messingwerk-Ost	2026-2030	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	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	
F6 entfällt - <del>nördl. Christel-Brauns-Weg</del>	Potenzial	-	-	-	0,000	0,000	Finow	2031-2035	nein	-	-	I	g	h	pot. Überschwemmungsbereich	Prüfen, ob auch als Retentionsraum geeignet oder ausbaubar		
F7 entfällt - <del>Kassienallee</del>	Potenzial	-	-	-	0,000	0,000	Finow	2031-2035	zum Teil	-	-	I	g	s	innerstädtische Vegetation	nicht weiter verfolgen; überwiegend ehemalige Bahnanlagen, daher hoher Aufwand für Baufeldvorbereitung		
F8 Ringstraße Garagenhof	Potenzial	50	10	60	25.783	2,578	Finow-Ost	2031-2035	zum Teil	wP	23,3	A1	h	g		als Wohnfläche nicht weiter verfolgen, ggf. Reserve für Bildungsinfrastruktur Finow Zentrum		
F9 entfällt - <del>Eberswalder Straße (westl. Feuerwehr)</del>	Potenzial	-	-	-	0,000	0,000	Finow-Ost		zum Teil									
Karte 2	BRANDEN-	IB4 Lindenhof	im Bau befindlich	-	14	14	1.515	0,151	Finow-Ost	im Bau	nein	S	92,4	I	m			
		B2 Spechthausener Straße	rechtswirksame B-Pläne	-	51	51	16.502	1,650	Finow-Ost	2021-2025	nein	S	30,9	I	m			
	BURGISCHES	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	
		VIERTEL	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		in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne	20	70	90	35.131	3,513	BV	2021-2025	zum Teil	S	25,6	A1	m		EFH/ZFH ergänzt	
	D12 Heidevald		Potenzial	-	60	60	7.109	0,711	BV	2021-2025	nein	S	84,4	I	h	s	pot. Überschwemmungsbereich	Ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erarbeiten
	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	50	-	50	28.725	2,873	Finow-Ost	2026-2030	ja	S	17,4	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 Lübbener 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	bebauungsfreie Räume Kaltluftversorgung	Für die Strukturierung des Baugebiets unbedingt beachten, entweder nur sehr lockere Bebauung oder größere Bereiche ungebaut 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 Bahnhofs Umfeld	Potenzial	-	150	150	21.206	2,121	Westend	2031-2035	zum Teil	S	70,7	I	h	h	Durchlüftungssache defizitäre Kaltluftversorgung	Durchlüftungssache 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 Lusenquartier	Potenzial	-	40	40	6.887	0,689	Westend	2031-2035	nein	S	58,1	I	m	h	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 Westendwiese	Potenzial	-	10	10	1.687	0,169	Westend	2031-2035	ja	wP	59,3	I	m	h	defizitäre Kaltluftversorgung	Fläche ergänzt		

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

Stand: 21.11.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S)		Innen-/Außenentwicklung (Erläuterung s. Fußzeile)	Bedeutung für das Stadtbild	Ergebnis Klimacheck	Anmerkungen		
												weitere Potenziale (wP)	bauliche Dichte (mind. 20-25 WE/ha)						
Karte 4	NORDEND	B4 Käthe-Kollwitz-Straße	im Bau befindlich	-	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	8	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		Hänglage, Wald > schwer nutzbar		
		F16 entfällt - A-Frank-Straße	Potenzial	-	-	-	-	0,000	Nordend	2031-2035	zum Teil				I	m	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	70	-	70	83.966	8,397	Sommerfelde	2026-2030	nein	S	8,3	A2	h	h	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 Schwärzbeck	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	25	25	50	14.125	1,413	Schleusenstraße/Ackerstraße	2026-2030	nein	S	35,4	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/Ackerstraße	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 Grünflächen innerhalb des Blocks landschaftlich entwickeln und erhalten klimatischer Bedeutung				
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: 21.11.2023	Nr.	Bezeichnung	Status	EFH/ZFH	GWB	Summe	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Stadtbezirk	Realisierung	Eigentum Stadt	räumlicher Entwicklungsschwerpunkt (S)	bauliche Dichte (mind. 20-25 WE/ha)	Innen-/Außenentwicklung (Erläuterung s. Fußzeile)	Bedeutung für das Stadtbild	Ergebnis Klimacheck	Anmerkungen	
												weitere Potenziale (WP)						h - hoch m - mittel g - gering
	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	Schwärzermündung	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. Schiachthof	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	Schliehenweg	Potenzial	6	-	6	2.995	0,299	Tornow	2031-2035	nein	wP	20,0	A1	g		
		T2	Schliehenweg	Potenzial	1	-	1	812	0,081	Tornow	2031-2035	nein	wP	12,3	I	g		
		T3	Schliehenweg	Potenzial	3	-	3	2.375	0,238	Tornow	2031-2035	nein	wP	12,6	I	g		
		T4	Schliehenweg	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	Dammenberger 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
<b>SUMME</b>	<b>1.031</b>	<b>3.019</b>	<b>4.050</b>
<b>nach Planungsstand</b>			
<b>bereits realisiert</b>	-	159	159
<b>im Bau befindlich</b>	82	342	424
<b>rechtswirksame B-Pläne</b>	84	433	517
<b>in Aufstellung befindliche/geplante B-Pläne</b>	58	843	901
<b>Innenbereichsgebiete</b>	-	113	113
<b>Potenzial</b>	807	1.129	1.936
	<b>1.031</b>	<b>3.019</b>	<b>4.050</b>

nach Realisierungszeitraum

	EFH/ZFH	GWB	Summe
<b>fertig</b>	-	159	159
<b>im Bau</b>	71	226	297
<b>2021-2025</b>	115	829	944
<b>2026-2030</b>	381	989	1.370
<b>2031-2035</b>	464	816	1.280
	<b>1.031</b>	<b>3.019</b>	<b>4.050</b>

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

## A2 Übersicht Instrumente

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.

ein erster Überblick

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

zum Vertiefen und weiterlesen

🔗 [https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Arbeitshilfe\\_Baulandstrategien\\_Langfassung\\_final.4087121.pdf](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://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](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 Umliegung; 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*