

INSEK

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Altlandsberg
mit den Ortsteilen

Altlandsberg • Bruchmühle • Buchholz • Gielsdorf • Wegendorf • Wesendahl



Impressum

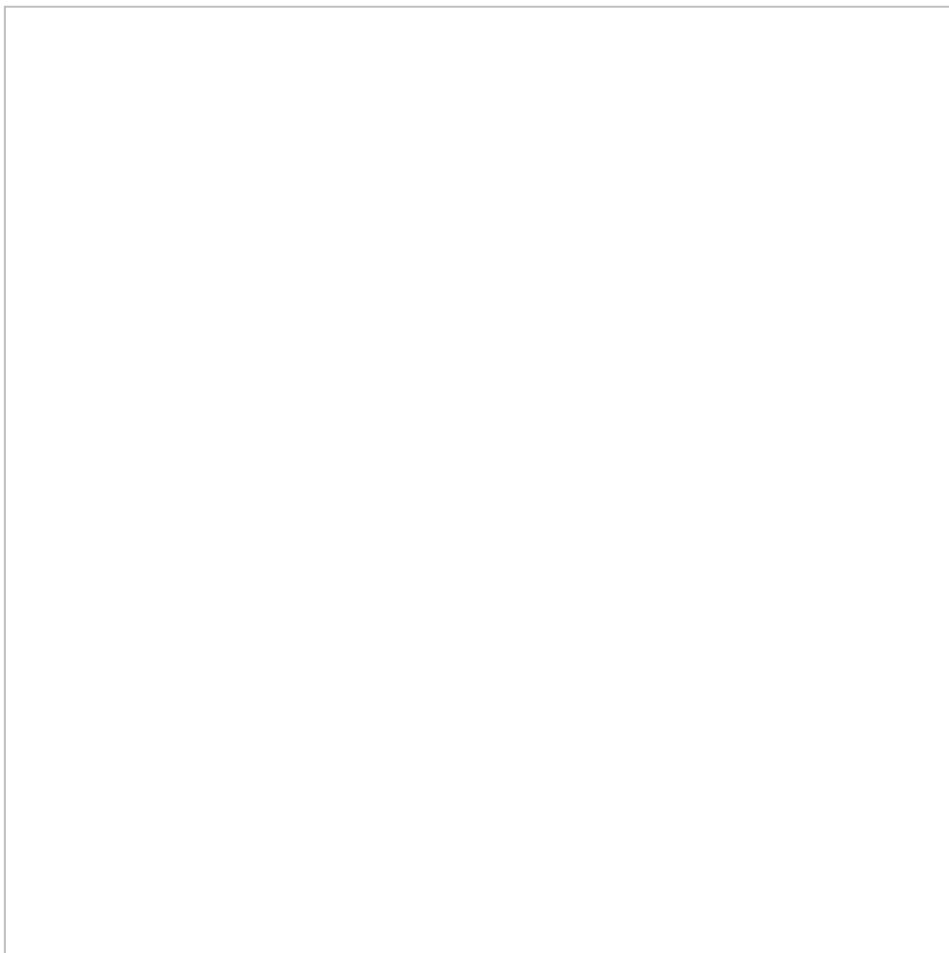
Auftraggeber Stadt Altlandsberg
Bürgermeister Herr A. Jaeschke
Berliner Allee 6
15345 Altlandsberg

Auftragnehmer Dipl.-Ing. Stefan Bolck,
Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39,
13089 Berlin
Tel. 030/9253260, Fax. 030/9253760

Erarbeitet gemeinsam mit der zeitweiligen Arbeitsgruppe „ZAG INSEK“

Michael Töpfer (Vorsitzender), Michael Barg, Kathleen Brandau, Rolf Borges, Carl Grünheid, Rainer Hahm, Dieter Soergel, Eva Strys

CD mit den kompletten Unterlagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)



Inhalt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)

Vorbemerkungen und Verfahren

I.	Anlass und Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.....	i
II.	Gliederung und Methodik	iii
III.	Chronologie und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	iv

Rahmenbedingungen und Analyse

1.	Rahmenbedingungen	
1.1	Standort und Kurzvorstellung der Stadt Altlandsberg	1
1.2	Übergeordnete Planungen	2
1.3	Weitere Planungen, Konzepte und Projekte	4
1.4	Vorhandene kommunale Planungen und Konzepte.....	5
1.5	Siedlungsstruktur – Stadt, Siedlungen und Landschaft.....	11
1.6	Charakteristik der Ortsteile – Besonderheiten und Alleinstellung.....	14
1.7	Bevölkerung – Demografische Situation und Entwicklung	18
2.	SWOT-Analyse	
2.1	Wohnen und Grundversorgung	23
2.2	Soziales, Kultur und Bildung.....	27
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung.....	31
2.4	Technische und Verkehrliche Infrastruktur	33
2.5	Umwelt, Natur und Erholung	36
2.6	Stadtmarketing	38
3.	Handlungserfordernisse	40

Leitbilder und Entwicklungsziele

4.	Leitbilder	47
4.1	Leitbild - Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsziele	48
4.2	Leitbild für die Gesamtstadt Altlandsberg	49
4.3	Leitbilder für die Ortsteile	50
5.	Entwicklungsziele	53
5.1	Querschnittsziele	53
5.2	Gesamtstädtische und ortsteilbezogene Entwicklungsziele	56
6.	Ortsteilbezogene Übersicht zu Leitbilder, Entwicklungszielen und Maßnahmen - Zusammenfassung	

Zentrale Vorhaben und Umsetzungsstrategie

7.	Umsetzungsstrategie	91
7.1	Auswahl der Maßnahmen und Prioritätensetzung (räumlich, fachlich, finanziell, zeitlich).....	92
7.2	Querschnittsaufgaben	93
7.3	Investitions- und Folgekosten.....	97
7.4	Fortführung des INSEK	97
8.	Zentrale Vorhaben.....	98
8.1	Erläuterung und Wirkung der Zentralen Vorhaben	98
	1. Kleinstädtisches Versorgungszentrum mit überregionaler Ausstrahlung	99
	2. Ortsteile mit hoher Lebensqualität und eigener Spezifik.....	102
	3. Landschaftsraum für Bewohner und Besucher – ökologisch funktionsfähig .	109
	4. Vernetztes Stadtgebiet für alle Bevölkerungsgruppen.....	113
8.2	Übersicht zur Zielerreichung.....	118
9.	Städtebauliche Kalkulation	

Anhang

Anlage 1:	Übersicht über vorhandene Planungen
Anlage 2:	Gebietskulisse zur Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Land Brandenburg
Anlage 3:	Ergänzende Anregungen von Bürgern im Rahmen der Beteiligung
Anlage 4:	Literatur- und Quellenverzeichnis (Auswahl)

I. Anlass und Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg hat am 29.04.2015 beschlossen, ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Altlandsberg“ zu erarbeiten (Beschluss Nr. 220/15-SVV). Dazu wurde die Zeitweilige Arbeitsgruppe (ZAG) „INSEK / Leitbild“ gebildet, die als Steuerungsgruppe die Arbeiten am INSEK begleitet. Seit März 2016 wird die ZAG durch das Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung von Dipl.-Ing Stefan Bolck fachlich unterstützt.

Wesentliches Ziel des INSEK ist die Vorbereitung einer aufeinander abgestimmten Entwicklung aller Ortsteile der Stadt Altlandsberg unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Besonderheiten sowie der regionalen Rahmenbedingungen im Umland von Berlin. Der planerische Zeithorizont für das INSEK ist bewusst langfristig angelegt. Die Stadt Altlandsberg geht in zwei Stufen an diese Thematik heran: In einem ersten Schritt werden Aussagen zu Zielen, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien bis zum Jahr 2030 der Planung zugrunde gelegt. In einem zweiten Schritt wird der Zeithorizont bis in das Jahr 2050 angenommen, um auch sehr langfristige Ziele der Stadtentwicklung benennen zu können. Entsprechend allgemeiner Natur sind dementsprechend einzelne Aussagen, die in einer Fortschreibung des INSEK künftig aktualisiert und präzisiert werden müssen.

Darüber hinaus sieht sich die Stadt Altlandsberg aktuellen Herausforderungen aus vielen Bereichen gegenübergestellt. Diese müssen im Rahmen einer gesamtstädtischen Entwicklungsplanung betrachtet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Zuzug von Einwohnern aus Berlin, landespolitische Vorgaben mit sehr starker Fokussierung auf die großen Ballungszentren, der zunehmende Wettbewerb zwischen den Kommunen um eine positive Einwohnerentwicklung oder die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur, wie eine medizinische Grundversorgung oder die Sicherung einer öffentlichen Verkehrsanbindung im ländlichen Raum und vieles mehr. Oft sind es widerstreitende Belange, die in einem fachlich begründeten Planungsprozess untereinander und gegeneinander abgewogen werden müssen.

Das INSEK ist eine wesentliche Grundlage, um solide Entscheidungsgrundlagen und langfristige Planungssicherheit für die Stadtentwicklung mit ausreichend Spielraum für künftige Anforderungen zu schaffen. Einzelne Maßnahmen sollen sich in einen gesamtstädtischen Entwicklungsrahmen einfügen und gemeinsamen Zielen dienen. Das INSEK muss bei allen künftigen kommunalen Planungsentscheidungen als Handlungsrahmen berücksichtigt werden. Es ersetzt jedoch weder die Bauleitplanung noch spezifische Einzelkonzepte oder Fachplanungen. Es dient vielmehr einer ressortübergreifenden Zielplanung, die mit Einzelplanungen vertieft und untersetzt werden muss. Es bereitet einen Pool aufeinander abgestimmter Maßnahmen vor, die Voraussetzung zur Umsetzung des langfristigen Leitbildes der Stadtentwicklung ist. Das INSEK dient in diesem Zusammenhang auch der Bündelung und Integration aller schon vorhandenen kommunalen Planungen, die in den vergangenen Jahrzehnten zahlreich in Altlandsberg erarbeitet wurden.

Das INSEK bildet somit die Grundlage für planerische und politische Entscheidungen und die Weichenstellung für die künftige Entwicklung der Stadt. Es ist ein langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument der Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene und dient im Gegenstromprinzip der Festlegung regional- und landesplanerische Ziele mit hoher qualitativer Aussagekraft bezogen auf die konkrete Situation der Gesamtstadt Altlandsberg.

Aus diesen Gründen wurde die Erarbeitung des INSEK selbst als ein öffentlicher Arbeitsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung organisiert. Die Einwohner wurden in die Entscheidungsfindung für die Festlegung der Entwicklung ihrer Stadt einbezogen. Verschiedene Interessenvertretungen aus Wirtschaft, Politik, Kultur, Natur- und Umweltschutz wurden direkt angesprochen und in die Arbeit einbezogen. Nur durch diesen intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses zwischen den

verschiedenen Akteuren, der Politik und der Verwaltung konnte in vielen Bereichen ein Konsens zwischen den verschiedenen Beteiligten und den von ihnen vertretenen Belangen hergestellt werden.

Das INSEK bildet auch die Grundlage der Vorbereitung und Umsetzung verschiedener Förderprogramme zur Stadtentwicklung durch Bund, Land und Landkreis sowie spezieller sektoraler Programme. Beispielsweise erfolgen die EFRE-Förderung und Zuwendungen zur nationalen Städtebauförderung auf der Grundlage eines INSEK.

Mit der vorliegenden Konzeption zur langfristigen Stadtentwicklung wird für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ein langfristiger Rahmen abgesteckt, in dem die nachhaltige, funktionelle und räumlich aufeinander abgestimmte Entwicklung der Stadt Altlandsberg mit all ihren Ortsteilen möglich ist. Für Verwaltung, Politik, Unternehmen und lokale Akteure bildet das INSEK Handlungsrahmen und Entscheidungsgrundlage. Darüber hinaus erfolgt eine Einordnung der Stadt Altlandsberg in den regionalen Kontext, wodurch Stärken und Alleinstellungsmerkmalen deutlich werden, mit denen Altlandsberg im Wettbewerb der Städte und Regionen die besten Chancen für eine sinnvolle langfristige Entwicklung hat.

Im Arbeitsprozess am INSEK hat sich frühzeitig gezeigt, dass wesentliches Alleinstellungsmerkmal und Stärke der Stadt Altlandsberg die Gemeinschaft unterschiedlich ausgeprägter Ortsteile ist. Damit heben sich sowohl die Gesamtstadt als auch die einzelnen Ortsteile und Siedlungen mit ihren jeweiligen Eigenarten von den Nachbargemeinden des Siedlungsraumes im Berliner Umland deutlich ab, was eine wesentliche Besonderheit darstellt. Es werden deshalb im INSEK räumliche und funktionelle Entwicklungsstrategien aufgezeigt, die speziell auf diese Besonderheiten eingehen. Es kommt dabei auf den Erhalt und die Ausprägung der funktionellen und baulich-räumlichen Besonderheiten in den einzelnen Ortsteilen und ihren charakteristischen Siedlungsbereichen an. Ziel ist es, Gemeinsames und Spezifisches herauszuarbeiten, zu erhalten und weiter auszuprägen, um damit die Grundlagen für einen tragfähigen und zukunftsweisenden Entwicklungsrahmen der Stadt als Ganzes zu setzen. Eine hohe Lebensqualität für alle Einwohner, günstige Bedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung, den Erhalt des umgebenden Naturraumes und aller anderen Komponenten des gemeinschaftlichen Lebens sind dabei wichtige Zielsetzungen.

Festzustellen ist, dass mit den herausgearbeiteten Entwicklungszielen keine grundsätzliche Neuausrichtung der Stadtentwicklung erfolgt, vielmehr kann an Vorhandenes angeknüpft und darauf aufgebaut werden. Dazu gehören so wichtige Prozesse, wie die fast abgeschlossene Sanierung der historischen Altstadt von Altlandsberg, die beginnende Sanierung im denkmalgeschützten Scheunenviertel, die Investitionen in das Schlossareal, die Verdichtung und Entwicklung von Wohngebieten in verschiedenen Ortsteilen, der Bau von Räumlichkeiten für das Gemeinschaftsleben sowie viele positive Maßnahmen zur Sicherung des Naturhaushaltes, um nur einige zu nennen.

Das nun vorliegende INSEK der Stadt Altlandsberg ist ein Planungs- und Entscheidungsinstrument, das selbstverständlich aktualisiert und fortgeschrieben werden muss. Trotz der Tatsache, dass es sich um einen möglichst flexiblen Rahmen für die Entwicklung handelt, der in seiner vorliegenden Aussage Spielräume für sinnvoll begründete Einzelentscheidungen lässt, muss das INSEK anhand sich verändernder konkreter Bedingen für die baulich-räumliche und funktionelle Entwicklung in der Region Berlin-Brandenburg und der Stadt überprüft und angepasst werden. Das ist eine sehr anspruchsvolle und verantwortungsvolle Aufgabe. Dafür ist die in herausragender Weise arbeitende Zeitweilige Arbeitsgruppe INSEK geeignet und könnte dafür bestehen bleiben. Außerdem sollte der, über das INSEK hinausgehende, erreichte Sach- und Arbeitsstand in der ZAG auch für andere stadtplanerische und strategische Entscheidungen genutzt werden.

Zur Unterscheidung zwischen dem Ortsteil Altlandsberg und der Stadt Altlandsberg wird die jeweilige Bezeichnung im Text immer vorangestellt.

II. Gliederung und Methodik

Das INSEK für Altlandsberg orientiert sich grundsätzlich an der vorgegebenen Gliederung der „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft von 2012 (MIL 2012).

Die Gliederung des INSEK unterliegt den folgenden methodischen Schritten. Detaillierte Hinweise zur methodischen Herangehensweise an einzelne Arbeitsschritte finden sich in den Einführungstexten der jeweiligen Kapitel.

Grundlegende Basis des INSEK bildet eine SWOT-Analyse, mit der thematisch gegliedert eine Bestandsanalyse erfolgt (siehe Abb. 1, Stufe 1). Es werden Stärken (**Strengths**), Schwächen (**Weaknesses**), Chancen (**Opportunities**) und Risiken (**Threats**) aufgenommen und bewertet. Hier fließen z. B. Statistiken/ Prognosen, Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, städtebauliche, politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen ein. Kommunale Planungen werden geprüft und bewertet. Notwendige Aktualisierungen, Ergänzungen oder sonstige Empfehlungen fließen in die Arbeit ein.

→ **Kapitel 1 (Rahmenbedingungen)** und → **Kapitel 2 (SWOT-Analyse)**

In → **Kapitel 3** werden die daraus abgeleiteten **Handlungserfordernisse als Zusammenfassung** dargestellt.

Daraus wurden Leitbilder und Entwicklungsziele entwickelt, die sich konsequent aus der Bestandsanalyse und den städtebaulichen Rahmenbedingungen ableiten lassen (siehe Abb. 1, Stufe 2). Auch dieser Arbeitsschritt wurde mit der Öffentlichkeit beraten und intensiv diskutiert (siehe folgender Abschnitt III).

Für den Aufbau dieses INSEK werden die strukturellen Besonderheiten der Stadt Altlandsberg mit ihren unterschiedlich ausgeprägten Ortsteilen aufgegriffen. Es werden nicht nur Leitbilder und Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung benannt, sondern auch für jeden einzelnen Ortsteil sehr differenziert erarbeitet. → **Kapitel 4 (Leitbilder)** und **Kapitel 5 (Entwicklungsziele)**

In → **Kapitel 6** stellt eine **ortsteilbezogene Übersicht zu Leitbildern, Entwicklungszielen und Maßnahmen als Zusammenfassung** die Überleitung zu den Zentralen Vorhaben dar.

In → **Kapitel 7** werden zur Umsetzung der Leitbilder und Entwicklungsziele die Umsetzungsschritte beschrieben, konkrete Maßnahmen erarbeitet und Prioritäten festgelegt. Die wichtigsten Maßnahmen sind in → **Kapitel 8** als Zentrale Vorhaben zusammengefasst und genauer beschrieben (siehe Abb. 1, Stufe 3).

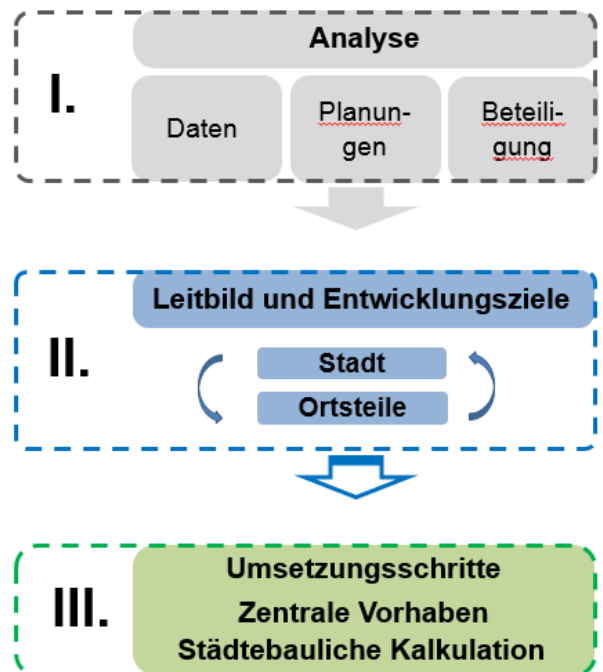


Abb. 1: Methodik der Erarbeitung des INSEK

Zu den Maßnahmen gibt es eine grobe Kostenschätzung (städtebauliche Kalkulation). Diese Schätzung bildet den Abschluss des INSEK und bereitet unter anderem die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen vor. → **Kapitel 9 (Städtebauliche Kalkulation)**

Durch dieses systematische Vorgehen und die aufeinander aufbauenden Bearbeitungsebenen mit regelmäßigen Zusammenfassungen der wesentlichen Inhalte werden aus den analysierten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken konkrete Leitbilder und Entwicklungsziele abgeleitet sowie geeignete Maßnahmen zur schrittweisen Umsetzung der Ziele vorgeschlagen (Herleitungskette).

III. Chronologie und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Erarbeitung des INSEK ist ein Arbeitsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung. Außerdem sind verschiedene Interessenvertretungen aus Wirtschaft, Politik, Kultur, Natur- und Umweltschutz zu berücksichtigen.

Die Stadt Altlandsberg sieht die Erarbeitung des INSEK selbst als Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung an der Ausrichtung der langfristigen Stadtentwicklung und hat deshalb einen sehr transparenten und vielschichtigen Arbeitsprozess organisiert.

Begonnen wurde die Arbeit mit dem Beschluss am 29.04.2015. Von Anfang an wurde dessen Erarbeitung durch die *ZAG INSEK / Leitbild* begleitet. Deren Mitglieder haben als EinwohnerInnen Altlandsbergs wesentliche Schwerpunktsetzungen zum INSEK beigetragen. Im Laufe der Arbeit am INSEK wurden mehrere Workshops sowie Informationsveranstaltungen durchgeführt. Außerdem wurden Zwischenergebnisse immer wieder für längere Zeiträume auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg veröffentlicht und um Hinweise und Anregungen gebeten. Die Bearbeitung des INSEK mit der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits erste Aktivitäten und Planungen von engagierten EinwohnerInnen angestoßen.

Ein **erster öffentlicher Workshop** und zugleich Auftaktveranstaltung für die Entwurfsphase des INSEK fand am 23.04.2016 statt. Zielstellung war die Analyse von Stärken und Schwächen der Stadt als Ausgangssituation für die Planung. Zum ersten Workshop wurden rund 70 VertreterInnen aus verschiedenen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens eingeladen, fast 50 Personen folgten dem Aufruf und nahmen daran teil.

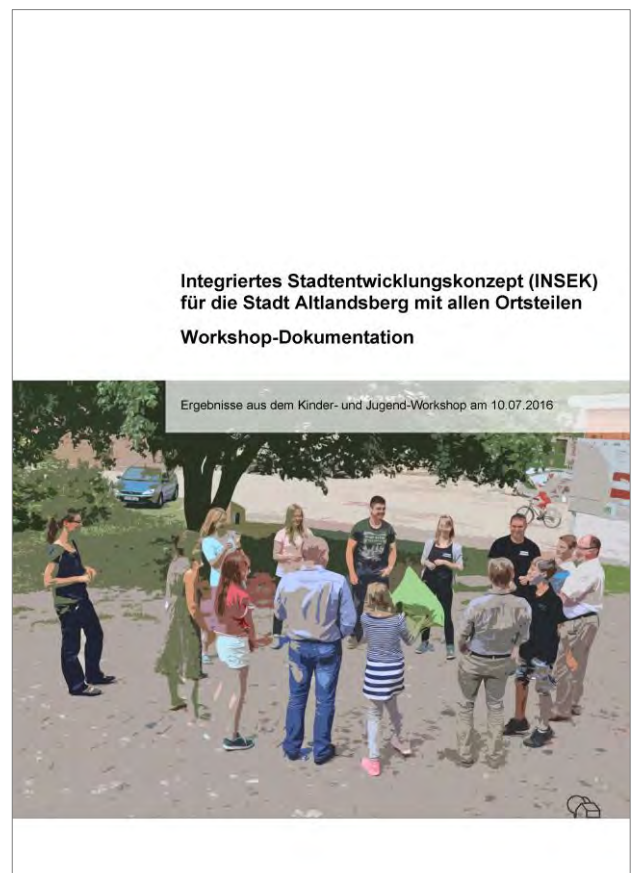
In drei Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themenfeldern wurden Stärken und Schwächen benannt und diskutiert. In diesem Rahmen wurden auch erste Ideen und Visionen entwickelt, die als Grundlage zur Erarbeitung künftiger Leitbilder und Entwicklungsziele für Altlandsberg mit seinen Ortsteilen dienen. Mit der Aufarbeitung der Ergebnisse, deren Zusammenfassung sowie deren Einstellung auf die Website der Stadt Altlandsberg wurde der Anstoß gegeben, weitere Hinweise und Anregungen aus der breiten Öffentlichkeit in die weitere Arbeit einfließen zu lassen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert (siehe Abbildung rechts) und in mehreren Arbeitsgesprächen mit den Ortsbeiräten aller Ortsteile und der ZAG INSEK beraten, ergänzt und präzisiert.



Dokumentation des ersten Workshops

Ein eigener **Workshop für Jugendliche** fand am 10. Juli 2016 statt, da es im INSEK um einen sehr langfristigen Planungshorizont geht und damit die Zukunft der jungen Generation in besonderer Weise betroffen ist. Ziel war die Einbeziehung der jungen Generation in den Prozess der Planung und Ideenfindung.

Viele der von den Jugendlichen im Rahmen des Workshops erarbeiteten Ideen, Anregungen und Visionen bildeten die Grundlage für weitere Diskussionen und Analysen, um die Leitbilder, Entwicklungsziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Altlandsberg zu definieren. Die Ergebnisse wurden dokumentiert (siehe Abbildung rechts). Auch sehr weit gefasste Gedanken und Anregungen, die nicht unmittelbar in das INSEK aufgenommen werden konnten, sind in dieser Dokumentation verankert und können so von der Stadtverwaltung bei zukünftigen Planungen, z.B. dem Schulneubau, dem Wegeausbau oder der Gestaltung von Natur und Umwelt berücksichtigt werden.



Dokumentation des Kinder- und Jugend- Workshops

Neben der umfangreichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Ergebnisse der Datenanalyse und der Workshops innerhalb der ZAG INSEK regelmäßig analysiert und diskutiert. Darüber hinaus fand die aktive Einbindung der Ortsbeiräte aller Ortsteile statt, um die Vereinbarkeit der gesamtstädtischen Zielstellungen mit denen der Ortsteile zu überprüfen und zu untermauern. Inhaltliche Aussagen zu Stärken und Schwächen haben sich in den diversen Gesprächen mit vielen Beteiligten oft übereinstimmend gedeckt, so dass sich viele Ziele und Prioritäten frühzeitig herauskristallisierten.

Die Leitbilder und Entwicklungszeile wurden von der ZAG INSEK in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Bolck herausgearbeitet und zusammengefasst. Zu diesem Zwischenergebnis fand am 19. November 2016 ein **zweiter Workshop** statt, zu dem alle Altlandsberger Bürger eingeladen waren.

Grundlage für die Arbeit im zweiten Workshop bildete die Vorstellung der bisher erarbeiteten Leitbilder und Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und die einzelnen Ortsteile. Anschließend bestand an sieben Arbeitsstationen (sechs Ortsteile sowie Gesamtstadt) die Gelegenheit, die vorgestellten Zwischenergebnisse sowie weitere Gedanken zum Leitbild und vorgeschlagenen Maßnahmen zu diskutieren, zu konkretisieren und zu ergänzen. Ziel war es, insbesondere die persönlichen Argumente und Erfahrungen der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Es lässt sich zusammenfassen, dass die vorgestellten Leitbilder, Entwicklungsziele und Maßnahmen im Grundsatz von den Teilnehmern des 2. Workshops bestätigt wurden. Im Anschluss an den zweiten Workshop wurde das besprochene Zwischenergebnis wiederum über die Internetseite der Stadt einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion zugänglich gemacht.



Die Dokumentationen von Workshop 1 und Workshop 2 wurden über die Präsentation auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg hinaus auch im Stadtmagazin veröffentlicht, um möglichst viele Personen in den INSEK-Prozess einzubeziehen. Aus diesem Grund wird auch die vollständige Entwurfssfassung des INSEK im Internet veröffentlicht und zur Diskussion gestellt.

Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind, sind in ihren Grundsätzen im INSEK verankert. Detaillierte Einzelvorschläge sind teilweise als Beispiele an entsprechender Stelle aufgenommen. Einige, für das Instrument INSEK zu detaillierte, Vorschläge sind in der Anlage 3 zusammengefasst und können so bei zukünftigen Planungen oder einer Fortschreibung des INSEK berücksichtigt werden.

Das INSEK wurde nach abschließender Diskussion in den Ortsbeiräten und den Ausschüssen der Stadt durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg am 28.09.2017 beschlossen (Selbstbindungsbeschluss - Beschluss Nr. 0784/17-SVV).

Rahmenbedingungen und Analyse

1.	Rahmenbedingungen	
1.1	Standort und Kurzvorstellung der Stadt Altlandsberg.....	1
1.2	Übergeordnete Planungen.....	2
1.3	Weitere Planungen, Konzepte und Projekte	4
1.4	Vorhandene kommunale Planungen und Konzepte	5
1.5	Siedlungsstruktur – Stadt, Siedlungen und Landschaft.....	11
1.6	Charakteristik der Ortsteile – Besonderheiten und Alleinstellung	14
1.7	Bevölkerung – Demografische Situation und Entwicklung	18
2.	SWOT-Analyse	
2.1	Wohnen und Grundversorgung.....	23
2.2	Soziales, Kultur und Bildung	27
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung	31
2.4	Technische und verkehrliche Infrastruktur	33
2.5	Umwelt, Natur und Erholung.....	36
2.6	Stadtmarketing	38
3.	Handlungserfordernisse	40

1. Rahmenbedingungen

1.1 Standort und Kurzvorstellung der Stadt Altlandsberg

Die Stadt Altlandsberg schließt die Ortsteile Altlandsberg, Bruchmühle, Buchholz, Gielsdorf, Wegendorf, Wesendahl sowie die Gemeindeteile Eichenbrandt, Neuhönow, Paulshof, Radebrück, Seeberg, Vorwerk und Wilkendorf ein. Der Zusammenschluss der ursprünglich selbstständigen Ortsteile mit ihren Gemeindeteilen zum Amt Altlandsberg erfolgte im Jahr 1993. Im Jahr 2002 erfolgte dann deren Umwandlung zur Stadt Altlandsberg als eigenständige Verwaltungseinheit.

Die Stadt Altlandsberg mit ihren Ortsteilen liegt östlich von Berlin im Dreieck zwischen den laut Landesentwicklungsplan als Mittelzentren festgelegten Kommunen Bernau, Strausberg und Neuenhagen. Somit liegt Altlandsberg innerhalb des Verflechtungsraumes im Umland der Metropole Berlin und ist den Einflüssen der sehr dynamischen Entwicklung der Großstadtregion unmittelbar ausgesetzt.

Innerhalb dieser Region hebt sich die Stadt Altlandsberg durch ihre besondere Siedlungsstruktur mit einzelnen zur Landschaft klar abgrenzbaren Ortsteilen ab. Diese bilden in sich relativ geschlossene Siedlungsbereiche mit einem jeweils ganz eigenen Charakter, spezieller Nutzungsstruktur und Größe. Sie liegen im Landschaftsraum der Barnimer Feldmark zwischen Fließsystemen, großflächigen Waldbereichen und Seen.

Altlandsberg hat einen direkten Anschluss an den Autobahn-Ring A 10 und verfügt über kurze Anbindungen an zwei Bundesstraßen (B 1/5 und B 158). Nördlich sichert eine Regionalbahnlinie und südlich eine S-Bahn-Linie (S 5) die Verbindung in die umliegenden Zentren und nach Berlin. Durch mehrere Landesstraßen ist die Stadt Altlandsberg verkehrstechnisch hervorragend vernetzt. Die regionalen und überregionalen Straßen erschließen die gesamte Gemarkung und haben ihren „Schnittpunkt“ im Ortsteil Altlandsberg. Mit Autobahnanschluss und direkter Verbindung über die Berliner Straße / Landsberger Allee (L 33) nach Berlin liegt Altlandsberg an einer wichtigen Verkehrsachse. Die Entfernung vom Ortszentrum des Ortsteils Altlandsberg zum Berliner Alexanderplatz beträgt ca. 25 km. Durch die direkte Verbindung beträgt die Fahrzeit für PKW rund 40 Minuten.

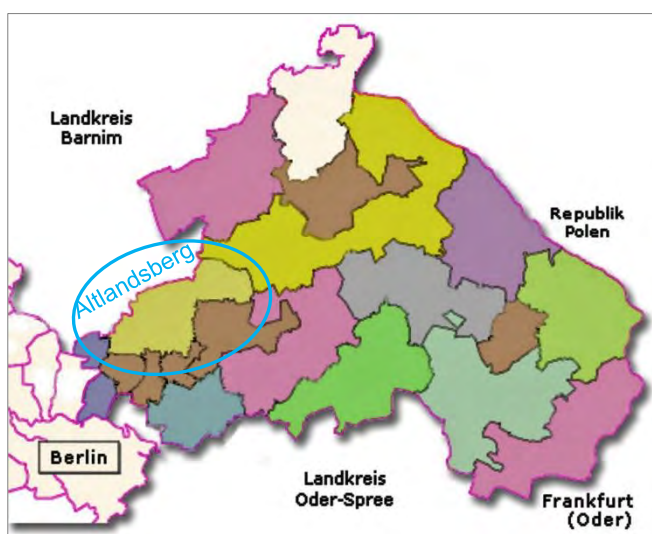


Abb. 2: Lage im Landkreis Märkisch-Oderland

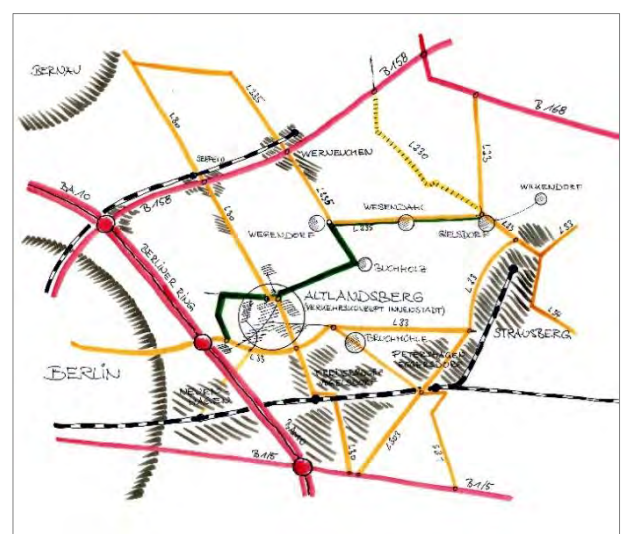


Abb. 3: Lage und Verkehrsanschluss im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg

1.2 Übergeordnete Planungen

Die Umsetzung und lokale Ausgestaltung der überörtlichen Ziele auf kommunaler Ebene ist Gegenstand des INSEK. Im Folgenden werden deshalb die Schwerpunkte der landes- und regionalplanerischen Ziele für die Stadt Altlandsberg zusammengefasst. Diese bilden eine wesentliche Grundlage für das INSEK, werden auch im Rahmen der SWOT-Analyse als Chance oder Risiko für die weitere Entwicklung gewertet und in die Arbeit einbezogen. Auch bestehende Ungereimtheiten und Widersprüche zu einzelnen Planungszielen werden genannt.

• Landesplanung

Die langfristige Entwicklung der Stadt Altlandsberg ist in der Hauptsache über das Raumordnungsgesetz und das Baugesetzbuch an die Ziele der Landesplanung gebunden. Diese befinden sich mit der Erarbeitung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) derzeit in Überarbeitung, bisher gibt es aber keine neuen landesplanerischen Ziele „in Aufstellung“, die als sonstige Ziele der Raumordnung in die Planung einfließen müssen. Daher wird hier zunächst weiterhin Bezug auf den rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) genommen.

Die Stadt Altlandsberg gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Strausberg. Für diesen Bereich sollen Entwicklungskonzepte als Basis für eine Zusammenarbeit bezüglich der Versorgung des Verflechtungsbereiches entwickelt werden (Grundsatz G 2.12 des LEP B-B).

Grundsätzlich sieht der LEP B-B vor, dass die Siedlungsentwicklung „[...] vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen [soll]. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.“ (Grundsatz G 4.1).

Da Altlandsberg kein Zentraler Ort im Sinne der Landesplanung ist, wird die **Entwicklung von Siedlungsflächen** auf die Innenentwicklung sowie zusätzliche Entwicklungsoptionen nach Z 4.5 (2) LEP B-B beschränkt. Die Stadt Altlandsberg hat demnach bis zum Jahr 2018 eine verbleibende Entwicklungsoption von ca. 2,5 ha Wohnbauland.

Im Rahmen der Arbeit am INSEK hat sich die Stadt Altlandsberg unter der Zielstellung einer ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Entwicklung der Gesamtstadt mit ihren Flächenpotenzialen in allen Bereichen der städtebaulichen und naturräumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Auf dieser Grundlage weichen kommunal sinnvoll zu begründende Wohnbauflächenpotenziale erheblich von den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes ab (siehe kommunale Prognose, Kapitel 1.7). Der mit dem 1. Entwurf erreichte Sachstand bei der Überarbeitung bzw. Neufassung des Landesentwicklungsplanes verändert die Rahmenbedingungen nicht grundlegend.

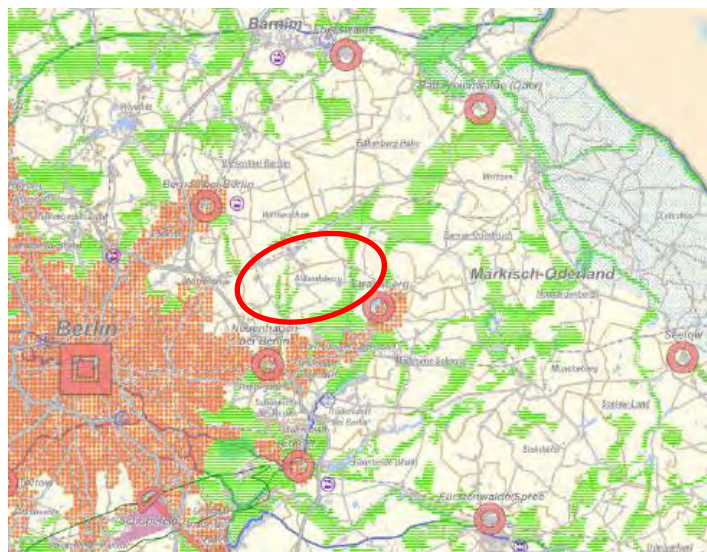


Abb.4: Ausschnitt aus dem LEP B-B, Festlegungskarte 1–Gesamtraum vom 31.03.2009, mit Darstellungen der Zentralen Orte, Gestaltungsraum Siedlung (rot) und Freiraumverbund (grün), rot markiert ist der Bereich der Stadt Altlandsberg

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterliegt ebenfalls der landesplanerischen Steuerung. Das Ziel 4.7 des LEP B-B sieht in erster Linie deren Konzentration auf Zentrale Orte vor. Grundsätzlich legt der LEP B-B fest, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter abgesichert werden soll (Grundsatz G 2.4 des LEP B-B). Das bedeutet, eine flächendeckende Grundversorgung muss auch außerhalb Zentraler Orte gesichert sein. Für die Stadt Altlandsberg ist somit die Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und für alle Ortsteile zu sichern und zu verbessern. Gleichzeitig sollen auch die spezifischen Funktionen des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt werden. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielstellung durch eine aufeinander abgestimmte und ausgewogene Entwicklung aller Ortsteile durch kleinteilige Grundversorgung - mit Schwerpunktsetzungen und in Funktionsteilung. Dabei sollen die jeweiligen Besonderheiten und Potenziale des einzelnen Ortsteiles auf der Grundlage des gesamtstädtischen Konzeptes im INSEK berücksichtigt werden (siehe Kapitel 2.1 und Ziel 9).

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR werden die divergierenden Entwicklungen und Anforderungen innerhalb Brandenburgs stärker herausgestellt und die Strukturräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum definiert. Die Stadt Altlandsberg befindet sich demnach im Berliner Umland, das durch starke Wanderungsgewinne aus Berlin und zunehmende Pendlerverflechtungen geprägt ist. Durch zunehmende Verdichtung, wachsendes Verkehrsaufkommen und zunehmende Raumnutzungskonflikte besteht hier ein erhöhter Handlungs- und Steuerungsbedarf (LEP HR, Entwurf v. 19.07.16, Seite 25-26).

Integrierten Stadtentwicklungskonzepten wird eine wichtige Rolle zur Stärkung der Städte als Lebens- und Arbeitsorte zugewiesen. Dafür muss allerdings ein erheblich größerer Spielraum für sinnvolle funktionelle und baulich-räumliche Planung und Entwicklung auf kommunaler Ebene eingeräumt werden als bisher. Das betrifft alle Bereiche der baulich-räumlichen und funktionellen Entwicklung, nicht nur die städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächenerweiterung, sondern auch die Nahversorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungen, insbesondere des täglichen Bedarfes, die Kinderbetreuung und die Schulentwicklung usw.

Der LEP B-B stellt im Bereich der Stadt Altlandsberg einen Freiraumverbund (Ziel Z 5.2 im LEP B-B) dar, in dem hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen zusammengefasst sind. Dieser Freiraumverbund bzw. Grünstruktur verläuft im Bereich des Mühlenfließes sowie im Bereich der Landschaftsschutzgebiete rund um den Bötzeesee sowie um Wilkendorf.

Weitere übergeordnete Ziele finden in vielen Bereichen der kommunalen Planung ihren Niederschlag, so beispielsweise zur Gewerbeentwicklung oder zur Umsetzung der Mobilitätsstrategie im Land Brandenburg.

• Regionalplanung

Als Zielvorgabe der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist in erster Linie der *Teilregionalplan „Windenergienutzung“* relevant. Der *Teilplan Zentralörtliche Gliederung* wurde durch den Landesentwicklungsplan verdrängt.

Der **Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“** der Region Oderland-Spree vom 21. April 2004 wird gegenwärtig fortgeschrieben. Bis dieser rechtswirksam ist gilt der bestehende *Teilregionalplan „Windenergienutzung“* aus dem Jahr 2004. Dieser weist für das Gemeindegebiet Altlandsbergs das rund 375 ha umfassende Windeignungsgebiet Nr. 1 „Buchholz – Wesendahl – Wegendorf“ aus. Hier besteht bereits ein Windpark, für den der rechtskräftige Bebauungsplan „Windpark Altlandsberg“ die konkreten Rahmenbedingungen vorgibt. Die Stadt Altlandsberg verfügt über einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergienutzung“ (siehe Kapitel 1.4).

Wesentliche Veränderungen des Windparks sind mit dem neuen Regionalplanentwurf nicht vorgesehen. Für das INSEK besteht daher kein Handlungsbedarf. Der Windpark wird als Bestand berücksichtigt.

Mit dem **Regionalen Energiekonzept (REK)** ermittelte die Regionale Planungsgemeinschaft Potenziale für die erneuerbare Energieerzeugung und die Einsparung von Energie sowie Leitbilder und Handlungsfelder für die Entwicklung der Region im Energiebereich. Die Stadt Altlandsberg erhielt zum kommunalen Klimaschutz eine Initialberatung, die zur Entwicklung eines Leitbildes und sechs Schlüsselmaßnahmen führte. Für die Stadt Altlandsberg liegt ein darauf aufbauendes, von den Stadtverordneten am 23.11.2016 beschlossenes, Klimaschutzkonzept vor, in das die Ergebnisse des REK einfließen. Die Ergebnisse und Festlegungen des Klimaschutzkonzeptes fließen, wie auch andere sektorale Planungen, in das INSEK ein.

1.3 Weitere Planungen, Konzepte und Projekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland hat der Kreistag im März 2013 ein **Radwanderwegkonzept** „Landkreis Märkisch-Oderland“ beschlossen. Dieses konzentriert sich im Wesentlichen auf die Darstellung und Entwicklung der Radwanderwege, die einen Bezug zu den touristischen Aktivitäten und einen überregionalen Charakter haben. Durch das Gebiet der Stadt Altlandsberg führen der Zubringer zum Europaradweg ZR1, die Regionalparkroute „Rund um Berlin“ sowie der Theodor-Fontane-Radwanderweg. Für verschiedene Abschnitte dieser Radwege wurde ein Ausbaubedarf festgestellt. Das Radwanderkonzept des Landkreises findet sich im kommunalen Straßennetz- und Radwegenetzkonzept der Stadt wieder. Die Konzepte sind bei der Ergänzung und Umsetzung des Radwegenetzkonzeptes mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen (siehe ZV 4a) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurden am 18. Mai 2016 die **Leitlinien zur Seniorenpolitik** im Landkreis Märkisch-Oderland beschlossen. Diese haben zum Ziel, die dauernde, aktive Teilhabe von Senioren am gesellschaftlichen Leben weiterzuentwickeln, Eigenverantwortung und aktive Teilhabe zu stärken sowie generationenübergreifende Kontakte zu erhalten und neu zu gestalten. Eine im weitesten Sinne seniorengerechte Stadtentwicklung ist auch für Altlandsberg eine wichtige Zielstellung (siehe Ziele 6, 7, 9, 12).

Themenbereiche, wie die Schulentwicklungsplanung oder der Ausbau des Schienennetzes und ÖPNV betreffen zwar wesentlich die Entwicklung der Stadt Altlandsberg, unterliegen jedoch der Planungshoheit des Kreises bzw. des Landes. Das INSEK kann hier den künftigen Bedarf und die Anforderungen für das Stadtgebiet benennen, im Einzelfall mögliche Lösungsansätze auf kommunaler Ebene aufzeigen und den Handlungsbedarf für die übergeordnete Planungsebene anzeigen (Ziele 7 und 15).

Über das Vorgenannte hinaus sind weitere Konzepte und Projekte verschiedener Behörden und Vereine für die Stadtentwicklung von Belang. Diese sind mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe in das INSEK eingeflossen und bildeten eine nicht unwesentliche fachliche Grundlage. Dazu zählen beispielsweise:

- Das Radwegkonzept für die Barnimer Feldmark, 2011
- Baumschutzkonzept des Landkreises Barnim für die Barnimer Feldmark
- Das Kopfweiden-Projekt Altlandsberg
- Bedarfsplanungsrichtlinie des gem. Bundesausschusses zur ärztlichen Versorgung, 2012
- Publikationen über die Verbesserung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

Diese Aufzählung ist nicht vollständig und zeigt nur einen Bruchteil der ausgewerteten Planungen, Konzepte, Projekte und Publikationen. (siehe hierzu Literatur- und Quellenverzeichnis im Anhang)

1.4 Vorhandene kommunale Planungen und Konzepte

Für die Stadt Altlandsberg liegt eine Vielzahl formeller und informeller städtebaulicher Planungen vor, die als sektorale Einzelplanung in das INSEK eingeflossen sind. Die wechselseitige Abstimmung von Einzelplanungen zur Vermeidung von Widersprüchen im Sinne einer gesamtstädtischen Entwicklung ist ein wesentliches Ziel des INSEK. Im Folgenden werden die wichtigsten Planungen aufgeführt und deren Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung dargestellt. Eine abschließende, vollständige Auflistung aller Planungen kann nicht erfolgen. Eine Übersicht ist in Anlage 1 zusammengefasst. Die vorliegenden Planungen werden im Rahmen des INSEK hinsichtlich ihrer inhaltlichen Aussage überprüft und es wird jeweils Handlungs- und Überarbeitungsbedarf definiert. Dies erfolgt in den Zielen und Zentralen Vorhaben und ist als Übersicht in Anlage 1 zusammengefasst.

Übersicht zu den im Folgenden erläuterten kommunalen Planungen und Konzepten

- Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg (2005)
- Untersuchungen zu Wohnbauflächen (2013, 2015, 2016)
- Straßennetzkonzept mit Radwegenetzkonzept (2009)
- Verkehrskonzept für den Ortsteil Altlandsberg (2010)
- Städtebauliche Sanierungsplanung Scheunenviertel (2016)
- Ortsentwicklungskonzept Gielsdorf (2009)
- Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept zwischen Buchholz und Wesendahl
- Landschaftsraumkonzeptkonzept Ortsteil Altlandsberg (2016)
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Altlandsberg (2016)
- Studie zur Vorbereitung verschiedener Bauleitplanungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schlossareals (2012)
- Diverse rechtskräftige Bebauungspläne in fast allen Ortsteilen.

• **Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg**

Der seit 2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg bereitet im Sinne des Baugesetzbuches die bauliche und sonstige Nutzung der Gemeinde vor. Es wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in ihren Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Fokus der Flächennutzungsplanung lag bereits damals auf einer gemeinsamen, städtebaulich-räumlichen und funktionell aufeinander abgestimmten Entwicklung aller Ortsteile. Er ist damit weiterhin eine wesentliche Grundlage der Planungen der Stadt Altlandsberg und somit auch des INSEK. Dieses bietet nun die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan auf einem integrierten Planungsansatz zu überarbeiten und fortzuschreiben. Deshalb wurde im Oktober 2016 die Einleitung seiner Fortschreibung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (siehe auch Kapitel 7.2 - Querschnittsaufgaben). Die Überarbeitung des Landschaftsplanes ist parallel ebenso erforderlich.

Im Jahr 2015 wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergienutzung“ erarbeitet und ersetzt die Darstellungen, die dazu im FNP (2005) getroffen wurden. Mit diesem wird die Entwicklung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen für das gesamte Stadtgebiet gesteuert und an die aktuellen Rahmenbedingungen (Regionalplanung und die aktuelle Rechtsprechung) angepasst. Durch die dargestellten Konzentrationszonen entfaltet der sachliche Teilflächennutzungsplan eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen im gesamten übrigen Gemeindegebiet.

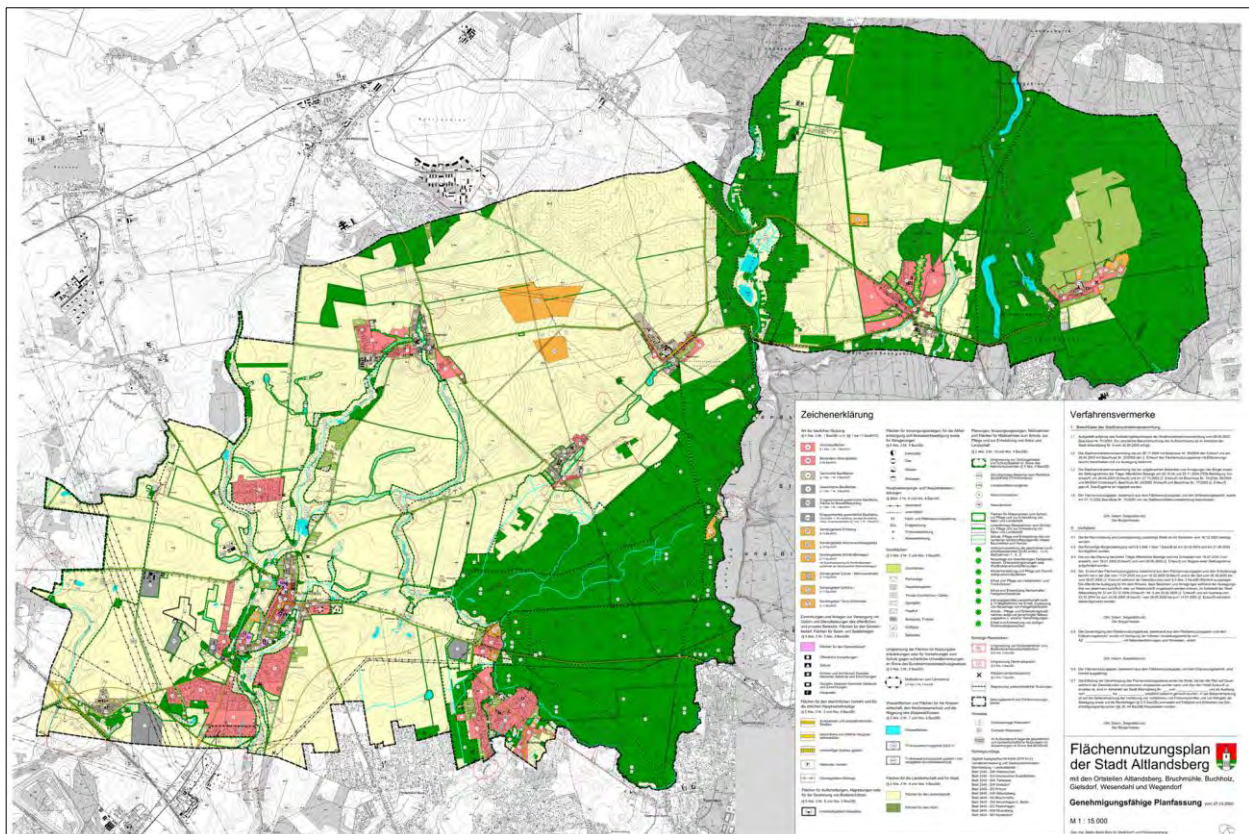


Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg

• Untersuchungen zu Wohnbauflächen

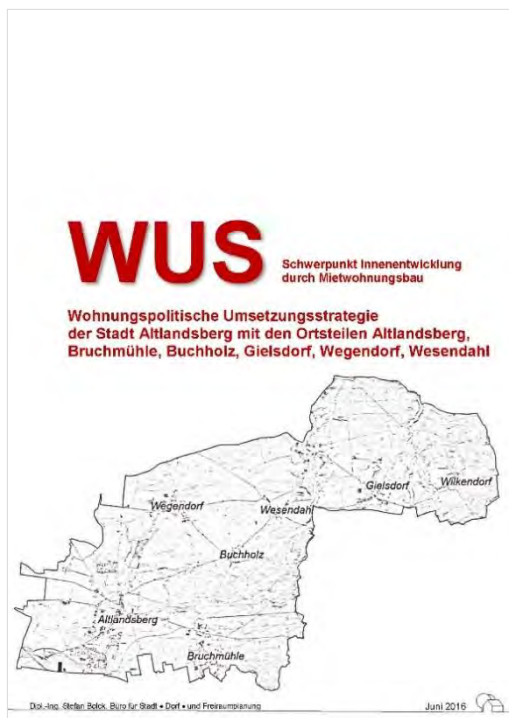


Abb. 6: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Altlandsberg – Stand Juni 2016

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Studien zum Thema Wohnen erarbeitet, die dessen aktuelle Bedeutung für die Stadtentwicklung sehr deutlich zeigen. Sie sind Grundlage für das INSEK und fließen teilweise bereits ergänzt und aktualisiert hier ein. Anhand dieser Untersuchungen kann eine belastbare Aussage für eine städtebaulich sinnvolle und regional begründbare Siedlungsentwicklung getroffen werden (siehe Kapitel 1.7 sowie räumliches Leitbild in Kapitel 4.2).

Im Jahr 2013 wurde eine „**Untersuchung zu Wohnbauflächenpotenzialen**“ als Grundlage für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet erarbeitet. Ziel war es, Erweiterungsflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Als Schwerpunkte der Flächenerweiterung sind Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf benannt und als Ziel in das INSEK aufgenommen.

In den letzten Jahren hat sich der Fokus der Untersuchungen um den Mietwohnungsbau als ein wichtiger Schwerpunkt erweitert.

Im Jahr 2015 wurde deshalb eine **Untersuchung zu innerörtlichen Flächenpotenzialen für den sozialen Wohnungsbau** erarbeitet.

Beide Untersuchungen flossen 2016 in die **Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)** ein, in der speziell innerörtlich Potenziale für den Mietwohnungsbau ermittelt wurden. Besonderer Schwerpunkt der WUS ist die Förderung des barrierefreien und generationsgerechten Wohnens. Im Rahmen des INSEK wird nun dieses WUS noch ergänzt durch die **Abgrenzung von Vorranggebieten und Konsolidierungsgebieten für die Wohnraumförderung** im Sinne der neuen „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus“ (siehe Ziel 6 und Anlage 2).

Eine klare Zuordnung der Erweiterungsflächen und der Standorte für den Wohnungsbau erfolgte bereits in diesen Studien und ist wesentliche Voraussetzung für eine aufeinander abgestimmte Entwicklung aller Ortsteile sowohl räumlich als auch funktionell. Die Ergebnisse sind in das INSEK eingeflossen - siehe auch Kapitel 2.1 sowie Ziel 4 und Ziel 6.

- **Verkehrskonzepte**

Für das gesamte Stadtgebiet wurde 2009 ein **Straßennetzkonzept einschließlich mit Radwegekonzept** erarbeitet. Es dient vorrangig der Verbindung aller Orts- und Gemeindeteile und deren Vernetzung untereinander. Damit ist es eine wichtige Grundlage für die aufeinander abgestimmte Entwicklung aller Ortsteile. Betrachtet werden die Vernetzung für den KFZ-Verkehr, für den Radverkehr und den ÖPNV. Auf dessen Grundlage wurden **Prioritäten für den weiteren Straßenausbau** vorgeschlagen und mit dem Ausbau der „Straße an der Mühle“ eine konkrete inzwischen abgeschlossene Maßnahme umgesetzt. Diese Anbindung ist wesentlich für die Entwicklung der angrenzenden Gewerbeflächen und die Entlastung des historischen Stadtzentrums von LKW-Verkehr. Weitere Projekte, die in diesem Zusammenhang vorbereitet wurden, sind inzwischen begonnen worden.

Die kurzen Verbindungen zwischen den Ortsteilen sind im Rahmen der Workshops zum INSEK als besonders wichtige Komponente der Stadtentwicklung herausgearbeitet worden.

Das Straßennetz- und Radwegenetzkonzept kann und sollte weiterhin Grundlage für die Entwicklung der Ortsteile mit ihren spezifischen Funktionen und unterschiedlichem Bedarf an Flächen sein. Ein Konzept für den Ausbau von **Reitwegen** wurde bisher nicht erarbeitet. Zunehmende Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzern der Wege in der Landschaft machen jedoch einen erheblichen Planungsbedarf deutlich. Eine Ergänzung um Wege für Freizeit, Erholung und Tourismus, präziserte Prioritätensetzung und ein eventueller Fortschreibungsbedarf erfolgen im Rahmen des INSEK auf Grundlage des bestehenden Bedarfes (siehe Ziel 15 und Zentrales Vorhaben 4).

Räumlich begrenzt auf die historische Altstadt von Altlandsberg liegt ein **Verkehrskonzept** aus dem Jahr 2010 vor. Dessen wesentliche Aufgabe ist die Vorbereitung der abschnittweisen Sanierung und Instandsetzung der öffentlichen Straßenräume sowie von Maßnahmen zur Verkehrsführung und -beruhigung. Es ist bisher nicht umgesetzt worden, obwohl hier erhebliche Defizite bestehen. Grundsätzliche Entscheidungen müssen überprüft und ggf. neu getroffen werden und den aktuellen Gegebenheiten, wie dem Ausbau des Schulstandortes in der Klosterstraße oder den Wünschen nach einem verkehrsberuhigten Zentrum, sollte Rechnung getragen werden. Die bisherigen Planungen mit ihren Varianten dienen dafür als fachliche Grundlage und müssen gegebenenfalls ergänzt und aktuellen Anforderungen angepasst werden (siehe Zentrales Vorhaben 1).

Darüber hinaus gibt es mehrere **Parkraumkonzepte und Stellplatzuntersuchungen**, vorwiegend für den Ortsteil Altlandsberg. Die Stellplatzthematik ist ein für den Ortsteil grundlegendes Konflikt-

thema, insbesondere durch die aktuellen Entwicklungen im Schlossgutareal mit sehr hohem Stellplatzbedarf. Hierfür bedarf es gesamtstädtischer Untersuchungen, die die vorhandenen Konzepte zur Parkraumnutzung und -gestaltung ergänzen.

Die grundsätzlichen Zielstellungen des Verkehrskonzeptes und des Parkraumkonzeptes wurden in den Workshops zum INSEK bestätigt. Dahingehende Konzepte für andere Ortsteile fehlen bisher, sind jedoch bis auf eng begrenzte Einzelfälle auch nicht erforderlich, da das Konfliktpotenzial fehlt.

- **Sanierungsplanung**

Die Altstadt des Ortsteils Altlandsberg sowie das Scheunenviertel sind Sanierungsgebiete. Während die Sanierung der Altstadt in weiten Teilen abgeschlossen ist und das historische Ortsbild wiederhergestellt werden konnte, ist das Scheunenviertel erst seit 11. Dezember 2014 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“. Die Sanierung der Altstadt hat in großem Maße dazu beigetragen, deren Bekanntheit und Beliebtheit zu steigern und sie als Arbeits- und Wohnstandort zu etablieren.

Die Sanierung des Scheunenviertels soll dazu beitragen, das östlich der historischen Altstadt gelegene Gebiet in seiner Struktur zu erhalten, zu sanieren und als lebendigen Stadtteil zu entwickeln. Hierzu liegt eine städtebauliche Zielplanung (Stand Juni 2016) vor, die Grundlage für die Entwicklung des Scheunenviertels ist und zur Beantragung von Fördermitteln des Bund-Länder-Programms *Städtebaulicher Denkmalschutz* dient. Mit der Integration der städtebaulichen Zielplanung in das INSEK wird die hohe Bedeutung der Sanierung und Entwicklung des Scheunenviertels in der gesamtstädtischen Zielstellung verankert – siehe Ziel 3 und Zentrales Vorhaben 1.

In diesem Zusammenhang ist auch die Sanierung und Entwicklung des Schlossareals eine wesentliche Zielstellung der Stadt Altlandsberg und wurde als wichtige Zielstellung in das INSEK aufgenommen – siehe Ziel 3 und Zentrales Vorhaben 1. Hier wurden bereits das Gutshaus, die Schlosskirche sowie das Brau- und Brennhaus saniert und als Veranstaltungsorte etabliert. Auch die neue Stadtinformation ist hier eingezogen.

- **Ortsentwicklungs- / Landschaftsraumkonzepte**

In der Stadt Altlandsberg wurden für bestimmte Bereiche Konzepte und Studien mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen erarbeitet. Die Konzepte sind in das INSEK zu integrieren und unter Umständen fortzuführen.

Für den **Ortsteil Gielsdorf liegt ein Ortsentwicklungskonzept** (2009) vor. Da sich die Anfang der 1990er Jahre gesetzten Ziele der Entwicklung von großen Wohnbauflächen vorerst nicht realisieren lassen, wurde die weitere Entwicklung Gielsdorfs aktuell untersucht und angepasste Entwicklungsziele festgelegt. Darüber hinaus wurde die Wiederbelebung des ehemaligen Gutshofes im Ortskern konzeptionell vorbereitet. Als Resultat entstand daraus unter anderem der rechtskräftige Bebauungsplan „Gutshof-Gielsdorf“ sowie die Rücknahme von Wohnbauflächen in Bebauungsplan Nr. 2. Das Konzept erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So werden einige wichtige Aspekte, wie die typischen ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale von Gebäuden und Freiräumen, Aspekte des innerörtlichen Wegenetzes und seines angemessenen Ausbaus nur gestreift und müssen ggf. durch weitere Fachkonzepte ergänzt werden – siehe Ziel 10 und Zentrales Vorhaben 2. Jedoch hat sich das Ortsentwicklungskonzept als Rahmen für die langfristige baulich-räumliche und funktionelle Entwicklung und Grundlage für folgende Planungs- und Entwicklungsschritte bewährt und sollte auch für andere Ortsteile erarbeitet werden.

Für den Bereich zwischen Buchholz und Wesendahl wurde ein **landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept** zur Aufwertung dieses ökologisch sensiblen und für die Erholungsnutzung besonders wichtigen Landschaftsraums erstellt. In dem Landschaftsraum wurden beispielsweise die

Aufforstung wertvoller Mischwälder (ca. 4 ha), biotopverbindende Heckenpflanzungen, Feldsollsarnierungen usw. durchgeführt. Die Fortführung und Untersetzung des Konzeptes ist erforderlich – siehe Zentrales Vorhaben 3.

Im Jahr 2016 wurde für den Ortsteil Altlandsberg ein **Landschaftsraumkonzept** - Gesamtkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft in unmittelbarer Umgebung der Altstadt von Altlandsberg - erarbeitet. Mit diesem beabsichtigt die Stadt Altlandsberg, den die Altstadt umgebenden Landschaftsraum als ein wesentlich prägendes Gestaltungselement systematisch und zielgerichtet zu entwickeln. Dieses Konzept stimmt wesentliche zum Teil gegensätzliche Belange aufeinander ab und setzt klare Vorgaben, die in allen kommunalen Planungen für die zukünftige Entwicklung berücksichtigt werden sollen - siehe Zentrales Vorhaben 3. Weitere Ortsteile haben bereits Interesse an einem Landschaftsraumkonzept bekundet, vor allem vor dem Hintergrund des erhaltenen und wertgeschätzten Landschaftsraumes - siehe Zentrales Vorhaben 3.



Abb. 7:
Landschaftsraumkonzept - Gesamtkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft in unmittelbarer Umgebung der Altstadt von Altlandsberg, Juli 2016



Abb. 8: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Altlandsberg, Abschlussbericht vom 23.11.2016

• Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg die Zeitweilige Arbeitsgruppe „alternative Energien/Klima“ gebildet und es wurden erste Grundsteine für den kommunalen Klimaschutz gelegt. Im Jahr 2016 wurde ein Klimaschutzkonzept durch die Firma B.A.U.M. erarbeitet, das im November 2016 abgeschlossen wurde. Das Konzept wurde am 23.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Wesentliches Ziel für die Stadtentwicklung ist daher die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Altlandsberg (siehe Ziel 14).

Im Konzept wurden konkrete Maßnahmen aufgeführt, die im Rahmen der weiteren Entwicklung der Stadt durchgeführt werden sollen. Diese sind konkret in den Unterlagen des Konzeptes beschrieben und im INSEK als Zentrales Vorhaben 3c integriert.

• **Bebauungspläne und Satzungen**

Für das gesamte Stadtgebiet liegen diverse **rechtskräftige Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne** vor. Es wurden Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnraum erarbeitet, aber auch Planungen für die Gewerbeentwicklung, für Altenheime, eine Sporthalle, einen Kita-Standort etc. Alle Bebauungspläne sind in der Übersicht in Anlage 1 aufgeführt.

Die meisten Bebauungspläne zur Wohnflächenentwicklung sind bereits umgesetzt und verfügen über keine oder nur geringfügige Potenziale, wie in den Ortsteilen Altlandsberg, Bruchmühle, Wegendorf, Wesendahl sowie in Wilkendorf (siehe Anlage 1). Im Ortsteil Gielsdorf dagegen beginnt die Umsetzung der Bebauungspläne mit großen, verfügbaren Flächen aus den 1990er Jahren erst jetzt. Dort sind noch Flächen für die Wohnentwicklung innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne verfügbar. Deren Zielsetzungen müssen jedoch überprüft werden, gegebenenfalls ist eine Anpassung an aktuelle Anforderungen und Bedarfe durch Änderung der Bebauungspläne notwendig, insbesondere vor dem Hintergrund des notwendigen Mietwohnungsbaus (siehe Ziel 4 und Ziel 6).

Die Gewerbestandorte sind überwiegend ausgelastet. Im Ortsteil Bruchmühle ist ein Bebauungsplan für einen Nahversorger in Aufstellung, westlich der Altstadt von Altlandsberg an der Straße An der Mühle wurden Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet. Untersuchungen zur weiteren Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Industrie gibt es bisher nicht, Bedarf ist aber vorhanden. - Siehe auch Kapitel 2.3

Die Weiterentwicklung von Wohnbereichen im Außenbereich wurde durch **Außenbereichssatzungen** geregelt. Ein Zusammenwachsen von Siedlungsteilen sowie ein ungehindertes Wachstum der Siedlungen im Außenbereich wurden damit erfolgreich verhindert. Auch diese Satzungen sind in ihren Festsetzungen aktuell zu prüfen und ggf. anzupassen. Den übergeordneten Zielstellungen des Baugesetzbuches und der Landesplanung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§1a BauGB) und der Vermeidung von Zersiedelung muss dabei entsprochen werden.

Für den historischen Stadtkern (2011) sowie das historische Scheunenviertel (2007) liegen rechtskräftige Gestaltungssatzungen vor. Für das historische Scheunenviertel gibt es außerdem eine rechtskräftige Erhaltungs- und eine Sanierungssatzung. Diese sind wesentlich für den Erhalt des Ortsbildes und auch in anderen Ortsteilen in entsprechendem Umfang erforderlich – siehe Ziel 11.

Die hier kurz aufgeführten zahlreichen Einzelplanungen folgen bisher keinem langfristigen Flächenvorsorgekonzept. Ziel des INSEK muss sein, die Planungen zu einem langfristigen, integrierten Entwicklungsziel zusammenzufügen.

• **Weitere Einzelmaßnahmen, Projekte und Studien**

In den vergangenen Jahren erarbeitete die Stadtverwaltung einige Studien und städtebauliche Gutachten zu verschiedenen Themenbereichen. Im Folgenden werden beispielhaft Untersuchungen und Maßnahmen der Stadt genannt, die die bisherige Entwicklung und den Bedarf der integrierten und aufeinander abgestimmten Entwicklung verdeutlichen.

Im Stadtgebiet wurden bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als **Kompensationsmaßnahmen** für Eingriffe, die mit Bebauungsplänen vorbereitet wurden, ermittelt und umgesetzt. Es fehlt jedoch eine Koordinierung und Vernetzung dieser Einzelmaßnahmen zu einem Biotopverbund mit hoher ökologischer Bedeutung. Das oben genannte Landschaftsraumkonzept für den Bereich um die Altstadt von Altlandsberg ist ein erster Schritt, Einzelmaßnahmen künftig aufeinander abzustimmen und zu vernetzen.

Die **Studie zur Vorbereitung verschiedener Bauleitplanungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schlossareals** (2012) untersucht, welche grundlegenden Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um die Umsetzung verschiedener Projekte um den ehemaligen Schlosspark, den Landschaftsraum zwischen Mühlenfließ und Altlandsberg West sowie eine Fläche zwischen Amtsfreiheit und Altlandsberg Nord planungsrechtlich vorzubereiten. Die Ergebnisse der Studie waren Grundlage für weiterführende verbindliche Bauleitplanungen wie der Bebauungsplan „Bürgeracker Altlandsberg“ und die Entwicklung des Schlossareals als Stadtentwicklungsprojekte von überörtlicher Bedeutung. Diese fließen in das INSEK mit hoher Priorität ein – siehe Zentrales Vorhaben 1.

Mit der Sanierung des **Schlossgutes** verfolgt die Stadt Altlandsberg die Entwicklung des ehemaligen Schlossareals mit dem Domänenhof, dem ehemaligen Barockpark, der Schlosskirche und den dazugehörigen Freianlagen seit vielen Jahren im Zusammenhang mit weiteren Einzelprojekten, wie der Entwicklung eines Bürgerackers nördlich der Amtsfreiheit und der Nutzung des Landschaftsraumes zwischen Weststraße und Mühlenfließ. Dabei bildet die Entwicklung im Bereich des Schlossareals den wesentlichen Schwerpunkt. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Altlandsberg mit sehr großen wirtschaftlichen Anstrengungen die erforderlichen Maßnahmen planerisch vorbereitet und in wesentlichen Teilen mit der Schwerpunktsetzung im Domänenhof bereits baulich umgesetzt. Dazu gehört die Sanierung der Schlosskirche, die Sanierung des ehemaligen Gutshauses, die denkmalgerechte Sanierung des Domänenhofes mit inzwischen fertiggestelltem Brau- und Brennhaus und den umgebenden Freianlagen, die alle Teil des Gesamtkonzeptes zum Schlossareal sind. Ein entscheidender weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist die Gestaltung und Wiederherstellung einer, an den Domänenhof und das ehemalige Schloss anschließenden, barocken Parkanlage, die bis an das Mühlenfließ heranreichte. (vgl. Schlossgut 2017)

Dieses Projekt berührt mehrere Handlungsfelder der Stadtentwicklung und fließt daher in unterschiedlichen Bereichen in das INSEK ein. Es hat bereits heute Auswirkungen auf die kulturelle und touristische Bedeutung Altlandsberg. Die verkehrstechnischen und ökonomischen Auswirkungen sind im Rahmen des INSEK zu berücksichtigen und hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen zu bewerten - siehe insbesondere Ziel 3 und Zentrales Vorhaben 1.

1.5 Siedlungsstruktur – Stadt, Siedlungen und Landschaft

Die Stadt Altlandsberg lässt sich in unterschiedliche Siedlungsbereiche gliedern, die sich vor allen Dingen aus den naturräumlichen Lagebedingungen, der historischen Entwicklung, basierend auf der jeweiligen wirtschaftlichen Grundlage ergeben. Daraus lassen sich erkennbare funktionell prägende Standortkomponenten für jeden einzelnen Ortsteil ableiten sowie wesentliche Grundgedanken und Ziele für die zukünftige Entwicklung entwickeln.

Das Stadtgebiet gliedert sich in drei Siedlungsbereiche sowie einen gewerblichen Bereich. Das unten dargestellte Schema veranschaulicht diese Gliederung sinngemäß, kann jedoch nur einer schematischen Charakterisierung dienen.

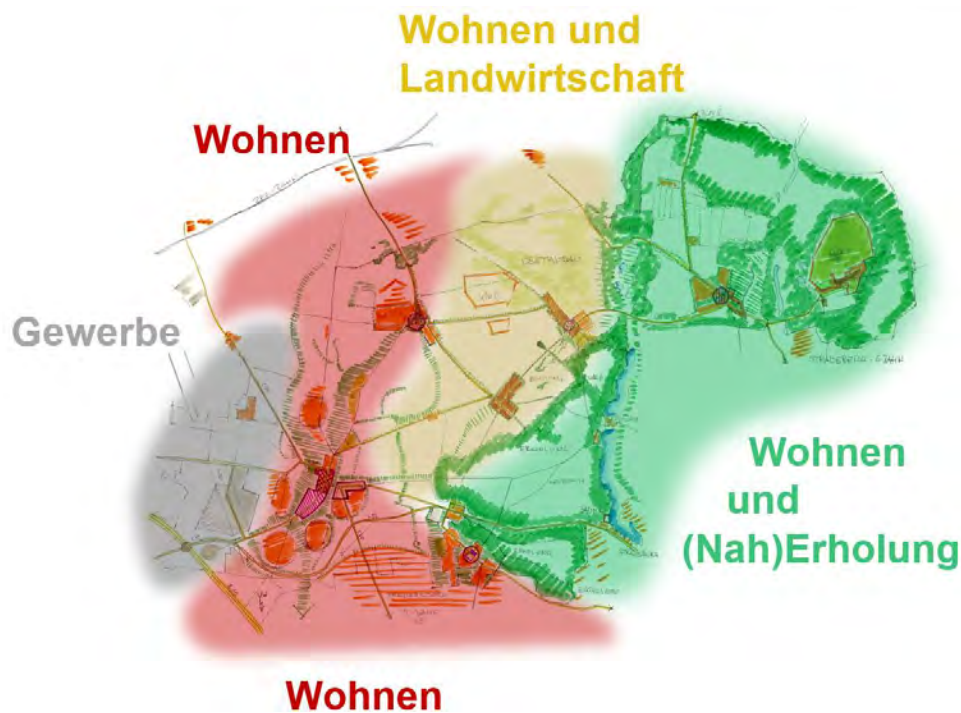


Abb. 9: schematische Darstellung zur Siedlungsstruktur der Stadt Altlandsberg

Erstens der gesamte östliche Teil der Stadt mit den an Strausberg angrenzenden Wald- und Seengebieten sowie den Niederungsbereichen. Darin eingebettet liegen der Ortsteil Gielsdorf und der Gemeindeteil Wilkendorf. Dieser Teilbereich ist geprägt durch die Erholungsfunktion in Kombination mit ruhigem Wohnen in sehr schöner Landschaft.

Das Wald- und Seengebiet umfasst auch den Gamengrund mit dem Bötz- und Fängersee, die traditionell einen wichtigen Erholungsschwerpunkt darstellen. Hier ist ein hohes Potential an Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Eingebettet in ein auszubauendes Wanderwegenetz mit Anschluss an die historische Altstadt von Altlandsberg bieten sich hier sehr viele Ansatzpunkte für eine touristische Nutzung mit entsprechendem Ausbau von Gastronomie und anderen Dienstleistungen.

Im südlichen Randbereich dieses Landschaftsraumes mit seiner Orientierung auf Erholung und ruhiges Wohnen liegt der Ortsteil Bruchmühle, der sich in seiner funktionellen Ausrichtung sehr stark an das Siedlungsband Neuenhagen – Fredersdorf entlang der B 1 anlagert. In sich stellt Bruchmühle jedoch eine eindeutig abgegrenzte Siedlungsfläche dar, eingebettet in herausragende Landschaft.

Zweitens zeichnet sich ein mittlerer Bereich ab, zwischen dem beschriebenen Wald- und Seengebiet und der nordwestlichen Stadtgrenze von Altlandsberg. Dieses ist großräumig der Barnimer Feldflur zuzuordnen und wird auch heute noch durch die einzelnen, klar abgrenzbaren Dörfer Buchholz, Wegendorf, und Wesendahl geprägt. Trotz einer erheblichen Wohnungsentwicklung ist für alle drei genannten Ortsteile die Landwirtschaft auch weiterhin ein prägendes Element. Die Flächen in den Gemarkungen Buchholz, Wegendorf und Wesendahl werden zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. In den Ortsteilen sind Landwirtschaftsbetriebe in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Charakteristisch für diesen Bereich ist die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in den Ortsteilen mit noch gut erkennbaren Angern, regionaltypischer Bebauung, charakteristischen Materialien usw. Als wirtschaftliche Grundlage ist die Landwirtschaft von wesentlicher Bedeutung und muss erhalten und in ihrer Entwicklung gesichert werden, wozu auch der Obstbau im Bereich von Wesendahl gehört. In diesem Bereich liegt auch ein Windpark.

Drittens bildet der südwestliche Teil des Stadtgebietes, der durch den Ortsteil Altlandsberg mit seinem historischen Ortskern wesentlich geprägt wird, den Kristallisationspunkt für die städtebauliche Entwicklung - sowohl funktionell als auch städtebaulich-räumlich.

Die Gliederung des Ortsteils Altlandsberg ist vor allen Dingen in den naturräumlichen Lagebedingungen begründet. Die Topographie mit den vorhandenen Niederungsbereichen des Mühlen- und Elsenfließes und den entsprechenden moorigen Bodenverhältnissen bildeten bereits in der Geschichte den Ausgangspunkt für eine gegliederte Entwicklung des Ortsteils. Die Fortführung dieses Grundgedankens und der Erhalt dieses wichtigen Freiraumsystems sind ein sehr wichtiger Ansatz für das städtebauliche Leitbild (siehe Abb. 7 - Landschaftsraumkonzept).

In einem weiter gefassten Ring um das Zentrum mit historischer Altstadt, Amtsfreiheit und Stadterweiterung an der Berliner Allee liegen Wohnsiedlungen, die vorwiegend als Stadterweiterungen des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Das sind die Siedlungen Friedrichslust, Seeberg-Siedlung, Altlandsberg-West und Altlandsberg-Nord. Diese Bereiche sollen durch Verdichtung, Abrundung und angemessene Flächenerweiterung als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Das im Süden gelegene Dorf Seeberg soll in seiner historischen Struktur erhalten und nicht durch großflächige Erweiterungen in seinem Charakter verändert werden. Relativ kleine historisch gewachsene Wohnstandorte in der Feldmark sind Wolfshagen, Waldkante, Paulshof, Vorwerk, Neuhönow und Eichenbrandt. Zu nennen sind weiterhin die großflächigen Kleingartenanlagen bei Neuhönow.

Südwestlich des Ortsteils Altlandsberg ist ein Bereich bis zur Autobahnanbindung sehr stark durch die technische Infrastruktur sowie Gewerbeflächen geprägt. Hier sind ausreichend Reserveflächen für die gewerbliche Entwicklung vorhanden.

Aus der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeleitete **wichtige Grundgedanken eines langfristigen städtebaulichen Leitbildes** für die künftige Entwicklung sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankert und finden ihren Niederschlag in der dort dargestellten Flächenkulisse. Mit diesem städtebaulichen Leitbild soll Altlandsberg ganz bewusst im Gegensatz zu einer fortschreitenden flächenhaften Verdichtung, wie sie im Verflechtungsraum von Berlin-Brandenburg typisch ist, in ausgeprägten Strukturbereichen entwickelt werden.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur, die naturräumlichen Lagebedingungen in der Barnimer Feldmark, die sehr günstige Verkehrserschließung und überörtliche Anbindung an ein weit verzweigtes Straßennetz einschließlich Autobahnanbindung, Erholungspotenziale und die vorhandenen Ansätze einer geordneten Flächenentwicklung in den Ortsteilen sind wichtige Potenziale, die in die Formulierung von Entwicklungszielen und ein gesamtstädtisches Leitbildes einfließen.

Übergeordneter Rahmen für alle Entwicklungsziele und Maßnahmen ist die Erhaltung und weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur in Verbindung mit den typischen Merkmalen des Landschaftsraumes. Die historisch gewachsene und für jeden einzelnen Ortsteil charakteristische Bebauung – oftmals noch gut erkennbare regionaltypische Angerdörfer - mit klarer Abgrenzung zur umgebenden Landschaft, sollen in ihrer charakteristischen Ausprägung erhalten werden. Ein ungebremstes Zusammenwachsen der Ortsteile sowie einzelner Strukturbereiche entlang der vorhandenen Straßen zu einem einheitlichen Siedlungskörper ist nicht geplant. Vielmehr geht es um die eindeutige baulich-räumliche und funktionelle Ausprägung der Siedlungsteile mit klarer Ortsrandgestaltung und optimaler Verkehrsverbindung sowie der Stärkung der heute unzureichend ausgeprägten Ortszentren in den einzelnen Ortsteilen – funktional und baulich-räumlich.

1.6 Charakteristik der Ortsteile – Besonderheiten und Alleinstellung

• Ortsteil Altlandsberg

Der Ortsteil Altlandsbergs umfasst verschiedene Siedlungsbereiche mit ganz unterschiedlicher Bebauungsstruktur, Funktion und städtebaulich-gestalterischer Ausprägung. Insgesamt konzentrieren sich hier 5.326 Einwohner (2017), was rund 57 % der Gesamteinwohnerzahl entspricht.

Städtebaulich-räumlich und funktionell prägendes Herzstück ist die unter Denkmalschutz stehende historische Altstadt, die als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet in den letzten 25 Jahren grundlegend saniert wurde. In dem Bereich der Altstadt zusammen mit der Amtsfreiheit und entlang der Berliner Straße konzentrieren sich in einer sehr dichten Bebauung rund 2.500 Einwohner. Außerdem sind hier mit dem innerstädtischen Straßennetz die grundlegenden Strukturelemente zur Entwicklung eines attraktiven funktionsfähigen Zentrums mit einer identitätsstiftenden Funktion für das gesamte Stadtgebiet vorhanden. In Altlandsbergs historischer Altstadt gibt es zwar Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie sowie Dienstleistungseinrichtungen, allerdings eher wenige im Stadtzentrum.

Der Zentrumsbereich ist sehr dicht mit typischen Höfen einer ehemaligen Ackerbürgerstadt in geschlossener Bauweise überbaut. Diese Struktur bildet baulich-räumlich ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal. Daran schließen sich im Norden der Bereich der Amtsfreiheit mit historischen bäuerlich geprägten Hofstrukturen und im Süden ein Erweiterungsbereich mit erheblichen zentrumsbildenden Funktionen wie dem Rathaus mit der Stadtverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten inklusive Discounter, Arztpraxen, Sportangeboten usw. in einem eigenen Strukturbereich an. In diesem südlichen Bereich liegen auch Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und teilweise energiegischem Sanierungsbedarf.

Dieser Kernbereich der Stadt wird von einem herausragenden Landschaftsraum umschlossen, der zu großen Teilen naturschutzrechtlich innerhalb mehrerer Schutzgebiete geschützt ist. Dieser Naturraum gliedert die Stadtstruktur. Der Stadtkern und verschiedene in sich geschlossenen Strukturbereiche sind hierin eingebettet und klar voneinander getrennt.

Westlich des Ortsteils Altlandsberg hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine relativ kleinteilige gewerbliche Entwicklung vollzogen. Hier liegen unmittelbar anschließend an die L 33 am Autobahnanschluss „Berlin-Marzahn“ ein Logistikzentrum und davon nördlich an der Straße an der Mühle kleinteilige Gewerbeflächen.

Die günstigen Verkehrsbeziehungen innerhalb des Ballungsraumes Berlin-Brandenburg in Kombination mit den herausragenden Lagebedingungen für ein qualitativvolles Leben, Wohnen und Arbeiten in Altlandsberg sind die Grundlage für einen erheblichen Ansiedlungsdruck, der sich unter anderem in einer wachsenden Einwohnerzahl dokumentiert - trotz einer extrem restriktiven Handhabung der Wohnbauflächenentwicklung durch landesplanerische Vorgaben.

Die Stadt Altlandsberg hat aktuelle Entwicklungsprojekte in größerer Dimension mit Auswirkung und Ausstrahlung auf alle Ortsteile in den vergangenen Jahren auf den Weg gebracht. Das sind vor allen Dingen das Projekt Schlossgut Altlandsberg sowie das Sanierungsgebiet „Scheunenviertel“, die in vielerlei Hinsicht funktionelle und baulich-räumliche Kristallisationspunkte für die Entwicklung der Stadt mit Wirkung in der ganzen Region darstellen.

Aber auch große Projekte der sozialen Infrastruktur, wie der Sportplatz am Bollensdorfer Weg, der Hortneubau in der Klosterstraße sowie mehrere kleine Einzelprojekte konzentrieren sich im Ortsteil Altlandsberg.

Insgesamt sind damit hervorragende Grundlagen für die weitere städtebaulich-räumliche und funktionelle Entwicklung gelegt worden.

- **Ortsteil Bruchmühle**

Bruchmühle, mit dem Gemeindeteil Radebrück, ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Altlandsberg und hat einen Anteil von rund 20 % an der Gesamtbevölkerung (1772 Einwohner im Jahr 2017). In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl kontinuierlich gestiegen. Ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung ist die hervorragende verkehrstechnische Anbindung. Durch die Landesstraße 33 erfolgt der direkte Anschluss an den Berliner Autobahn-Ring A 10, die S-Bahnstationen der S5 in Fredersdorf und Petershagen liegen nur wenige Kilometer entfernt und verbinden den Ortsteil mit Berlin bzw. Strausberg. Zwei Buslinien dienen der öffentlichen Verkehrserschließung mit der näheren Umgebung.

Bruchmühle verfügt, neben dem Ortsteil Altlandsberg, als einziger Ortsteil über ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von rund 8,5 ha. Das Gebiet verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung durch seine Lage an den Landesstraßen L 33 und L234 mit Anbindung an Berlin und den Autobahnring A 10.

Bruchmühle zeichnet sich als ruhiger Wohnstandort aus und ist umgeben und durchzogen von Landschafts- und Naturschutzgebieten, die insbesondere das Fredersdorfer Mühlenfließ sichern. Im Ort liegen größere zusammenhängende Wohngebiete, die im Laufe des vergangenen Jahrhunderts allmählich immer dichter bebaut wurden. Eingestreut liegen kleine Wochenendhausgebiete, deren Erschließung teilweise unzureichend ist. In diesen gibt es meist großen alten Baumbestand in den Gärten. Entlang der Hauptstraßen befinden sich Mehrfamilienhäuser, oftmals als Stadtvillen angelegt, die den Ort prägen. Im Westen neben dem Friedhof befindet sich eine Kleingartenanlage, die vorrangig von Berlinern genutzt wird. Im Norden von Bruchmühle liegt ein mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern gemischt bebautes Wohngebiet der 1990er Jahre.

Im Ortskern befindet sich an historischem Standort der alten Mühle das neue Bürger- und Kreativhaus, das bereits heute das gesellschaftliche Zentrum des Ortes bildet. Unmittelbar daran angrenzend liegt ein kleiner innerörtlicher Gewerbestandort. Hier befand sich eine inzwischen leer stehende Gaststätte. In dem kleinen „Gewerbehof“ werden als verträgliche Nutzungen eine KFZ-Werkstatt, weitere Werkstattbereiche sowie Garagen usw. betrieben. Verschiedene Um- und Ausbauten einzelner Gebäude belegen die Nachfrage für diesen Standort. Auf dem Gelände sind voraussichtlich Altlasten vorhanden, die bei einer möglichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

In Radebrück liegen Wohnbauflächen, zwei größere Wochenendhausgebiete sowie eine Kleingartenanlage am westlichen Rand der Siedlung. Hier kommt es wegen der Entwicklung von Wohnnutzungen innerhalb der Wochenendhausbebauung in Kombination mit unzureichender Erschließung sowie der Überschneidung mit Naturschutzgebieten zu erheblichen Nutzungskonflikten, die langfristig gelöst werden müssen. Der Gemeindeteil Radebrück bildet im Rahmen der Ortsteilentwicklung einen eigenen Strukturbereich mit interessanten Potenzialen.

- **Ortsteil Buchholz**

Buchholz ist ein in seiner Gesamtstruktur als kleines Angerdorf mit etlichen regional- und dorftypischen Gebäuden erhalten geblieben. Mit nur 171 Einwohnern (2017), der ursprünglichen Bebauung mit vielen Scheunen und Nebengebäuden auf den Höfen, teilweise aus der Zeit um 1900, und den alten Kopfsteinpflasterstraßen hat sich der Ort einen großen Teil der ursprünglichen Siedlungs- und Nutzungsstruktur bewahrt. Nur vereinzelt wurden in den letzten Jahrzehnten Lücken mit Einfamilienhäusern bebaut.

Am südöstlichen Ortsrand hat sich seit den 1920er Jahren eine kleine Siedlung entwickelt. Der historische Anger ist mit der mittelalterlichen Dorfkirche, dem Feuerwehr- und Gemeindehaus sowie einem Spielplatz und einer Bushaltestelle bebaut. Angrenzend stehen noch alte Bauernhäuser.

Die Abwasserversorgung erfolgt zu großen Teilen noch über abflusslose Sammelgruben. Das Ortsbild wird außerdem von den Höfen mit großen Bauerngärten / Nutzgärten mit Obst- und Gemüseanbau und Tierhaltung (Gänse, Pferde, Schafe und Ziegen) geprägt. Der Hof eines Landwirtes im Vollerwerb befindet sich im Ortskern. Die typische dörfliche Mischung aus Wohnen, Landwirtschaftsbetrieben, Tierhaltung und kleinen Gewerbebetrieben ist noch vorhanden. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz bilden die Grundlage dieser Nutzungsmischung im ländlichen Raum.

Die umgebende Landschaft ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die teilweise vom ansässigen Landwirt bewirtschaftet und auch langfristig für den Familienbetrieb benötigt werden. Südöstlich schließen sich große Wald- und Schutzgebiete rund um das Fredersdorfer Mühlenfließ und weitere Gewässer an und bilden interessante Voraussetzungen für ergänzende Nutzungen.

In Verbindung mit dem Reiterhof und dem Buchholz-Saloon kommt Buchholz eine Freizeit- und Erholungsfunktion zu. Von Buchholz aus erreicht man auch die historische Spitzmühle, die auf Grund der Lage zwischen dem Fänger- und dem Bötzsee sowie einer Sondergebietsfläche für Erholung touristische Potenziale besitzt.

- **Ortsteil Gielsdorf**

Gielsdorf mit Wilkendorf bildet den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes. Hier leben 919 Einwohner (2017). Die Gemarkung Gielsdorf ist naturräumlich durch die Seen des Gamengrundes und durch das Fredersdorfer Mühlenfließ vom übrigen Stadtgebiet getrennt.

Gielsdorf ist ein ruhiger Wohnstandort und liegt zwischen den Gewässern des Gamengrunds und dem Ihlandsee. Der Ortsteil ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das ehemalige Ortszentrum Gielsdorfs um den Anger ist noch erkennbar. Die dort gelegene Kirche wurde restauriert und erhielt einen Erweiterungsbau („Winterkirche“). Der Bereich des ehemaligen Gutshofes liegt derzeit brach. Lediglich der Uhrenturm, das Wahrzeichen des Ortsteiles, wurde bislang wieder aufgebaut.

Die Siedlungsstruktur des ehemaligen Angerdorfes lässt sich noch erkennen, wobei auch großflächige Erweiterungen durch Einfamilien- und Reihenhäuser aus den 1990er Jahren das Ortsbild prägen. Durch die gute Anbindung an Strausberg und dessen S-Bahn-Anbindung sind vor allem in diese Richtung Pendlerbeziehungen vorhanden. Aus Strausberg ist die Nachfrage nach Wohnraum in Gielsdorf hoch. Planungsrechtlich ist bereits ein großes Potenzial für Wohnungsbau vorbereitet.

Östlich von Gielsdorf, hinter dem Ihlandsee mit seinen umgebenden Waldflächen, schließt der Gemeindeteil Wilkendorf an. Dieser wurde bereits 1928 in die Gemeinde Gielsdorf eingemeindet. Mit seinen knapp 200 Einwohnern ist er über eine Ortsverbindungsstraße an die Landesstraße nach Strausberg verkehrlich angebunden. Wilkendorf ist ein ruhiger Wohnstandort, der in Verbindung mit dem Golfplatz und dem in Entwicklung befindlichen Schlosshotel auch der Naherholung und dem überregionalen Tourismus dient. Als Standort für den Golftourismus ist Wilkendorf überregional bekannt.

Große Gewerbebetriebe oder -flächen sind im gesamten Ortsteil nicht vorhanden. Lediglich ein Schweinezuchtbetrieb befindet sich zwischen Gielsdorf und Eichenbrandt außerhalb der Siedlungsflächen. Im Ortsteil Gielsdorf einschließlich Wilkendorf sind einige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

- **Ortsteil Wegendorf**

Wegendorf (856 Einwohner im Jahr 2017) ist in erster Linie ein ruhiger, ländlich geprägter Wohnort umgeben von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es ist ein historisches Angerdorf mit angelagerten Wohngebieten der 1990er und 2000er Jahre, die eigene in sich abgegrenzte Strukturbereiche bilden.

Über den Anger verläuft das Wederfließ, so dass er zu einem großen Teil bis heute unbebaut und als Grünfläche im Ortsbild gut erkennbar ist. Die Dorfkirche befindet sich nicht auf dem Anger, sondern südlich davon an der Alten Schulstraße. Die westlich des Angers verlaufende Alte Dorfstraße ist als L 235 die Nord-Süd-Verbindung von Altlandsberg nach Werneuchen durch den Ortskern. Die östlich vom Anger verlaufende Alte Poststraße ist eine ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr und in sehr schlechtem baulichen Zustand. Entlang beider Straßen reihen sich große Höfe aneinander, in denen neben der Wohnnutzung der überwiegende Teil der Wegendorfer Gewerbetreibenden angesiedelt ist, beispielsweise Bäcker, Bauunternehmen, Kunstgießerei, Friseur, Handelsbetriebe, KfZ-Werkstatt. Im Ortskern stehen momentan mehrere Gebäude leer.

Das Küsterhaus „Mittendrin“ und der Schulungsraum des Feuerwehrgerätehauses dienen als Zentren für gemeinschaftliche Aktivitäten und ehrenamtliches Engagement.

Die Ortstruktur wird weiterhin von dem im Ortskern beginnenden Mühlenfließ geprägt, welches einen Teil des Naturschutzgebietes „Langes Eisenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ bildet und sich nach Süden bis nach Altlandsberg erstreckt.

Auf Grund der Lage und der geringen Entfernung von nur 5 km bis zum Bahnhof in Werneuchen mit Anschluss an Berlin besteht ein hoher Ansiedlungsdruck für den Ortsteil Wegendorf. In den letzten Jahrzehnten wurden nordwestlich („City-Haus“ sowie „Kleinsiedlung“) und südöstlich („Buchholzer Siedlung“) des historischen Dorfes größere Wohngebiete entwickelt, die längst mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind. Dementsprechend hat sich die Einwohnerzahl Wegendorfs seit 1991 fast verdreifacht. 2017 hatte Wegendorf 856 Einwohner. Dadurch resultieren bereits heute erhöhte Anforderungen an soziale und kulturelle Angebote an die Nahversorgung sowie an die ÖPNV-Anbindung.

- **Ortsteil Wesendahl**

Wesendahl ist ein kleiner Ort mit 321 (2017) Einwohnern. Baulich-räumlich prägend für das Dorf ist die historisch gewachsene Bebauungsstruktur des typischen Brandenburger Angerdorfes mit einem angelagerten ehemaligen Gutshof und einigen kleinen Erweiterungsbereichen aus verschiedenen Epochen. Der Anger wird teilweise von historischen und sanierten Höfen gesäumt und ist mit der Dorfkirche und weiteren historischen Gebäuden bebaut.

Wesendahl liegt landschaftlich sehr schön eingebettet in großräumigen Waldgebieten sowie Weidflächen mit Pferden und interessanten Wegeverbindungen zum Fänger- und Bötzeesee. Der nördlich gelegene Landschaftsraum ist geprägt von den charakteristischen Obstplantagen, die ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal für Wesendahl darstellen und das Dorf funktionell und wirtschaftlich prägen. Überregional bekannt ist auch der Carmargue-Pferdehof mit dem Bistro „Zur Pferdeschenke“, der große Flächen des ehemaligen Gutshofs nutzt. Erwähnenswert ist auch das funktionell im Außenbereich liegende Tierheim.

Wesendahl identifiziert sich stark mit den ansässigen Obstanbaubetrieben als Arbeitgeber und Anziehungspunkt für viele Besucher aus der Umgebung, aber auch aus größerer Entfernung. Der Ort hat durch den Obstanbau und die mögliche „Selbstpflücke“ überregionale Bekanntheit erlangt - unabhängig von der Stadt Altlandsberg. Die großen Obstlagerhallen im Norden des Ortes sind prägend für das Ortsbild. Durch den gewerblichen LKW-Verkehr und die notwendigen Kühlanlagen entstehen teilweise Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung.

1.7 Bevölkerung – Demografische Situation und Entwicklung

Eine wichtige Basis zur Abgrenzung von Leitbildern und Entwicklungszielen für die Stadt Altlandsberg sind konkrete Aussagen zur Einwohnerentwicklung und deren Struktur. Diese bilden den Rahmen und sind Grundlage für verschiedene Handlungsfelder.

Für die Stadt Altlandsberg sind einige besondere Aspekte bei der Prognose der Einwohnerentwicklung zu berücksichtigen. Nicht zuletzt wegen der Nähe zu Berlin kam es – abweichend von Prognoserechnungen – in der Vergangenheit zu größeren Einwohnerzuwächsen, insbesondere durch den Zuzug junger Familien.

Es muss festgestellt werden, dass die gängigen Prognosen im konkreten Fall nicht zutreffen, weil diese aus dem statistischen Gesamtwerk des Landes pauschal auf alle Gemeinden „heruntergebrochen“ werden. Dabei werden die jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Gemeinden, ihre tatsächlichen Funktionen im Siedlungsnetz, ihre landschaftlichen Besonderheiten als Anziehungspunkt, die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das Angebot an sozialer und technischer Infrastruktur und vieles mehr nicht oder nur sehr unzureichend berücksichtigt. Darauf aufbauend sind errechnete Einwohnerprognosen und verallgemeinerte Entwicklungsvorgaben unrealistisch und können keine gesicherte Grundlage für die Siedlungsentwicklung bilden. Das trifft ganz besonders auf die Stadt Altlandsberg an der Schnittstelle zwischen Großstadt und ländlichem Raum zu.

Aus diesem Grund wird im Rahmen des INSEK die potenzielle Einwohnerentwicklung unter Beachtung der grundlegenden Leitbilder (hier insbesondere einer aufeinander abgestimmten und ausgewogenen Entwicklung aller Ortsteile - Ziel 1) sowie des tatsächlich vorhandenen und städtebaulich sinnvollen Flächenpotenzials für die Wohnraumentwicklung ermittelt. Daraus ergibt sich unter Annahme typischer Strukturen im ländlichen Raum eine mögliche Anzahl von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und den dringend benötigten Mietwohnungen. Das Fundament der potenziellen Einwohnerentwicklung – und der damit verbundenen Infrastruktur – gewinnt somit im Rahmen eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes eine regional, lokal und vor allem gemeindenspezifische Grundlage.

Insgesamt lässt sich einschätzen, dass die vorhandenen Daten in Verbindung mit einer allgemeinen Einschätzung der Situation in der Stadt Altlandsberg sowie den vorhandenen Flächenpotenzialen eine hinreichende Basis bilden, um die Einwohnerentwicklung ableiten zu können. Unter dem Punkt „Kommunale Prognose zur Einwohnerentwicklung“ wird eine den tatsächlich vorhandenen Potenzialen angepasste Annahme für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren definiert.

Ortsteil	Bevölkerungszahl	Anteil an der Gesamtbevölkerung (gerundet)
Altlandsberg	5326	57%
Bruchmühle	1772	19%
Buchholz	171	2%
Gielsdorf	919	9,5%
Wegendorf	856	9%
Wesendahl	321	3,5%
gesamt	9365	100%

Tab. 1: Einwohneranzahl, 2017 (Stadt Altlandsberg)

• **Bisherige Einwohnerentwicklung**

Die Einwohneranzahl im Stadtgebiet hat sich in den vergangenen 25 Jahren seit 1991 von 4.768 auf 9.365 im Jahr 2017 nahezu verdoppelt. Im Landkreis Märkisch-Oderland wuchs im selben Zeitraum die Bevölkerung von 171.572 auf 190.714 Einwohner um rund 10%, in den letzten Jahren gab es sogar einen Bevölkerungsrückgang (LDS 2006 / Amt für Statistik 2015).

In den letzten zehn Jahren gab es in der Stadt Altlandsberg insgesamt einen gemäßigeren Bevölkerungsanstieg um rund 19 %. Die Ortsteile Buchholz und Wegendorf verzeichneten in diesem Zeitraum einen leichten Bevölkerungsrückgang.

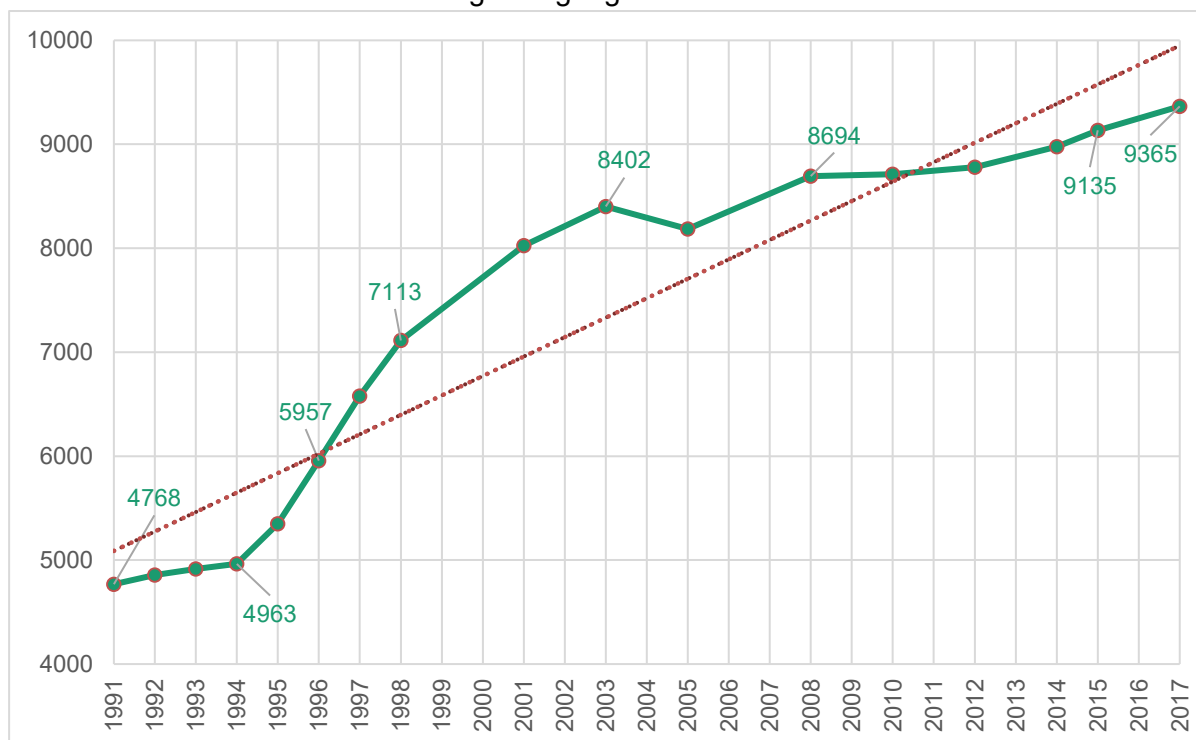


Abb. 10: Einwohnerentwicklung der Stadt Altlandsberg 1990-2015 (Quelle: Stadtverwaltung Altlandsberg)

• **Natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungen**

Die positive Gesamtentwicklung der Bevölkerung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge). Die Daten der Stadt Altlandsberg zeigen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung tendenziell negativ ist, während die Wanderungsbewegungen durchgehend positiv sind. Das Bevölkerungswachstum der Stadt resultiert allein aus den Zuzügen. Auf Grund der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Stadtgebiet handelte es sich bei den Zuzüglern vorwiegend um junge Familien.

	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Wanderungen	Saldo Gesamt
1995	-2	+157	+155
1996	+7	+247	+254
1997	-19	+200	+219
1998	-8	+397	+389
2000	-11	+441	+430
2002	-27	+171	+144
2003	+1	+232	+233
2005	-31	+394	+363
2010	-1	+38	+ 37
2014	+2	+104	+106

Tab. 2: Natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungen (Quelle: Stadtverwaltung Altlandsberg)

• Altersstruktur

In Verbindung mit den Wanderungsbewegungen, den geringeren Geburtenzahlen und der allgemein höheren Lebenserwartung verändert sich die Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Altlandsberg tendenziell dem allgemeinen Trend des demographischen Wandels folgend. Die Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV 2015a) geht von einer starken Zunahme der Personengruppe über 65 Jahren aus: Ihr Anteil im Stadtgebiet soll zwischen 2013 und 2030 von 17 % auf 33 % steigen, das entspricht einer Verdopplung der Personenanzahl in dieser Altersgruppe. Gleichzeitig wird der Anteil der anderen Altersgruppen abnehmen, insbesondere der Personen im erwerbsfähigen Alter. Diese Prognose stimmt im Wesentlichen mit der für den gesamten Landkreis überein, jedoch ist der Bevölkerungsanteil der Altersgruppe zwischen 15-64 im Vergleich in der Stadt Altlandsberg etwas höher (siehe Tab. 3 und Abb. 11).

	Bevölkerungszahl nach Altersgruppen (Anteil an der Gesamtbevölkerung in Altlandsberg / in MOL in %)		
	0 bis 15 Jahre	15 bis 64 Jahre	65 Jahre und älter
2013	1.119 (13 / 12)	6.290 (70 / 66)	1.485 (17 / 22)
2020	1.220 (13 / 12)	6.029 (65 / 62)	2.004 (22 / 26)
2030	917 (10 / 10)	5.151 (57 / 55)	3.015 (33 / 35)

Tab. 3: Prognose der Altersgruppen in der Stadt Altlandsberg und im Landkreis Märkisch-Oderland (LBV (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030)

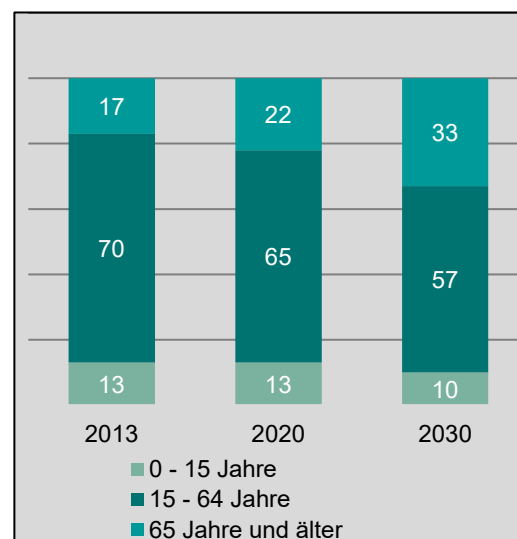


Abb. 11: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen in der Stadt Altlandsberg (LBV (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030)

In den vergangenen Jahren wurden in Altlandsberg vorwiegend Einfamilienhäuser von jungen Familien (mit Kindern bzw. Kinderwunsch) gebaut (vgl. Kapitel 2.1). Es muss davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend fortsetzt und die Schätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (2015) zur Altersstruktur zugunsten der Jüngeren verschieben wird.

Davon unabhängig wird die absolute Zahl der Einwohner in der Gruppe der Senioren ab 65 zunehmen. Es ist nicht nur der entsprechende Wohnungsbedarf, sondern auch die entsprechende soziale Infrastruktur in ihrer notwendigen Entwicklung zu berücksichtigen.

• Prognosen zur Einwohnerentwicklung

Die Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr zur Einwohnerentwicklung (LBV 2015a) im Landkreis Märkisch-Oderland sieht einen Rückgang von momentan 188.900 Einwohner auf 179.400 Einwohner im Jahr 2030. Darauf aufbauend wird für die Stadt Altlandsberg zunächst ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahl erwartet. Ausgehend von 9.135 Einwohner im Jahr 2015 wird ein minimales Wachstum bis ins Jahr 2020 auf 9.253 Einwohner prognostiziert und dann mit einem Rückgang bis 2030 auf 9.083 Einwohner gerechnet.

Diese Prognosen stellen Modellrechnungen dar und können strukturelle Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen innerhalb des statistischen Gebietes (meist Kreisebene) nicht ausreichend berücksichtigen. Das ist, wie oben bereits angedeutet beispielsweise die konkrete Lagegunst der Stadt Altlandsberg im unmittelbaren Umland von Berlin mit einem interessanten und ausbaufähigen Arbeitsplatzangebot in den Gewerbestandorten und den entsprechenden Auswirkungen auf den Wanderungssaldo. Insofern sind die prognostizierten Zahlen auf die spezifische Situation in Altlandsberg zu konkretisieren und anzupassen. Unter Beachtung der Lagebeziehungen ergibt sich dann eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Anbindungen der Stadt Altlandsberg an Berlin, die Mittelzentren Strausberg und Bernau und weitere Städte in der Umgebung sind sehr günstig (siehe Kapitel 1.1) und bedingen einen Zuzug junger Familien mit Kindern bzw. Kinderwunsch und damit verbunden langfristig auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Darüber hinaus ist die Entwicklung der Metropole Berlin (und der gesamten Metropolregion) in die Prognosen einzubeziehen: In Berlin wird von einem Bevölkerungswachstum von rund 3,562 Mio. (2014) auf 3,828 Mio. (2030) ausgegangen (SenStadt 2017). Durch das Bevölkerungswachstum in Berlin, die steigenden Preise auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie möglicherweise der Notwendigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern steigt der Druck auf das Umland deutlich stärker als bisher angenommen und es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Zuzug nach Altlandsberg in den kommenden Jahren erheblich verstärken wird.

Der Demografiebericht des Landkreises Märkisch-Oderland bestätigt diese Aussage und geht grundsätzlich von einem Bevölkerungswachstum im berlinnahen Raum aus (LK MOL 2010, S. 17). Aktuell ist auch eine deutlich steigende Nachfrage in Gemeinden und Ortsteilen ohne direkten ÖPNV-Anschluss nach Berlin zu verzeichnen, was die Annahme stützt, dass auch in Altlandsberg der Ansiedlungsdruck steigen wird. Praktisch untersetzt wird dieser Fakt durch die sehr schnelle Belegung der Bebauungsplangebiete, wie das Gebiet „Seeberg-Siedlung – Am Röhthsee“ oder auch (nachdem die eigentumsrechtlichen Probleme gelöst sind) im Wohngebiet am Scheunenviertel, um nur einige Beispiele zu nennen.

Da die aktuell verfügbaren Prognosen für die Stadt Altlandsberg wie oben dargestellt allein keine verlässlichen Zahlen liefern und den Siedlungsdruck nicht widerspiegeln, wird in diesem INSEK eine eigene kommunale Betrachtung zur Einwohnerentwicklung vorgenommen. Diese untersucht zusätzlich städtebaulich-räumlich, funktionell und landschaftsplanerisch sinnvolle reale Flächenpotenziale für die Wohnflächenentwicklung in allen Ortsteilen der Stadt Altlandsberg.

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des grundlegenden Zieles, die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren einzelnen Ortsteilen in herausragender Landschaft zu erhalten (siehe Ziel 2), eine in diesem Sinne vertretbare Obergrenze der Einwohnerentwicklung.

• **Kommunale Prognose zur Einwohnerentwicklung**

Die kommunale Prognose zur Einwohnerentwicklung basiert, neben den oben erläuterten Entwicklungstendenzen auf Grund der Lage Altlandsbergs im Berliner Umland, auf umfangreichen Untersuchungen zu Wohnbaupotenzialen in der Stadt Altlandsberg. Aufbauend auf diversen Untersuchungen zu Wohnbauflächen konnten konkrete städtebaulich sinnvolle Flächenpotenziale definiert werden. Daraus ergeben sich die tatsächlich mögliche Anzahl von Wohneinheiten, die Einwohnerentwicklung sowie darüber hinaus die notwendigen Folgeeinrichtungen. Wichtige sektorale Grundlagen hierfür wurden bereits in den vergangenen Jahren gelegt. Diese sind oben in Kapitel 1.4 genannt. Das INSEK knüpft also gerade in dieser Hinsicht an langjährige Grundlagenuntersuchung zu den verschiedenen konkreten Entwicklungsoptionen an und führt diese hier zusammen.

Auf der Grundlage heute erkennbarer Flächenpotenziale sowohl zur Innenverdichtung als auch einer der städtebaulichen Struktur angemessenen Flächenarrondierung für die verschiedenen

Wohnformen wird bis zum Jahr 2030 mit einer Bevölkerungszunahme auf 12.000 Einwohner und bis in das Jahr 2050 mit einer Zunahme auf 15.000 Einwohner zu rechnen sein. Diese Zahlen dienen als Orientierung, um auf die zukünftigen Bedarfe angemessen reagieren zu können und im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung der Gesamtstadt planerisch Einfluss zu nehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Entwicklungsrahmen (innerhalb der heutigen Verwaltungsgrenzen) auch als Obergrenze einer städtebaulich vertretbaren Zielstellung anzusehen ist.

Im Rahmen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (Stand Juni 2016) wurde allein im Bereich des Mietwohnungsbaus ein Potenzial von rund 300 Wohneinheiten nur durch Innenentwicklung ermittelt. Darüber hinaus bietet sich noch erhebliches Wohnbaupotenzial innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne (z.B. in Gielsdorf) und Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan von rund 500 Wohneinheiten. Im Zusammenhang mit dem oben erläuterten steigenden Siedlungsdruck ist ein kurzfristiges Ausschöpfen dieser bereits vorhandenen Potenziale zu erwarten. Weitere potenzielle langfristig zu entwickelnde Flächen sind ortsteilbezogen vor allem in Altlandsberg und Wegendorf vorhanden, wodurch eindeutige Entwicklungsschwerpunkte einen planerisch gesteuerten Zuzug ermöglichen. In den Ortsteilen Wesendahl und Bruchmühle ist aufgrund geringer Flächenreserven nur eine sehr moderate Entwicklung möglich und in Buchholz als kleinstem Ortsteil ist entsprechend nur ein abrundendes Flächenpotential mit entsprechend sehr geringem Einwohnerzuwachs vorhanden.

Diese tatsächlichen Flächenpotenziale sollen die Grundlage für die langfristige Einwohnerentwicklung bilden - nicht ausschließlich Modellrechnungen oder Prognosen ohne Bezug zur konkreten Gemeinde.

Wesentliche Schlussfolgerungen aus dieser kommunalen Zielstellung zur Steuerung der Wohnflächenentwicklung sind die Vorbereitung einer langfristigen und angemessenen Flächenvorsorge für Wohnen und die entsprechende soziale Infrastruktur (Folgeeinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr usw.). Es müssen unterschiedliche Wohnformen sowohl für Familien, junge Erwachsene und Senioren in den erforderlichen Anteilen vorbereitet werden.

Dem hohen und weiter zunehmenden Siedlungsdruck auf das Berliner Umland steht das kommunale Ziel einer aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung mit städtebaulich sinnvollen Entwicklungsflächen gegenüber. Bezüglich des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums wurden im Rahmen der Bürger-Workshops Bedenken geäußert, dass das Wachstum zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung zu Lasten der charakteristischen Siedlungsstruktur und der Natur und Landschaft führt. Ziel des INSEK ist es jedoch, mit aktiv geplantem und gesteuertem Wachstum gerade diese Aspekte und Zielstellungen zu berücksichtigen. Die hier ermittelte Bevölkerungsentwicklung stellt das Potenzial und gleichzeitig die Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Entwicklung dar und ist somit den Zielen der langfristigen Stadtentwicklung hinsichtlich des Erhalts der kleinteiligen Siedlungsstruktur und des hochwertigen Natur- und Landschaftsraumes untergeordnet.

2. SWOT-Analyse

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen aus Kapitel 1 bildet die SWOT-Analyse eine wesentliche Grundlage für die Formulierung der Leitbilder und Entwicklungsziele des INSEK. Es werden eine Bestandsanalyse durchgeführt und Stärken (**S**trengths), Schwächen (**W**eaknesses), Chancen (**O**pportunities) und Risiken (**T**hreats) aufgenommen und bewertet. Dabei werden unter *Stärken* und *Schwächen* die positiven und negativen Standortfaktoren sowie nutzbare Potenziale und Hemmnisse der Stadt Altlandsberg gefasst, wogegen *Chancen* und *Risiken* ungenutzte Potenziale und Hemmnisse beschreiben, die „von außen“ auf die Stadt wirken.

Diese sind für eine bessere Übersichtlichkeit in sechs Themenbereiche aufgeteilt:

Wohnen und Grundversorgung | Soziales, Kultur und Bildung | Wirtschaft und Beschäftigung | Technische und Verkehrliche Infrastruktur | Umwelt, Natur und Erholung | Stadtmarketing

Die Themenbereiche weisen Überschneidungen auf. Daher sind Inhalte, die verschiedene Themenbereiche betreffen, meist nicht doppelt aufgeführt. Wesentlich für die Analyse waren die Ergebnisse der durchgeführten Workshops sowie der Treffen mit den Ortsbeiräten und der ZAG INSEK. Es wurde darüber hinaus eine umfangreiche Bestandserfassung im Rahmen von Ortsbegehungen durchgeführt und diese durch die Auswertung aktueller Luftbilder ergänzt.

Rahmenbedingungen, die als Chancen und Risiken wirken, werden hier nicht erneut genannt, da diese bereits in Kapitel 1 erläutert werden und der weiteren Bearbeitung zu Grunde liegen.

Die folgenden Unterkapitel zu jeweils einem Themenbereich sind in drei Teile gegliedert. Zum Start jedes Kapitels werden die relevanten „Statistiken / Daten / Grundlagen“ aufgeführt und diese dann unter der Überschrift „Aussagen im Rahmen der Beteiligung“ gewertet. Den Abschluss bildet eine textliche und tabellarische „Zusammenfassung“ (Kapitel 3).

2.1 Wohnen und Grundversorgung

Es erfolgt eine Analyse der Bestandssituation der Gebäudetypen, der Wohnformen sowie der Nachfrageentwicklung. Darüber hinaus weist der Themenbereich Wohnen starke Überschneidungen mit vielen anderen Themen wie der sozialen und technischen Infrastruktur und dem Nahversorgungsangebot auf. Die soziale und technische Infrastruktur sowie die ÖPNV-Verbindungen werden gesondert in den folgenden Kapiteln analysiert, während die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Nahversorgung an dieser Stelle als Wohnfolgeeinrichtungen behandelt wird.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Die prägende Wohnform in allen Ortsteilen der Stadt Altlandsberg ist das Einfamilienhaus. Einen größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern gibt es lediglich in der historischen Altstadt von Altlandsberg sowie der südlichen Erweiterung im Bereich der Berliner Allee und der Bernauer Straße.

In den letzten Jahren wurden weiterhin überwiegend Einfamilienhäuser neu gebaut. Im Zeitraum von 2011 bis 2014 nahm die Zahl der Einfamilienhäuser um 87 Wohneinheiten zu, während im selben Zeitraum lediglich vier Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstanden sind. Der Anteil von Einfamilienhäusern ist mit 63% deutlich höher als der Anteil der anderen Gebäudetypen (siehe Abb. 12).

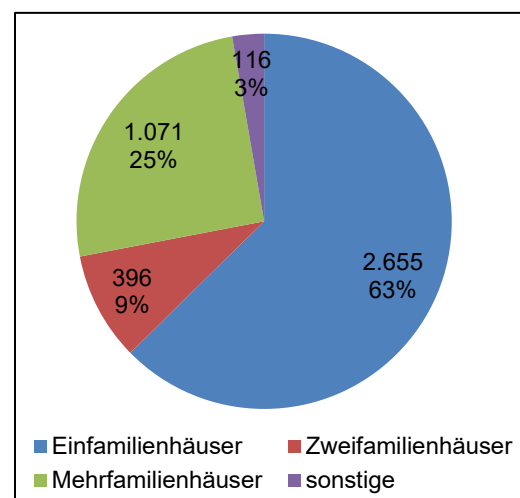


Abb. 12: Anteil der Wohngebäudetypen (2014),
Quelle: Stadt Altlandsberg

Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in Eigentum von Privatpersonen (93,6 %). Dieser Anteil liegt deutlich höher als im übrigen Landkreis Märkisch-Oderland (89,3 %) oder Brandenburg (86,3 %). Vor allem Familien leben in Wohneigentum. (vgl. Stadt Altlandsberg, Zensus 2011)

Der Wohnungsleerstand liegt in Altlandsberg bei 3,4 % und somit niedriger als durchschnittlich im Landkreis Märkisch-Oderland mit 5,1 % (vgl. Stadt Altlandsberg, Zensus 2011). Nach aktueller Angabe der Altlandsberger Wohnungsbaugesellschaft (WBG) liegt die Leerstandsquote der Mietwohnungen der WBG seit Jahren konstant unter 2 %, phasenweise bestand gar kein Leerstand. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist dementsprechend weitaus höher als das Angebot. In vielen Fällen kann die WBG Wohnungsnachfragen nicht in angemessener Frist nachkommen. Die WBG ist deshalb bemüht, ihr Angebot an Mietwohnungen weiter auszubauen.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum für Einpersonenhaushalte steigen wird. Die Steigerung resultiert zum einen aus dem demographischen Wandel und der stark zunehmenden Anzahl an Senioren, die Alternativen für ihr alters- bzw. gesundheitsbedingt nicht mehr bewirtschaftbares Eigenheim suchen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die in den letzten Jahren gebauten Eigenheime überwiegend von Paaren mit Kindern oder Kinderwunsch erfolgte, die herangewachsenen Kinder ausziehen und verstärkt kleine Mietwohnungen nachfragen werden. Diese Entwicklung wurde auch in den Workshops durch die Bürger bestätigt.

Die Verteilung der Einwohner im Gemeindegebiet ist insbesondere abhängig von der Siedlungsstruktur. Im Ortsteil Altlandsberg ist bedingt durch die verdichtete Bebauung im historischen Zentrum sowie dem vorhandenen Geschosswohnungsbau südlich des Stadtkerns eine höhere Bevölkerungsdichte vorhanden als in den übrigen Ortsteilen. Relativ dichte Bebauungsstrukturen finden sich in geringem Umfang außerdem im Ortsteil Gielsdorf, wo ein Bebauungsplan mit Reihenhäusern umgesetzt wurde. Auf dem Gutshof ist die Errichtung von kommunalem Wohneigentum geplant. Im Übrigen gibt es nur vereinzelt mehrgeschossige Wohnbauten als kleine Mehrfamilienhäuser, beispielsweise in Wesendahl. In den anderen Ortsteilen gibt es neben der typischen Hofstruktur in den Ortskernen mit geringer Einwohnerdichte vorwiegend Einfamilienhausgebiete.

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Im Rahmen des ersten öffentlichen Workshops wurde hervorgehoben, dass im Stadtgebiet grundsätzlich ein sehr differenziertes Angebot an Wohnraum in unterschiedlicher Umgebung vorhanden ist. Es gibt sowohl städtische Bereiche als auch eher dörfliche Wohnformen. Vor allem die städtischen Wohnlagen in der sanierten Altstadt, die sehr ruhigen Wohnlagen oder die dörflichen Strukturen werden in ihrer Vielfalt als Besonderheit und Stärke eingeschätzt. Diese Vielfalt und Prägung der einzelnen Ortsteile sollen bei der künftigen Stadtentwicklung berücksichtigt und bewahrt werden.

Die starke **Fokussierung auf den Bau von Einfamilienhäusern** wurde kritisch gesehen. Andere Wohnformen, wie Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungsbau oder spezielle Wohnformen sind wesentlich für die ausgewogene Stadtentwicklung. In einzelnen Orten besteht bislang kein Angebot an barrierefreiem Wohnraum. Grundsätzlich fehlen auch Wohnungen für (junge) Arbeitskräfte. Im Workshop für Junge Leute wurde darüber hinaus der Wunsch nach (besonderen) Wohnformen für Jugendliche / junge Erwachsene betont (sowohl kleine Mietwohnungen oder Gemeinschaftswohnungen als auch Baumhäuser).

Einzelne Ortsteile wie zum Beispiel Buchholz oder Bruchmühle haben betont, dass Flächen für Wohnungen oder Wohnhäuser nur in geringem Maße zur Eigenentwicklung (Rückkehrer, Kinder) erforderlich sind, wohingegen in manchen Ortsteilen, hier insbesondere Altlandsberg und Wegendorf noch Flächenpotenziale vorhanden und eine Weiterentwicklung der Wohnbaupotenziale sinnvoll ist.

Auch in Wesendahl besteht eine wachsende Nachfrage nach Grundstücken für die Entwicklung von Wohnraum (Miet- und Einfamilienhäusern, insbesondere für alte und junge Menschen). Die vorhandenen Mietwohnungen in Wesendahl sind komplett ausgelastet. Bemängelt wurde, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft nur beschränkte Handlungsmöglichkeiten bei der Schaffung von Wohnraum hat.

Die Architektur in den entstandenen Einfamilienhausgebieten wurde im ersten Workshop als nicht ortsbildtypisch kritisiert. Einerseits wurden Gestaltungsregelungen durch kommunale Satzungen gefordert, andererseits wurden zu starke Regelungen in Bebauungsplänen als Hemmnis bei Bauvorhaben gesehen.

Für Bruchmühle wurde angeregt, das Wohn- und Wochenendhausgebiet an der Ringstraße in Ra-
debrück zu überplanen und eventuell als Potenzial für weitere Wohnbebauung zu nutzen.

Mehrfach wurde deutlich, dass die Wohnqualität in den Ortsteilen durch ein mangelhaftes Nahversorgungsangebot und unzureichende ÖPNV-Verbindungen verringert wird und eine dezentrale Kita-Versorgung von Bedeutung für die Wohnqualität ist. Die soziale und technische Infrastruktur sowie die ÖPNV-Verbindungen werden gesondert in den folgenden Kapiteln analysiert.

Die **Nahversorgung** ist wesentlich für die Grundversorgung der Wohnbevölkerung. Der Einzelhandel hat besondere Auswirkungen auf die Stadtstruktur und Stadtgestalt, den Verkehr und die soziale Integration. Aufgrund eines veränderten Konsumverhaltens und zunehmender Mobilität unterliegt der Einzelhandel seit längerer Zeit einem grundlegenden Strukturwandel, gekennzeichnet durch weitere Konzentration, größere Flächen- und Sortimentsangebote an einem Standort und zunehmenden Online-Handel. Die Handelsstandorte werden an die Peripherie gewachsener Städte verlagert, sind großflächig, kostengünstig und vor allem gut mit dem Auto erreichbar. Bevorzugt werden Standorte mit einem möglichst großen Sortimentsangebot. Diese Entwicklung steht häufig im Gegensatz zu dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung (MIL 2014b - Einzelhandelserlass / MIL 2014a / LEP B-B 2009).

Dieser nur angedeutete allgemeingültige Trend hat auch auf die Stadt Altlandsberg Auswirkungen. Die typisch ländliche Siedlungsstruktur des Stadtgebietes und die Entstehung großer Einzelhandelsagglomeration am Berliner Stadtrand und in den Nachbargemeinden der S5-Region haben ein mangelhaftes Nahversorgungsangebot im Stadtgebiet und insbesondere in den einzelnen Dörfern zur Folge.

Im Stadtgebiet von Altlandsberg sind ausschließlich im Ortsteil Altlandsberg Lebensmittelmärkte vorhanden. An der Berliner Allee befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter, ein *netto* und ein *netto-Marken-Discount*. Ergänzt wird das Angebot durch einen Bio-Laden (ebenfalls an der Berliner Allee), wenige Bäcker (in Altlandsberg, Wegendorf und Bruchmühle), einen Hofladen in Wesendahl und einzelne Direktverkäufe von Bauern (Wegendorf), die jedoch nur ein sehr eingeschränktes Sortiment aufweisen.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Dienstleistungen der Grundversorgung nach Ortsteilen (Einwohnerzahl (EW), Stand 2015)	Verkaufsfläche (VKF) im Bestand (gerundet)
Altlandsberg (EW 5123)	~ 1800 m²
Netto-Discounter mit Backshop, Berliner Allee	800 m ²
Netto Marken-Discounter mit Backshop, Berliner Allee	800 m ²
Bio-Laden, Passage in der Berliner Allee	100 m ²
Bäcker, Poststraße	30 m ²
Wildfarm-Fachgeschäft, Berliner Straße/Am Markt	50 m ²
Backshop/Imbiss, Passage in der Berliner Allee	
Blumenladen am Kleinbahnhof	
Frisöre, Poststraße und Berliner Allee	
Apotheke, Poststraße	
Post, Poststraße	
Sparkasse, Berliner Straße	
Buchholz (EW 175)	--
--	
Bruchmühle (EW 1784)	30 m²
Bäcker	30 m ²
Frisör	
Gielsdorf (EW 875)	--
--	
Wegendorf (EW 857)	~ 70 m²
Bäcker mit Imbiss	30 m ²
Getränkhandel	30 m ²
Direktvermarktung vom Hof (Eier, Kartoffeln)	
Frisör	
Wesendahl (EW 321)	200 m²
Hofladen mit speziellem Angebot, überwiegend aus dem Obstanbau	200 m ²
gesamt	2100 m²

Tabelle 4: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Dienstleistung der Grundversorgung in der Stadt Altlandsberg im Bestand, eigene Erhebungen, Stand März 2017 (Auflistung der Fachgeschäfte unvollständig) sowie Einzelhandelsbedarf nach Kennzahlen

Die Auflistung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zeigt, dass eine flächendeckende Grundversorgung nicht gegeben ist. Insbesondere in dem zweitgrößten Ortsteil Bruchmühle fehlt ein angemessenes Versorgungsangebot. Die vorhandenen Discounter im Ortsteil Altlandsberg können auch nur den preisorientierten Bedarf bei Grundnahrungsmitteln decken und schaffen keine umfassende Grundversorgung. Weitere Versorgungsangebote wie beispielsweise Drogerieartikel sind im gesamten Stadtgebiet gar nicht vorhanden.

Die Versorgungsdichte (VKF/EW) der Stadt Altlandsberg liegt weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Dichte-Index für Lebensmittelbetriebe liegt in der Bundesrepublik bei 401 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner (BBE 2016). Auf die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Altlandsberg bezogen entspricht dies bereits heute einem Bedarf von rund 3700 m² Verkaufsfläche dem rund 2100 m² im Bestand gegenüber stehen (Tabelle 4).

Daraus ergibt sich bereits heute ein Defizit von etwa 1600 m² VKF, das sich mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs weiter deutlich erhöhen wird. Auch im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden verfügt die Stadt Altlandsberg über eine sehr geringe Verkaufsflächendichte je Einwohner:

Gemeinde	Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente in m ² je Einwohner
Strausberg	0,87
Petershagen/Eggersdorf	0,36
Neuenhagen bei Berlin	0,41
Werneuchen	0,53
Ahrensfelde	1,05
Stadt Altlandsberg	0,18

Tabelle 5: Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente in m² je Einwohner nach Gemeinden, Quelle: BBE 2016, Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011

Durch das mangelhafte Nahversorgungsangebot im Stadtgebiet und insbesondere in den einzelnen Dörfern versorgen sich viele Bewohner in Nachbargemeinden wie Berlin, Werneuchen oder Strausberg. Dabei spielt auch der negative Pendlersaldo eine Rolle und begründet wahrscheinlich zusätzliche Kaufkraftabflüsse.

Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Einwohnerzuwachses (siehe Kapitel 1.7) werden sich bei dem aktuell sehr geringen Einzelhandelsbesatz das Defizit einer qualifizierten Grundversorgung mit Lebensmitteln in der Stadt Altlandsberg weiter verstärken und gleichzeitig die Entwicklungspotenziale durch mehr Einwohner und steigender Kaufkraft erhöhen.

Auf Grundlage des Dichteindex (Verkaufsfläche je Einwohner in Tabelle 8, Kapitel 5.2, Ziel 9) besteht nach der zu erwartenden Einwohnerentwicklung auf rund 15 000 Einwohner bis 2050 ein langfristiger und schrittweise umzusetzender Bedarf von rund 6 000 m² Verkaufsfläche und somit ein **zusätzlicher Bedarf von rund 4 000 m² VKF**. (siehe Kapitel 5.2, Ziel 9)

Die aktuelle Versorgungssituation, die zu erwartende Einwohnerentwicklung und die bereits heute vorhandene geringe Kaufkraftbindung verdeutlichen das bestehende Defizit in der Quantität und Qualität der flächendeckenden Grundversorgung im Stadtgebiet von Altlandsberg.

Das Prinzip der Nahversorgung im ländlichen Raum mit Kleinstädten und mehreren Ortsteilen auf einer großen Gemeindefläche muss daher neu definiert und sich ändernden Anforderungen angepasst werden. In jedem Falle muss auf die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Besonderheiten stärker eingegangen werden. Für die Stadt Altlandsberg bedeutet dies, dass die Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet für alle Ortsteile gesichert und verbessert werden soll und gleichzeitig die spezifischen Funktionen des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt werden sollen. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielstellung (siehe Kapitel 1.2) durch eine aufeinander abgestimmte und ausgewogene Entwicklung aller Ortsteile durch kleinteilige Grundversorgung, mit Schwerpunktsetzungen, in Funktionsteilung unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten und Potenziale der Ortsteile auf der Grundlage des gesamtstädtischen Konzeptes des INSEK (siehe Ziel 9).

2.2 Soziales, Kultur und Bildung

Der Themenbereich Soziales, Kultur und Bildung umfasst ein breites Spektrum an Versorgungsinfrastrukturen, kulturellen Einrichtungen sowie das Gemeinschaftswesen. Für die zukunftsfähige Stadtentwicklung sind die soziale und gesundheitliche Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen frühzeitig zu durchdenken und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus gewinnt

das Thema Kultur durch aktuelle Stadtentwicklungsprojekte an Bedeutung für die Stadt Altlandsberg. Dazu werden im Folgenden die Grundlagen sowie die Aussagen aus der Bürgerbeteiligung aufgeführt.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Die wesentlichen **Bildungseinrichtungen** sind im Ortsteil Altlandsberg konzentriert. Die **Stadt-schule** Altlandsberg im Ortsteil Altlandsberg bietet die Grundschule (1. bis 6. Klasse) und die Sekundarstufe I (7. bis 10. Klasse) an. Die Schule ist ausgelastet. Derzeit lernen 699 Schüler (Grundschule: 397; Sekundarstufe I: 302; Stand: 05.01.2016) in beiden Schulformen. Sanierung und Neubau an diesem Schulstandort haben zu einem guten schulischen Bildungsangebot bis zur 10. Jahrgangsstufe geführt. Standorte für die Schule wurden diskutiert und eine klare Empfehlung für den Ortsteil Altlandsberg als zentralen Schulstandort gegeben. Nur ausnahmsweise nutzen Grundschüler Schulen in anderen Kommunen, wie die Gielsdorfer in Strausberg. Ab 2017/18 werden die Gielsdorfer Kinder in Altlandsberg eingeschult. Als weiterführende Schulen werden hauptsächlich die Gymnasien in Neuenhagen und Strausberg genutzt. Die Anbindung erfolgt durch die Linienbusse (Busverbindungen siehe Kapitel 2.4).

Die Altlandsberger Schule reicht nicht aus, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu decken und es wird ein zusätzlicher Schulstandort erforderlich. Standortanalysen und -vergleiche sowie Investitionen und die Flächenvorsorge müssen einen solchen, neu zu entwickelnden Schulstandort solide vorbereiten. Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Erweiterung des Schulcampus „Klosterstraße“ um einen Bau der Grundschule, bildete sich eine kommunale **Arbeitsgruppe „AG Schule“**, bestehend aus Stadtverordneten und Vertretern der Schulkonferenz (Eltern, Lehrer, Schüler), um den Prozess zu begleiten. Damit soll von Anfang an eine enge Einbindung der späteren Nutzer gewährleistet sein. Konkrete Vorschläge der AG Schule erfolgen in Kapitel 5 (Ziel 7) und Kapitel 8 (ZV 1 und ZV 2).

Der aktuell geplante Schulerweiterungsbau „Schulcampus Klosterstraße“ zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs erfolgt in der Klosterstraße. Dessen ungeachtet wird langfristig ein weiterer Standort benötigt.

In der Schule ist eine **Schulsozialarbeiterin** tätig. Darüber hinaus beschäftigt die Stadt einen Jugendsozialarbeiter, der aktiv auch die außerschulische Freizeit für Kinder und Jugendliche im gesamten Stadtgebiet unterstützt. In den Ortsteilen Bruchmühle und Gielsdorf gibt es Jugendclubs mit zum Teil geförderten Teilzeitstellen.

Der **Altstadt-Hort** sichert in einem Neubau von 2014 die Kinderbetreuung von bis zu 270 Kindern im Alter zwischen 5 und 12 Jahren früh morgens und am Nachmittag nach der Schule (Konzeption Altstadthort, 2015). Für Kinder ab 12 Jahre steht diese Betreuungseinrichtung nicht mehr zur Verfügung, hier besteht ein Defizit.

Kindertagesstätten bzw. Kindertagespflegeeinrichtungen befinden sich in allen Ortsteilen mit Ausnahme von Wesendahl. Diese sind überall voll ausgelastet. Für Ortsteile, in denen Bevölkerungswachstum zu erwarten ist, wird demnach ein entsprechender Ausbau der Kindertagesplätze erforderlich. In Altlandsberg und Bruchmühle besteht bereits heute ein zusätzlicher Bedarf.

Es gibt ein großes Angebot an öffentlichen **Sport- und Spielplätzen**. Die Erlengrundhalle als Mehrzweckhalle ist wesentlich für das Veranstaltungs- und Sportangebot und beheimatet den MTV mit seiner erfolgreichen Handballmannschaft der Damen. Es ist bereits eine Erweiterung der Erlengrundhalle angedacht. Derzeit ist die Halle nicht für den Handball-Bundesligabetrieb geeignet, ein Ausbau ist zu prüfen. Bruchmühle verfügt über einen Sportplatz, auf dem u.a. der SG 47 Bruchmühle e.V. trainiert und der durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden soll. Kleinere Spielplätze finden sich in allen Ortsteilen. In Wegendorf wurde ein Bolzplatz errichtet.

Bei den Kindern und Jugendlichen sind insbesondere Anlagen im Freien für die Freizeitgestaltung wichtig. Hier bietet der Ortsteil Altlandsberg mit dem Bolzplatz und dem Waldspielplatz Möglichkeiten. Angebote wie Skaterbahn oder speziell für junge Leute gestaltete Freiflächen fehlen in den Ortsteilen.

Im Ortsteil Altlandsberg sind zentrale Einrichtungen untergebracht wie der Sitz der **Verwaltung** im Rathaus an der Berliner Allee südlich des Stadtkerns und die **Stadtbibliothek** im Gutshaus.

Im Ortsteil Altlandsberg sind zwei Hausärzte/Internisten sowie zwei Zahnärzte ansässig. In den anderen Ortsteilen gibt es keine weiteren medizinischen Einrichtungen. Weitere Fachärzte sind in Berlin, Strausberg, Neuenhagen, Werneuchen etc. von Altlandsberg aus gut erreichbar. **Pflege- und Betreuungseinrichtungen** für Senioren sind ebenfalls ausschließlich im Ortsteil Altlandsberg zu finden.

In der Stadt Altlandsberg gibt es zahlreiche **Vereine** und ein vielfältiges **kulturelles Angebot**. Das ehrenamtliche Engagement in den Vereinen fördert das Zusammenleben, schafft einen wichtigen Wohlfühlfaktor und spielt für die Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil eine wichtige Rolle, wie sich in den Bürger-Workshops vielfach zeigte. In allen Ortsteilen gibt es **Räumlichkeiten für das Gemeinschaftsleben**, die der Nachfrage nach Räumlichkeiten jedoch nicht immer genügen. In Bruchmühle wurde 2013 ein Dorfgemeinschaftshaus (Bürger- und Kreativhaus) neu errichtet. In Wesendahl ist die Planung eines Gemeinschaftshauses bereits fortgeschritten, um der Nachfrage vonseiten der Vereine nach weiteren Räumlichkeiten nachzukommen. In Gielsdorf dient das Dorfgemeinschaftshaus als Veranstaltungsort für ortsansässige Vereine und Feste. In Buchholz wird das Feuerwehrhaus auf dem Anger als Gemeinschaftshaus genutzt. In Wegendorf wird das Küsterhaus gemeinschaftlich mit der Kirchengemeinde genutzt. Im Ortsteil Altlandsberg stehen gegenwärtig Räumlichkeiten vor allem für kommerzielle Zwecke und weniger für ortsansässige Vereine zur Verfügung.

Die einzelnen Ortsteile sind für ihre zahlreichen Veranstaltungen und Feste regional und überregional bekannt. **Veranstaltungen** wie beispielsweise das Vogelscheuchenfest oder das Sattelfest in Altlandsberg, das Storchenfest in Buchholz, das Volkssport-Fußballturnier in Bruchmühle, das Blütenfest in Wesendahl, das Uhrenturmfest in Gielsdorf, Weihnachtsmärkte (z.B. in Altlandsberg, Bruchmühle oder Wegendorf) oder Ritterfeste ziehen jedes Jahr viele Besucher aus dem Umland an. Vereinzelt traten in der Vergangenheit Überschneidungen auf, was von den Beteiligten bemängelt wird.

Inzwischen wurde ein Beauftragter der Stadt für die künstlerische und kulturfachliche Begleitung der kulturellen Projekte, insbesondere des Schlossgutes benannt. Im Oktober 2016 wurde von diesem eine erste „Altlandsberger Kulturkonferenz“ organisiert, in der alle kulturbefassten Vereine, Institutionen, Stadtverordnete, Ortsbeiräte, Gastwirte sowie Einzelpersonen Überlegungen und Anregungen allgemein und im Besonderen zum Schlossgut erörterten, um im Ergebnis eine Kulturkonzeption für die gesamte Stadt zu entwickeln.

Mit dem Schlossgut im Ortsteil Altlandsberg verfügt die Stadt über eine **bedeutsame kulturelle Einrichtung**. In der Schlosskirche werden vor allem musikalischen Veranstaltungen von überregionaler Ausstrahlung sowie Hochzeiten durchgeführt. Problematisch ist z. Zt. noch die Auslastung werktags mit gewerblichen Tagungsnutzern, nicht zuletzt auch wegen mangelnder Übernachtungsmöglichkeiten.

Altlandsberg ist Mitglied der kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischem Stadtkern im Land Brandenburg“. Die sanierte **historische Altstadt** und zukünftig das Sanierungsgebiet **Scheunenviertel** im Ortsteil Altlandsberg sind weitere Besuchermagnete. Auch hierbei spielen Vereine, wie der Heimatverein eine wichtige Rolle.

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Im Rahmen des ersten Workshops wurde hervorgehoben, dass die räumliche Situation in den Kitas (Ausstattung, Angebot in den Ortsteilen) ungenügend ist. Über die optimale Größe einer Kita wurde diskutiert und sowohl kleine Einrichtungen als auch große Kitas als mögliche Lösung genannt. Grundsätzlich soll die Betreuung wohnortnah angeboten werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Altlandsberger **Stadtschule** wurde im Rahmen der Beteiligung junger Leute vorgeschlagen, die Grund- von der Oberschule räumlich zu trennen, wobei der innerstädtische Standort erhalten bleiben soll. Demgegenüber wurde allerdings die weite Entfernung zur Erlengrundhalle für den Schulsport bemängelt. Die Verbindung zwischen Schulstandort und Erlengrundhalle sollte verbessert werden. Als wichtig wurde auch der Ausbau von kurzen sicheren Radwegeverbindungen zur Schule angemahnt.

Als mangelhaft wird das **Angebot für Jugendliche bewertet**, wie vor allem in dem Workshop für junge Leute zu Tage trat. Es fehlen öffentliche Plätze, die ein Angebot an frei zugänglichen Freizeiteinrichtungen wie Skaterbahnen oder andere Trendsportarten sowie generell Freiraum für Jugendliche bieten. Darüber hinaus ist die Anbindung mit dem ÖPNV der bestehenden Einrichtungen, die sich auf den Ortsteil Altlandsberg konzentrieren, nicht ausreichend. Dies resultiert aus der großen Entfernung innerhalb des Ortsgebiets als auch aus der schlechten Anbindung der Ortsteile untereinander. Es wird folglich sowohl ein Ausbau der Einrichtungen für Jugendliche als auch eine bessere Erreichbarkeit dieser gewünscht. Die Einrichtungen sollten so im Ort errichtet werden, dass mögliche Konflikte, bspw. durch Lärmbelästigungen, ausgeschlossen werden.

Es wurde angeregt, das **Nachmittagsangebot** für über 10-jährige Jugendliche auszubauen, da diese nicht mehr im Hort betreut werden. Dies kann beispielsweise durch Betreuungs- und Freizeitangebote, aber auch durch den Aufbau einer Ganztagschule oder einer verlässlichen Halbtagschule erfolgen.

Die **Fokussierung der kulturellen Angebote** auf den Ortsteil Altlandsberg wird von vielen Einwohnern bemängelt. Die Förderung des kulturellen Lebens in allen Ortsteilen sollte ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wurde ein fehlender Koordinator als Bindeglied zwischen den Ortsteilen und nach außen genannt. Dadurch sollen bspw. die Veranstaltungen aufeinander abgestimmt und Überschneidungen vermeiden werden. Die **Eisdiele im Ortsteil Altlandsberg** wurde als eine „weit über die Grenzen von Altlandsberg bekannte Institution“ benannt.

In den Workshops wurde herausgearbeitet, dass die **ehrenamtliche Arbeit** seitens der Verwaltung als auch der Politik mehr gewürdigt werden müsse. Hierzu zählen bspw. die finanzielle Unterstützung oder auch Beratungsleistungen. Auch sind die Räumlichkeiten für das Vereinsleben teilweise (Altlandsberg, Wegendorf, Gielsdorf, Wesendahl) ungenügend. Im Ortsteil Altlandsberg soll ein **öffentlich nutzbares Bürgerhaus** errichtet werden, da gegenwärtig Räumlichkeiten vor allem für kommerzielle Zwecke zur Verfügung stehen und für die ortsansässigen Vereine oft nicht erschwinglich sind.

Für die **medizinische Versorgung** ist im Zusammenhang mit der Erarbeitung des INSEK deutlich geworden, dass eine Grundsicherung in den Ortsteilen nicht gewährleistet ist und unbedingt ausgebaut werden muss.

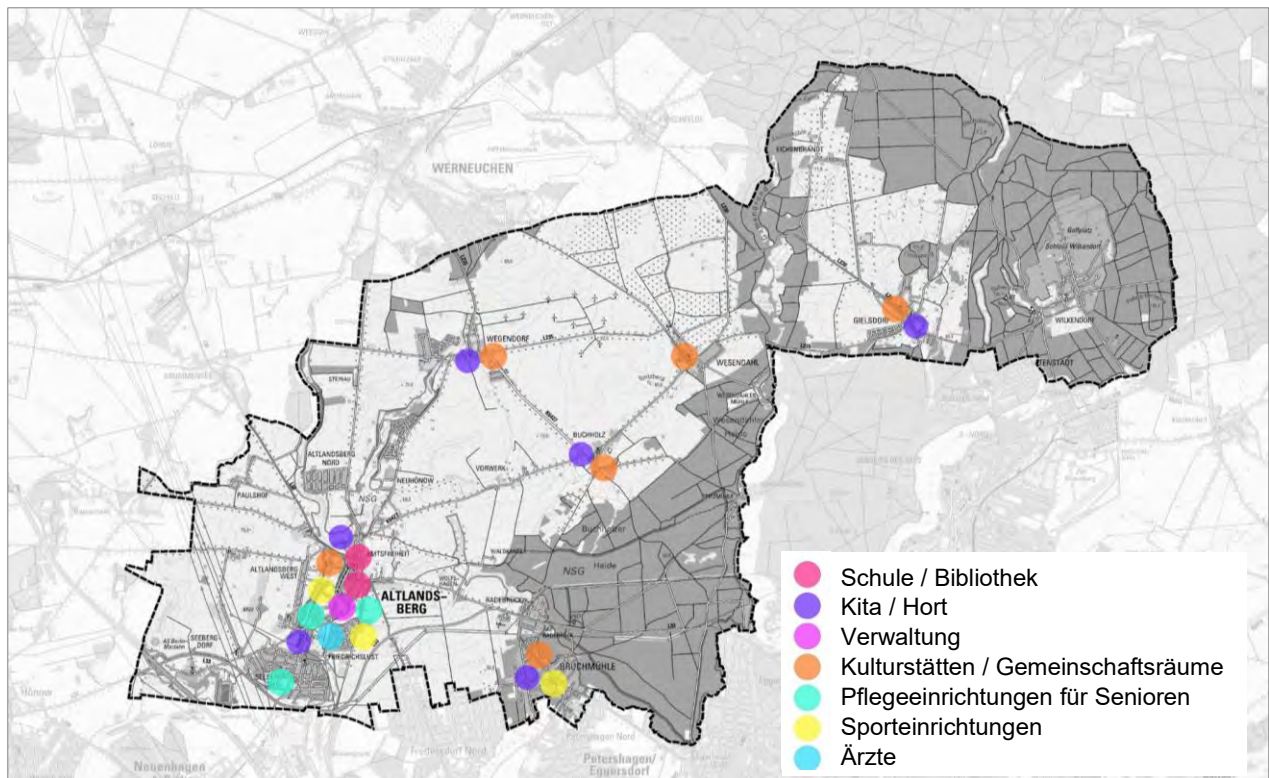


Abb. 13: Verteilung der vorhandenen gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet

2.3 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Stadt Altlandsberg entwickelt sich immer mehr zu einem Wohnstandort mit einem hohen Anteil von Arbeitspendlern. Für die Definition der zukünftigen Ausrichtung der Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung der Stadt ist die Ausgangssituation der Stadt genauso wichtig wie die Wünsche der Bürger und Gewerbetreibenden. Diese Themen werden im Folgenden aufgeführt. Die technische und verkehrliche Infrastruktur werden im nachfolgenden Kapitel 2.4 betrachtet.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Gewerbegebiete sind überwiegend südwestlich des Ortsteils Altlandsberg vorhanden. Diese sind direkt an den Autobahnanschluss Berlin-Marzahn angebunden und die erforderliche Infrastruktur wurde durch den erfolgten Ausbau der Straße an der Mühle deutlich verbessert. Der Fokus liegt auf Lagerflächen sowie produzierendem und verarbeitendem Gewerbe mit einem entsprechend geringem Bedarf nach Fachkräften. Planungsrechtlich wird aktuell die Erweiterung eines Gewerbebestandes vorbereitet, um der wachsenden Flächennachfrage zu begegnen. Im Ortsteil Altlandsberg sind zudem Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Dienstleistungseinrichtungen im Besuchermagnet „historischer Stadtkern“ vorhanden. In Seeberg ist das große Logistikzentrum ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor.

In Bruchmühle ist ein weiteres Gewerbegebiet vorhanden. Dort befinden sich überwiegend Unternehmen aus dem Bau- und Baunebengewerbe. Hier ist neben der Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe auch die Ansiedelung eines Verbrauchermarktes in Planung, was einen wichtigen Baustein für die Stärkung der Nahversorgung des südlichen Stadtgebiets darstellt.

In Wesendahl haben sich überregional bedeutsame Obstbaubetriebe entwickelt, die für ein großes Arbeitsplatzangebot im Ort sorgen und große Bedeutung für die Tourismuswirtschaft haben.

In Wegendorf, Gielsdorf und Buchholz haben sich ebenfalls Gewerbebetriebe etabliert. Hier liegt der Fokus auf Landwirtschaft, Dienstleistung und Handwerk.

Darüber hinaus bietet in allen Ortsteilen der Tourismus Chancen für die Wirtschaftsentwicklung. Hierzu zählen zahlreiche Reiterhöfe oder auch der Golfclub in Wilkendorf, aber natürlich auch der Ortsteil Altlandsberg mit seinen kulturellen Angeboten, Restaurants und Geschäften in der historischen Altstadt und dem Schlossaral mit Schlosskirche. Ein Defizit besteht bereits durch fehlende Übernachtungsangebote im Stadtgebiete.

Im Stadtgebiet sind drei Landwirte im Haupterwerb ansässig, die einen wichtigen Teil des lokalen Gewerbes darstellen. Insgesamt werden in Altlandsberg rund 55 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Landwirtschaft in der Stadt Altlandsberg ist traditionell ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Neben dem Ackerbau sind zu den landwirtschaftlichen Betrieben auch Viehzuchtbetriebe, Gärtnerei und insbesondere der Obstanbau zu zählen.

Obwohl die Anzahl der Beschäftigten rückläufig ist, ist in der Stadt eine positive Entwicklung gemessen an den Gewerbebetrieben zu beobachten. Waren im Jahr 2010 noch 877 Gewerbebetriebe angemeldet, stieg deren Anzahl zum Jahr 2016 auf 960.

Jahr	1993	2000	2010	2014	2015	2016
Gesamt	248	519	877	970	952	960
<i>Industrie</i>			1 %			1 %
<i>Handel</i>			20%			24 %
<i>Handwerk</i>			23%			19 %
<i>Sonstiges</i>			52%			51 %
<i>Reisegewerbe</i>			3 %			5 %

Tab. 6: Gewerbestatistik - Anzahl der Gewerbebetriebe (Stadt Altlandsberg, 06/ 2016)

Der größte Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten liegt im Handel, Dienstleistungen und Gastgewerbe. Jedoch stellen die Land- und Forstwirtschaft einen nicht unerheblichen Anteil der Erwerbsgrundlage dar, wenn man zusätzlich berücksichtigt, dass es sich überwiegend um Familienbetriebe und selbständige Landwirte handelt. Die Landwirtschaftsbetriebe sichern ein Arbeitsplatzangebot vor Ort, darüber hinaus prägen sie den Landschaftsraum in erheblichem Maße und sie verfügen über Potenziale zur Verbesserung einer kleinteiligen Versorgungssituation.

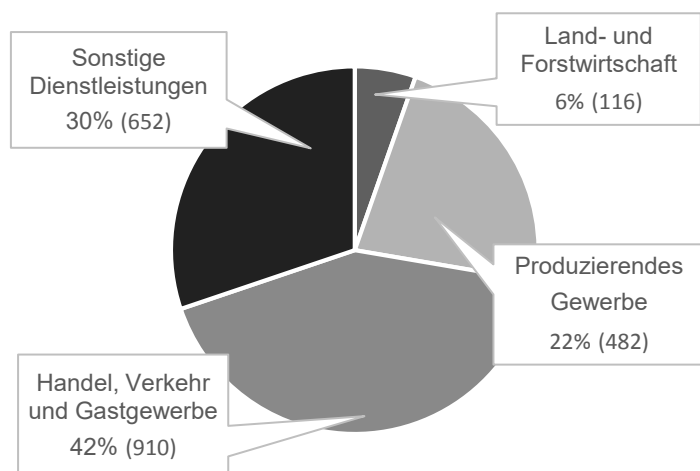


Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Prozent (absolut), Stand 2015 (BfA 2016)

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Altlandsberg ist für das Jahr 2015 im Vergleich zum Landkreis Märkisch-Oderland mit rund 6,3 % relativ gering (BfA 2016). Die Pendlerzahlen geben Auskunft über die Beziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz und damit auch über die Arbeitsplatzsituation.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2015
Pendlersaldo je 1.000 Einwohner	- 129	- 150	- 159	- 167	- 187	- 189	- 179	-184

Tab. 7: Pendlersalden für die Stadt Altlandsberg, (LBV 2016)

Der Pendlersaldo der Stadt Altlandsberg ist seit langem negativ, es handelt sich um eine Auspendlergemeinde (LBV 2016). 51,1 % der Auspendler haben ihren Arbeitsplatz in Berlin (LBV 2016). Das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Altlandsberg ist seit 2008 rückläufig (LBV 2015b, S. 4). Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist für den Zeitraum 2001 bis 2015 rückläufig. Der Rückgang vollzog sich überwiegend im Bereich Handwerk sowie der sonstigen Dienstleistungen, wohingegen die Anzahl der Beschäftigten in den Bereichen produzierendes Gewerbe sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe deutlich zunahm (Gewerbestatistik der Stadt Altlandsberg, 2016).

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Als Stärke im Themenfeld Wirtschaft und Beschäftigung wurde der Standortvorteil des Ortsteiles Altlandsbergs hervorgehoben. Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebiets an die Autobahn A10 sowie die Nähe zum Flughafen Schönefeld / BER spielen hierbei eine besondere Rolle. Die am Ort ansässigen **landwirtschaftlichen Betriebe** mit ihren landschaftsbildprägenden Ackerflächen wurden als wichtiger Bestandteil des lokalen Gewerbes der Ackerbürgerstadt Altlandsberg positiv hervorgehoben. Eine weitere Stärke hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung besteht in den vielfältigen **touristischen Angeboten**. Die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben würde auch die Einnahmen der Stadt aus der Gewerbesteuer erhöhen.

Als Schwäche wurde betont, dass **Gewerbeentwicklung und -förderung** nicht im Fokus von Politik und Verwaltung sind. Grundsätzlich sind ausreichend Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet vorhanden, die allerdings teilweise durch Infrastrukturtrassen (bspw. Stromleitungen) eingeschränkt werden. Das Erscheinungsbild vorhandener Gewerbeflächen wird oftmals als mangelhaft eingestuft. Grundsätzlich wird das **Angebot an Arbeitsplätzen** in allen Ortsteilen als unzureichend eingestuft. Eine aktive, steuernde Gewerbe- und Wirtschaftsförderung durch die Stadt Altlandsberg wurde gewünscht. In diesem Zusammenhang ist die **Belebung der historischen Altstadt** im Ortsteil Altlandsberg anzustreben (Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel). Neue Gewerbebetriebe sollten ein passendes **Arbeitsplatzangebot für Bewohner** aufweisen. Aktuell besteht vermehrt Nachfrage von „verdrängten“, flächenintensiven Gewerbebetrieben aus Berlin, wie bspw. von Bauschuttlagerbetrieben. Diese Gewerbeform ist flächenintensiv und hat einen geringen Bedarf an Arbeitskräften. Für Fachkräfte aus Altlandsberg, die auspendeln, bieten sie voraussichtlich keine Alternative. Deren weitere Ansiedlung wird kritisch gesehen.

Die **lokalen Wertschöpfungsketten** sowie die Vermarktung lokaler Produkte werden gewünscht. Die (neu zugezogenen) Anwohner kennen teilweise die lokalen Höfe und Betriebe nicht, sowohl aufgrund von mangelndem Interesse aber auch aufgrund der fehlenden Information über Angebote (Branchenverzeichnis).

Bei der Entwicklung von Gewerbebeständen ist auf die **ruhigen Wohnlagen Rücksicht** zu nehmen. Die Immissionsbelastung in den Ortsteilen ist z.B. in Wesendahl durch bestehendes Gewerbe wie den Obstanbau mit entsprechenden Kühlanlagen sowie den Windpark bereits vorhanden. Der Ortsbeirat von Gielsdorf hat explizit darauf hingewiesen, dass störende Gewerbebetriebe hier nicht untergebracht werden sollen.

2.4 Technische und verkehrliche Infrastruktur

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen sind auch steigende Anforderungen an die technische und verkehrliche Infrastruktur geknüpft. Bereits bestehende Konzepte hierzu bilden bereits einen Rahmen, die Infrastruktur zukunftsfähig auszubauen.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Die Stadt Altlandsberg mit den dazugehörigen Ortsteilen besitzt mit der Anschlussstelle Berlin - Marzahn / Altlandsberg eine direkte Anbindung an die **Bundesautobahn A 10**. Es gibt ein Netz

von Landesstraßen, welche die Ortsteile Altlandsbergs an die umgebenden Kommunen und insbesondere an das Mittelzentrum Strausberg anschließen. Die Ortsteile sind durch **Straßen** in unterschiedlichen Ausbauzustand untereinander vernetzt.

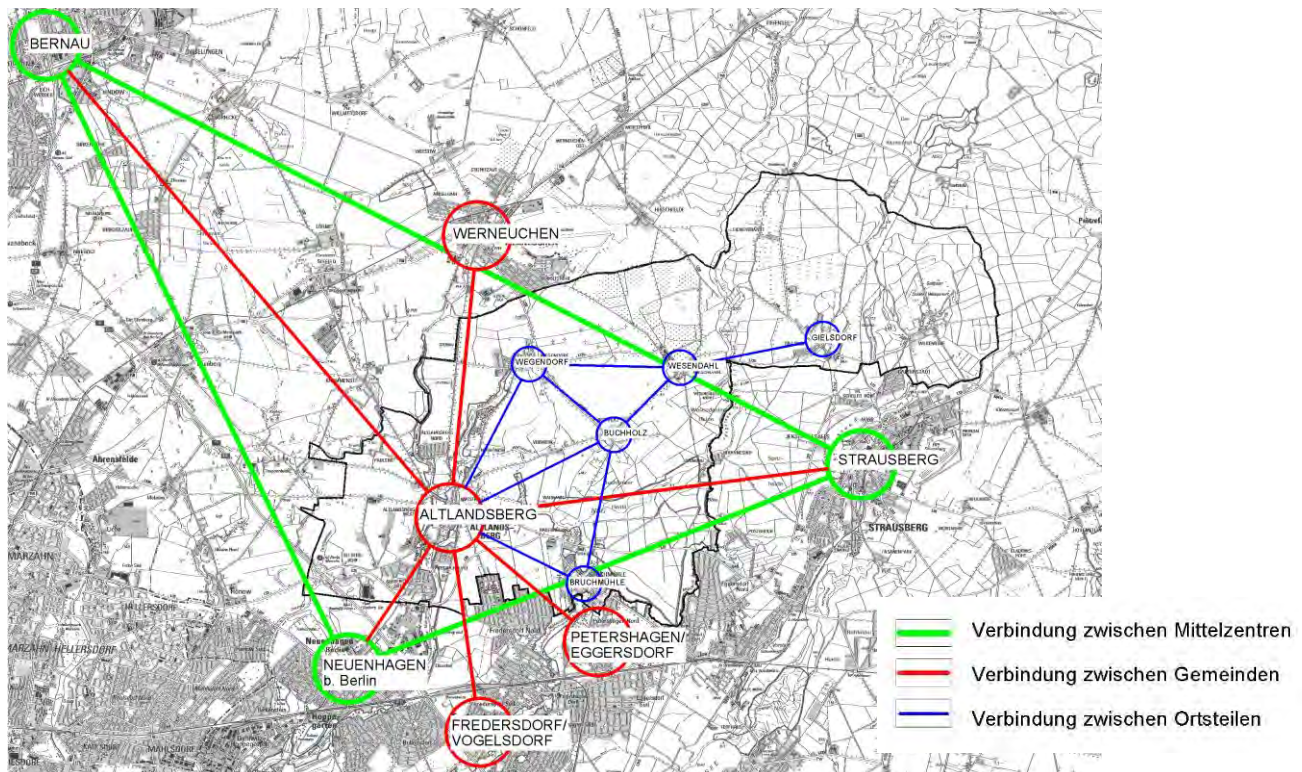


Abb. 15: schematische Darstellung der Straßennetzverbindungen der Stadt Altlandsberg (eigene Darstellung)

Im Rahmen der Beteiligung wurden besondere Prioritäten für die Sanierung genannt (siehe unten). Der Ortskern des Ortsteils Altlandsberg ist durch die bereits ausgebaute Ortsumfahrung (L33) entlastet.

Ein **Straßennetzkonzept** aus dem Jahr 2009 bildet den planerischen Rahmen für die weitere Verbesserung der Verkehrswege, insbesondere auch des **Radwegenetzes**. Es gibt erst wenige Radwege, die als kurze Wegeverbindungen dienen können. Im Rahmen des INSEK werden die Prioritäten im Ausbau herausgefiltert.

Der **ÖPNV** wird im gesamten Stadtgebiet durch mehrere Buslinien bereitgestellt. Ein direkter Anschluss an das Schienennetz besteht nicht. Seit dem 01.01.2017 werden die ÖPNV-Leistungen überwiegend durch die mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH erbracht. Die Anbindung nach Werneuchen wurde eingestellt.

- Die Buslinie 931 zwischen Strausberg und Altlandsberg verbindet die Ortsteile untereinander, mit dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und mit dem Mittelzentrum Strausberg. Die Linie verkehrt nur an Schultagen und unregelmäßig. Sie wird durch den Rufbus R931 im 2-Stundentakt Montag bis Freitag bis 19 Uhr ergänzt.
- Der Ortsteil Altlandsberg ist zusätzlich über die Buslinie 944 über Neuenhagen an Hoppegarten mit S-Bahn-Anschluss angebunden, halbstündlich bis stündlich von Montag bis Freitag und am Wochenende 2-stündlich.
- Darüber hinaus ist Bruchmühle über die Buslinien 933 (nur an Schultagen) und 948 (teilweise auch am Samstag) an die S-Bahn in Petershagen und Fredersdorf angebunden, ergänzt durch den Rufbus R933.

Seit einigen Jahren wird die Stellplatzthematik im Ortsteil Altlandsberg regelmäßig diskutiert. Es fehlen **Stellplätze** insbesondere in der historischen Altstadt. Im Verkehrskonzept für die historische Altstadt von 2010 sowie im Parkraumkonzept Innenstadt von 2011 wurde sich mit dieser Problemstellung bereits auseinandergesetzt. Das Konzept konnte jedoch noch nicht umgesetzt werden bzw. wurde nicht beschlossen. Der Abhol- und Bringverkehr am Schulstandort und dem neuen Hortgebäude in der Altstadt, das Stadtentwicklungsprojekt Schlossareal und das Ziel, die Altstadt als lebendiges Zentrum mit attraktivem Geschäftsbereich zu entwickeln, erfordern eine Überarbeitung der bisherigen Konzepte unter den aktuellen Bedingungen und Zielstellungen zur Lösung des wachsenden Stellplatzproblems.

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung war der Radwegeausbau zur Verbesserung kurzer Ortsverbindungen von besonderem Interesse. Es wurden **diverse Radwege** vorgeschlagen, die auszubauen sind:

- Altlandsberg – Neuhönow – Wegendorf – Werneuchen
- Altlandsberg – Buchholz – Wegendorf
- Wilkendorf – Gielsdorf – Wesendahl – Buchholz – Bruchmühle – Fredersdorf

Für den Weg zwischen Wesendahl und Buchholz wurde der künftige Ausbauzustand diskutiert. Es wurde deutlich, dass hier kein Durchgangsverkehr mit KFZ gewünscht ist, sondern lediglich eine Radwegeverbindung geschaffen werden soll, die gleichzeitig der Erschließung der Landwirtschaftsflächen dient und ausnahmsweise mit dem PKW befahren werden kann. Auch die Verbindung Altlandsberg – Wegendorf wurde intensiver betrachtet: Auch hier wird teilweise keine Straße sondern ein **ländlicher Weg** für Landwirtschaftsfahrzeuge und den Radverkehr gewünscht.

Die vermehrte Ansiedlung von Reiterhöfen hat zu einem gehäuftem Auftreten von **Konflikten bei der Wegenutzung insbesondere zwischen Radfahrern und Reitern** geführt, die einen gegensätzlichen Untergrund für die Fortbewegung benötigen. Grundsätzlich wurden viele kurze Wegeverbindungen genannt, die entsprechend auszubauen sind. Hierbei ist der Fokus auf die Sicherheit zu legen und die Radwege außerhalb der Straße einzuordnen. Darüber hinaus wurde auch der schlechte Zustand von vielen **Waldwegen** angemahnt. Diese sind teilweise nur schwer zugänglich, wie bspw. die Verbindung zum Bötzeesee. Es wurde darauf hingewiesen, dass in vielen Ortsteilen die Pflege von Waldwegen ohne ehrenamtliches Engagement nicht mehr geleistet werden würde.

Weiter spielt die Rolle der **Verkehrssicherheit** eine wichtige Rolle bei der weiteren Planung des Fuß- und Radwegenetzes. So werden Radwege im Bestand, die nicht straßenbegleitend errichtet wurden, von den Nutzern als unsicher empfunden.

Auch die **Fußwege im Ortsteil Altlandsberg**, hier vor allem die Wege zur Schule und zum Hort, werden von den Schülern und Eltern als problematisch eingestuft. Die Altstadt ist für Radfahrer schlecht befahrbar und es bestehen Konflikte mit dem Autoverkehr, vor allem zur Zeit des Berufs- und Schulverkehrs. Ein grundlegendes Anliegen bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist dessen **Barrierefreiheit**. Dies bezieht sich auf alle Ortsteile und ist gerade im Hinblick auf die weitere Alterung der Bevölkerung bei künftigen Planungen zu beachten.

Auch der **Zustand innerörtlicher Straßen** in Buchholz sowie der „Alten Poststraße“ in Wegendorf wurde als schlecht bewertet. In Bruchmühle besteht die besondere Situation, dass Straßen an der Verwaltungsgrenze zur Nachbargemeinde ohne passenden Übergang enden. Hier ist künftig eine bessere Abstimmung mit der Nachbargemeinde erforderlich.

Mit einer Zunahme der Bevölkerungsanzahl wird eine Beeinträchtigung der Lebensqualität durch die Zunahme an PKW befürchtet. Für **Ortsdurchfahrten** wurde generell eine Temporeduzierung

gefordert. Um dem zunehmenden Individualverkehr entgegen zu wirken, wurde die Schaffung eines attraktiven Angebotes beispielsweise von Bussen oder Sammeltaxis vorgeschlagen. Insbesondere in Wesendahl herrscht ein hoher LKW-Verkehr durch den ansässigen Obsthandelsbetrieb. Die **Immissionen** im Ortsteil Wesendahl aufgrund des Lieferverkehrs sind sehr störend. Diesbezüglich wurden verschiedene Vorschläge gemacht: Leitsystem für LKW zwischen Wesendahl und Autobahnanschluss über Wegendorf und Werneuchen, Ausbau der Straße zwischen Wegendorf und Wesendahl für den LKW-Verkehr, Verweis auf LKW-Rastplatz in Seeberg.

Ein wiederkehrendes und übergreifendes Thema in den Workshops war die zu verbessernde Erreichbarkeit der übergeordneten Zentren und der Bahnanschlüsse mit dem **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**. Es geht hierbei insbesondere um das attraktive Angebot für Kinder, Jugendliche und Senioren mit den entsprechenden Zielen (Badeseer, Kino, Supermarkt, Arztpraxen etc.). Für Kinder und Jugendliche ist es ohne den Einsatz der Eltern kaum möglich, am Vereinsleben in anderen Ortsteilen oder generell an außerschulischen Aktivitäten in anderen Ortsteilen teilzuhaben. Die Taktung der Buslinien muss an deren Bedürfnisse angepasst werden und auch außerhalb der Schulzeiten - auch am Abend - muss ein öffentliches Verkehrsmittel fahren. Vor allem durch die beteiligten Jugendlichen wurde kritisiert, dass insbesondere die Busverbindungen zwischen Ortsteilen, zum Bötze, nach Fredersdorf, Strausberg und Wegendorf außerhalb der Schulzeiten nicht ausreichend sind. Auch visionäre Ideen wie eine Schwebbahn wurden genannt, um die Verbindung zu verbessern. Grundsätzlich wünschen sich die Jugendlichen einen S- oder U-Bahn-Anschluss nach Berlin.

Ein direkter **Anschluss an das Schienennetz durch S- oder U-Bahn** wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls diskutiert. Es gab Argumente gegen den Anschluss, wegen eines zu erwartenden unkontrollierten Bevölkerungswachstums, und für den Anschluss, wegen der besseren Anbindung nach Berlin. Aus der Sicht des INSEK 2017 der Stadt Altlandsberg lässt sich keine abschließende Empfehlung geben. Hierfür sind weiterführende Untersuchungen, interkommunale Abstimmungen usw. erforderlich.

Ebenso soll das Angebot einer leistungs- und zukunftsfähigen **Breitband-Internetverbindung** verbessert werden. Dies wurde im Rahmen der Beteiligung gefordert, um sowohl weiter ein attraktiver Wohnstandort zu sein, als auch um die Gewerbeentwicklung in allen Ortsteilen zu beleben und bspw. freiberuflich Tätigen oder Angestellten die Möglichkeit zu geben, von ihrem Wohnort aus zu arbeiten.

2.5 Umwelt, Natur und Erholung

Altlandsberg zeichnet sich durch unterschiedliche, vielseitige Landschaftsräume aus, wie in Kapitel 1.5 ausführlich beschrieben ist. Die Besonderheit von Altlandsberg ist sein besonders schöner und vielseitiger Naturraum in einem wenig zersiedelten Stadtgebiet.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Aufgrund der Ausstattung des Altlandsberger Landschaftsraumes und der Nähe zu Berlin gibt es viele Erholungsgebiete im Stadtgebiet von Altlandsberg. Durch den zunehmenden Nutzungsdruck sind Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz vorprogrammiert. Die Entwicklung von vielen kleinen Reiterhöfen mit angrenzenden Koppeln und Weiden erfolgt zum Beispiel teilweise innerhalb von Schutzgebieten. Aufgrund der großen Nachfrage nach Reiterhöfen erweitern diese sich teilweise unkontrolliert. Zum Teil sind Tendenzen einer Übernutzung zu erkennen. Ein Konzept zum geordneten Ausbau der Höfe und ihrer Weideflächen existiert nicht.

Im Ortsteil Altlandsberg wurde zur Reduzierung der Konflikte bereits ein Landschaftsraumkonzept erarbeitet (siehe Kapitel 1.3). Dieses soll dazu dienen, die Siedlungsentwicklung zu begrenzen und den Landschaftsraum zu entwickeln und zu schützen. Punktuell sind weitere Konzepte vorhanden. Vor allem entlang der vielen Fließe und Gräben erfolgt die Landschaftspflege vermehrt durch einen Schäfer als regionale Besonderheit. Dieser wird mit Fördermitteln im „Vertragsnaturschutz“ unterstützt und trägt maßgeblich zum Schutz dieser Flächen bei.

Das gesamte Stadtgebiet Altlandsbergs ist durch seine zahlreichen Fließe geprägt, die den Naturraum gliedern. Grundsätzlich wird das Stadtgebiet von zwei Fließsystemen durchflossen, eins im Bereich Wegendorf / Altlandsberg (Mühlenfließ) und eins aus dem Gamengrund kommend, über Wesendahl bis Bruchmühle. In den Ortsteilen Bruchmühle, Wegendorf und Altlandsberg ist eine besonders enge Verknüpfung der Ortsentwicklung mit dem umgebenden Fließ- und Wassersystem vorhanden. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen (u.a. im Herbst 2016) wurde der Wasserhaushalt der Fließe und Feldsölle als kritisch bewertet.

Ein weiteres Projekt wurde im Jahr 2016 begonnen: Die Kopfweiden in Altlandsberg werden als typisches Element der Altlandsberger Landschaft wiederhergestellt. Durch Rückschnitt auf den Stammkopf wird ein Auseinanderbrechen der Weiden verhindert und deren Erhalt gesichert.

Grundsätzlich fehlen landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen (bspw. Ortsrandeingrünungen), durch die auch Bodenerosionen vermindert werden können. Aktuell wird in der Stadt die Diskussion zur Aufstellung einer Baumschutzsatzung geführt zur Erhaltung des Baumbestandes.

Für die (Nah-)Erholung gibt es zahlreiche Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete. Sie dienen dem naturnahen Aufenthalt und sind teilweise planungsrechtlich gesichert. Ein Ausbau der bestehenden Gebiete ist nicht vorgesehen. Planungsrechtlich bereits gesicherte Gebiete wie das Wochenendhausgebiet am Bötzeesee sollen umgesetzt werden.

Das im Bestand vorhandene Gebiet nördlich des Strandbades am Bötzeesee, das in dieser naturnahen Lage ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal im Bereich der Seen darstellt, ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Im Rahmen der Workshops wurde deutlich, dass der Landschaftsraum nicht ausreichend erschlossen ist, um ihn für die Erholung nutzen zu können. Der die Ortsteile umgebende Landschaftsraum und seine Besonderheiten (wie die Fließe, die Mühle) werden von den Bewohnern kaum wahrgenommen bzw. sind schlecht erlebbar. Es fehlen relativ einfache Dinge wie die Beschilderungen von Wegen, Hinweisschilder zu Sehenswürdigkeiten oder im Sinne von Naturlehrpfaden. Die Radwege im Wald sind schlecht nutzbar, da sie ungepflegt sind und z.T. Nutzungskonflikte mit Reitern bestehen. Auch an den Badestellen nutzen Pferde teilweise dieselben Flächen wie Badende. Im Workshop für junge Leute wurden fehlende Sport- und Spielplätze für Teenager bemängelt (Skaterbahn / Half-Pipe, Mountainbikestrecke).

Vor allem von den Ortsbeiräten wurde dem Thema „Oberflächengewässer“ besondere Priorität eingeräumt. Die Sicherung, Sanierung und Entwicklung der Gewässer soll unbedingt Beachtung finden. Überlegungen zu Nutzungen des Niederschlagswassers sollen einfließen.

In Bruchmühle wird für den Bereich der alten Mühle im Ortskern eine Nachnutzung gesucht und die Sanierung der Gewässer ganz konkret in diesem Bereich angestrebt. Während die Wasserqualität des Bötzeesees sehr gut ist, lässt sie in diesem Bereich zu wünschen übrig. Es gibt diverse

Projekte zur Entwicklung des Naturhaushaltes, deren Koordination erforderlich ist (Pflege von Kopfweiden, Moor-Renaturierung, Überlegungen zum Aufstauen der Fließe für einen gleichmäßigen Wasserhaushalt, etc.).

Das Stadtgebiet von Altlandsberg wird von vielen Alleen geprägt. Diese sollen nicht nur an Straßen, sondern auch an Feldwegen erhalten, gepflegt und nachgepflanzt werden, da sie wesentlich für das Landschaftsbild und die Natur sind. Angeregt wurde auch, Feld- und Wirtschaftswege oder kleine Ortsverbindungswege mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Naturschutzbund Altlandsberg einige Anregungen gegeben. Insbesondere sollte der Einsatz von Pestiziden in der Landwirtschaft reduziert werden.

2.6 Stadtmarketing

Die Vermarktung der Stadt ist im zunehmenden Wettbewerb der Städte ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung geworden. Das INSEK ist eine Grundlage für das Stadtmarketing, da hier wesentliche Aussagen zu diesen Themen herausgearbeitet werden.

Die kulturellen und touristischen Ansatzpunkte für ein gelungenes Stadtmarketing sind in den vorhergehenden Kapiteln benannt.

Zahlen / Statistiken / Grundlagen

Die Ortsteile der Stadt Altlandsberg haben diverse Ansatzpunkte, die für eine gelungene Vermarktung der Stadt genutzt werden können. Herausragend für den Tourismus sind im Ortsteil Altlandsberg die historische Altstadt, das Schlossareal und das Scheunenviertel.

Für Bewohner sind sowohl die Veranstaltungen in den Zentren der Ortsteile als auch die Ortszentren als solche identitätsstiftend (siehe Kapitel 2.2 und 1.5).

Die Stadt Altlandsberg ist Mitglied in mehreren Marketing-Gemeinschaften: So ist sie unter anderem Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“. Diese verschafft Altlandsberg durch eine Vielzahl von Projekten und Aktivitäten einen gestiegenen Bekanntheitsgrad. Darüber hinaus wurde durch die damit verbundene Sanierung wertvoller Bausubstanz in der historischen Altstadt ein überregional bekanntes Alleinstellungsmerkmal gesichert. Auf der Autobahn wirbt ein Hinweisschild mit der „historische Altstadt“ Altlandsberg.

Darüber hinaus ist die Stadt Altlandsberg Teil des Regionalparks Barnimer Feldmark, des Tourismusverbandes Seenland Oder-Spree, des Tourismusvereins Märkische S-5-Region, der LAG Märkische Seen sowie des Regionalmanagements des Stadtbezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Grundsätzlich erfolgt im bisherigen Marketing eine Fokussierung auf den Tourismus und auf den Ortsteil Altlandsberg. Auch auf der Internetseite der Stadt wird unter der Überschrift Stadt Altlandsberg fast ausschließlich mit der historischen Altstadt geworben.

Die Ortskerne außerhalb des Ortsteils Altlandsberg sind überwiegend funktionell und baulich-räumlich nicht ausreichend entwickelt. Dies ergibt sich aus einem mangelhaften ortszentrum-typischen Angebot an Gewerbe- und Dienstleistungen als auch aus den städtebaulich nicht angemessen gestalteten Ortsteilzentren. Die Definition einer eigenen „Marke“ für die einzelnen Ortsteile ist bisher nicht erfolgt.

Die Stadt Altlandsberg verfügt seit dem Jahr 2016 über eine täglich geöffnete Stadtinformation auf dem Schlossareal im Ortsteil Altlandsberg. Dort werden touristische Karten für Rad- und Wandertouren, Literatur zu Stadt und Region, Beratung zu touristischen Themen und Veranstaltungen, der Verleih von E-Bikes etc. angeboten.

Für die Stadt Altlandsberg gibt es mehrere Internetseiten. Auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg finden sich diverse Informationen zu allen Themenbereichen. Die Ortsteile haben teilweise privat erstellte Internetseiten, welche die Historie und das aktuelle Leben beleuchten. Darüber hinaus gibt es das Internetportal des Schlossguts Altlandsbergs. Hier finden sich überwiegend Informationen zum Schlossgut selbst als auch zu Wander- oder Radwegerouten in die Umgebung des Schlossgutes.

Aussagen im Rahmen der Beteiligung

Im Rahmen des ersten Workshops zu den Stärken und Schwächen Altlandsbergs wurde insbesondere auf die unübersichtliche **Internetpräsenz** hingewiesen. Dies bezieht sich sowohl auf die Bekanntmachung von Kulturveranstaltungen, die fehlenden bzw. schlecht auffindbaren Hinweise zu Sehenswürdigkeiten als auch auf das Stadtmarketing als Bestandteil der aktiven Wirtschaftsförderung. Die besonderen Potenziale der Ortsteile, z.B. die überregional bekannten Obstanbaugebiete um Wesendahl, werden bislang unzureichend berücksichtigt.

Hier fehlen auch **Hinweise für interessierte Neubürger oder Gewerbetreibende**. Die verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Wohnbauflächen werden unzureichend vermarktet. Hier fehlt es an kommunalen Aktivitäten sowohl zur Vorbereitung einzelner Standorte als auch gesamtstädtischer Konzepte. Vor allem vor dem Hintergrund einer verbesserten Außenwahrnehmung kann dies ein sehr großes Potenzial darstellen.

Im Rahmen der Workshops wurden erweiterte Öffnungszeiten des **Stadtinfobüros** gewünscht. Darüber hinaus sollten Informationsmaterialien auch außerhalb der Öffnungszeiten verfügbar gemacht werden. Wegweiser, Broschüren etc. müssen auch an den lokalen Sehenswürdigkeiten verfügbar sein.

Generell ist das **Marketing der Veranstaltungen** zu bemängeln. Die überregionale Strahlkraft einiger Angebote wird nur unzureichend genutzt. Es wird ein besseres Zusammenspiel der kulturellen Träger aller Ortsteile gewünscht, um beispielsweise Termine aufeinander abzustimmen. Hierzu wird die Einrichtung einer Koordinierungsstelle gewünscht (siehe auch Kapitel 2.2)

In der Beteiligung wurde auch deutlich, dass sich alle Ortsteile grundsätzlich eine **weitergehende Beteiligung** bei der Stadtentwicklung wünschen und momentan eine ausschließliche Fokussierung auf den Ortsteil Altlandsberg empfinden.

3. Handlungserfordernisse

Aus den verschiedenen Arbeitsschritten der Analyse einschließlich Bürgerbeteiligung und den Prognosen als grundlegende Rahmenbedingungen lassen sich wichtige Handlungserfordernisse ableiten. Deren Ableitung erfolgt analog zu den sektoral strukturierten Analysen in den Kapiteln 1 und 2 und ist deshalb ebenfalls sektoral gegliedert in:

- Wohnen und Grundversorgung
- Soziales, Kultur und Bildung
- Wirtschaft und Beschäftigung
- Technische und verkehrliche Infrastruktur
- Umwelt, Natur und Erholung
- Stadtmarketing

Im Folgenden werden jeweils die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT) zusammengefasst und daraus Handlungserfordernisse zu jedem Themenfeld abgeleitet.

- Wohnen und Grundversorgung - Fazit und Handlungserfordernisse

Durch die Konzentration auf den Bau von Einfamilienhäusern erfolgten bisher ein großer Flächenverbrauch und die einseitige Ausrichtung auf bestimmte Bevölkerungsgruppen. Politik und Verwaltung fehlt bislang eine langfristige Entwicklungsstrategie für ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Es besteht die **Notwendigkeit, ein differenziertes Angebot an Wohnformen bereitzustellen**. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird weiterhin bestehen bleiben wofür entsprechende Flächen zu sichern sind. Wohnangebote in verdichteten, flächensparenden Bebauungsstrukturen, beispielsweise in Reihenhäusern, sind in ausgewählten Bereichen für Familien mit geringerem finanziellem Budget erforderlich. Ein besonderer **Fokus ist auf den Mietwohnungsbau** zu richten. Im Rahmen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (2016) wurden hierzu bereits innerörtliche Potenzialflächen ermittelt, die für den (auch barrierefreien und generationengerechten) Mietwohnungsbau geeignet sind. Im Zuge der Siedlungsentwicklung in den bislang unbeplanten Außenbereich muss grundsätzlich die Realisierbarkeit von Mietwohnungsbau als ein Schwerpunkt der Entwicklung geprüft werden. Von wesentlicher Bedeutung ist eine maßvolle und differenzierte Wohnbauflächenentwicklung in den einzelnen Ortsteilen mit dem Ziel der **Bewahrung der charakteristischen Siedlungsstruktur einzelner Siedlungen in herausragender landschaftlicher Umgebung**.

Konkrete Standorte für Flächenentwicklungen in den Außenbereich können im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Wohnbauflächenkulisse der Stadt Altlandsberg aufgenommen werden. Hierzu sind bereits vorliegende Untersuchungen zu Wohnbaupotenzialen heranzuziehen. Vorrang- und Konsolidierungsgebiete für den Mietwohnungsbau müssen definiert werden.

Stärken

- vielfältige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Wohnlagen in den einzelnen Ortsteilen
- attraktive, sanierte historische Altstadt im Ortsteil Altlandsberg

Schwächen

- mangelndes Angebot an (günstigen) Mietwohnungen
- einseitige Ausrichtung auf den Bau von Einfamilienhäusern, geringes Angebot an alternativen Wohnformen
- eingeschränkte kommunale Handlungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Wohnraum
- mangelhaftes Nahversorgungsangebot und soziale Infrastrukturen
- unzureichende Internetverbindung

Chancen

- Standortvorteil und Erreichbarkeit
- steigende Nachfrage nach Wohnraum und speziellen Wohnformen
- verbessertes Stadtimage
- Zuzug von Familien mit Kindern
- Fördermittel im Rahmen der Mietwohnungsbauförderrichtlinie

Risiken

- großer Ansiedlungsdruck aus Berlin, vorwiegend Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- einseitiger Zuzug von Bevölkerungsgruppen
- Entwicklung von Wohnbauflächen durch LEP B-B begrenzt
- eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaft, dadurch geringe Einflussnahme durch die Stadt

- Soziales, Kultur und Bildung - Fazit und Handlungserfordernisse

Soziale Einrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen sind überwiegend im Ortsteil Altlandsberg konzentriert und dienen der Versorgung des gesamten Stadtgebietes. Diese Konzentration ist für eine effiziente Bewirtschaftung und damit Sicherung einer Grundversorgung im ländlichen Raum auch weiterhin sinnvoll.

Erforderlich ist insbesondere der **Ausbau der medizinischen Grundversorgung**. Die Nachfrage nach **Pflege- und Betreuungseinrichtungen** auch außerhalb des Ortsteils Altlandsberg muss berücksichtigt werden.

Das Angebot zur Kinderbetreuung in **Kindertagesstätten** muss in Anbetracht des zu erwartenden Einwohnerzuwachses kontinuierlich und parallel zur Wohnbauflächenentwicklung ausgebaut werden. Für die **Erweiterung der Sportangebote** sowie einen **Schulneubau** bzw. eine darüber hinausgehende differenzierte Schulversorgung sind weitergehende Untersuchungen zur Vorbereitung konkreter Investitionen in Abstimmung mit Nachbargemeinden erforderlich. Der **sichere Schulweg** ist in diesem Zusammenhang ein wesentliches Handlungsfeld, ebenso das **Nachmittags- und Freizeitangebot** für Kinder und Jugendliche. Das **Vereinsleben** muss in allen Ortsteilen stärker unterstützt werden, auch für Kinder und Jugendliche. **Kulturelle Veranstaltungen** in den einzelnen Ortsteilen sind aufeinander abzustimmen.

Stärken

- Bildungsmöglichkeiten bis zur 10. Klasse und Betreuung im Hort
- Kitas in fast jedem Ortsteil
- Erlengrundhalle im Ortsteil Altlandsberg
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren im Ortsteil Altlandsberg
- vielfältiges kulturelles Angebot im Ortsteil Altlandsberg
- vielfältiges Vereinsleben mit ehrenamtlichem Engagement in allen Ortsteilen
- Sportverein MTV mit überregionaler Ausstrahlung
- identitätsstiftende Veranstaltungen in allen Ortsteilen
- historische Altstadt, Scheunenviertel, Schlos-sareal im Ortsteil Altlandsberg

Schwächen

- Kapazität der Schule und der Kitas ist erschöpft
- unzureichende Abstimmung zwischen den Ortsteilen
- wenige Kulturangebote außerhalb des Ortsteils Altlandsberg
- ungenügende Räumlichkeiten für Vereine
- geringes Freizeitangebot für Jugendliche und Senioren
- Verwaltung würdigt / fördert Ehrenamt nicht
- unzureichende medizinische Versorgung
- Erlengrundhalle nicht bundesligatauglich
- Betreuung und Pflege von Senioren ausschließlich im Ortsteil Altlandsberg
- Defizite im Übernachtungsangebot

Chancen

- Zuzug von Familien mit Kindern
- Lage im Umland von Berlin, im dicht besiedelten Raum (S 5-Region)
- bestehende kulturelle Netzwerke / Veranstaltungsreihen in Brandenburg

Risiken

- zurückgehende staatliche Kultur- und Sportförderung
- fehlender Nachwuchs in vielen Vereinen
- fehlende Förderungen für Barrierefreiheit
- Kinder- und Schülerzahlen schwer zu prognostizieren
- demographischer Wandel

- Wirtschaft und Beschäftigung - Fazit und Handlungserfordernisse

Die Stadt Altlandsberg hat ein kleinteiliges Potenzial an **freien Gewerbeflächen**, die bereits durch entsprechende Bauleitplanungen vorbereitet wurden, wodurch Voraussetzungen zur kurzfristigen Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes gegeben sind. Die Schaffung zusätzlicher Angebote für die mittel- und langfristige Entwicklung ist erforderlich. Vorhandene Flächenpotenziale an der Straße An der Mühle sind bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Die **Konzentration größerer, zusammenhängender Gewerbeflächen** westlich des Ortsteils Altlandsberg berücksichtigt die erforderliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen und ist wichtiger Bestandteil der künftigen gesamtstädtischen Entwicklung. Darüber hinaus ist das **Angebot von Arbeitsplätzen** in allen Ortsteilen zu verbessern, jeweils in einem ausgewogenen Verhältnis zur Einwohnerentwicklung und in spezifischem Branchenmix.

Handlungserfordernisse liegen in einer **aktiven Gewerbe- und Wirtschaftsförderung** durch die Stadt Altlandsberg. Dazu sollen **lokale und regionale Netzwerke** in verschiedenen Bereichen genutzt werden. Die zu erwartende positive Einwohnerentwicklung soll durch ein entsprechendes Wirtschaftswachstum und Arbeitsplatzangebot begleitet werden, um die Entwicklung zu einer reinen Auspendlergemeinde zu verhindern. Die **Landwirtschaft** ist als traditioneller und prägender Wirtschaftszweig langfristig zu sichern. Bestehende **wirtschaftliche Potenziale** im Tourismus, wie der historische Stadtkern und das Schlossgut im Ortsteil Altlandsberg, die Wesendahler Obstgüter, der Golfclub in Wilkendorf oder auch die zahlreichen Reiterhöfe in allen Ortsteilen, müssen gefördert werden. Der Landschaftsraum ist als wichtiger Faktor der Tourismuswirtschaft zu entwickeln.

Stärken

- gute Erreichbarkeit der Gewerbestandorte einschließlich direkter Anbindung an die A 10
- Land- und Forstwirtschaft als wichtiger Teil des lokalen Gewerbes
- Obstgüter und kulturelle Angebote als Wirtschaftsfaktor
- gut erschlossene gewerbliche Flächenpotenziale in verkehrsgünstiger Lage
- Branchenkompetenz in den Bereichen Obstbau (Wesendahl), Bauschuttlagerung und -recycling (Altlandsberg), Logistik (Seeberg)

Schwächen

- unzureichende Breitband-Internetversorgung
- große Defizite in Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel zur Belebung der Altstadt
- es fehlen Arbeitsplätze (Auspendlergemeinde)
- Immissionsbelastung in den Ortsteilen durch bestehendes Gewerbe (Verkehr, Kühlung, Windpark)
- mangelnde Nachfrage durch Anwohner an lokalen Höfen, Betrieben, fehlende Information über Angebote (Branchenverzeichnis)
- Defizit im Tourismus durch fehlende Übernachtungsangebote

Chancen

- Standortvorteil (Nähe zum BER, Anbindung an die A 10)
- aktueller Trend und Förderung lokaler und regionaler Vermarktung und Netzwerkbildung
- touristische Entwicklung im Berliner Umland
- Fördermittel für Landwirtschaft und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- gute Erschließung der Gewerbeflächen durch neu ausgebaute Straße an der Mühle

Risiken

- steigender Siedlungsdruck und Gewerbeansiedlung als Risiko für die Landwirtschaft
- Personalmangel in der Verwaltung
- Stigmatisierung durch einseitige Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe

- Technische und verkehrliche Infrastruktur - Fazit und Handlungserfordernisse

Die verkehrsgünstige Lage am Berliner Autobahnring und die gute Straßenanbindung an zentrale Einrichtungen und Orte sind Stärken und positive Standortfaktoren der Stadt Altlandsberg als Wohn- und Gewerbestandort. Grundsätzlich wurden jedoch die Versorgung mit **ÖPNV** sowie der Ausbaustand von **Geh-, Rad- und Reitwegen** als **mangelhaft** benannt und als ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt herausgearbeitet.

Handlungserfordernisse sind vor allem der Aufbau eines flächendeckenden und ganztägigen **öffentlichen Personennahverkehrsangebotes** sowie der **Ausbau kurzer Fuß- und Radwege** als Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Bei allen Maßnahmen ist die **Barrierefreiheit** zu beachten, um die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am öffentlichen Leben zu ermöglichen und zu verbessern.

Immissionen und Beeinträchtigungen durch KFZ-Verkehr innerhalb der Ortsteile sollen vermindert werden und bei der Entwicklung zusätzlicher Baugebiete soll der zunehmende Verkehr in den Planungen stärker berücksichtigt werden.

Für die **Altstadt** stellten sich die Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung, der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes, eine barrierefreie und denkmalgerechte Straßenraumgestaltung sowie die Erweiterung des Stellplatzangebotes als wesentliche Handlungsfelder heraus.

Die technische Infrastruktur muss zukunftsfähig ausgebaut werden, um sowohl für Bewohner als auch Gewerbetreibende attraktiver zu werden. Dies schließt auch und insbesondere den Ausbau einer zukunftsfähigen **Breitband-Internetversorgung ein**.

Stärken

- Verkehrsgünstige Lage, überörtliche Anbindung (A10), gute Erreichbarkeit
- Ortsumgehungen führen zur Verkehrsentslastung (bspw. L33 in Altlandsberg)
- Kraftverkehr führt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage von Gewerbeflächen überwiegend nicht durch die Ortsteile

Schwächen

- Internetverbindung nicht ausreichend
- ÖPNV ist unzureichend ausgebaut sowohl zwischen den Ortsteilen als auch nach Berlin
- kurze Radwegeverbindungen fehlen
- wenig mobile Bevölkerungsgruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren) können sich nur schwer fortbewegen
- Verkehrsführung und Stellplatzsituation in der Altstadt Altlandsbergs
- schlechter Ausbaustand der Straßen zwischen den Ortsteilen

Chancen

- Förderung von Maßnahmen für erneuerbare Energien
- Gute Erschließung der Gewerbeflächen durch neu ausgebaute Straße an der Mühle
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung nach Berlin

Risiken

- Abwanderung von jungen Leuten
- Folgekosten des Ausbaus der Infrastruktur schlecht kalkulierbar
- erhöhte Belastung der Anlieger / Grundeigentümer durch Straßenausbau

- Umwelt, Natur und Erholung - Fazit und Handlungserfordernis

Der vielfältige Landschaftsraum im Wechsel von Wäldern, teilweise geschützten Offenflächen und weiträumigen Feldfluren mit ihren Landschaftsbild prägenden Einzelementen ist ein wesentliches Element der Stadt- und Dorfgestaltung. Sie gliedert den Siedlungsraum in ganz besonderer und charakteristischer Weise. Diese Siedlungsstruktur und damit dieser typische Landschaftsraum müssen erhalten und entwickelt werden.

Die **Entwicklung des Landschaftsraumes als Erholungsraum** unter Beachtung seiner **ökologischen Funktionalität** ist eine wesentliche Lebensgrundlage für Bewohner und Besucher, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Insbesondere die **Entwicklung der Reiterhöfe und des Wasserhaushaltes** sind in diesem Zusammenhang zu untersuchen. Begonnene Projekte wie die Pflege der Kopfweiden oder die Landschaftspflege entlang der Fließe durch Schafe sind auszubauen und weitere Maßnahmen sind zu ergreifen. Deren **Koordinierung** beispielsweise **durch Landschaftsraumkonzepte** ist notwendig.

Der Landschaftsraum ist als Grundlage für die Lebensqualität aller Ortsteile **erlebbar** zu machen. Die kurzen Ortsverbindungswege und die Anbindung in die Landschaft sind entsprechend ihrer geplanten Nutzung zu qualifizieren. Die Beschilderung ist herzustellen und Nutzungskonflikte der verschiedenen Nutzergruppen bei der Planung zu beachten. Darüber hinaus fehlen **Möglichkeiten zum Aufenthalt und Erlebnis** des Natur- und Landschaftsraumes. **Konflikte zwischen intensiver menschlicher Nutzung und naturräumlichen Funktionen müssen langfristig stärker berücksichtigt und gemindert werden.** Insbesondere betrifft das den Schutz wichtiger Freiraumverbindungen, die in die Schutzgebiete eingebettet sind. Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden soll reduziert und vermeidbare Versiegelung unterlassen werden.

Stärken

- besonders schöner Naturraum in wenig zersiedeltem Stadtgebiet
- Landschaftspflege durch Schäfer als regionale Besonderheit
- viele Erholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung durch Seen, Wälder, Landwirtschafts- und Wiesenflächen

Schwächen

- geringe Erlebbarkeit des Naturraumes / Eingeschränkte Erholungswirksamkeit durch:
 - schlechte Zustände der Wege,
 - Lücken im Radwegenetz
 - fehlende Beschilderung
 - fehlende Wanderkarten
 - keine Lehrpfade, fehlende Angebote zum Naturerlebnis auch für Einwohner

Chancen

- Lage in der Barnimer Feldmark (Verbund mit anderen Gemeinden)
- umfangreiche Schutzgebietsausweisungen
- Natura 2000-Förderung
- Schlossparkentwicklung
- IGA Marzahn 2017

Risiken

- Siedlungsdruck birgt Gefahr der Inanspruchnahme von Wiesen und Feldern
- Verringerung der Niederschlagsmenge
- unkoordinierter Ausbau der Reiterhöfe

- Stadtmarketing - Fazit und Handlungserfordernis

Im zunehmenden Wettbewerb der Städte und Gemeinden ist deren Image und die Außenwirkung ein wesentliches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung geworden. Der **Schwerpunkt** von Maßnahmen zum Marketing liegt im **Ortsteil Altlandsberg** auf der historischen Altstadt, dem Scheunenviertel sowie dem Projekt Schlossgut. Diese haben eine positive Ausstrahlung auch für die anderen Ortsteile. Darüber hinaus müssen jedoch ortsteilspezifische Angebote stärker berücksichtigt werden, z.B. der **Golfsport in Wilkendorf**, der **Obstanbau in Wesendahl**, **das Angebot für den Pferdeterminismus usw.** Deren Integration in das Stadtmarketing ist wesentlich für eine **ausgewogene aufeinander abgestimmte Entwicklung**.

Identitätsstiftend für die Orte sind die jeweiligen **Ortszentren – meist in den historisch gewachsenen Ortskernen**. Der **Erhalt ihrer Besonderheiten** sowie deren Weiterentwicklung und Gestaltung ist wesentlich für deren Bindungswirkung. In diesem Zusammenhang werden Gemeinschaftsräume für die Entwicklung eines vielseitigen Gemeindelebens erforderlich.

Die Internetseite der Gesamtstadt muss attraktiver und benutzerfreundlicher gestaltet werden. Die Angebote der Stadtinformation müssen erweitert werden und die spezifischen Angebote aller Ortsteile einschließen.

Stärken

- historisches, saniertes Stadtzentrum im Ortsteil Altlandsberg
- Entwicklung des Schlossareals sowie des Scheunenviertels im Ortsteil Altlandsberg
- Obstanbaugebiete Wesendahl
- Golfsport in Wilkendorf
- attraktive Veranstaltungen
- neue Stadtinformation im OT Altlandsberg

Schwächen

- Ortszentren sind nicht identitätsstiftend
- Internetseite ist unübersichtlich
- keine Übersicht der gewerblichen Einrichtungen (Branchenverzeichnis),
- keine Übersicht der sozialen Einrichtungen
- Ortsteile werden nicht ausreichend berücksichtigt

Chancen

- verbesserte Außenwahrnehmung der Stadt
- ressortübergreifendes Marketing sichert ausgewogene Profilierung der Stadt
- Mitglied in diversen Arbeitsgemeinschaften zum Marketing
- Stadtmarketing als Mittel der Stadtentwicklung

Risiken

- Ausrichtung des gesamtstädtisches Marketing ausschließlich auf touristische Angebote sowie den Ortsteil Altlandsberg
- Identität der Gesamtstadt wird auf den Ortsteil Altlandsberg reduziert

Leitbilder und Entwicklungsziele

4.	Leitbilder	47
4.1	Leitbild - Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsziele	48
4.2	Leitbild für die Gesamtstadt Altlandsberg.....	49
4.3	Leitbilder für die Ortsteile	50
5.	Entwicklungsziele	53
5.1	Querschnittsziele	53
5.2	Gesamtstädtische und ortsteilbezogene Entwicklungsziele.....	56

4. Leitbilder

In der Analyse (Kapitel 1, 2, 3) wurden Stärken und Schwächen ermittelt und in Beziehung zu Chancen und Risiken gesetzt. Diese Analyse lässt in Kombination mit den in der Bürgerbeteiligung genannten Prioritäten deutliche Schwerpunkte und Zielsetzungen für die Entwicklung der Stadt Altlandsberg erkennen, aus denen sich konkrete Handlungserfordernisse für die künftige Stadtentwicklung ableiten.

Darauf aufbauend werden im Folgenden Leitbilder, Entwicklungsziele und sich daraus ableitende Maßnahmen zusammengefasst. Dabei wird die bisherige sektorale Gliederung des Analyseteils aufgegeben, da sich die einzelnen Themen in der Zielstellung überschneiden und gegenseitig beeinflussen. Es soll damit auch dem integrativen Ansatz eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes für einen sehr weit vorausschauenden und langfristigen Zeitraum Rechnung getragen werden.

Festzuhalten ist in erster Linie, dass keine grundsätzliche Neuausrichtung der bisherigen Stadtentwicklung erfolgen soll, vielmehr gilt es, Schwerpunkte vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen, zu präzisieren und zu ergänzen. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Entwicklung der Stadt wird grundsätzlich fortgeführt. Die Leitbilder und Entwicklungsziele wurden mit Bewohnern, lokalen Akteuren, Unternehmern sowie lokalen Politikern gemeinsam erarbeitet, ausführlich diskutiert und in intensiven Gesprächen mit der Zeitweiligen Arbeitsgruppe INSEK hier zusammengefasst.

Die Leitbilder und Entwicklungsziele sind in komplexer gesamtstädtischer und themenübergreifender Betrachtungsweise entwickelt worden, spiegeln somit in besonderer Weise möglichst alle Aspekte künftiger aufeinander abgestimmter Stadtentwicklung für alle Ortsteile wider.

Es werden sowohl **gesamtstädtische** Leitbilder und Entwicklungsziele als auch solche, die **ortsteilbezogen** sind, formuliert. Auf der Grundlage einer intensiven Auseinandersetzung mit den jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Ortsteile wurde frühzeitig deutlich, dass die Definition gerade ortsteilbezogener, möglichst konkreter Aufgabenstellungen für deren aufeinander abgestimmte Entwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Der untrennbare Zusammenhang von Vielfalt und lokaler Besonderheit bildet die Basis für ein reiches Spektrum an Potentialen für den langfristigen Erhalt der Siedlungen und die abzusteckenden Rahmenbedingungen einer städtebaulich wünschenswerten Entwicklung. Dabei geht es auch um den Erhalt und die Ausprägung der Identität des jeweiligen Ortsteiles als Lebens- und Wirtschaftsgrundlage in einer aufstrebenden Region.

Die **Leitbilder** sind ein wesentliches Ergebnis des INSEK. Sie umreißen die künftige Entwicklungsrichtung und bieten so die Möglichkeit einer Zusammenfassung und Bündelung der vielfältigen Einzelaspekte, bevor in den nächsten Kapiteln des INSEK detaillierte Ziele und Maßnahmen benannt werden.

Die hier zusammengefassten Leitbilder und grundlegenden Entwicklungsziele bilden keinen abschließenden Katalog für die Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte, sondern sind im Kontext der weiteren wirtschaftlichen, sozialen und politischen Entwicklungen fortzuschreiben, zu aktualisieren und gegebenenfalls anzupassen.

Im folgenden Kapitel 4.1 ist das übergreifende Leitbild in einer Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Ziele konzentriert, welche in Kapitel 5 ausgeführt werden. In Kapitel 4.2 schließt sich eine ausführlichere Darstellung dieses gesamtstädtischen Leitbildes für die Gesamtstadt an und in Kapitel 4.3 die entsprechenden Erläuterungen zu den einzelnen Ortsteilen.

4.1 Leitbild - Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsziele

(siehe Entwicklungsziele - Kapitel 5)

- **Differenzierte Entwicklung der Ortsteile mit einem ausgewogenen Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Freizeitangebot** – Ausprägung der spezifischen Funktionen und Besonderheiten durch Bürgerengagement, Politik und Verwaltung
- **Aktive Steuerung der Bevölkerungsentwicklung** auf der Basis konkreter Wohnbauflächenpotenziale mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf
- Sicherung eines **breiten Spektrums an Wohnformen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen**
- **Ortsteil Altlandsberg als lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion** im Verbund und mit Funktionsteilung aller Ortsteile mit einem speziellen Angebot in den Bereichen Bildung, Handel, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung und Gesundheit ausbauen.
- Erhalt der **charakteristischen Siedlungsstruktur** bestehend aus Kleinstadt, Dörfern und gliederndem Landschaftsraum als Grundlage für eine hohe Lebensqualität
- Erhalt und Entwicklung **identitätsstiftender Ortskerne** und der charakteristischen Ortsbilder mit regionaltypischen Bebauungsstrukturen **in hoher gestalterischer Qualität**
- Förderung der Entwicklung eines **vielfältigen Arbeitsplatzangebots in allen Ortsteilen**
 - Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung westlich des Altlandsberger Stadtkerns
 - Berücksichtigung des besonderen Stellenwertes der Landwirtschaft und des Obstbaus
 - verstärkte Nutzung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor
- Aktive Förderung eines starken **Gemeinschaftslebens** in allen Ortsteilen
- Entwicklung der Siedlungsbereiche und des Naturraums als **gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraum** für Bewohner und Besucher - Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume, die für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen nutzbar sind
- **Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes und der Landschaft** als Lebensgrundlage und Naherholungsraum
- Umsetzung eines breiten Spektrums von **Klimaschutzziele und Maßnahmen** aus dem Klimaschutzkonzept
- Verbesserung der **Verkehrsverbindung zwischen den Ortsteilen** mit **Anbindung** an das überregionale schienengebundene Verkehrsnetz
- Aufwertung des **gesamtstädtischen Images** durch koordiniertes **Stadtmarketing** unter Berücksichtigung der vielseitigen Angebote aller Ortsteile mit ihren regionalen Besonderheiten und Produkten

Altlandsberger Vielfalt (er)leben

... in historischer Kleinstadt, Dörfern und Natur zwischen Großstadt und Feldmark

Die Stadt als regionaltypische baulich-räumliche und funktionelle Einheit aus sechs Ortsteilen bietet ein attraktives, vielfältiges Lebensumfeld. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Naturlandschaft bilden die klar voneinander abgegrenzten Orte einen Kontrast zu den stark verdichteten Siedlungsflächen im Berliner Umland. Damit verbunden ist eine sehr hohe Lebensqualität. Die unterschiedlichen Orte bieten Wohnformen für ein breites Spektrum unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, sowohl hinsichtlich der sozialen Struktur als auch hinsichtlich des Alters und der individuellen Ansprüche an das Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung.

Der Ortsteil Altlandsberg ist kleinstädtisches Zentrum im Verbund mit allen Ortsteilen mit einem umfangreichen Versorgungsangebot, Gesundheitseinrichtungen und Bildungseinrichtungen.

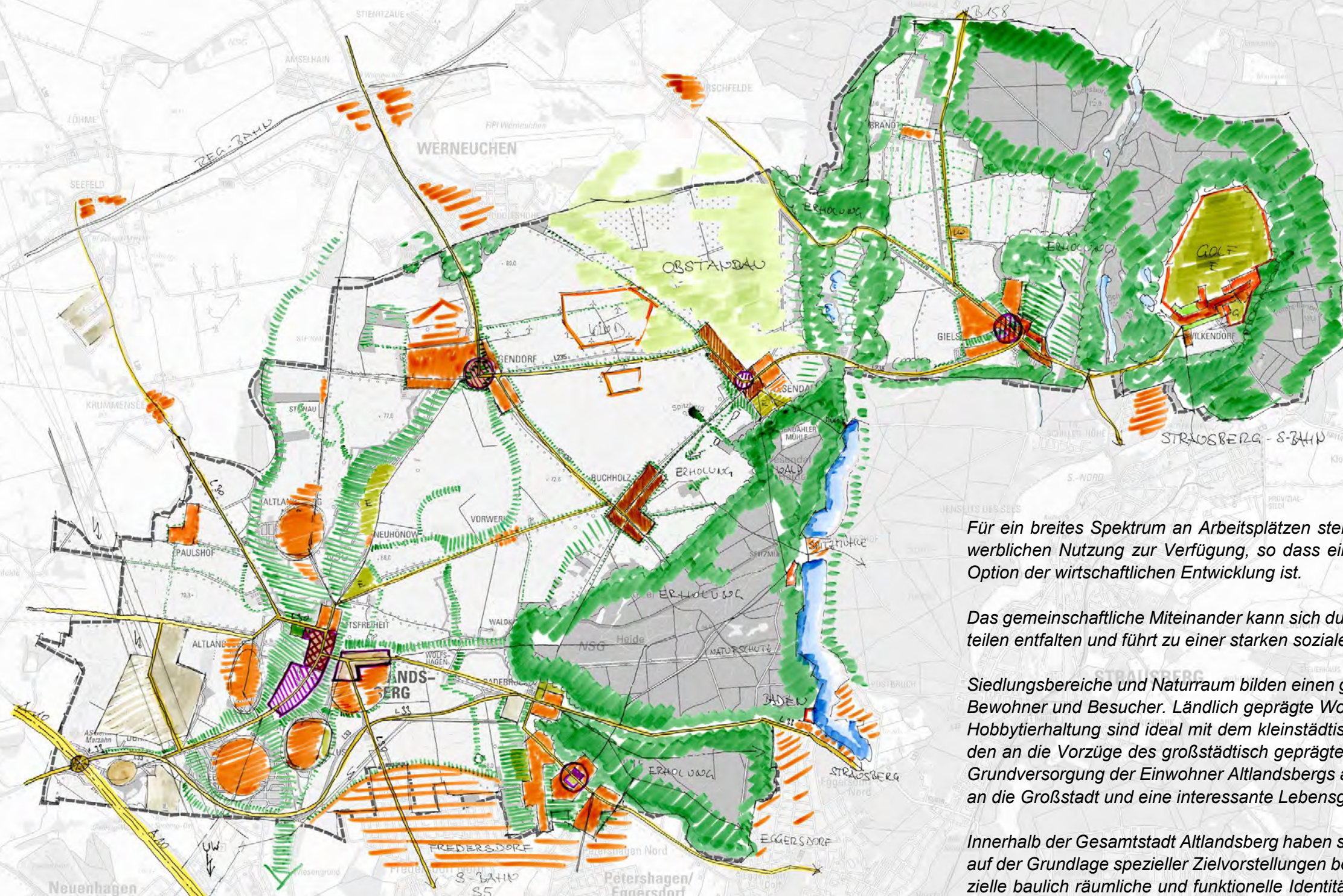
Für ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen stehen ausreichend konfliktarme Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung, so dass ein Auspendeln der Bewohner nicht die einzige Option der wirtschaftlichen Entwicklung ist.

Das gemeinschaftliche Miteinander kann sich durch ausreichende Räumlichkeiten in allen Ortsteilen entfalten und führt zu einer starken sozialen Gemeinschaft.

Siedlungsbereiche und Naturraum bilden einen gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher. Ländlich geprägte Wohn- und Lebensformen mit Landwirtschaft und Hobbytierhaltung sind ideal mit dem kleinstädtischen Zentrum Altlandsberg verknüpft und binden an die Vorzüge des großstädtisch geprägten Berliner Raums an. Dadurch wird neben der Grundversorgung der Einwohner Altlandsbergs auch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an die Großstadt und eine interessante Lebensgrundlage geschaffen.

Innerhalb der Gesamtstadt Altlandsberg haben sich die einzelnen Ortsteile ihre Besonderheiten auf der Grundlage spezieller Zielvorstellungen bewahrt und weiter ausgeprägt. Ihre jeweils spezielle baulich räumliche und funktionelle Identität machen sie im Verbund der Gesamtstadt zu starken Partnern der gemeinsamen Entwicklung.

Politik und Verwaltung unterstützen aktiv den Prozess dieser differenzierten Entwicklung.



4.3 Leitbilder für die Ortsteile

Ortsteil Altlandsberg - eine attraktive und lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion

Die lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion bildet im Verbund mit allen Ortsteilen ein Zentrum für die Dörfer der Region mit Handel, Bildung, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung, Gesundheit usw.

Die Altstadt mit einem attraktiven Hauptgeschäftsbereich bildet den Kristallisationspunkt für das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben.

Unterschiedliche historisch gewachsene Siedlungsbereiche bieten ein vielseitiges Angebot zum Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung des kleinstädtisch-ländlich geprägten Wohnstandortes.

Eingebettet in einem attraktiven Landschaftsraum aus Fließ- und Grünstrukturen bilden die Siedlungsbereiche ein harmonisches Ganzes. Die sanierte Altstadt, das sanierte Scheunenviertel sowie das wiederbelebte Schlossareal bilden einen kulturellen, künstlerischen und denkmalpflegerischen Anziehungspunkt mit regionaler Bedeutung. Räumlich getrennt davon liegen attraktive Gewerbeflächen westlich der Stadt. Hier liegt der Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung.



Abb. 14: Leitbild Ortsteil Altlandsberg

Ortsteil Bruchmühle

ein attraktiver, historisch gewachsener Wohnstandort mit günstiger Verkehrsanbindung

Bruchmühle ist der zweitgrößte Ortsteil in der Stadt Altlandsberg und liegt besonders verkehrsgünstig an der L33 und verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung in die Ortsteile und zur S-Bahn (S5). Das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot im Ortszentrum und im Gewerbegebiet sowie ein Supermarkt ergänzen dessen Attraktivität und sichern eine stabile und ausgewogene Entwicklung.

Im Ortszentrum besteht ein breites Angebot für die vielfältigen Aktivitäten der Ortsgemeinschaft und es ist Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens.

Zwischen der verdichteten S5-Region und der ländlich geprägten Barnimer Feldmark ist Bruchmühle Bindeglied und Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Ein weit verzweigtes Grün- und Fließsystem gliedert die Siedlungsflächen und verbindet sie mit der Umgebung.



Abb. 15: Leitbild Ortsteil Bruchmühle

Ortsteil Buchholz – ein ländlicher Wohnort mit dörflicher Nutzungsmischung

Buchholz ist ein charakteristisches Brandenburger Angerdorf mit historischem Ortsbild und typisch dörflicher Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe. Der Zusammenhalt der kleinen Dorfgemeinschaft, die Landwirtschaft als Wirtschafts- und Standortfaktor sowie eine gute Anbindung an zentrale Einrichtungen durch kurze Radwege bieten die Grundlage für eine hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit seinem gut ausgebauten Wegenetz in den Landschaftsraum ist Buchholz Ausgangspunkt und Bestandteil der Freizeit- und Erholungsregion der Barnimer Feldmark.



Abb. 16: Leitbild Ortsteil Buchholz

Ortsteil Gielsdorf - ein ruhiger Wohnort mit identitätsstiftendem Ortskern und Naherholung

Gielsdorf ist ein ruhiger Wohnstandort in herausragender landschaftlicher Umgebung mit hohem Erholungswert.

In den zwei unterschiedlichen Gemeindeteilen (Gielsdorf und Wilkendorf) besteht ein vielfältiges Angebot an Wohnformen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen. Großzügige Grünzüge gliedern und verbinden die einzelnen Siedlungsbereiche. Deren Erhalt als ortsbildprägende Elemente ist von wesentlicher Bedeutung.

Der identitätsstiftende Ortskern im Bereich des ehemaligen Gutshofes ist ein ländliches Dienstleistungs- und Vermarktungszentrum und Treffpunkt für Bewohner und Besucher.

Der Gemeindeteil Wilkendorf als typisches Brandenburger Angerdorf ist ein überregional bekannter Standort für Golfsport von gesamtstädtischer Bedeutung für Tourismus und Naherholung.

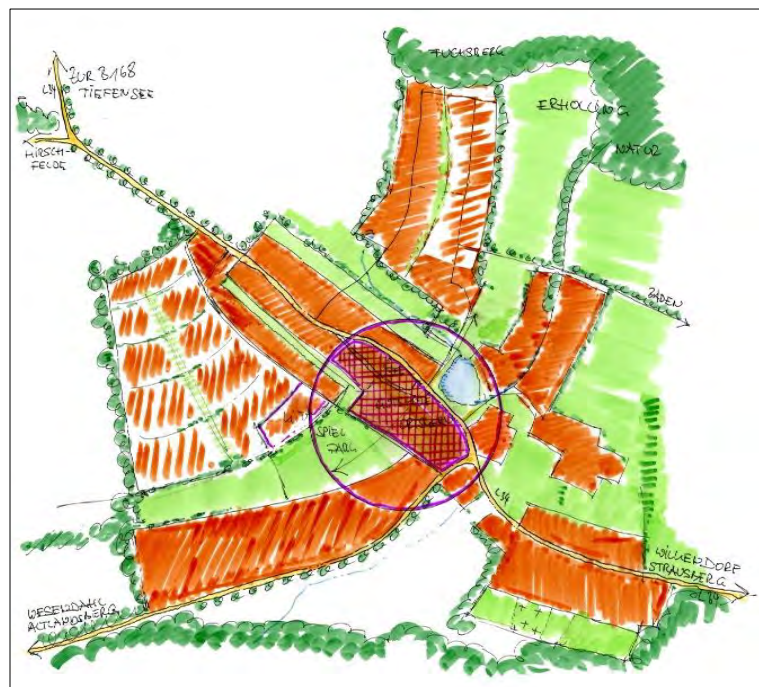


Abb. 17: Leitbild Ortsteil Gielsdorf

Ortsteil Wegendorf – ein vielfältiger Wohnort mit lebendigem Dorfkern und guter Infrastruktur

Wegendorf verfügt über ein vielfältiges Angebot an Wohnformen, attraktiven öffentlichen Räumen sowie ein breites Angebot sozialer Einrichtungen.

Das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum liegt im neu entstandenen Dorfkern am historischen Anger, entlang der Alten Schulstraße und der Alten Dorfstraße mit kleinteiligem Handel, Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Einrichtungen für Kultur und Vereinsleben.

Ein Netz an privaten und öffentlichen Grünräumen mit Fliesen prägt das Ortsbild als naturräumliche Besonderheit. In Verbindung mit dem umgebenden Naturraum bilden sie ein herausragendes Angebot für die Naherholung.

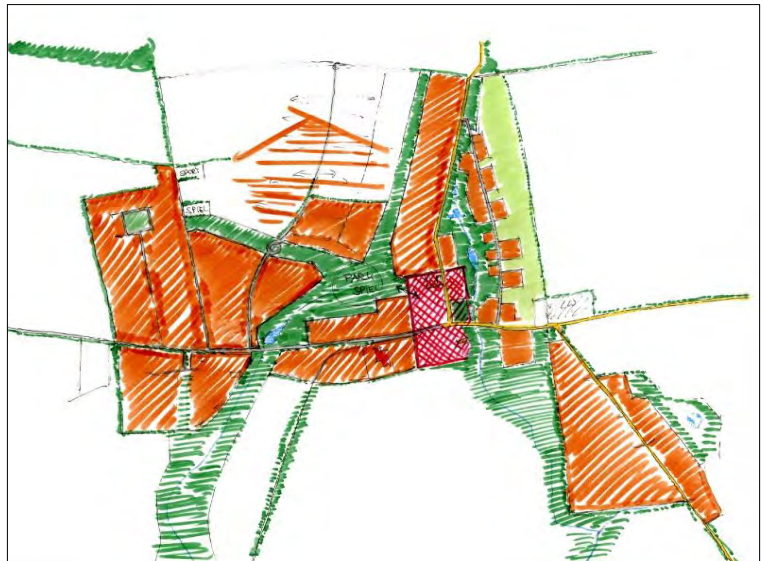


Abb. 18: Leitbild Ortsteil Wegendorf

Ortsteil Wesendahl – ein landwirtschaftlich geprägter Wohnort

Wesendahl ist ein landwirtschaftlich geprägter Wohnort mit überregional bekannten Obstbetrieben und Reittourismus.

Wesendahl ist Wirtschafts- und Tourismusstandort von großer gesamtstädtischer Bedeutung und Anziehungspunkt für viele Besucher aus Berlin und der Region.

Das neue Bürgerhaus am Anger ist das Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens geprägt durch ein vielfältiges und aktives Vereinsangebot.

Wesendahl ist eingebettet in einem interessanten und erlebbaren Landschaftsraum mit gut ausgebautem Wegenetz und bietet eine Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

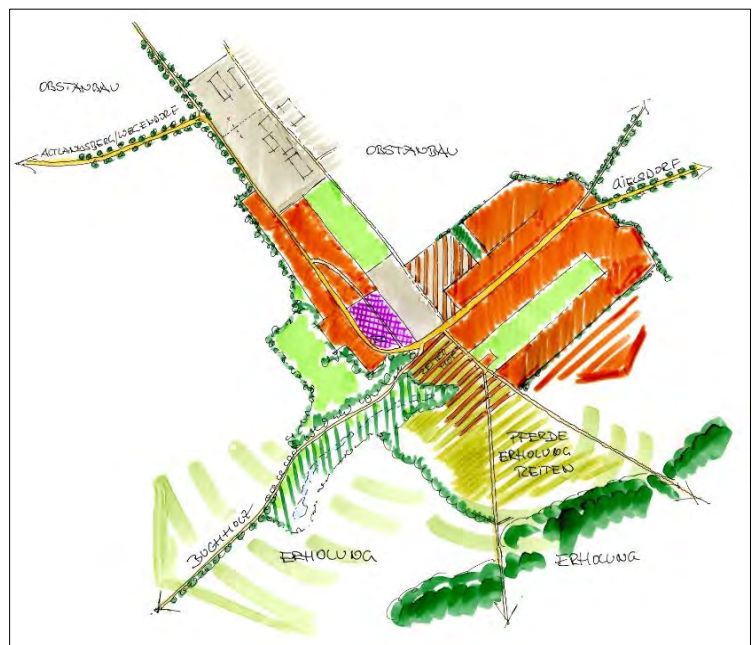


Abb. 19: Leitbild Ortsteil Wesendahl

5. Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele sind die baulich-räumliche und funktionelle Konkretisierung der oben beschriebenen Leitbilder. Eingeflossen sind unter anderem die Analyseergebnisse, allgemeine Querschnittsthemen, konkrete erforderliche Maßnahmen als Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie vorhandene formelle und informelle Einzelplanungen der Stadt Altlandsberg.

Die Entwicklungsziele sind sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Ortsteile ausformuliert und erläutert. Der im Folgenden gewählten Reihenfolge der Ziele liegt keine Gewichtung zugrunde. Vielmehr erfolgt eine thematische Gliederung angelehnt an die Analyse.

Die Strategien zur Umsetzung der Entwicklungsziele sind in Kapitel 7 umrissen. In Kapitel 8 werden daraus weiterführend Zentrale Vorhaben abgeleitet.

5.1 Querschnittsziele

Die Leitbilder und Entwicklungsziele sind unter Berücksichtigung verschiedener übergreifender Themenfelder erarbeitet worden. Hier finden sich auch grundsätzliche Zielstellungen allgemeiner Natur zur Umsetzung der Leitbilder wieder, die nicht explizit als Handlungsfeld benannt werden. Sie sind grundsätzlich in allen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen und sind in Bundes- und Landesgesetzen verankert, beispielsweise im Bundesnaturschutzgesetz, dem Baugesetzbuch, dem Grundgesetz usw.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein umfassender Begriff, der als Leitbild in allen städtebaulichen Planungen verfolgt wird. Ziel ist, einen lebenswerten, ökonomisch starken, sozial gerechten und seine natürlichen Reichtümer schützenden Lebensraum zu entwickeln. Diese Grundsätze sind in verschiedenen konkreten Zielen des INSEK verankert. So werden die Entwicklungsziele für alle Bevölkerungsgruppen untersucht und definiert, die absehbaren Folgen des demografischen Wandels wie auch die Folgen des Klimawandels berücksichtigt. Die ausgewogene Entwicklung eines differenzierten Wohnraumangebotes und einer starken Wirtschaftsentwicklung zählen hierzu, um einseitige Ortsentwicklung zu vermeiden und Verkehrsströme zu reduzieren. Die Herausarbeitung der Stärken, Potenziale und Besonderheiten der einzelnen Ortsteile spielt für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Gesamtstadt eine besondere Rolle. Die aktive, aufeinander abgestimmte Steuerung durch Konzentration und Schwerpunktsetzung für die Wohnbauflächen- und Gewerbeentwicklung, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote sowie Infrastruktur erfolgt unter der Prämisse des Landschafts- und Naturschutzes und der Nachhaltigkeit.

Umweltschutz

Die Lage Altlandsbergs mit all seinen Ortsteilen in einem ökologisch hochwertigen Landschaftsraum stellt für die Entwicklung des Stadtgebietes besondere Anforderungen an den Umweltschutz. Natur und Landschaft sind Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und Lebensraum für Flora und Fauna. Der Schutz von Natur und Landschaft ist sowohl im Bundesnaturschutzgesetz, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz als auch dem Baugesetzbuch verankert und grundsätzlich mit hohem Gewicht als öffentlicher Belang in den städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Deshalb wird der Natur- und Umweltschutz auch im Rahmen des INSEK in vielen Bereichen dezidiert aufgeführt, bspw. in den Zielen 2 und 4 – Siedlungsstruktur und Wohnbauflächenentwicklung, in Ziel 13 – Landschaftsraumentwicklung, Ziel 14, Ziel 15 – Radwegenetz. Die umgebende Landschaft hat für die Stadt Altlandsberg aber auch erhebliche wirtschaftliche Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus.

Es gilt, die unterschiedlichen Nutzeransprüche aufeinander abzustimmen. So ist im Leitbild (Kap. 4.1) für die Stadt Altlandsberg das Ziel der aktiven Steuerung eines städtebaulich hergeleiteten und nachhaltigen Wachstums verankert. Der Umweltschutz im weitesten Sinne kommt in den Zielen zur Entwicklung des Landschaftsraumes zum Tragen, diesen besser erlebbar zu machen und Konflikte durch unterschiedliche Nutzeranforderungen zu minimieren. Die für Altlandsberg charakteristischen Fließgewässer erfordern eine tiefere Auseinandersetzung mit dem gesamtstädtischen Wasserhaushalt und eine überkommunale Zusammenarbeit. Verschiedene Schwerpunktsetzungen finden sich auch als Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile wieder. Das Querschnittsthema Umweltschutz spiegelt sich auch in konkreten Maßnahmen in den Festsetzungen von Bauleitplänen, dem Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs oder der Umsetzung von Zielen und Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes wider. Diese sind an den entsprechenden Stellen des INSEK erläutert.

Chancengleichheit

Gemäß Artikel 3 des Grundgesetzes sowie Artikel 12 der Verfassung des Landes Brandenburg sind vor dem Gesetz alle Menschen gleich. Dies ist bei allen städtebaulichen Vorhaben zu berücksichtigen und so beispielsweise auch im Baugesetzbuch fachspezifisch integriert. Im Rahmen des INSEK werden die Anforderungen an Chancengleichheit insbesondere in den Zielen zur Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsgruppen im gesamten Stadtgebiet verankert. Darüber hinaus sind eine ausreichende Nahversorgung, medizinische Grundversorgung sowie die Teilhabe aller Menschen am öffentlichen Leben beispielsweise durch die Verbesserung des ÖPNV oder die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Diese grundsätzliche Zielstellung und Anforderung der Chancengleichheit findet sich als Grundgedanke in allen Entwicklungszielen wieder. Beispielsweise das Ziel einer verbesserten Grundversorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Ziel 7) oder des Einzelhandels in den Ortsteilen (Ziel 9), der Gestaltung der Ortskerne als Kristallisationspunkt des gemeinschaftlichen Lebens (Ziel 10) oder einer deutlichen Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs und der Vernetzung der Ortsteile (Ziel 15).

Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit ist nicht zuletzt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels und der damit verbundenen tendenziellen Alterung der Gesellschaft bei allen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Verankerung in der Gesetzgebung findet sich im Behindertengleichstellungsgesetz. In § 4 heißt es: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“ Dies impliziert die Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude oder die Nutzung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen, aber auch den uneingeschränkten Zugang zu Informationen, wie kommunalen Satzungen, Verwaltungsvorschriften und -formularen usw. Die Stadt Altlandsberg kommt diesen Anforderungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes insbesondere durch die Zielstellung nach, barrierefreien Wohnraum zu schaffen (Ziel 6) und den ÖPNV zu verbessern (Ziel 15). Auch im Rahmen der erforderlichen Überarbeitung und Verbesserung des Internet-Auftrittes der Stadt ist dieses Thema stärker zu berücksichtigen und findet sich als Entwicklungsziel wieder (Ziel 17).

Städtebaulich-gestalterische Qualität und Identität

Die gestalterische Qualität des städtebaulichen Raumes, seine regional- und ortstypischen Elemente einschließlich der Bezüge zur umgebenden Landschaft haben einen großen Erlebniswert und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ortsteil bei.

Das bezieht sich sowohl auf die Siedlungsstruktur der gesamten Stadt Altlandsberg mit ihren charakteristischen Ortsteilen als auch auf deren jeweilige baugestalterische Prägung und die damit verbundene Qualität bis in das Detail des einzelnen Gebäudes im räumlichen Zusammenhang regionaltypischer Bebauungsstrukturen und Bauungsformen, wie den hier oft vorkommenden typischen Angerdörfern.

Qualität und Identität der Stadt Altlandsberg als Ganzes werden wesentlich geprägt durch die Siedlungsstruktur mit klar abgrenzbaren, in die Landschaft hervorragend eingebundenen Dörfern (Orts- und Gemeindeteile). Diese für den Landschaftsraum typische und prägende Struktur zu erhalten ist ein übergreifendes städtebauliches Ziel. Dabei haben die einzelnen Dörfer und die historisch gewachsene Kleinstadt Altlandsberg jeweils herausragende Ortsbilder mit hoher gestalterischer Qualität. Diese tragen in ganz besonderer Weise zur Identität jedes einzelnen Ortsteiles bei.

Auch im Baugesetzbuch sind die besonderen Anforderungen an die Baukultur verankert. In diesem Zusammenhang sind Belange des Denkmalschutzes oder auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten. Altlandsberg greift dieses Thema bereits bei vielen Planungen wie Bauungsplänen, durch Gestaltungssatzungen oder im Rahmen von Sanierungsvorhaben auf und sichert die gestalterische Qualität, soweit das möglich ist. Auch im Rahmen des INSEK wird dem Belang der baukulturellen Identität ein hoher Stellenwert zugemessen, der sich in mehreren Entwicklungszielen wiederfindet, beispielsweise dem Erhalt der charakteristischen Ortsbilder und regionaltypischen Bebauungsstrukturen mit hoher gestalterischer Qualität als identitätsstiftende Elemente (Ziel 11).

Bürgermitwirkung / Bürgerschaftliches Engagement

Bürgerschaftliches Engagement ist einer der Grundpfeiler des vielfältigen gesellschaftlichen Lebens in Altlandsberg. Unabhängig von gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren, wie beispielsweise in der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch wird auf vielfältige Weise die Bürgerschaft in die Stadtentwicklung aktiv eingebunden. So wurde gerade die Arbeit am INSEK für eine breite Bürgerbeteiligung genutzt. Die Mitwirkung vieler Altlandsberger Bürger wurde durch mehrere Workshops oder durch Veröffentlichung von Zwischenergebnissen mit der Möglichkeit zur Beteiligung organisiert. In allen Gesprächen wurde deutlich herausgestellt, dass das bürgerschaftliche, ehrenamtliche Engagement für die Entwicklung der Stadt eine herausragende Rolle spielt und Grundlage für ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Tourismusangebot ist und dieses weiter ausgebaut werden muss. Mit der Förderung des ehrenamtlichen Engagements kann die Lebensqualität und die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnort gestärkt werden. Wegen dieser überragenden Bedeutung ist die Förderung des ehrenamtlichen Engagements im INSEK als eigenständiges Entwicklungsziel verankert (Ziel 8), findet sich aber auch in weiteren einzelnen Zielen wie der Gestaltung der Ortskerne als Kristallisationspunkt des gemeinschaftlichen Lebens (Ziel 10) immer wieder.

Stadt-Umland-Beziehungen / Netzwerke / Interkommunale Kooperation

Die Lage der Stadt Altlandsberg östlich von Berlin im Dreieck zwischen den Mittelzentren Bernau, Strausberg und Neuenhagen, angrenzend an die S5-Region bedingt die interkommunale Kooperation, um Entwicklungstendenzen aufnehmen und Synergieeffekte erzeugen zu können. Eine Neuordnung der Versorgungsaufgaben und der Abbau von Konkurrenzgedanken sind notwendig und werden von Politik und Verwaltung aktiv gefördert. Hierzu zählt beispielsweise die Abstimmung zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die an heutige und zukünftige Bedarfe angepasst werden und nicht isoliert für eine Gemeinde im Verflechtungsraum betrachtet werden können (Ziel 7), oder die Vernetzung touristischer Angebote, die direkte Auswirkung auf das Wirtschaftsleben hat (Ziel 15).

Kundenfreundliche Stadt und Kommunal Finanzen

Das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen wird für Bürger, Unternehmen oder Touristen immer wichtiger. Hier fließt auch das gesamte Themenfeld der „Barrierefreiheit“ mit ein, wodurch der Zugang zu Dienstleistungen sowohl im öffentlichen als auch digitalen Raum für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden muss. Öffentliche Gebäude müssen diesen Anspruch an Kundenfreundlichkeit ebenso erfüllen, wie Angebote auf kommunalen Internetseiten. Barrierefreiheit schließt in diesem Zusammenhang ein sehr vielschichtiges und vielseitiges Angebot für alle Bevölkerungsgruppen mit einem wie auch immer gearteten Handicap ein.

Um auch in Zukunft eine leistungsfähige Stadt mit Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, muss die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune gewährleistet sein, um beispielsweise die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur im Sinne einer barrierefreien Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Dabei sind alternative Versorgungsmodelle für unterschiedliche Bereiche der Daseinsvorsorge von Bedeutung. Des Weiteren dient das INSEK dazu, durch Prioritätensetzung in der Stadtentwicklung und Herausarbeitung konkreter Schlüsselmaßnahmen die notwendigen Fördermittel einwerben zu können, um den kommunalen Finanzhaushalt zu entlasten. Mit den Zentralen Vorhaben (Kapitel 8) werden Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit und hoher Wirksamkeit herausgearbeitet, die Grundlage für die Konzentration und den effektiven Einsatz öffentlicher Finanzmittel darstellen.

5.2 Gesamtstädtische und ortsteilbezogene Entwicklungsziele

Im Folgenden werden die einzelnen gesamtstädtischen und ortsteilbezogenen Entwicklungsziele (Z) erläutert und inhaltlich untersetzt. Eine zusammenfassende Übersicht folgt im Anschluss und in Kapitel 6. Die Zuordnung der zur Umsetzung erforderlichen Zentralen Vorhaben (ZV) wird hier teilweise durch einen Verweis vorweggenommen.

Ziel 1

Funktionell aufeinander abgestimmte differenzierte Entwicklung aller Ortsteile
Erhalt und Ausprägung der spezifischen Funktionen sowie der Funktionsteilung

Grundlegende Zielstellung für alle Ortsteile ist deren aufeinander abgestimmte Entwicklung unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Besonderheiten. Die langfristige Sicherung und weitere Ausprägung der besonderen Lebensqualität der einzelnen Ortsteile ist integraler Bestandteil einer funktionsfähigen und lebenswerten Gesamtstadt. Durch die Konzentration auf spezifische Merkmale und differenzierten Funktionen können sich die Dörfer gegenseitig ergänzen und die gesamtstädtische Entwicklung positiv befördern. Genannt sind immer Schwerpunkte, keiner der Ortsteile hat jedoch nur eine einzige Funktion. Um eine Monofunktionalität der Ortsteile zu vermeiden, erfolgt eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Arbeitsplatzangeboten. Die Zielstellungen basieren auf den jeweils herausgearbeiteten Stärken, Potenzialen und Besonderheiten.

Der Ortsteil Altlandsberg bildet einen Schwerpunkt in der gesamtstädtischen Entwicklung und übernimmt im Verbund mit den anderen Ortsteilen die Funktion eines kleinstädtischen Zentrums. Durch Bündelung und Konzentration zentraler Einrichtungen und Angebote von Handel, Bildung, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung und Gesundheit können diese sehr effizient genutzt werden und die Versorgung des Stadtgebietes insgesamt verbessern.

Die jeweiligen Stärken und Potenziale der Ortsteile sind zu erhalten und zu stärken. Potenzielle Synergieeffekte mit anderen Angeboten usw. sind anzustreben. In Kapitel 4.3 sind die Leitbilder der Ortsteile und deren Funktion innerhalb der Gesamtstadt ausführlich erläutert.

Die Umsetzung dieser übergreifenden Zielstellung ist nur durch die aufeinander abgestimmte Umsetzung verschiedener Einzelmaßnahmen möglich. Hierzu gehört die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genauso wie die Förderung der Gewerbeentwicklung. Die wesentlichen Maßnahmen mit besonderer Wirkungskraft für die Zielerreichung sind als Zentrale Vorhaben ZV1 und ZV2 in Kapitel 8 zusammengefasst.

Altlandsberg Attraktive und lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im Verbund mit allen Ortsteilen, Schwerpunkt der Gewerbe- und Wohnentwicklung

Der Ortsteil Altlandsberg übernimmt in der Gesamtstadt zentrale Versorgungsfunktionen, ist Gewerbeschwerpunkt und einer der drei Wohnentwicklungsschwerpunkte.

Zu den Wohnentwicklungspotenzialen zählen u.a. Altlandsberg-West, der Bereich südlich des Scheunenviertels oder nördlich der Seeberg-Siedlung. Der Siedlungsraum der S5-Region, insbesondere der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf, reicht entlang der L30 von Süden bis in Altlandsberger Territorium hinein und sollte dort entsprechend des Ansiedlungsdrucks auch städtebaulich abgerundet werden.

Buchholz Typisches Angerdorf mit ländlicher Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft

In Buchholz ist die baulich-räumliche und funktionelle Struktur grundsätzlich erhalten geblieben. Ziel ist, das gut erhaltene historische Angerdorf zu erhalten.

Die Wohnentwicklung beschränkt sich auf den Innenbereich durch Lückenbebauung sowie auf eine geringfügige Abrundung des Ortes im Südwesten (5 bis 10 Wohneinheiten). Eine bauliche Ergänzung sollte die Bebauung in Hofstrukturen berücksichtigen, diese ergänzen und sich gestalterisch harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Bruchmühle Attraktiver Wohnort mit günstiger Verkehrsanbindung, guter Versorgungssituation und Arbeitsplatzangeboten im angrenzenden Gewerbegebiet

Bruchmühle ist zweitgrößter Ortsteil mit rund 20 % der Einwohner der Gesamtstadt und entsprechendem Arbeitsplatzangebot im vorhandenen Gewerbegebiet sowie im neu gestalteten Zentrum. Eine stabile Entwicklung kann durch die Umsetzung von Mietwohnungsbau im Vorranggebiet für Wohnen im Ortszentrum sowie auf Ergänzungsflächen erfolgen. Die wohnungsnahе Versorgung für einen großen Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt wird durch einen günstig gelegenen Supermarkt gesichert.

Gielsdorf Ruhiger Wohnort mit identitätsstiftendem Ortskern und (Nah-)Erholungsangeboten

Gielsdorf ist aufgrund seiner Wohnbauflächenpotenziale innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne ein Schwerpunkt für die Wohnraumentwicklung. Im neuen Ortszentrum im Bereich des ehemaligen Gutshofes befindet sich ein ländliches Vermarktungszentrum mit einem spezifischen Handels- und Dienstleistungsangebot. In Wilkendorf dominiert als Alleinstellungsmerkmal der Golfplatz mit Golfakademie. Dieses touristische Potenzial wird erhalten und gestärkt.

Wegendorf Vielfältiger Wohnort mit lebendigem Dorfkern, guter Infrastruktur und abgestimmtem Angebot an Arbeitsplätzen

Der Ortsteil Wegendorf ist einer der drei Schwerpunkte für die Wohnentwicklung. Ein lebendiges Ortszentrum mit sozialer Infrastruktur, Handwerk und Gewerbe sowie ergänzendem Einzelhandel zur Grundversorgung komplementiert die geplante Einwohnerentwicklung.

Wesendahl Landwirtschaftlich geprägter Wohnort mit Obstanbau und Reittourismus

Das Alleinstellungsmerkmal von Wesendahl ist seine Prägung durch den Obstanbau in der Kombination mit dem Reittourismus. Daraus ergibt sich eine große Bedeutung hinsichtlich des damit verbundenen Arbeitsplatzangebotes im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung. Diese spezifischen Funktionen müssen stärker eingebunden und ausgebaut werden. Für die vorhandenen Betriebe des Obstanbaus, Obstvertriebes und den Pferdehof mit seinen angelagerten touristischen Funktionen sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Damit verbundene Nutzungskonflikte müssen gelöst werden, um eine langfristige Entwicklung zu ermöglichen und auch um negative Auswirkungen auf Natur und Landschaftsraum zu vermeiden. Die dafür erforderlichen konkreten Maßnahmen sind als Zentrale Vorhaben verankert (ZV 2).

Ziel 2 **Erhalt und weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur bestehend aus Kleinstadt, Dörfern und gliederndem Landschaftsraum als wesentliche Grundlage für eine hohe Lebensqualität.**

Ein übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Erhaltung und weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur mit den klar voneinander abgrenzbaren Ortsteilen in Verbindung mit den typischen Merkmalen des Landschaftsraumes. Es gilt, die Identität der einzelnen Ortsteile als herausragendes Merkmal zu erhalten, gegenüber den stark verdichteten und überwiegend zusammengewachsenen Siedlungsbereichen im engeren Umland von Berlin.

Dieses **Alleinstellungsmerkmal** der Stadt Altlandsberg ist wesentlich für deren Bewohner. Im Rahmen der Erarbeitung des INSEK und vor allem in den Bürger-Workshops wurde deutlich, dass das Entstehen eines flächigen Siedlungszusammenhangs nicht angestrebt wird, vielmehr die besondere Qualität und Vielfalt der Altlandsberger Siedlungsstruktur als Grundlage für eine hohe Lebensqualität und Identifikation erhalten bleiben muss. Die Landwirtschaftsflächen mit ihrer typischen landschaftsräumlichen Gliederung sollen als charakteristisches Element der „Stadtlandschaft“ langfristig gesichert werden, um die ursprüngliche wirtschaftliche Basis der historischen „Ackerbürgerstadt“ mit ihren umgebenden Dörfern im Übergang in die Barnimer Feldflur als charakteristisches Merkmal zu erhalten.

Das Entwicklungsziel entspricht auch der übergeordneten Planung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung, die eine großflächige Siedlungsentwicklung nur in dafür ausgewiesenen Bereichen des „Siedlungssterns“ vorsieht. Die Stadt Altlandsberg liegt zwischen zwei dieser Siedlungsbereiche, die sich entlang der Bahnlinien im Norden und Süden anordnen. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die Stadt Altlandsberg im Ballungsraum Berlin in den kommenden Jahren mit einer stetig wachsenden Bevölkerungszahl entwickeln wird. Es besteht ein erheblicher Ansiedlungsdruck

aus der Hauptstadt heraus. Dafür stehen konkrete ermittelte Flächenpotenziale zur Siedlungsentwicklung zur Verfügung bei deren Nutzung dezidiert Ziel 2 – Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur - verfolgt werden kann. Über diese Flächenkulisse hinaus ist eine Wohnentwicklung vor dem Hintergrund dieses Zieles, nicht zu empfehlen.

Dem Leitbild und Ziel 4 entsprechend erfolgt die Siedlungsflächenentwicklung nicht in allen Ortsteilen gleichermaßen sondern differenziert. Die sich herauskristallisierten Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung sind Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf. Die Schwerpunktsetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist unbedingt erforderlich, um ein unkontrolliertes Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern.

Die zur Erreichung dieses Zieles wesentlich erforderlichen Maßnahmen sind als **Querschnittsaufgaben** in Kapitel 7 und Zentrales Vorhaben ZV 3 in Kapitel 8 beschrieben.

Stärkung der überregionalen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Ausstrahlung der Stadt Altlandsberg.

Ziel 3

Schwerpunkte sind:

- historische Altstadt mit Scheunenviertel und Schlossareal im Ortsteil Altlandsberg
- Obstanbau und Reittourismus in Wesendahl
- Golfsport in Wilkendorf.

Die Stadt Altlandsberg verfügt mit den genannten Schwerpunkten *Historische Altstadt mit Scheunenviertel und Schlossareal im Ortsteil Altlandsberg, Obstanbau und Reittourismus in Wesendahl, Golfsport in Wilkendorf* über vielfältige kulturelle und touristische Angebote. Jedes Einzelne ist bereits heute überregional bekannt und bedeutend. Ziel ist es, dieses wirtschaftliche Potenzial, die positive Imagewirkung und Ausstrahlung der Angebote weiter auszubauen, indem einerseits die Schwerpunkte selbst entwickelt werden und sie andererseits in ein gesamtstädtisches Konzept eingebunden und gemeinsam als „Stadt Altlandsberg“ vermarktet werden. In die Umsetzung des Ziels sind mehrere Handlungsfelder einzubeziehen. Beispielsweise können durch die *Beteiligung der Stadt an regionalen Netzwerken* zusätzliche Vermarktungskanäle erschlossen und durch ein *verbessertes ÖPNV-Angebot* zur besseren Erreichbarkeit der Angebote beigetragen werden. Es bedarf der *Überarbeitung des Stadtmarketings und der Festlegung einer Vermarktungs- und Imagestrategie*, um die genannten Potenziale aller Ortsteile zu bündeln. Einzelmaßnahmen der Zentralen Vorhaben ZV1 und ZV2 sowie die Querschnittsaufgaben in Kapitel 7 haben wesentliche Auswirkungen auf die Zielerreichung, neben positiven Effekten auch auf viele andere Bereiche.

Übergreifend ist der Ausbau des Übernachtungsangebotes im gesamten Stadtgebiet erforderlich – sowohl in Zusammenhang mit den im Folgenden genannten Schwerpunkten als auch dezentral in den Ortsteilen und in verschiedenen Preissegmenten.

- **Historische Altstadt mit Scheunenviertel und Schlossareal im Ortsteil Altlandsberg**

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Ortsteils sowie der Stadt Altlandsberg ist das funktionelle und baulich-räumliche Zusammenspiel der drei wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte: dem historischen Stadtkern als attraktives und lebendiges Stadtzentrum in Verbindung mit dem Scheunenviertel als denkmalgeschütztes Sanierungsgebiet sowie dem kulturhistorisch regional bedeutsamen Schlossareal. Jeder der drei einzelnen Bereiche hat seine ganz eigene Besonderheit als untrennbarer Bestandteil eines Alleinstellungsmerkmals für die Stadt Altlandsberg in der Region und darüber hinaus.

Die Altstadt sowie das Scheunenviertel sind Sanierungsgebiete. Während die Sanierung für die Altstadt in weiten Teilen abgeschlossen ist und das Ortsbild wiederhergestellt werden konnte, ist

das Scheunenviertel erst seit 11. Dezember 2014, mit Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“, ein Sanierungsgebiet im Sinne des besonderen Städtebaurechtes nach Baugesetzbuch. Die Sanierung der Altstadt hat in großem Maße dazu beigetragen, die Bekanntheit und Beliebtheit von Altlandsberg zu steigern und sie als Arbeits- und Wohnstandort zu etablieren. Diese Entwicklung sollte abgerundet werden, wozu vor allem Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum in Verbindung mit Verkehrsberuhigung und der Aufbau eines Hauptgeschäftsbereiches mit spezifischen Dienstleistungen, Gastronomie usw. gehören. Hierfür ist unter anderem die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Innenstadt erforderlich (siehe Zentrales Vorhaben 1b)

Das **Scheunenviertel** soll in seiner baulich-räumlichen Grundstruktur erhalten bleiben und zu einem lebendigen Stadtteil entwickelt werden. In der Stadt Altlandsberg liegt bereits eine städtebauliche Zielplanung (Stand Juni 2016) vor. Die darin verankerten Ziele zur städtebaulichen, funktionalen, sozialen und prozessbezogenen Entwicklung sind maßgeblich für die weitere Entwicklung des Scheunenviertels. (Siehe Kapitel 1.4- kommunale Planungen)

Die Wiederbelebung des **Schlossareals** als kultureller und touristischer Schwerpunkt ist ein weiteres aktuelles Projekt von überregionaler Bedeutung und mit erheblicher Ausstrahlung. In der bereits sanierten Schlosskirche ziehen Konzertveranstaltungen und Hochzeiten zahlreiche Besucher an. Das „Projekt Schlossgut Altlandsberg“ setzt sich aus mehreren funktionellen und räumlichen Modulen zusammen. Dazu gehören die Wiederbelebung des Brau- und Brennhauses, die Einrichtung einer Stadtinformation, ein Gästehaus bzw. Hotel, die Wiederherstellung von Teilen des barocken Schlossparks, die Entwicklung eines Bürgerackers am Rande der Stadt usw. (Schlossgut 2017)

(siehe Kapitel 1.4 - kommunale Planungen)

Das Konzept wird von einem breiten Konsens zwischen kommunalpolitischen, kreislichen und landesplanerischen Zielen getragen und hat somit sowohl hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung als auch für die regionale Entwicklung von Wirtschaft, Tourismus und Naherholung. Damit wird dieses Projekt langfristig in vielerlei Hinsicht ein funktioneller und baulich-räumlicher Kristallisationspunkt für die Entwicklung der Stadt als Ganzes sein.

Zur Stärkung der überregionalen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Ausstrahlung dieser Entwicklungsschwerpunkte im Ortsteil Altlandsberg ist die aufeinander abgestimmte, integrierte Entwicklung von Stadtzentrum, Schlosspark- und Gutshausareal, der Schlosskirche und des Scheunenviertels erforderlich. Diese Vorhaben haben erhebliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung und dürfen in diesem Sinne nicht als Einzelmaßnahmen gesehen werden. Altlandsberg als regional bedeutsamer Standort für Kultur soll weiter profiliert werden. Dies greift in die Themenfelder Baukultur und städtebauliche Identität wie auch das Stadtmarketing ein. Für die Entwicklung der Gesamtstadt ist dies von hoher Bedeutung, so dass diese Maßnahme als Zentrales Vorhaben im INSEK verankert ist. (ZV 1a)

- **Obstanbau und Reittourismus in Wesendahl**

Wesendahl identifiziert sich stark mit den ansässigen Betrieben des Obstanbaus und des Obstvertriebes als Arbeitgeber und Anziehungspunkt für viele Besucher aus der näheren und weiteren Umgebung. Der Ort hat durch den Obstanbau einschließlich der immer bekannter werdenden „Selbstpflücke“ von Obst saisonal regionale Bekanntheit erlangt. Die großen Obstlagerhallen im Norden des Dorfes prägen das Ortsbild in diesem Bereich. Die Konflikte durch das Nebeneinander von Obstanbau mit emittierenden Fahrzeugen, Gewerbe und Wohnen ist bei der Weiterentwicklung des Ortes zu berücksichtigen. Neben dem Obstanbau ist die Pferdehaltung mit Gaststätte im Südosten des Ortes bei Besuchern bekannt und prägt den umgebenden Landschaftsraum. Durch die

Nähe zu den angrenzenden Waldgebieten und Seen sind viele Möglichkeiten für Ausritte ins Gelände vorhanden.

Wesendahl hat große Bedeutung für den Tourismus und das Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gesamtstadt. Diese spezifischen Funktionen und deren potenzielle Synergieeffekte sollen stärker in die Entwicklung der Gesamtstadt eingebunden und gestärkt werden.

Zur Sicherung des touristischen Wirtschaftsfaktors sollen die ansässigen Betriebe des Obstanbaus, des Obstvertriebes und der Pferdehaltung weiter entwickelt werden. Die dafür erforderlichen konkreten Maßnahmen wie die Gliederung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, Flächenvorsorge, Entwicklungs- und Wegenetzkonzept, Landschaftsraumentwicklung etc. sind als Zentrale Vorhaben (ZV 2a, 3a, 3b, 4a, 4b) und Querschnittsaufgaben in Kapitel 7 verankert. Sie haben Auswirkungen auf verschiedene Bereiche und tragen zur Erreichung mehrerer Ziele bei.

- **Golfsport in Wilkendorf**

In Wilkendorf ist als Alleinstellungsmerkmal der Betrieb des Golfplatzes und der Golfakademie zu nennen. Dieses touristische Potenzial dominiert die Entwicklung und soll weiter gestärkt werden. Die Umsetzung geplanter Unterkünfte und Einrichtungen zur Erholung – im Zusammenspiel mit dem Golfsport - bietet eine solche Chance. Planungsrechtlich wurde diese Entwicklungsrichtung durch verbindliche Bauleitplanung bereits gesichert. Synergieeffekte mit anderen touristischen Angeboten wie den Veranstaltungen in der Schlosskirche Altlandsberg und der historischen Altstadt lassen sich erzielen. Das Schloss Wilkendorf, etwas westlich des Ortes Wilkendorf, wird aktuell als Wellness-Hotel umgebaut. Dieses ist als weiteres Potenzial zu berücksichtigen, aus dem sich Synergieeffekte ergeben können. Hier sind vor allem die gesamtstädtische Vermarktung und Koordination der einzelnen Potenziale erforderlich (siehe Querschnittsaufgaben in Kapitel 7).

- **Weitere**

Neben den genannten Entwicklungsschwerpunkten sind im Stadtgebiet weitere Entwicklungspotenziale im Bereich Tourismus, Kultur und Wirtschaft zu finden. Sie stellen jedoch keine Schwerpunkte für die mittelfristige Entwicklung der Gesamtstadt dar und werden daher hier nur kurz aufgeführt. Entsprechende Maßnahmen sind daher auch nicht als „Zentrale Vorhaben“ im INSEK verankert. Sie sind jedoch wichtige Mosaiksteine im Gesamtbild der Stadt und dienen ihrer Entwicklung. Deshalb sind sie in der Zusammenfassung ortsteilbezogen verankert.

Ein solches wirtschaftliches und touristisches Potenzial – leider seit Jahren ungenutzt – besteht beispielsweise in der **Wesendahler Mühle**. Die ursprünglich aus dem 16. Jahrhundert stammende Mühle, in der noch bis zum Ende des zweiten Weltkriegs Korn gemahlen wurde, später genutzt als Betriebsferienheim und beliebte Gaststätte, ist seit 2007 geschlossen. Die **Wiederbelebung als Ausflugslokal mit Beherbergung** wäre eine Bereicherung der Angebote und würde sich mit einem Wander-, Rad- und Reitwegenetz verbinden lassen.

Der **Bötzsee - Anziehungspunkt** als überregional bekanntes Badegewässer und Ausflugsziel - bietet vielseitige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und ein interessantes Naturerlebnis in der Verbindung von Wasser und umgebenden Wäldern. Hier bewirkt der Ausbau des Wanderwegenetzes eine deutlich verbesserte Erlebbarkeit des Landschaftsraumes, eine Vernetzung mit mehreren Ortsteilen. Diese Maßnahmen finden sich auch als Zentrale Vorhaben wieder, da mit ihnen gleichzeitig mehrere Ziele der Stadtentwicklung verfolgt und erreicht werden.

Ziel 4**Aktive Steuerung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis konkreter Wohnbauflächenpotenziale mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf**

Die Stadt Altlandsberg geht für den Planungszeitraum des INSEK von einer Bevölkerungszunahme aus. In der Analyse wird deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnraum perspektivisch zunehmen wird (siehe Kapitel 1.7). Grundlage für diese Werte sind einerseits der zu erwartende Siedlungsdruck aus der Hauptstadt(-region) und bereits heute erkennbare und städtebaulich sinnvolle konkrete Flächenpotenziale sowohl zur Innenverdichtung als auch einer der städtebaulichen Struktur angemessenen Flächenarrondierung für verschiedene Wohnformen. Über diese Flächenkulisse hinaus ist eine Wohnentwicklung vor dem Hintergrund des übergreifenden Ziels, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten (Ziel 2), nicht zu empfehlen.

Die restriktive Vorgabe der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung ist weder fachlich begründbar noch städtebaulich sinnvoll, um die Siedlungsentwicklung im konkreten Fall Altlandsberg kommunal zu steuern, da ein weitaus höheres Wachstum für Altlandsberg zu erwarten und angemessen ist. Hierbei ist zu beachten, dass sich die quantitative Begrenzung der Landesplanung auf einen Zeitraum von 10 Jahren bezieht, das INSEK dagegen einen Zeithorizont von bis zu 30 Jahren betrachtet.

Zur Umsetzung des Leitbildes ist der zu erwartende wachsende Siedlungsdruck aktiv in konkrete Bahnen zu lenken und bestimmten Schwerpunkten zuzuordnen.

Nur die aktive kommunale Steuerung bietet die Chance einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der beispielsweise in § 1 des Baugesetzbuches geforderten Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, „[...] die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...]“

Die Stadt Altlandsberg stellt sich in Wahrnehmung ihrer Planungshoheit dieser Aufgabe seit langer Zeit und fasst die Rahmenbedingungen in diesem INSEK zusammen, begründet diese und schafft die Voraussetzungen für eine umfassende aktiv gesteuerte Stadtentwicklung für einen ausreichend langen Zeitraum. Dieses aktive Handeln bündelt verschiedene, vorrangig kommunale Maßnahmen, die als Querschnittsaufgaben in Kapitel 7 zusammengefasst sind.

Die Schwerpunktsetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist unbedingt erforderlich, um ein unkontrolliertes Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern (siehe Ziel 2). Sie ergibt sich aus der Studie zu Wohnbauflächenpotenzialen (2013), der Ermittlung von Wohnungsbaupotenzialen (2016) sowie Gesprächen mit Bürgern und Politikern. Die Schwerpunkorte für die Wohnentwicklung sind Altlandsberg, Gielsdorf und Wegendorf. In den anderen Ortsteilen bestehen Verdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in unterschiedlichem Umfang. Die notwendige Errichtung von Mietwohnungen kann sowohl auf neuen Wohnbauflächen als auch durch Umbau oder Lückenbebauung erfolgen. Einzelvorhaben können an städtebaulich sinnvollen Standorten in fast allen Ortsteilen umgesetzt werden. Siehe hierzu Ziel 6.

In den kleinen Gemeindeteilen ist im Rahmen rechtskräftiger Außenbereichssatzungen, wie in Eichenbrandt, Neuhönow, Paulshof, Vorwerk und Steinau, Verdichtungspotenzial vorhanden. Eine Erweiterung der Gebiete ist derzeit nicht vorgesehen. Ein geringfügiges Erweiterungspotenzial ist langfristig lediglich in Paulshof vorstellbar. So hat auch das zum Ortsteil Altlandsberg gehörende in sich geschlossene Dorf **Seeberg**, unmittelbar zwischen Autobahn und L 33 kaum Entwicklungsoptionen. Hier hat sich eine gemischte Nutzung entwickelt, die weiter gefestigt und abgerundet werden sollte.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen muss durch die Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten (Altlandsberg, Wegendorf, Wesendahl) oder deren Anpassung (Gielsdorf) vorbereitet und begleitet werden. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die Bauleitplanung (Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne, Satzungen), die ein planungsrechtliches Instrument zur Zielerreichung ist. Diese Maßnahmen sind als Querschnittsaufgaben in Kapitel 7 und als Zentrales Vorhaben ZV 3 in Kapitel 8 beschrieben - siehe hierzu auch Ziel 3.

Konkret bedeutet das für die einzelnen Ortsteile:

Altlandsberg: Wohnbauflächenentwicklungen im Innen- und Außenbereich

Der Ortsteil Altlandsberg hat wegen der bereits vorhandenen guten Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur die besten Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Definition von Entwicklungsflächen und die planerische Vorbereitung speziell für diesen Ortsteil als Schwerpunktort sind zentrale Vorhaben für die Entwicklung der Gesamtstadt. (Siehe ZV 2a)

Bruchmühle: Innenentwicklung und kleinteilige Flächenerweiterung

Im Ortsteil Bruchmühle bestehen keine großflächigen räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten; kleinteilig gibt es jedoch Verdichtungspotenzial. Lückenbebauungen und Flächenarrondierungen bieten ein ausreichendes Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung. Lediglich nach Ausschöpfen der Innenentwicklungspotenziale sollen Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung geprüft und in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für eine langfristige Entwicklung bestehen potentielle Entwicklungsflächen im Außenbereich von ca. 2 ha.

Weiteres Entwicklungspotenzial besteht im Gemeindeteil Radebrück durch Umnutzung von Teilen der bisherigen Wochenendhausgebiete. Hierzu ist anknüpfend an Ziel 6 eine städtebauliche Voruntersuchung als Grundlage für die verbindliche Planung erforderlich.

Buchholz Innenentwicklung und Flächenabrundung

Im Ortsteil Buchholz ist eine großflächige Wohnbauflächenentwicklung vor allem aufgrund der Rahmenbedingungen, mit dem angrenzenden Windpark im Norden und den Schutzgebieten bzw. nasen Standorten im Süden langfristig weder vorgesehen noch möglich. Eine Begrenzung der Flächenentwicklung dient auch dem Schutz der für Buchholz charakteristischen Siedlungsstruktur eines klar vom Landschaftsraum abgegrenzten Angerdorfes mit umgebenden Landwirtschaftsflächen. Auf die Entwicklung größerer Wohngebiete sollte auch zur Vermeidung von Konflikten zwischen neuer (schutzbedürftiger) Wohnnutzung und der dörflichen Nutzungsmischung mit Tierhaltung bzw. vorhandenem Kleingewerbe verzichtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch der fehlende zentrale Abwasseranschluss.

Ein geringer und kleinteiliger Bedarf an Wohnraumentwicklung besteht aktuell und in Zukunft für sogenannte „Heimkehrer“, also junge Singles und Familien, die in ihr Heimatdorf zurückziehen wollen. Die Wohnentwicklung beschränkt sich daher auf den Innenbereich durch Lückenbebauung sowie auf eine mögliche Abrundung des Ortes im Südwesten (ca. 10 Wohneinheiten). Eine bauliche Ergänzung sollte durch Einfamilienhäuser und Hofstrukturen erfolgen, die sich in die Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie die prägende Bebauungsform von Buchholz harmonisch einfügt. Hierfür ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohngebietserweiterung (BuM 1, Kapitel 6) erforderlich.

Gielsdorf Wohnbauflächenentwicklungen im Rahmen der B-Pläne und durch Innenentwicklung

Im Ortsteil Gielsdorf stehen für die Entwicklung von Wohnflächen ausreichend Flächenpotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen aus den 1990er Jahren zur Verfügung. Gielsdorf ist aufgrund seiner Flächenpotenziale und Lagegunst zu Strausberg ein Schwerpunkt für die Wohnraumentwicklung der Stadt Altlandsberg. Ein bereits planungsrechtlich vorbereitetes Ortszentrum berücksichtigt diese Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gutshofes.

In Wilkendorf ist eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen durch den umgebenden Golfplatz nicht möglich. Hier beschränkt sich das Potenzial auf die Nachverdichtung bzw. die Umsetzung vorhandener Bebauungspläne.

Insgesamt wird eine Erweiterung von Wohnbauflächen zusätzlich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht angestrebt, vielmehr soll das Potenzial rechtskräftiger Bebauungspläne genutzt werden.

Wegendorf Wohnbauflächenentwicklungen im Innen- und Außenbereich

Der Ortsteil Wegendorf ist einer der Schwerpunkorte für die Wohnentwicklung in der Stadt Altlandsberg mit einem potenziellen Einwohnerzuwachs von rund 1.000 EW bis zum Jahr 2050.

Im Ortskern sind Flächen zur Innenentwicklung vorhanden. Beispielsweise besteht entlang der Alten Poststraße kleinteiliges Verdichtungspotenzial. In den letzten Jahren wurde hier bereits mit der Verdichtung begonnen. In der Buchholzer Siedlung südöstlich des Ortskerns (Bebauungsplangebiet) besteht noch ein geringes Nachverdichtungspotenzial. Von einer weiteren Entwicklung Richtung Südosten soll jedoch abgesehen werden. Der Bereich befindet sich in einer Senke und ist für den Wasserhaushalt bzw. die Regenwasserversickerung der angrenzenden Ackerflächen von großer Bedeutung. Außerdem soll ein Heranrücken von Wohnbebauung an den Windpark Altlandsberg vermieden werden.

Das Wohngebiet am westlichen Ortsrand (Kleinsiedlung) ist von eingeschossigen Gebäuden mit teilweise großen Grundstücken und Kleintierhaltung geprägt. Hier besteht ein geringfügiges Nachverdichtungspotenzial.

Ausreichend Flächenpotenzial für die Wohnentwicklung besteht im Nordwesten des Ortes in Ergänzung der City-Haus-Siedlung in Richtung Norden. Hier können langfristig zusammenhängende Flächen für eine schrittweise Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern erschlossen werden. Auf Grund der Dimension, des potenziellen Einwohnerzuwachses und der zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Ort ist hierfür ein städtebauliches Konzept erforderlich, das die gesamtörtliche Entwicklung berücksichtigt (Siehe ZV 2a).

Wesendahl Innenentwicklung und kleinteilige Flächenerweiterung

Im Ortsteil Wesendahl sind die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Osten und Südwesten des Dorfkerns zum größten Teil ausgeschöpft. Zur Sicherung der wirtschaftlich und touristisch wichtigen landwirtschaftlichen Produktion und Vermarktung (Obstanbau und -vertrieb) ist der Ausbau von Wesendahl als Wohnstandort jedoch nicht zielführend. Ziel ist eine maßvolle Innentwicklung durch Verdichtung und kleinteilige Flächenerweiterung, beispielsweise im Norden oder Südosten. Eine Flächenentwicklung wird durch angrenzende Schutzgebiete im Süden und Osten erschwert sowie durch den Windpark im Westen, an den ein Heranrücken nicht möglich ist. Auch angrenzend an die Betriebsflächen der Obstbetriebe führt die Einordnung von Wohnflächen zu Konflikten. Im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzeptes ist bei der Wohnbauflächenentwicklung ein stark saisonabhängiger, temporärer Bedarf an Wohnunterkünften zu berücksichtigen. (Siehe Zentrale Vorhaben ZV 2 und Querschnittsaufgaben in Kapitel 7)

Ziel 5 Umsetzung kommunaler Stadtentwicklungsziele bei der Baulandentwicklung und der Durchführung von Bauvorhaben

Bei der Entwicklung von Bauflächen sind verstärkt die Zielstellungen der Stadt Altlandsberg zu berücksichtigen. Dies betrifft beispielsweise die gleichzeitige Errichtung von sozialen Folgeinfrastruktureinrichtungen bei der Entwicklung von Wohngebieten, die Umsetzung der verkehrlichen und technischen Erschließung, die Umsetzung verschiedener Wohnformen entsprechend der Nachfrage, die Anwendung gestalterischer Prämissen entsprechend des charakteristischen Ortsbildes und die Entwicklung von Natur und Landschaft. Solche und weitere Ziele und Aufgaben werden nach der Übergabe eines Bauprojektes an private Investoren oftmals nicht berücksichtigt. Ziel ist es, die Stadtentwicklung nicht auf die ungesteuerten Einzelprojekte privater Investoren zu verlagern oder zu beschränken, sondern diese aktiv zu steuern im Sinne der hier im INSEK erläuterten aufeinander abgestimmten gesamtstädtischen Planung. Dazu gehört auch die aktive Beteiligung der Bürger. Allerdings ist die Stadt zunehmend auch auf private Investoren angewiesen und muss Kosten für Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur zunehmend auf Investoren übertragen bzw. diese daran angemessen beteiligen (Folgekosten).

Zur Umsetzung dieses Ziels sind daher weitergehende Regelungen und Maßnahmen von kommunaler Seite erforderlich. Sie betreffen zahlreiche Bereiche des kommunalen Verwaltungshandeln und der Stadtentwicklung. (Siehe Querschnittsaufgaben in Kapitel 7)

Ziel 6 Weiterentwicklung aller Siedlungen mit einem breiten Spektrum an Wohnformen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen. Schwerpunkte: spezifisch ländliche Wohnformen, Mietwohnungsbau, barrierefreier Wohnraum, Wohnraum für junge und alte Singles

Eine besondere Stärke der unterschiedlichen Ortsteile ist die Vielfalt der verschiedenen Wohnstandorte. Diese weisen eine typisch kleinstädtische Prägung im Ortsteil Altlandsberg auf, haben ausgesprochen dörfliche Merkmale in Buchholz oder sind historisch gewachsene Einfamilienhausgebiete wie in Bruchmühle. Diese gibt es in allen denkbaren Variationen.

Das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in den jeweiligen Ortsteilen wurde bisher nicht ausreichend differenziert entwickelt. Der Anteil an Einfamilienhausgebieten überwiegt. Charakteristisch für die Stadt Altlandsberg – insbesondere die ländlich geprägten Ortsteile - sind große Grundstücke von rund 700 m² bis 900 m². Die weitere Entwicklung von Grundstücken unter 500 m² ist kein bzw. nur im Ausnahmefall für bestimmte Wohnformen geeignetes Entwicklungsziel.

Der Mietwohnungsbau ist in den letzten Jahren stark vernachlässigt worden und muss einen deutlich größeren Anteil am Gesamtbestand bekommen.

Wie im Analyseteil im Kapitel 2.1 deutlich geworden ist, werden nicht ausschließlich Einfamilienhäuser nachgefragt. Insbesondere besteht ein Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen für Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen, generationsübergreifende Konzepte und Mietwohnungen unterschiedlicher Größe (für Singles aber auch für Familien). Auch Wohnkonzepte und Angebote für junge Erwachsene / Berufseinsteiger, Wohngruppen oder Geringverdiener sind bisher kaum vorhanden. Grundsätzlich sind alle Bevölkerungs- und Altersgruppen zu berücksichtigen und die Anforderungen an generationengerechtes und barrierefreies Bauen zu beachten, ebenso Wohnprojekte und kleine Wohnungen für Jugendliche.

Gespräche mit der Wohnungsgesellschaft haben gezeigt, dass seit Jahren kein Leerstand zu verzeichnen ist und entsprechende Nachfragen nicht bedient werden können.

Es soll daher in Zukunft bei der Entwicklung von innerörtlichen Bauflächen und auch bei der Neuausweisung von Baugebieten dem steigenden Bedarf an Mietwohnungen und speziellen Wohnformen beispielsweise in Mehrfamilienhäusern nachgekommen werden. Um diese Entwicklung zu fördern, wurde vom Land Brandenburg die „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus“ (MietwohnungsbauförderungsR) erlassen (siehe ZV 2 und Anlage 2). Dadurch lässt sich auch in der Stadt Altlandsberg ein großes Entwicklungspotenzial in diesem Sektor aktivieren.

Die Festlegung der Gebiete, in denen Errichtung, Modernisierung, Umbau etc. möglich ist, erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Bauen und Verkehr (LBV). Die Abstimmung ist im August / September 2017 erfolgt. Die Bestätigung der Gebietskulisse erfolgte mit zwei Einschränkungen (siehe Anlage 2 und in den folgenden Absätzen).

Im Folgenden werden die Schwerpunkte für die einzelnen Orte beschrieben und die Gebietskulissen benannt (zur räumlichen Verteilung siehe auch die Karte in Anlage 2):

Im **Ortsteil Altlandsberg** als kleinstädtisches Zentrum mit guter Infrastrukturausstattung sind vielfältige Wohnformen und die Errichtung von generationengerechtem Mietwohnungsbau zwingend erforderlich, damit auch weiterhin mobilitätseingeschränkte Personen zuziehen und das Versorgungsangebot nutzen können. In der historischen Altstadt von Altlandsberg sowie der südlichen Erweiterung im Bereich der Berliner Allee und der Bernauer Straße gibt es bereits einen größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern. Es ist der einzige Bereich mit vergleichbar konzentriertem Wohnungsangebot im gesamten Stadtgebiet. Die umliegenden Siedlungsgebiete sind hauptsächlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das festgesetzte **Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“** ist Bestandteil der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung. Auch das seit 2014 förmlich festgesetzte **Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“** ist Bestandteil der Gebietskulisse als „Vorranggebiet Wohnen“. Die Wohnnutzung ist in den Sanierungszielen enthalten: „Grundsätzliches Ziel ist es, das Scheunenviertel als lebendigen Stadtteil und Anziehungspunkt für Tourismus, Kultur, Handel, Gewerbe und Dienstleistung **sowie Wohnen** im Einklang mit der Sanierung des „Historischen Stadtkerns“ zu entwickeln.“ Als ein Städtebauliches Ziel ist festgehalten: „Ansiedlung eines vielfältigen Nutzungsspektrums als wesentliche wirtschaftliche Grundlage für die Erhaltung und Entwicklung im Scheunenviertel, Schwerpunkt ist die **Kombination von Wohnen mit nicht störendem Gewerbe.**“

Diese Zielstellung deckt sich mit den Festsetzungen des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Historisches Scheunenviertel“. Dort sind zum großen Teil Mischgebiete festgesetzt und zum Teil auch allgemeine Wohngebiete. Die Mischgebietsfestsetzung bildet die Grundlage zur Nachnutzung der großen Kubaturen der historischen Scheunen und vor allen Dingen für notwendige Ergänzungsbauten in den leider umfänglichen Baulücken. Gerade hier bietet der Mietwohnungsbau die einzige städtebaulich-gestalterische Option, um den baulich-räumlichen Gesamteindruck des Scheunenviertels wieder herzustellen bzw. zu bewahren. In diesem Sinne ergänzt auch die gemeinsam mit der Denkmalbehörde erarbeitete Gestaltungsatzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insofern ist die Festlegung des Scheunenviertels als Vorranggebiet Wohnen logische Konsequenz der Entwicklung des Ortsteiles Altlandsberg als ein Wohnungsbauschwerpunkt der Gesamtstadt.

Südlich angrenzend an das **Scheunenviertel** – zwischen Bollensdorfer Weg und Fredersdorfer Chaussee – ist die Entwicklung weiterer Wohngebiete vorgesehen und bildet eine städtebaulich sinnvolle Option der Stadtentwicklung, die sich unmittelbar an vorhandene Strukturen anschließt und diese abrundet. Es geht hierbei sowohl um die Errichtung von Einfamilienhäusern **als auch von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen** (*Darstellung als Vorranggebiet vom LBV noch nicht bestätigt – siehe Anlage 2*).

Große Teile des Bebauungsplanes „Scheunenviertel“ sind umgesetzt. Hier hat sich bereits neue Wohnbevölkerung angesiedelt. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Folgeeinrichtungen, beispielsweise eine Kita geplant. In Zusammenhang mit der Entwicklung der Scheunen entsteht hier ein neues Stadtquartier unmittelbar angrenzend an den historischen Stadtkern. Wegen der großen Wohnraumnachfrage ist in diesem Bereich ein Vorranggebiet Wohnen ausgewiesen, um den vorhandenen und weiter steigenden Bedarf zu decken. Hierfür sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Straßenbegleitend – im Bereich des BPL Scheunenviertel – ist dieser Bereich bereits im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und der Grundgedanke der Entwicklung festgehalten. Der Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung wurde von den Stadtverordneten in der Sitzung am 27.10.2016 (Beschluss Nr. 0579/16-SVV) gefasst. Diese baut auf den langfristigen Zielstellungen des INSEK auf.

In dem genannten Bereich liegt ein Schwerpunkt auf der Neuerrichtung von Mietwohnungen. Nach Anpassung des Flächennutzungsplanes wird für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, da in jedem Falle ein Planerfordernis besteht, um das Gebiet städtebaulich geordnet und sinnvoll zu entwickeln, die Erschließung zu sichern, die Umweltauswirkungen zu erfassen und sowohl ein harmonische Einbinden des gesamten Quartieres in die Stadtstruktur zu sichern als auch dessen Einbindung in die Landschaft.

In den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind entsprechende Wohnformen explizit zulässig. Der Bereich des Bebauungsplanes, bei dem bereits abzusehen ist, dass hier ausschließlich Einfamilienhäuser gebaut werden, ist nicht in das Vorranggebiet integriert.

Im Bereich der **Berliner Allee und der Bernauer Straße** sind bereits Mietwohnungen im Bestand vorhanden, die einen energetischen Sanierungsbedarf aufweisen. Hier wird ein Konsolidierungsgebiet für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Ein weiterer Schwerpunkt für die Umsetzung eines differenzierten Wohnraumangebotes liegt in künftigen Erweiterungsflächen im Sinne des gesamtstädtischen Leitbildes.

In **Buchholz** müssen Wohnformen vorbereitet werden, welche sich gut in die typisch ländliche Nutzungsmischung einordnen. Es wird keine Gebietskulisse für die Wohnraumförderung ausgewiesen, da keine nennenswerten Potenziale für den Mietwohnungsbau bestehen. Gründe sind insbesondere der Schutz der Siedlungsstruktur, die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Landwirtschaft und dem Gewerbe sowie die ungünstige Anbindung an den ÖPNV. Auch ist kein nennenswerter Bestand an Mietwohnungen (mit Sanierungsbedarf) vorhanden.

Bruchmühle ist ein wichtiger Wohnstandort in Altlandsberg mit großen, historisch gewachsenen Gebieten mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Entlang der Landsberger Straße befinden sich in mehreren Abschnitten Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, der Sportplatz sowie ein Bäcker und andere Gewerbebetriebe. Hier entwickelt sich auch der Ortskern im Zusammenhang mit dem 2013 neu errichteten Kreativhaus als Gemeindezentrum (siehe Ziel 10). Entlang der **Landsberger Straße** sollen die vorhandenen Lücken beidseits der Straße in der Bebauungsstruktur zukünftig hauptsächlich mit Geschosswohnungsbau geschlossen werden. Daher wurde dieser Bereich als **Vorranggebiet Wohnen** ausgewiesen. In diesen zentralen Bereichen des Ortes ist insbesondere die Barrierefreiheit zu beachten und auszubauen. An der südlichen Ortsgrenze wird ein weiteres Vorranggebiet ausgewiesen (*Darstellung als Vorranggebiet vom LBV noch nicht bestätigt – siehe Anlage 2*). Hier besteht erhebliches Potenzial zur Mietwohnraumschaffung, das zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung benötigt wird, da in Bruchmühle keine großen Flächenerweiterungen vorgesehen sind. Kommunale und private Flächen bieten hervorragende Voraussetzungen, die Ziele des INSEK umzusetzen. Die Buslinie auf der Landsberger Straße bindet diesen Bereich nicht nur an das Zentrum der Stadt Altlandsberg an sondern auch an die Haltestelle der S-Bahn in Fredersdorf.

Wegen des großen Bedarfes an Mietwohnungen wurden darüber hinaus innerhalb der Einfamilienhausgebiete Flächen als Konsolidierungsgebiete ausgewiesen. Hier sind bereits zwei- bis zu dreigeschossige Wohnhäuser mit Mietwohnungen vorhanden, die saniert und ausgebaut werden müssen. Baulücken und Gartengrundstücke bieten zum Teil erhebliches Entwicklungspotenzial. In zwei solcher Baulücken werden bereits konkrete Vorhaben der Wohnungsbaugesellschaft geplant. Die ausgewiesenen Konsolidierungsgebiete liegen **in gewachsenen Wohngebieten mit ausreichender Infrastruktur**, befördern somit auch die angestrebte soziale Mischung der Wohnbevölkerung. Da Bruchmühle wegen fehlender Erweiterungsflächen kein ausgesprochener Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist (siehe Ziel 4), werden hier größerer bestehende Wohngebiete als Konsolidierungsgebiete ausgewiesen, was dem Gedanken der Innenentwicklung in besonderem Maße Rechnung trägt. Im Bereich nördlich des Ortszentrums liegen freie Grundstücke sowie Gartengrundstücke mit Verdichtungspotenzial. Auch im Bereich südwestlich des Ortszentrums ist der Wohnungsbestand durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Baulücken geprägt.

Im Übrigen nimmt Bruchmühle mit einem Anteil von 20 % der Wohnbevölkerung von Altlandsberg eine besondere Stellung als Wohnstandort ein, der durch die vorgeschlagene Gebietskulisse weiter gefestigt werden soll.

Differenzierte Potenziale bestehen als langfristige Entwicklungsoption für interessante Wohnformen durch **Umnutzung vorhandener Wochenendhausgebiete** im Gemeindeteil Radebrück.

In **Gielsdorf** soll neben der Entwicklung von großzügigen Grundstücken mit Einfamilienhäusern auch Mietwohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Familien, junge Erwachsene in unterschiedlichen Wohnformen in bisher nicht umgesetzten Bebauungsplänen untergebracht werden. Diese müssen zu diesem Zweck größtenteils grundlegend geändert werden (siehe Anlage 1).

Ein wichtiger Kristallisationspunkt ist der Bereich des ehemaligen Gutshofes im historischen Ortskern von Gielsdorf. Im Bebauungsplan „**Gutshof - Gielsdorf**“ sind für eine vielfältige Nutzungsmischung bereits die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Daher wird der Ortskern von Gielsdorf als Vorranggebiet Wohnen ausgewiesen. Der gesamte Bereich des Gutshofes befindet sich im Eigentum der Kommune und hat somit beste Voraussetzungen für die Umsetzung der Strategie. Als Schwerpunktort für die Entwicklung von Wohnbauflächen (siehe Ziel 4) ist Gielsdorf langfristig als stabiler Wohnstandort gesichert. Die Ausweisung weiterer Gebiete, beispielsweise im Bereich westlich des Gutshofes (rechtskräftiger, bisher nicht umgesetzter **Bebauungsplanes Nr. 4**) als Gebietskulisse der Wohnraumförderung wird derzeit noch nicht verfolgt. Grundsätzlich ist auch hier ein Anteil Mietwohnungen unterzubringen.

Wegendorf ist neben den Einfamilienhaussiedlungen im Westen des Ortes durch große Höfe im Ortskern geprägt. Diese dominieren das Ortsbild besonders im Bereich des historischen Angers. Im Rahmen der Untersuchungen zu Wohnbaustandorten wurden insbesondere im **Ortskern** geeignete Standorte für kleine Mehrfamilienhäuser herausgearbeitet (beispielsweise entlang der Alten Schulstraße, der Alten Dorfstraße sowie der Alten Poststraße). Hier kann ergänzend zu den Einfamilienhaussiedlungen ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen innerhalb des Ortes geschaffen werden (WdM 4 und WdM 9). Wegendorf als Wohnungsbauschwerpunkt benötigt insbesondere in seinem zentralen Bereich, in dem der Ortskern langfristig weiter belebt werden soll (siehe Ziel 10), Angebote für spezielle Wohnformen und Mietwohnungen. Daher wird in diesem Bereich ein Vorranggebiet Wohnen ausgewiesen. Entsprechend sind die Folgeeinrichtungen zu entwickeln (siehe Ziel 7)

In **Wesendahl** sind historisch gewachsene ländliche Wohngebiete prägend. An der Dorfstraße gibt es Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Entwicklung von größeren Wohnbauflächen ist nicht geplant (siehe Ziel 4). Bei der Unterbringung von neuen Wohngebäuden ist darauf zu achten,

dass bestehende Konflikte mit Gewerbebetrieben und dem Windpark Altlandsberg in der westlich gelegenen Feldflur nicht verstärkt werden.

Das entscheidende Potenzial liegt in einer innerörtlichen Verdichtung, teilweise auch durch Um- und Nachnutzung von Flächen durchaus für unterschiedliche Wohnformen. Kleinteilige Ergänzungen und Abrundungen können den bestehenden Ansiedlungsdruck in Wesendahl problemlos aufnehmen.

Siehe hierzu die Zentralen Vorhaben 2a, 2d und Querschnittsaufgaben in Kapitel 7.

Ziel 7

Sichern und Entwickeln der sozialen Infrastruktur in allen Ortsteilen im notwendigen Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung. Der Schwerpunkt der zentralen Einrichtungen liegt im Ortsteil Altlandsberg. (Bildung, Betreuung, medizinische Versorgung, Pflege, Sport)

Die grundlegende medizinische Versorgung und Kinderbetreuung ist wohnortnah herzustellen. Die vorhandene soziale Infrastruktur muss entsprechend der Bevölkerungsentwicklung weiter entwickelt werden. Dabei nimmt der Ortsteil Altlandsberg als Versorgungszentrum für die umliegenden Dörfer mit seinem hier gebündelten umfangreichen Angebot an zentralen Einrichtungen die herausragende Stellung ein. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Vernetzung der Ortsteile untereinander und mit den Mittelzentren bzw. dem Schienenverkehr, so dass auch die dort befindlichen zentralen Einrichtungen tatsächlich für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar sind.

Bildung

Trotz Hortneubau und geplanter kleinteiliger Schulerweiterung in der Klosterstraße reicht die Altlandsberger Schule nicht mehr aus, um den mittelfristigen Bedarf abzudecken. Ein zusätzlicher Schulstandort wird erforderlich. Standortanalysen und städtebauliche Vergleiche müssen einen solchen Schulstandort solide vorbereiten, um die notwendige Flächenvorsorge durch die Stadt Altlandsberg durch Bauleitplanung langfristig sichern zu können. Ein möglicher Bereich sind die Flächen im Zusammenhang mit der Erlengrundhalle. Konkret wurde im Rahmen der Beteiligung junger Leute vorgeschlagen, die Grund- von der Oberschule räumlich zu trennen, wobei der innerstädtische Standort erhalten bleiben soll. Demgegenüber wurde allerdings die weite Entfernung zur Erlengrundhalle bemängelt. Die Verbindung zwischen Schulstandort und Erlengrundhalle als Sportstandort soll verbessert werden.

Die Schulversorgung der Stadt Altlandsberg muss auf einem langfristigen, räumlich-funktionalen Schulkonzept für die Gesamtstadt mit Schwerpunkt im Ortsteil Altlandsberg vorbereitet werden. Im Rahmen einer **Schulentwicklungskonzeption** müssen verschiedene alternative Formen und Möglichkeiten der Schulversorgung geprüft werden, z. B. interkommunale Kooperation und neue Schulformen. Die Frage nach der altersabhängigen dezentralen oder zentralen Schulversorgung soll in eine öffentliche Diskussion eingebracht werden. Dabei sind die zu erwartenden Einwohnerzuwächse und deren Altersstruktur zu berücksichtigen.

Kinderbetreuung: Grundsätzlich ist eine ausreichende wohnortnahe Versorgung zur Kinderbetreuung in allen Ortsteilen vorzusehen. Da die vorhandenen Einrichtungen bereits voll ausgelastet sind, muss im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauflächen die notwendige soziale Infrastruktur berücksichtigt und geplant werden. Dafür sind die erforderlichen Flächen zu sichern und gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum vorzuhalten. Dies betrifft vor allem die Schwerpunkttorte der Wohnbauflächenentwicklung Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf, beispielsweise im Zuge der Erweiterung der Wohnbauflächen südlich des Scheunenviertels wo große Flächenpotenziale bestehen oder auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 in Gielsdorf.

Das Versorgungsangebot muss den heutigen Anforderungen steigender Kinderzahlen durch Zuzug junger Familien gerecht werden, aber auch langfristig entsprechend sich ändernden Bevölkerungsstrukturen flexibel nutzbar sein (siehe Altenpflege).

(Alten-) Pflege: Bislang befinden sich Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren ausschließlich im Ortsteil Altlandsberg. Es besteht jedoch ein beachtlicher Bedarf nach Möglichkeiten, den Lebensabend in den angestammten Ortsteilen zu verbringen. Gerade ein solches dezentrales Angebot muss in Anbetracht des wachsenden wohnortnahen Bedarfes in den Ortsteilen angemessen ausgebaut und ergänzt werden wofür, wie oben angedeutet, langfristig kommunale Flächenvorsorge betrieben werden muss (siehe Kinderbetreuung).

Medizinische Versorgung: Im Rahmen der SWOT-Analyse wurde deutlich, dass eine Verbesserung der medizinischen Grundversorgung in allen Ortsteilen dringend erforderlich ist. Lediglich im Ortsteil Altlandsberg sind allgemeinmedizinische Arztpraxen vorhanden. Unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen Entwicklung gewinnt die medizinische Grundversorgung einschließlich therapeutischer Versorgung an Bedeutung. Der Ortsteil Altlandsberg ist als lokales **gesundheitliches Versorgungszentrum** weiterzuentwickeln. **Ergänzend ist eine „ländliche“, allgemeinärztliche Grundversorgung** in allen anderen Ortsteilen erforderlich. Hinsichtlich der wachsenden Anzahl älterer Bewohner ist diese zumindest in Grundzügen bereitzustellen. Hierfür müssen ergänzend zu den klassischen „Konzentrationsmodellen“ auch dezentrale Versorgungsalternativen für die Ortsteile in Betracht gezogen werden.

Eine darüber hinausgehende fachärztliche Versorgung ist in Strausberg, Hoppegarten, Neuenhagen oder Berlin-Hellersdorf gegeben, die für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar sein muss (siehe Ziel 15).

Sport: Größere Sportstätten gibt es in Altlandsberg (die Erlengrundhalle und der Sportplatz am Bollensdorfer Weg) und in Bruchmühle (zwei Fußballfelder – Rasen und Kunstrasen). Zur Stärkung des Vereins- und Schulsports ist die Erweiterung der Erlengrundhalle, respektive der Neubau einer weiteren Sporthalle (AM 9) erforderlich. Es muss geprüft werden ob es sinnvoll ist, diese bundesligatauglich speziell für die Sportart Handball zu gestalten und Altlandsberg in diesem Sinne als Sportstadt weiter zu prägen und zu entwickeln.

Darüber hinaus sind bei der Entwicklung der Ortsteile auch die Kapazitäten der Feuerwehr entsprechend anzupassen. Hierfür erarbeitet die Stadt derzeit eine Gefahren-/Risikoanalyse, deren Ergebnisse bei künftigen Planungen ebenfalls einfließen müssen.

Siehe ZV 1d, ZV 2b und d, ZV 4 in Kapitel 8 und Querschnittsaufgaben in Kapitel 7.

Ziel 8

Förderung des ehrenamtlichen Engagements, der Vereine und Veranstaltungen als zentrale Bestandteile des Gemeinschaftslebens in allen Ortsteilen und Stärkung der Bürgerbeteiligung an der kommunalen Entwicklung

In der Altlandsberger Bevölkerung besteht ein sehr ausgeprägtes ehrenamtliches Engagement in Kultur- und Sportvereinen, das Grundlage für ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Tourismusangebot ist. Für die Lebensqualität, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und für ein starkes Gemeinschaftsleben ist es wichtig, das vielfältige Angebot der Vereine, das bürgerschaftliche Engagement und besonders die Jugendarbeit zu unterstützen.

Ziel ist, das herausragende und für das Gemeinschaftsleben essentielle Sport- und Freizeitangebot durch Vereine und Institutionen auszubauen. Eine wesentliche Grundvoraussetzung sind gut erreichbare Räumlichkeiten in allen Ortsteilen, die den Bürgern, Vereinen, usw. zur Verfügung stehen

und flexibel nutzbar sind. In einigen Ortsteilen ist der Bau eines Gemeindehauses bereits erfolgt (Bruchmühle, Gielsdorf) oder in Vorbereitung (Wesendahl).

Darüber hinaus ist von wesentlicher Bedeutung, eine aktive Unterstützung der ehrenamtlich Tätigen durch die Verwaltung und Politik zu organisieren und auch die Bürgerkommunikation (mit allen Bevölkerungsgruppen) und die Transparenz in der Verwaltung auszubauen (Kapitel 7).

Die vielfältigen Veranstaltungen in den Dörfern genießen einen hohen imageprägenden Stellenwert. Deren bessere Koordinierung ist ein Ziel, das im Workshop von den Bürgern genannt wurde, um Überschneidungen zu vermeiden und die Anzahl der Besucher der Veranstaltungen zu vergrößern. Insbesondere für junge Leute sind Angebote zu schaffen sowie Anreize zu geben, sich in den Vereinen zu engagieren.

Zur Erreichung dieses Zieles sind vorwiegend baulich-räumliche Maßnahmen im Sinne ausreichender Räumlichkeiten sowie der Unterstützung und besseren Koordinierung durch einen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung. Diese Maßnahmen sind in den Zentrale Vorhaben ZV 2 zur Entwicklung der Ortskerne und als Querschnittsaufgabe zur aktiven Steuerung einer handlungsfähigen Stadt (Kapitel 7) verankert.

Ziel 9 **Entwicklung eines bedarfsgerechten Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes in allen Ortsteilen.**

Ergänzend zum Ziel 7, das eine verbesserte soziale Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Betreuung, medizinische Versorgung, Pflege und Sport vorsieht, wird hier die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs zur Grund- und Nahversorgung erfasst, wie Einzelhandelsbetriebe für Nahrungsmittel, Getränke, Drogerieartikel, Apotheken, Zeitungen sowie Hofläden, Frisör usw.

Im Stadtgebiet von Altlandsberg besteht ein erhebliches Defizit in der Quantität und Qualität flächendeckender Grundversorgung (Siehe Kapitel 2.1). Ziel ist eine ausreichende wohnortnahe Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Gütern des täglichen Bedarfes, entsprechend des gesamtstädtischen Leitbildes im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung und Funktionsteilung. Dafür wird die Einzelhandelsentwicklung als ein wichtiger Bereich in das gesamtstädtische Leitbild eingebettet. Zum einen ist das bereits bestehende Versorgungsdefizit zu beseitigen und zum anderen entsprechend der künftigen Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen die Versorgung kurz-, mittel- und langfristig schrittweise auszubauen. Ziel ist die Sicherung einer Grundversorgung, die auf die Besonderheiten von Altlandsberg mit seiner konkreten Funktion in der Region angepasst ist.

Die landesplanerische Zielstellung einer differenzierten Einzelhandelsentwicklung für Ortsteile mit geringer Bevölkerungszahl einerseits und für wachsende Gemeinden im Berliner Umland mit einem Versorgungsdefizit andererseits trifft auf die Stadt Altlandsberg zu und soll in das gesamtstädtische Leitbild des INSEK mit konkreten Vorschlägen eingebettet werden.

Das Prinzip der Nahversorgung im ländlichen Raum mit Kleinstädten und mehreren Ortsteilen auf einer großen Gemeindefläche muss neu definiert und sich ändernden Anforderungen angepasst werden. In jedem Falle muss auf die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Besonderheiten viel stärker eingegangen werden, kommunale Entwicklungs- und Planungsziele müssen Berücksichtigung finden.

Speziell für den ländlichen Raum, wie das Stadtgebiet Altlandsberg, ist eine bedarfsgerechte und flächendeckende Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nicht zwingend durch Einzelhandelsangebote ausschließlich in einem (einzigem) Ortskern bzw. Stadtzentrum zu realisieren.

Hierfür fehlen sowohl die baulich-räumlichen als auch die im Siedlungsraum funktionellen, (lage- und verkehrsbedingten) Voraussetzungen. Daher ist zu prüfen, welcher Standort zu einer Verbesserung der Grundversorgung für möglichst viele Menschen führt. Für die Stadt Altlandsberg bedarf es daher einer ortsteilspezifischen Funktionsteilung auch im Bereich des Einzelhandels. Schwerpunkt ist die Versorgung der Bevölkerung, vorrangig in den bevölkerungsstärksten Ortsteilen Altlandsberg und Bruchmühle. Hier leben insgesamt rund 80% der aktuellen Wohnbevölkerung. Dementsprechend wird den einzelnen Ortsteilen des Stadtgebietes ihre Funktion innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes zugewiesen. Diese Konzeption korrespondiert sowohl mit den Ergebnissen der SWOT-Analyse als auch mit den grundlegenden Zielen der städtebaulichen Entwicklungsziele für die Gesamtstadt Altlandsberg.

Auf Grundlage des Dichteindex (Verkaufsfläche je Einwohner in Tabelle 8) besteht nach der zu erwartenden Einwohnerentwicklung auf rund 15 000 Einwohner bis 2050 ein langfristiger und schrittweise umzusetzender Bedarf von rund 6 000 m² Verkaufsfläche (VKF) für Lebensmittelbetriebe und somit ein **zusätzlicher Bedarf von rund 4 000 m² VKF.** (siehe Kapitel 2.1)

Das besondere Defizit in der Nahversorgung führt zu zwei grundsätzlichen Herangehensweisen:

1. Für den Bereich mit der größten Einwohnerzahl als Einzugsgebiet für den Einzelhandel (Altlandsberg, Bruchmühle und einem Anteil von Wegendorf) wird zwingend ein großflächiger Nahversorger benötigt mit einem diesem größeren Nahversorgungsbereich angemessenen Verkaufsraum.
2. Für die Ortsteile Wesendahl, Gielsdorf und Buchholz, und teilweise Wegendorf muss die Nahversorgung (in Kombination mit anderen Dienstleistungen) vor Ort und dezentral verbessert werden. Hierfür reichen kleinere Einzugsbereiche aus.

Der Ortsteil Altlandsberg bildet einen Schwerpunkt in der gesamtstädtischen Entwicklung und übernimmt im Verbund mit allen Ortsteilen die Funktion des kleinstädtischen Zentrums mit Versorgungsfunktion. Im Hauptgeschäftsbereich der Altstadt (im historisch gewachsenen Kernbereich) konzentrieren sich verschiedene spezialisierte und zentrale Einrichtungen und Angebote. Schwerpunkt ist hier die Ergänzung von vielfältigen Dienstleistungsangeboten. Demgegenüber dient die Funktionsteilung bzw. der Zusammenhang mit Bruchmühle der Sicherung einer umfassenden Grundversorgung. Die Ansiedlung eines Supermarktes mit entsprechendem Sortiment kann somit der Verbesserung der Nahversorgung für den überwiegenden Teil der (Gesamt-) Altlandsberger Bevölkerung dienen, die Versorgungslücke schließen und die Kaufkraft sowie Arbeitsplätze an das Stadtgebiet binden. Dazu eignet sich in ganz besonderer Weise ein Standort in Bruchmühle an der Kreuzung von L 33 und L 234. Hier kann auf die ganz besondere städtebauliche Gesamtsituation von Altlandsberg mit seinen spezifischen Anforderungen eingegangen werden.

Ergänzend hierzu erfolgt entsprechend der Spezifik der Siedlungsstruktur eine sinnvolle und bedarfsgerechte Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes. Korrespondierende Grundlage sind die geplanten Entwicklungen der einzelnen Ortskerne durch den Ausbau und die Nutzung vorhandener Potenziale, z. B. zur regionalen Vermarktung in Gielsdorf und Wesendahl. In Wegendorf wird bei der zu erwartenden Einwohnerentwicklung eine kombinierte Versorgungsstrategie sinnvoll sein. Die Entwicklung alternativer, bürgerschaftlich-gemeinwohlorientierter Betreiberkonzepte ist in diesem Zusammenhang zur Deckung des bereits vorhandenen Bedarfs sinnvoll - mit Entwicklungsoptionen im Ortskern bei steigender Einwohnerzahl und Kaufkraft. Die kleinteiligen Versorgungsstrukturen ergänzen einen zentral gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der das gesamtstädtische Angebot quantitativ und qualitativ verbessert.

Dieses Konzept dient sowohl der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Schaffung identitätsstiftender Ortskerne, in denen die Vermarktung lokaler Produkte das tägliche Leben bereichern. Durch die Schaffung von lokalen und regionalen Netzwerken werden auch der

soziale Zusammenhalt, die lokale Wirtschaft und die lokale Wertschöpfung gestärkt. Die im Stadtgebiet ansässigen Landwirte und Gewerbetreibenden müssen in diese Prozesse und Strukturen einbezogen werden.

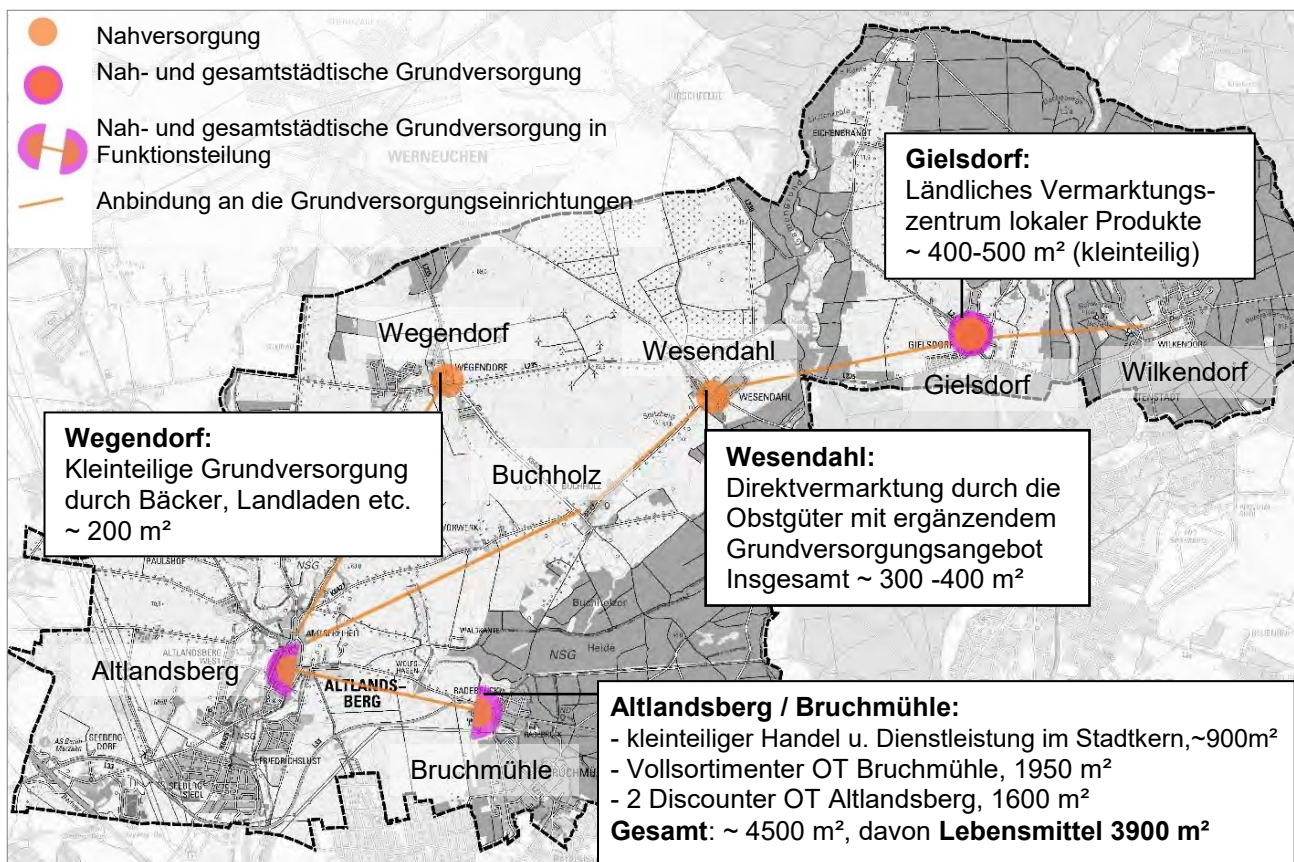


Abb. 20: Gesamtstädtisches Konzept zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs

Für die einzelnen Ortsteile bestehen folgende konkrete Entwicklungsziele:

Altlandsberg: Zentraler Versorgungsort mit Dienstleistungen und Gewerbe

Die Altstadt soll mit einem Hauptgeschäftsbereich mit Gastronomie und Beherbergung, Fachgeschäften des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), mit spezialisiertem Sortiment (Wein, Wild, Kunsthandwerk usw.), Apotheke und Dienstleistung wie Bank, Frisör, Kosmetik, Reisebüro, Post gestärkt und aufgewertet werden. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen zur baulich-räumlichen Entwicklung sowie eine umfassende Gewerbeförderung etc. erforderlich. Sie sind in den Zentralen Vorhaben (ZV 1) aufgeführt und von hoher Priorität für die Stadtentwicklung.

Die Altstadt zeichnet sich durch kleinteiligen Handel und Dienstleistungsgewerbe aus. Hier wird nicht nur die „Versorgung“ der Wohnbevölkerung angesprochen, vielmehr auch der Bedarf der in zunehmendem Maß einpendelnden Touristen. Deshalb werden regionale Besonderheiten auch eine zunehmende Rolle spielen. Es muss berücksichtigt werden, dass gerade im Zusammenhang mit der Entwicklung im Schlossareal die Stadt Altlandsberg immer mehr Anziehungspunkt für Besucher aus Berlin und entfernteren Regionen werden wird. Es werden sich – wie in vergleichbaren Städten mit so hoher touristischer Attraktivität – speziell auf dieses Publikum ausgerichtete Dienstleistungen, Gewerbe, Handwerk vor allem in unterschiedlicher Kombination wirtschaftlich tragfähig entwickeln können. Dazu gehören auch Gastronomie und Beherbergung für sehr unterschiedliche Zielgruppen.

Analog wird für die einzelnen Standorte in den Ortsteilen ein entsprechend spezialisiertes Spektrum an Handel, Gewerbe und Dienstleistung zunehmen und als Wirtschaftsfaktor Bedeutung gewinnen. Dazu gehören Rad- und Reittourismus im Zusammenspiel mit den Attraktionen der einzelnen Ortsteile (Obst in Wesendahl, Landwirtschaft und Umweltbildung usw.)

Zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Altstadt dagegen unter anderem auf Grund der dichten historischen Bebauungsstruktur völlig ungeeignet. Entsprechend große Flächen stehen nicht zur Verfügung und die zusätzliche Verkehrsbelastung widerspricht der kommunalen Verkehrskonzeption zur Reduzierung des Verkehrs in der Altstadt (siehe Straßennetzkonzept (2009) und Verkehrskonzept Innenstadt (2010)), die in ersten Schritten mit dem Bau der Ortsumgehung und dem Ausbau der Straße An der Mühle bereits umgesetzt wird. Die Verkehrskonzeption für die Innenstadt wird aktuell in diesem Sinne fortgeschrieben (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017). Es handelt sich um eine denkmalgeschützte historische Altstadt, die erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Einordnung und Gestaltung eines Baukörpers stellt, die von einem Supermarkt regelmäßig nicht erfüllt werden können. Durch großflächigen Einzelhandel im Stadtzentrum wären negative Auswirkungen auf die historische Bebauungsstruktur und Stadtgestalt sowie auf den Verkehr zu erwarten.

In der Altstadt sollen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit geringem Flächenanspruch angesiedelt werden, die Besucher anziehen, untereinander und mit weiteren Einrichtungen im Zentrum Synergieeffekte nutzen und nur wenig Verkehr verursachen (MIL 2014b - Einzelhandels-erlass, Seite 7).

Die Verbindung des historischen Stadtkerns mit der umgebenden im Zusammenhang geschützten Landschaft ist ein besonders wichtiges städtebauliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Altlandsberg. Diese Besonderheit wurde auch in die Freiraumplanung im Landesentwicklungsplan aufgenommen und kommunal im Landschaftsraumkonzept vom Juli 2016 untersetzt (siehe Kapitel 1.4). Ziel ist, die besondere Verbindung aus Kernstadt und Landschaftsraum zu schützen, zu entwickeln und nicht durch Bebauung zu zerstören.

Bruchmühle: Nahversorgung der südlichen Ortsteile

Die Versorgungssituation für den zweitgrößten Ortsteil ist absolut unzureichend, weshalb die Verbesserung der Nahversorgung hier ein wesentliches Entwicklungsziel ist. Gleichzeitig sollen die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiter an die Wohnbebauung und Erholungsnutzung heran entwickelt werden. Eine geringfügige Abrundung des Gewerbestandortes und Ergänzung um einen Einzelhandelsstandort ist hier Entwicklungsziel.

Aus diesen Gründen sollen die Ortsteile Altlandsberg und Bruchmühle die Grundversorgungsfunktion gemeinsam in Funktionsteilung erfüllen. In diesen beiden Ortsteilen leben aktuell zusammen rund 80% der Gesamtbevölkerung, darüber hinaus sind sie über die L33 und die Buslinien auch für Bewohner der anderen Ortsteile sehr gut erreichbar und decken somit die Versorgung der überwiegenden Altlandsberger Bevölkerung ab.

Der Standort, 3 km entfernt vom Marktplatz im Ortsteil Altlandsberg, eignet sich auf Grund seiner wohngebietsbezogenen und gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage.

Durch einen geplanten großflächigen Supermarkt in Bruchmühle/ Radebrück, zwei Discounter in der Berliner Allee und das Angebot von Fachgeschäften, Lebensmittelhandwerk und Dienstleistungen in der Altstadt entsteht in der Gesamtheit ein Versorgungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes, das im Verbund mit allen Ortsteilen, die Versorgung des ländlichen geprägten Raumes der Stadt Altlandsberg quantitativ und in qualifizierter Form sichert, Kaufkraft bindet und Verkehrsströme reduziert.

Buchholz: Verbesserte Anbindung zu Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten in den nahegelegenen Ortsteilen

In Buchholz soll die Versorgungssituation für alle Bevölkerungsgruppen durch eine verbesserte Anbindung an Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen durch kurze Ortsverbindungen für den Radverkehr erreicht werden.

Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Bruchmühle/ Radebrück wird durch die geringe Entfernung auch für Buchholz, wo eigene Versorgungsstrukturen wirtschaftlich nicht tragfähig sind, eine erhebliche Verbesserung der Versorgung erreicht.

Gielsdorf: ländliches Dienstleistungs- und Vermarktungszentrum

Auf dem ehemaligen Gutshof ist die Entwicklung eines ländlichen Dienstleistungs- und Versorgungszentrums geplant. Zielstellung ist die kleinteilige Vermarktung der lokalen Produkte durch die Landwirte, die Ansiedlung von Handwerk usw. im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes „Gutshof – Gielsdorf“ (Gie-M4).

Dieses Angebot ergänzt die zentralen und spezifischen Einrichtungen in der Altstadt und das umfassende Sortimentsangebot eines Supermarktes in Bruchmühle, welcher über die L33 und die Buslinien auch für Gielsdorfer und Wilkendorfer gut erreichbar ist.

Wegendorf: Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

Entsprechend der schwerpunktmäßigen Wohnentwicklung soll in Wegendorf eine, der wachsenden Einwohnerzahl angemessenen, Verbesserung des Nahversorgungsangebots durch eine Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel und Direktvermarktung der ansässigen Landwirte erfolgen. Solche Versorgungsstrukturen sind vorrangig im Ortszentrum anzusiedeln.

Hier sind bürgerschaftliche Initiativen und die Entwicklung alternativer, bürgerschaftlich-gemeinwohlorientierter Betreiberkonzepte auch in Verbindung mit einem geplanten Bürgerhaus zur Deckung des bereits vorhandenen Bedarfs vorstellbar. Wegendorf ist mit aktuell 857 Einwohnern derzeit kein Standort für großflächigen Einzelhandel. Mit dem zu erwartenden und geplanten Einwohnerzuwachs auf rund 1780 Einwohner bis 2050 sollte dann auch der Ausbau des Nahversorgungsangebotes entsprechend erfolgen.

Die kleinteiligen Versorgungsstrukturen ergänzen einen zentral gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der das gesamtstädtische Angebot quantitativ und qualitativ verbessert.

Wesendahl: Direktvermarktung von regionalen Produkten

In Wesendahl sollen der vorhandene Obstanbaubetrieb mit Hofladen als Ausgangspunkt für einen Ausbau dieses Direktvermarktungsangebotes genutzt werden, ohne dass ein ländliches Vermarktungszentrum wie in Gielsdorf entsteht. Vielmehr ist in Wesendahl lediglich eine Erweiterung des Angebotes durch Einbeziehung weiterer Landwirte erforderlich, so dass neben der bisher vorrangigen wirtschaftstouristischen Ausrichtung eine Verbesserung der Versorgung der Bewohner und der regionalen Wertschöpfungskette erreicht wird.

Ausgehend von dieser gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption im Rahmen des INSEK ist von einer geplanten Verkaufsfläche (VKF) für Lebensmittelbetriebe von insgesamt rund 5000 m² für alle Ortsteile auszugehen, die sich folgendermaßen verteilen sollte:

EW 2017	VKF 2017 (Tabelle 1)	EW (INSEK 2050)	VKF Planung entsprechend INSEK	VKF-Bedarf nach EW (2050) *
Altlandsberg				
5326	1800 m ²	8200	2 500 m², davon Lebensmittel 1 900 m² weitere kleinteilige Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, Kunsthandwerk etc. im Stadtkern (entsprechende Ladenkapazitäten sind vorhanden, bspw. in der Berliner Allee, Am Markt, in der Poststraße) + 700 m ² , davon Lebensmittel: ~ 100 m ²	
Bruchmühle				
1772	30 m ²	2000	2 000 m² Kleinteiliger Bestand (Bäcker) und Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in verkehrsgünstiger Lage für einen größeren Versorgungsbereich + 1950 m ²	
Altlandsberg / Bruchmühle		ges. 10200	ges. 4 500 m ² , davon Lebensmittel: 3 900 m²	4100 m ²
Buchholz				
171	--	200	Verbesserung d. Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen	80 m ²
Gielsdorf				
919	--	2400	400 - 500 m² (kleinteilig) Entwicklung eines ländlichen Vermarktungszentrums regionaler/ lokaler Produkte, kleinteilig mit Handwerk, Landwirten usw. (engerer Nahversorgungsbereich)	960 m ²
Wegendorf				
856	70 m ²	1800	200 m² Ergänzung kleinteiliger Geschäfte der Nahversorgung (z. B. in Verbindung mit Bürgerhaus, gemeinschaftlich organisiert, kombiniert mit weiteren Angeboten)	720 m ²
Wesendahl				
321	150 m ²	400	300 – 400 m² Ausbau des Hofladens in angemessenem Umfang mit erweitertem Angebot zur Nahversorgung (BB Obst und Müller) + 150 - 250 m ²	160 m ²
gesamt				
9 365	2 000 m²	~ 15 000	4 800 – 5 000 m²	6 000 m²

* Dichte-Index von Lebensmittelbetriebsformen im nationalen Vergleich: 401 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner, Quelle: BBE 2016, EHI Retail Institut

Tabelle 8: einwohnerbezogene Verkaufsflächenentwicklung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Dienstleistung der Grundversorgung in der Stadt Altlandsberg, Quelle: eigene Erhebungen, Stand März 2017

Der rechnerisch ermittelte Bedarf an Verkaufsfläche von rund 6000 m² für die Gesamtstadt wird mit dem Konzept bewusst nicht vollständig gedeckt, weil auch künftig von einem Pendleranteil in der Altlandsberger Bevölkerung ausgegangen wird, der einen Kaufkraftabzug mit sich bringt.

Die kommunale Einzelhandelskonzeption sieht eine flächendeckende Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Funktionsteilung aller Ortsteile vor:

- Kommunales Entwicklungsziel ist eine funktionell ausgewogene und aufeinander abgestimmte Entwicklung aller Ortsteile mit räumlichen Schwerpunktsetzungen durch Funktionsteilung, insbesondere der Ortsteile Altlandsberg und Bruchmühle.
- Die Kombination im Stadtgebiet aus ländlichem Raum mit den Dörfern und der Kleinstadt Altlandsberg ist die Voraussetzung für ein differenziertes Konzept zur Sicherung der Grundversorgung auf verschiedenen Ebenen durch kleinteilige dezentrale und großflächige zentrale Einrichtungen - sowohl ländlich geprägt als auch kleinstädtisch.
- Diese kommunale Einzelhandelskonzeption folgt dem Grundsatz 2.4 des LEP B-B zur Sicherung der Grundversorgung auch in nicht zentralen Orten durch räumliche Bündelung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte.
- Das Konzept sieht zur Verbesserung der Nahversorgung
 1. für den Haupteinwohnerbereich (Altlandsberg, Bruchmühle und einem Anteil von Wegendorf) einen großflächigen Nahversorger mit einem größeren Nahversorgungsbereich vor.
 2. für die Ortsteile Wesendahl, Gielsdorf und Buchholz und teilweise Wegendorf dezentrale, kleinteilige Lösungen mit kleineren Nahversorgungsbereichen vor.
 3. In Wegendorf ist eine Kombination dieser Herangehensweise sinnvoll, entsprechend der Einwohnerentwicklung.
- Der Stadtkern von Altlandsberg dient einem spezialisierten, kleinteiligen Angebot. In der historischen Altstadt stehen keine Flächen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung.
- Ausgehend von einer relativen hohen und tendenziell steigenden Kaufkraft sowie einer von der Altstadt abweichenden Angebotsausrichtung kann davon ausgegangen werden, dass nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zwischen einem Vollsortimenter und dem Angebot im Stadtkern bestehen werden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung haben eine hohe Wirkung auf die Lebensqualität. Sie sind als Zentrale Vorhaben ZV 1 und ZV 2 verankert.

Ziel 10 **Baulich-räumliche und funktionelle Gestaltung der Ortszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens**

Die Ortszentren bzw. Dorfkerne sind als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens wesentliche Grundlage für die Lebensqualität im Ort, die Identifikation und die Bindungswirkung der Bevölkerung. Sie sind in allen Ortsteilen entsprechend zu entwickeln und zu stärken. Insbesondere die Dorfkerne von Wegendorf, Gielsdorf und Bruchmühle sind überformt und kaum noch als solche zu erkennen. Für die einzelnen Ortsteile bestehen folgende konkrete Entwicklungsziele:

Altlandsberg: **Ausbau eines attraktiven Stadtzentrums mit Hauptgeschäftsbereich und hoher Aufenthaltsqualität**

Altlandsberg ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg, wodurch sich Altlandsberg zu den hohen Qualitätsanforderungen einer erhaltenen Stadterneuerung bekannt hat. Die Sanierung des Stadtkernes ist in weiten Teilen abgeschlossen, die baulich-räumlichen Bedingungen für ein lebendiges, attraktives Stadtzentrum sind gegeben.

Daher ist ein konkretes Planungsziel, den sehr dicht bebauten Stadtkern als funktionsfähiges Zentrum und städtischen Anziehungspunkt, entsprechend des Leitbildes für die Gesamtstadt, auszubauen. Durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen, Sicherung und Erweiterung des Stellplatzangebotes, Ausbau und Verknüpfung des Rad- und Fußwegenetzes, attraktive denkmalgerechte Straßenraumgestaltung soll ein attraktives kleinstädtisches Zentrum entstehen (siehe auch Ausführungen zu Ziel 9). Die zur Erreichung dieses Ziels erforderlichen Maßnahmen sind im Zentralen Vorhaben ZV 1 gebündelt.

Bruchmühle: Ortszentrum am Kreativhaus - Vermeidung / Verringerung von Nutzungskonflikten

Mit der Errichtung des Bürger- und Kreativhauses „Zur alten Mühle“ im Oktober 2013 wurde der Grundstein für die Entwicklung eines aktiven Ortszentrums gelegt. Der Standort im Ortskern an der Landsberger Straße mit Feuerwehr, Kreativhaus und Sportplatz soll als Ortszentrum mit einem breiten Angebot für das gemeinschaftliche Leben beispielsweise mit Kita, Gastronomie, Angebote für Rad-Touristen (unmittelbare Nähe zum überregionalen Radweg ZR 1 nutzen) etc. weiterentwickelt werden. Die Aufenthaltsqualität und die Wegeverbindungen im Ortskern sollen verbessert werden. Neben dem vielfältigen Angebot sozialer und touristischer Infrastruktur sichert eine kleinteilige Gewerbestruktur wohnortsnahe Arbeitsplätze im Ortskern.

Buchholz: Bereich am Anger als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens

Der Anger bildet das Zentrum des Dorfes und beherbergt das Feuerwehr- und Gemeindehaus und ist damit auch zukünftig der Kristallisationspunkt des Gemeinschaftslebens.

Gielsdorf: Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Ortszentrums mit vielfältiger Funktionsmischung am ehemaligen Gutshof

Als Ortszentrum für Gielsdorf soll der identitätsstiftende Bereich des ehemaligen Gutshofes mit dem Uhrenturm entwickelt werden. Das gesamte Areal innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gutshof – Gielsdorf“ wird als identitätsstiftendes Ortszentrum mit einer lebendigen Nutzungsmischung aus verschiedenen Wohnformen, ländlichem Vermarktungszentrum, Dienstleistungen, Festplatz etc. gestaltet werden. Die Voraussetzungen für die Entwicklung sind durch den Bebauungsplan und entsprechende Bebauungskonzepte bereits gelegt. Hier zeigt sich, wie wichtig eine langfristige kommunale Vorsorgepolitik ist. Darüber hinaus wurde für Gielsdorf bereits 2009 ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, in dem Ziele für das gesamte Dorf zusammengefasst wurden. Auch hier ist der „Gutshof“ entsprechend verankert. Das Konzept bedarf der Fortschreibung und Aktualisierung.

Wegendorf: Konzentration auf ein lebendiges Ortszentrum südwestlich des Angers

Ein wesentliches Entwicklungsziel für Wegendorf ist die baulich-räumliche und funktionale Entwicklung des Ortszentrums mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen in Ergänzung der bereits hier konzentrierten Einrichtungen und Betriebe. Der historische Dorfkern am Anger einschließlich der Alten Schulstraße soll der gesellschaftliche und ökonomische Mittelpunkt des Ortes und identitätsstiftend für alle angestammten und neuen Bewohner sein. Im Zuge eines Einwohnerzuwachses erforderliche neue soziale Einrichtungen (Kita, Vereinsräume), Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung sollen schwerpunktmäßig im Ortskern angesiedelt werden, um das historische Zentrum zu stärken (Weg-M4 und Weg-M6). Hier finden auch die Feste und Märkte statt.

Die Flächenpotenziale im Ortskern sind auf Grund der vorhandenen Nutzungen, der Bebauungsstruktur und der naturräumlichen Gegebenheiten erheblich eingeschränkt. Gerade deshalb ist eine konzeptionelle und planungsrechtliche Steuerung von Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen dringend erforderlich, um die zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude im Sinne eines Gesamtkonzeptes zu entwickeln.

Wesendahl: **Aufbau eines Ortszentrums mit Gemeinschaftshaus am Anger**
Verringerung von Nutzungskonflikten
Nutzung von Synergieeffekten mit dem Obstbau und Reittourismus

Der Anger ist das historische Zentrum des Dorfes und soll als solches gestärkt und weiterentwickelt werden. Hier soll ein Gemeinschaftshaus als Ort der Begegnung und eines vielfältigen Gemeinschaftslebens entstehen. Zur Verbesserung des Ortsbildes soll der leerstehende Getreidespeicher direkt am Anger einer Nachnutzung zugeführt werden. Aufgrund der (innerörtlichen) Lage der Obstbau und -vermarktungsbetriebe ist die Neuordnung und Konfliktvermeidung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen des Gewerbes, des Wohnens, der Erholung und des Tourismus bei der künftigen Entwicklung von wesentlicher Bedeutung.

Maßnahmen zur Entwicklung und Gestaltung der Ortszentren als Kristallisationspunkte des Gemeinschaftslebens in den einzelnen Ortsteilen sind in den Zentralen Vorhaben ZV 1, ZV 2 und teilweise ZV 3 zusammengefasst und in den Maßnahmeblättern zu den einzelnen Ortsteilen in Kapitel 6 konkretisiert.

Ziel 11 **Sicherung hoher gestalterischer Qualität an Gebäuden und im öffentlichen Freiraum – Erhalt ortsbildprägender, regionaltypischer Gestaltungselemente in den historisch gewachsenen Bereichen**

Die Identität der einzelnen Dörfer mit ihrer räumlichen und funktionellen Eigenständigkeit im Verbund der Gesamtstadt und dem kleinstädtischen Siedlungsschwerpunkt Altlandsberg ist ein wesentliches Merkmal dieses besonderen Siedlungsraumes. Es verbindet ohne die Eigenständigkeit der Ortsteile aufzugeben.

In den Workshops wurde deutlich, dass diese Besonderheiten unbedingt zu erhalten sind. Das Leitbild sieht deshalb eine weitere Ausprägung und Stärkung dieses Alleinstellungsmerkmals vor. Es geht dabei nicht zuletzt auch um den Erhalt der Ortsbilder mit ihren regionaltypischen Gestaltungselementen an Gebäuden und im Freiraum. Beim Einfügen neuer und der Sanierung alter Gebäude, insbesondere in den historischen Ortslagen, sind diese Elemente von wesentlicher Bedeutung. Die bauliche Entwicklung der Orte soll sich an der Erhaltung und Stärkung von deren jeweils typischen Strukturen, Bauformen und Gestaltungselementen orientieren. Beim Neubau von Gebäuden oder der Sanierung von Straßen soll die gestalterische Geschlossenheit des Ortes im Vordergrund stehen. Dieses Thema hat besondere Auswirkungen auf die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und wirkt auch positiv auf die Stabilität des Gemeinschaftslebens. Dieser Aspekt wurde in Beiträgen der Bürger anlässlich der Workshops immer wieder betont.

Im Folgenden wird kurz auf einzelne ortsteilspezifische Zielstellungen eingegangen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind in den Zentralen Vorhaben ZV 1 und ZV 2 enthalten.

Für die Altstadt von **Altlandsberg** liegt eine Gestaltungssatzung vor, um die prägende historische Bebauung zu erhalten. Darüber hinaus unterliegen weite Teile des Ortsteils den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes. Die historische Altstadt ist ein Denkmal und gleichzeitig förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt einschließlich der Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches sind gestalterische Belange daher in besonderem Maße zu berücksichtigen. Als zweites 2015 festgesetztes Sanierungsgebiet unterliegt das „Scheunenviertel“ als Denkmal dem besonderen Städtebaurecht nach dem BauGB. Eine eigenständige Gestaltungsatzung regelt hier wesentliche Aspekte der Baugestaltung. Freiraumkonzepte mit entsprechenden Gestaltungsvorschlägen liegen bereits vor und müssen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde schrittweise umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die aktuelle städtebauliche Zielplanung als eine wichtige Grundlage für die Entwicklung in diesem Gebiet verwiesen (-siehe Ziel 3).

In **Buchholz** ist die baulich-räumliche und funktionelle Struktur grundsätzlich erhalten geblieben. Der Anger bildet das Zentrum des Dorfes und ist auch zukünftig der Kristallisationspunkt des Gemeinschaftslebens. Ziel ist, das gut erhaltene, historische Ortsbild sowie die dörfliche Nutzungsmischung zu stärken und zu entwickeln. Baumaßnahmen vor allem im Ortskern müssen sich in den gestalterischen Kontext einfügen. Das betrifft vor allem alle vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Bereiche.

In **Bruchmühle** bedeutet der Erhalt des typischen Ortsbildes und der Bebauungsstruktur vor allem den Erhalt der prägenden Grundstruktur mit charakteristischen Grundstücksgrößen sowie des ortsbildprägenden Baumbestandes und der Alleen. Grünzüge gliedern den Ort in überschaubare und gestalterisch erlebbare Bereiche und tragen wesentlich zur Identität als ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal bei. Eine extreme Verdichtung dieser besonderen Struktur zu Lasten der Grünzüge würde deren baulich-räumlichen und landschaftlich geprägten Charakter zerstören und die Entwicklung einer verdichteten „gesichtslosen“ Vorstadtsiedlung begünstigen.

Zur Sicherung und Entwicklung des Ortsbildes von **Gielsdorf** spielt insbesondere die Qualität der Gebäude bei der Entwicklung des ehemaligen Gutshofes eine wesentliche Rolle. Dieser Bereich hat als künftiges Dorfzentrum erhebliche städtebaulich-gestalterische und ortsbildprägende Bedeutung für das gesamte Dorf. Hier liegt nicht nur, wie oben beschrieben, der funktionelle Entwicklungsschwerpunkt für den Dorfkern sondern auch die Chance, einen gestalterischen Akzent mit regionaler Ausstrahlung zu bauen. Dabei wird ganz besonderer Wert auf die regional- und dorftypische Adaption von prägenden Gestaltungsmerkmalen zu legen sein. Flexibel umsetzbare Rahmenbedingungen sind hier durch den Bebauungsplan gegeben. Das in kommunalem Eigentum befindliche Grundstück muss entsprechend gestalterisch in der Umsetzung begleitet und als Ganzes entwickelt werden.

Im Gemeindeteil **Wilkendorf** soll insbesondere der historisch gewachsene Ortskern um den Anger als möglichst geschlossene Siedlungsstruktur in ihrer charakteristischen Ausprägung erhalten werden. In diesem Sinne ist kein Ausufern der Bebauung über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß vorgesehen. Gestalterisch sollte zumindest in allen vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereichen nach historischen Vorbildern gebaut werden.

Baulich-räumlich prägend für **Wesendahl** ist die historisch gewachsene Bebauungsstruktur eines typischen Brandenburger Angerdorfes. Daran angelagert sind der große ehemalige Gutshofbereich sowie kleinteilige Erweiterungsbereiche aus unterschiedlichen Entwicklungsepochen.

Der Anger wird teilweise noch von historischen und sanierten Höfen gesäumt und ist mit der Dorfkirche und weiteren historischen Gebäuden bebaut. Ziel ist, das historische Ortsbild mit der typischen Bebauungsstruktur und Gestaltungselementen zu erhalten und bei Baumaßnahmen, wie dem geplanten Gemeinschaftshaus zu berücksichtigen. Notwendig ist auch die gestalterische Auseinandersetzung mit den Bereichen um den ehemaligen Getreidespeicher. Hier muss mit allen Akteuren – Kommune, Eigentümer usw. – nach einer wirtschaftlich und gestalterisch sinnvollen Lösung gesucht werden.

In **Wegendorf** spielt die gestalterische Einheit von Freiraum und Bebauung bis in den Ortskern auf dem Anger eine wesentliche Rolle für die Identität und die Typik der Bebauungsstruktur. Deshalb

ist gerade in diesem Kernbereich das Freihalten von weiträumigen Blickbeziehungen und räumlichen Zusammenhängen von besonderer Bedeutung. Die Bebauungsstruktur am Anger mit großen Höfen und einzelnen Lücken, die Blickbeziehungen in den Landschaftsraum ermöglichen, sind zu erhalten, um das charakteristische Ortsbild Wegendorfs zu erhalten.

Handlungsbedarf besteht vor allem auf Grund aktueller Baumaßnahmen im historischen Teil von Wegendorf, die in keiner Weise die spezifische Struktur mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen berücksichtigen oder auch nur annähernd adaptieren. Derzeit ungenutzte und verfallende Gebäude sollten einer Nutzung zugeführt werden. Auch im öffentlichen Raum bestehen gestalterische Missstände, die beseitigt werden sollten, um die historisch gewachsene Identität dieses Bereiches zu stärken. Erste wesentliche Schritte auf diesem Weg geht die Kommune aktuell mit Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf Teilen des Angers im Sinne einer mit Obstbäumen bepflanzten Allmende.

Ein gestalterisches Gesamtkonzept zur Verbindung von innerörtlichen Freiräumen mit der Landschaft wäre ein wichtiger Schritt zur Erreichung der gestalterischen Zielstellung, ebenso, wie detaillierte gestalterische Hinweise oder Vorgaben für Gebäude und Nebenanlagen.

Ziel 12 Weiterentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für beeinträchtigte Personen und Kinder / Jugendliche, mit besonderer Priorität im Ortsteil Altlandsberg

Die Stadt Altlandsberg bekennt sich zu der Zielstellung, öffentliche Räume für alle Nutzergruppen zu gestalten. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung stellt neue Anforderungen an die Umweltgestaltung in vielen Bereichen der Stadtentwicklung. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen ist im Sinne einer barrierefreien Stadtentwicklung grundsätzlich und bei allen städtebaulichen Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung spielen insbesondere Straßenbaumaßnahmen, die Nutzbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs, die Gestaltung von Bushaltestellen und öffentlicher Gebäude, Informations- und Kommunikationssysteme oder Beschilderungen eine wichtige Rolle. Dabei sind nicht nur einzelne benachteiligte Bevölkerungsgruppen, wie Rollstuhlfahrer oder Sehbehinderte zu bedenken, sondern die Bevölkerung in ihrer Gesamtheit mit den unterschiedlichsten Handicaps. Auch verschiedene Sprachen und Traditionen und vieles mehr sind im Sinne des „universal design“ einzubeziehen (siehe Zentrales Vorhaben 4).

Mit besonderer Priorität sind Maßnahmen im Ortsteil Altlandsberg notwendig, der als Standort für Seniorenwohnanlagen, Altersheimen, Pflegeeinrichtungen etc. und als Ortsteil mit zentralen Versorgungsaufgaben (Schulbildung, Verwaltung usw.) für alle offen und zugänglich sein muss.

Des Weiteren müssen (öffentliche) Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche erweitert werden. Besonders gefragt sind unter anderem „Rückzugsorte“, an denen sie möglichst ungestört ihre Freizeit verbringen können. Durch eine Lage abseits von Wohngebieten, dennoch gut erreichbar, kann das typische Konfliktpotenzial solcher Orte vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auch der weitere Ausbau der sozialpädagogischen Betreuung erstrebenswert.

Die Gestaltung der öffentlichen Räume für alle Bevölkerungsgruppen im oben beschriebenen Sinne umfasst Querschnittsthemen wie Barrierefreiheit oder Chancengleichheit, die viele Handlungsfelder der Stadtentwicklung betreffen. Daher finden sich die dafür erforderlichen Maßnahmen in allen Zentralen Vorhaben wieder.

Ziel 13**Entwicklung des Landschaftsraumes und innerörtlicher Grünzüge als gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher unter Berücksichtigung des Naturhaushaltes und seiner ökologischen Funktionen**

Als Teil der Barnimer Feldmark, in die vor allem die Dörfer eingebettet sind, ist der Landschaftsraum sehr vielgestaltig im Wechsel von reich gegliederten Feldfluren, zusammenhängenden Waldgebieten und Gewässern, die im Kapitel 1.4 beschrieben wurden. Besonders prägende Elemente sind die Fließgewässer um Altlandsberg, Wegendorf und Bruchmühle, die Obstgüter bei Wesendahl als regionale Besonderheit, zahlreiche Sölle in der Feldflur sowie die großflächigen Waldgebiete mit Seen im östlichen Stadtgebiet.

Der Landschaftsraum im Stadtgebiet von Altlandsberg ist ein wichtiges, die Struktur prägendes und gliederndes Element und Teil eines großräumigen Freiraumverbundes im östlichen Berliner Umland. Gemäß der landesplanerischen Zielstellung liegt das Stadtgebiet Altlandsbergs zwischen den Siedlungsachsen entlang der Bahnlinien nördlich und südlich der Stadt Altlandsberg. Die Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsbereiches ist hier weder von der übergeordneten Planungsebene noch von der Stadt Altlandsberg beabsichtigt (siehe Ziel 2 und Leitbild). Vielmehr ist das Ziel, den Landschaftsraum zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und für Bewohner und Besucher erlebbar zu machen.

Ein **kommunales Landschaftsraumkonzept für den Ortsteil Altlandsberg** aus dem Jahr 2016 ergänzt den überörtlichen Freiraumverbund und gibt für dessen Entwicklung fachliche Hilfestellung beispielsweise durch die Benennung konkreter Maßnahmen. Vergleichbare Konzepte sind für die meisten Ortsteile, ganz besonders aber für den Bereich zwischen Buchholz und Wesendahl oder für Wegendorf erforderlich.

Die ökologischen Funktionen können verbessert werden durch:

- Minderung von Bodenerosion durch Strukturierung des Landschaftsraumes, Pflanzung standortgerechter Gehölze etc. strukturierende Pflanzungen
- Entwicklung des Waldes, Waldumbau
- Regenerierung des Wasserhaushaltes
- Minimierung der Versiegelung bspw. durch effiziente Erschließung oder Erhöhung der Geschosshöhen bei Neubauten
- Entwicklung zu einer biozid- und pestizidfreien, artenreichen Landwirtschaft.

Natur und Landschaft haben neben ihren ökologischen Funktionen wesentliche Bedeutung als stadtbildprägende Gestaltungselemente, die systematisch und zielgerichtet entwickelt und nutzbar gemacht werden sollen.

Wasserhaushalt

Durch verschiedene Maßnahmen, wie Melioration großer zusammenhängender Landwirtschaftsflächen usw., ist der Wasserhaushalt großräumig verändert. In den letzten Jahren haben Fließgewässer, Feldsölle und Dorfteiche sehr wenig Wasser geführt. Die Seen, Sölle und Fließe sind aber wichtige Bestandteile eines intakten Naturhaushaltes und wesentliche orts- und landschaftsbildprägende Elemente sowie wichtige Grundlage für die Tourismuswirtschaft.

Ziel ist es, den Wasserhaushalt im gesamten Stadtgebiet als Teil eines regionalen Zusammenhanges zu regenerieren.

Auf Grund der hohen Bedeutung eines intakten Wasserhaushaltes für Ökosystem, Landschaftsbild, als Teil eines Erholungsraumes, für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Region usw. sind die dafür erforderlichen Maßnahmen in das Zentralen Vorhaben 3 integriert.

Entwicklung als Erholungs- und Erlebnisraum

Ein wichtiges Ziel für die Weiterentwicklung der Stadt Altlandsberg als Wohnort mit attraktiven (Nah-) Erholungsräumen ist die Qualitätsverbesserung der Wegeverbindungen in der Landschaft und zu den touristischen Angeboten einschließlich Anbindungen an den ÖPNV. Der Landschaftsraum soll durch die Schaffung eines gut ausgebauten und beschilderten Wegenetzes für unterschiedliche Nutzergruppen erlebbar gemacht werden und zur Umweltbildung beitragen. Zu berücksichtigen sind Wanderer, Radfahrer, Jogger, und auch die zunehmende Anzahl an Reitern (siehe unten). Ein erstes Radwegekonzept ist vorhanden, muss ergänzt und schrittweise umgesetzt werden. Hierbei kann in besonderem Maße auf bürgerschaftliches Engagement aufgebaut werden. Erste Aktivitäten hat die Arbeit am INSEK bereits in Wegendorf angestoßen. Oftmals geht es zunächst neben der Beschilderung auch um Kartenmaterial, das über die Stadtinformation verfügbar gemacht werden sollte.

Der Ausbau eines Wegenetzes und der Ausbau zu vielseitig nutzbaren Wegen dienen auch dem Schutz der umgebenden Natur und der Landschaft durch gezielte Angebote und damit verbundener Konfliktvermeidung. Der Anspruch der Barrierefreiheit sollte auch bei dem Ausbau des Wegenetzes bedacht und wo möglich umgesetzt werden.

Grundsätzlich sollen im Landschaftsraum des Stadtgebietes **Freizeit- und Naturerlebnisangebote für Kinder und Jugendliche** ausgebaut und dieser Raum für sie interessanter gestaltet werden. Der Landschafts- und Naturraum bietet vielfältige Möglichkeiten der interessanten Umweltbildung. Ziel ist es, dieses Thema gesamtstädtisch und themenübergreifend in verschiedene Konzeptionen einfließen zu lassen. Umweltbildung als integrierter Bestandteil des schulischen Lebens, des Vereinslebens usw. im öffentlichen Bewusstsein zu verankern, gewinnt zunehmend an gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. Auch zeitgemäße Angebote, beispielsweise in Form von Geocaching oder Geogames, aber auch durch Lehrpfade oder schulische Angebote sind für alle Altersgruppen zu entwickeln, um aktiv am Erleben und Erlernen des Naturraumes teilhaben zu können. Maßnahmen hierzu sind bereits konkret im Rahmen des Landschaftsraumkonzeptes für den Ortsteil Altlandsberg in Form eines Naturerlebnispfades erarbeitet worden.

Die Verbesserung der Wegeverbindungen für alle Nutzergruppen als Ortsverbindungen und als touristisches Wegenetz hat vielfältige Auswirkungen auf verschiedene Belange in der Entwicklung der Stadt Altlandsberg und ist somit Teil des ZV 4.

Konfliktminderung

Konflikte zwischen der anthropogenen Nutzung im Siedlungsraum und dem Naturschutz sollen unter anderem durch die klare räumliche Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum gemindert und vermieden werden.

Die vermehrte Ansiedlung von Reiterhöfen hat gehäuft zu Konflikten geführt, insbesondere zwischen Radfahrern und Reitern, die gegensätzliche Untergrundverhältnisse für die Fortbewegung benötigen sowie durch die gemeinsame Nutzung der Badeseen. Beim Ausbau der Wege (siehe Ziel 15) sind die verschiedenen Nutzeransprüche in die Planung rechtzeitig einzubeziehen und (kombinierte) Wander-, Rad- und Reitwege vorzusehen. Die zunehmende Pferdehaltung führt in vielen Bereichen auch zu Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes. Es kommt zu einer Zerstörung der Wiesen, des Bodengefüges und zum Verlust des Artenreichtums vor allem in den Randbereichen der zahlreich vorhandenen Schutzgebiete im gesamten Gebiet der Stadt Altlandsberg.

Diese Konflikte sind langfristig zu untersuchen und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Konfliktlösung konnten bisher noch nicht geklärt werden. Auch fehlt es an Möglichkeiten der Umsetzung von entsprechenden Hinweisen oder Vorgaben seitens der zuständigen Naturschutzbehörden.

Im Zusammenhang mit der Konfliktminimierung zwischen anthropogener Nutzung und Naturschutz ist der Umgang mit Erholungs- bzw. Wochenendhausgebieten innerhalb und am Rande von Schutzgebieten bzw. in sensiblen Bereichen zu prüfen. Bei einer Fortschreibung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind diese Themen zu beachten.

Die konkreten Zielstellungen für die einzelnen Ortsteile finden sich in vielen Zielen, den Leitbildern und Zentralen Vorhaben wieder. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden erfolgt deren Aufzählung, auf eine ausführliche Erläuterung wird an dieser Stelle verzichtet.

Wesentliche Maßnahmen mit hoher Priorität zur Entwicklung der Natur und der Landschaft als Lebensraum, Erholungsraum und Wirtschaftsgrundlage sind in den Zentralen Vorhaben 3 und 4 zusammengefasst.

Altlandsberg	Schutz, Entwicklung und Erlebarmachung des Freiraum- und Biotopverbundes und der Fließe
Bruchmühle	Pflege und Entwicklung ortsbildprägender Grünzüge und Fließe sowie des umgebenden Landschaftsraumes als Erholungsgebiete
Buchholz	Pflege und Entwicklung des umgebenden Landschaftsraumes mit Feldsöllen und Gräben
Gielsdorf	Sicherung und Entwicklung der innerörtlichen Grünzüge und Biotopverbindungen
Wegendorf	Sicherung und Entwicklung der innerörtlichen Grünzüge einschließlich der Fließe
Wesendahl	Pflege und Gestaltung des umgebenden Landschaftsraums mit Feldsöllen und Gräben

Ziel 14 Klimaverträgliche und energieeffiziente Stadtentwicklung vorbereiten und fördern

Der Klimaschutz ist in den Querschnittszielen zur Nachhaltigkeit und dem Umweltschutz übergreifend verankert und findet somit grundsätzlich Eingang in alle Entwicklungsziele der Stadt Altlandsberg. Im Jahr 2011 wurde die ZAG „Alternative Energien/Klima“ (ZAG AE/K) gegründet. Es wurden erste Grundsteine für den kommunalen Klimaschutz gelegt. Im Jahr 2016 wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept durch die Firma B.A.U.M. erarbeitet, das von der Stadtverordnetenversammlung mit Stand 23.11.2016 beschlossen wurde. Damit hat sich die Stadt Altlandsberg folgende Klimaschutzziele gesetzt, die in das INSEK integriert werden:

Bis zum Jahr 2050 wollen wir unsere Pro-Kopf-THG-Emissionen auf 2 Tonnen pro Einwohner reduzieren. Um dies zu erreichen, schaffen wir bis 2030 die wesentlichen Grundlagen für das Gelingen der Energiewende in Altlandsberg. Bis zum Jahr 2030 ...

- *haben wir trotz Zuzugs unseren **Wärmeverbrauch** um 8 % reduziert und decken den verbleibenden Wärmebedarf bilanziell zu 28 % aus lokalen erneuerbaren Energien.*
- *halten wir unseren **Stromverbrauch** annähernd konstant und versorgen uns bilanziell zu 100 % aus erneuerbaren Energien. Mit weiteren lokalen erneuerbaren Strompotenzialen fördern wir die Energiewende auch außerhalb unseres Territoriums.*
- *unter Ausnutzung all unserer lokalen Möglichkeiten, halten wir unseren **Treibstoffbedarf** trotz steigender Mobilitätsbedürfnisse möglichst konstant und ersetzen zunehmend fossile Quellen durch EE-Strom oder andere erneuerbare Treibstoffe.*

Langfristige klimapolitische Zielsetzung der Stadt Altlandsberg bis 2050, Quelle: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Altlandsberg, 23.11.2016, Seite 62

Daraus ergibt sich als ein Handlungsfeld die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Altlandsberg, das als Zentrales Vorhaben im INSEK verankert ist (siehe ZV 3c).

Ziel 15 Vernetzung aller Ortsteile durch einen engmaschigen und attraktiven Nahverkehr und den Ausbau kurzer Rad- und Fußwegeverbindungen

Ausgehend von der SWOT-Analyse und der Beteiligung der Bürger ist ein wichtiges Ziel der **Ausbau kurzer Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen**, was insbesondere für die Schulkinder wichtig ist. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder der Nahversorgung können so auch verbessert werden, wie die Möglichkeiten zur Pflege sozialer Kontakte der Bewohner untereinander. Darüber hinaus ist ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz wichtig, für Bewohner und Besucher, um den Landschaftsraum in seiner Vielfalt erleben und genießen zu können. Das wirkt sich positiv auf die Lebensqualität, die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Stadt sowie auf die touristische Entwicklung als Wirtschaftsfaktor aus.

Der Ausbau des Wegenetzes, teilweise auch **als Wirtschaftswege** nutzbar, hat auch wesentliche Bedeutung für die Sicherung der Landwirtschaftsbetriebe, deren Erhalt ein wichtiges Ziel der Stadt ist (Ziel 2).

Wichtige Radwegeverbindungen sind:

- Altlandsberg – Neuhönow – Wegendorf – Werneuchen
- Altlandsberg – Buchholz – Wegendorf
- Wilkendorf – Gielsdorf – Wesendahl – Buchholz – Bruchmühle – Fredersdorf

Diese sind im Straßennetzkonzept der Stadt Altlandsberg (2009) verankert. Das Konzept ist in seinen Grundaussagen immer noch aktuell und kann weiterhin die Grundlage für den Ausbau der Radwege bilden. Jedoch ist dem steigenden Bedarf an Reitwegen sowie dem zunehmenden Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzern (Wanderer, Radfahrer, Reiter) durch entsprechenden Ausbau und die Beschilderung zu begegnen.

Die Erschließung wichtiger Anziehungspunkte mit Naherholungsfunktion, wie Bötzeesee, Spitzmühle und weitere touristische Angebote in den Ortsteilen sowie die möglichst engmaschige Vernetzung bestehender Wege ist ein wichtiges Ziel.

In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau und die Gestaltung der **Parkplätze Richtung Eggersdorf und bei Spitzmühle** zur Erschließung von Anziehungspunkten mit regionaler Naherholungsfunktion ein Entwicklungsziel.

Neben den Ortsverbindungen innerhalb des Stadtgebietes ist auch die Erreichbarkeit der umliegenden Dörfer und Städte, einschließlich der Anbindung der Bahnverbindung nach Berlin zu verbessern. Neben der damit verbundenen Steigerung der Lebensqualität wird auch eine Verringerung des Individualverkehrs erreicht, was besonders unter dem Aspekt des Klimaschutzes von herausragender Bedeutung ist.

Darüber hinaus sind alternative Mobilitätsangebote zu prüfen. In den Bürgerveranstaltungen wurde deutlich, dass die Erreichbarkeit der übergeordneten Zentren und der dortigen Bahnanschlüsse besonders wichtig für die Lebensqualität in den Ortsteilen von Altlandsberg ist und diese verbessert werden muss. Es geht hierbei insbesondere um Versorgungseinrichtungen und attraktive Kultur- und Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren (Badesee, Kino, Supermarkt, Ärztehaus etc.). Die Taktung des ÖPNV muss an deren Bedürfnisse angepasst werden. Insbesondere

muss auch außerhalb der Schulzeiten ein öffentliches Verkehrsmittel fahren. Hierbei sind insbesondere auch Verbindungen nach Werneuchen, Hönow und zum S-Bahnhof Hoppegarten herzustellen. Für die Entscheidung für oder gegen einen direkten **Anschluss an das Schienennetz durch S- oder U-Bahn** sind weiterführende Untersuchungen, interkommunale Abstimmungen usw. erforderlich.

Eine verbesserte Vernetzung für Bewohner und Besucher durch den Ausbau kurzer Orts- und Radwegeverbindungen, durch eine verbesserte Anbindung an den Schienenverkehr sowie ein grundsätzlich verbessertes Mobilitätsangebot ist ein wesentliches Ziel von hoher Bedeutung für die Entwicklung von Altlandsberg als attraktiver Lebensort im ländlichen Raum. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen kann dadurch am gesellschaftlichen Leben teilhaben. In den Workshops wurde dies als wesentliches Thema der Stadtentwicklung hervorgehoben, so dass diese Ziele und die entsprechenden Maßnahmen mit besonderer Priorität im INSEK verankert sind. Entsprechende Maßnahmen finden sich vor allem als Zentrales Vorhaben ZV 4.

Im Maßnahmenkatalog zum Zentralen Vorhaben ZV 4 sind besonders wichtige Radwegeverbindungen bereits herausgearbeitet, Prioritäten vorgeschlagen, konkrete Ausbauvorschläge sowie erste konkrete Anforderungen an den ÖPNV aufgeführt.

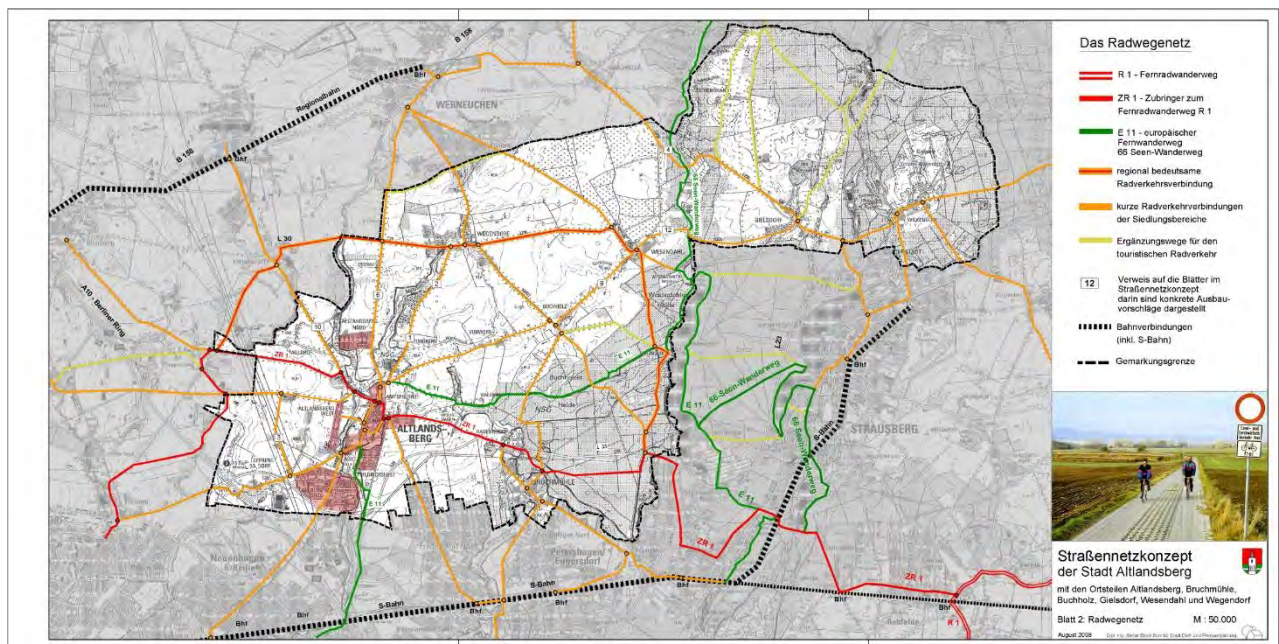


Abb. 21: Radwegenetzkonzept der Stadt Altlandsberg von 2009 als Grundlage für weitere Planungen zur Verbesserung kurzer Ortsverbindungen und des touristischen Wanderwegenetzes

Ziel 16

Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes in allen Ortsteilen. Schwerpunkt großflächiger gewerblicher Ansiedlungen liegt im Ortsteil Altlandsberg, westlich des Stadtkerns in verkehrsgünstiger Lage.

Zur Umsetzung des grundlegenden Anliegens, einer ausgewogenen Entwicklung von Arbeiten, Wohnen und Erholen ist es notwendig, ein möglichst großes und differenziertes Arbeitsplatzangebot in den Ortsteilen zu sichern bzw. zu entwickeln. Zu fördern sind vielfältige und kleinteilige Wirtschaftsstrukturen zur Nahversorgung der Bevölkerung und zur Ansiedlung von Kleingewerbe. Die Entwicklung eines bedarfsgerechten Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes in allen Ortsteilen ist bereits im Ziel 9 verankert. Darüber hinaus sollen kleinteilige Standorte wie das Gewerbegebiet in Bruchmühle (für kleine und mittelständische Betriebe) und die Obstgüter in Wesendahl

gesichert und maßvoll entwickelt werden. Der Ortsteil Altlandsberg stellt als einwohnerstärksten Ortsteil auch den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung und damit dem Arbeitsplatzangebot dar. Der Schwerpunkt liegt in der großflächigen gewerblichen Entwicklung westlich der Altstadt, wofür Flächenvorsorge in entsprechendem Umfang erforderlich ist.

Die Bereiche **Freizeit, Tourismus und Naherholung** sind wichtige Wirtschaftsfaktoren deren Potenzial bislang wenig entwickelt ist. Die vorhandenen, vielfältigen touristischen Angebote sind zu sichern und zu stärken (siehe auch Ziel 15). Es gibt erhebliche Potenziale wie die Obstgüter in **Wesendahl**, die Pferdehöfe, den Golfclub, die Golfakademie und das Schlosshotel in **Wilkendorf** sowie verschiedene kulturelle Angebote, wie die regional bekannten Veranstaltungen in der Schlosskirche im **Ortsteil Altlandsberg**. In diesem Zusammenhang ist auch das Übernachtungsangebot auszubauen.

Ziel ist auch die Sicherung und Unterstützung der **landwirtschaftlichen Betriebe** als prägender Wirtschaftssektor im ländlichen Raum von Altlandsberg. Konflikte mit Wohnnutzungen sind zu vermindern (siehe zentrales Vorhaben 3).

Eine wichtige wirtschaftliche Grundlage der Stadt Altlandsberg ist der Stadtforst. Die ordnungsgemäße **Forstwirtschaft** ist eine wichtige Einnahmequelle der Stadt und privater Waldbesitzer. Gleichzeitig besitzt er ein nicht unerhebliches Arbeitsplatzpotenzial, das zu sichern ist.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Arbeitsplätzen übernehmen die Ortszentren eine wesentliche Funktion (siehe Ziel 10). Hier müssen Geschäfte und verträgliches Gewerbe konzentriert werden.

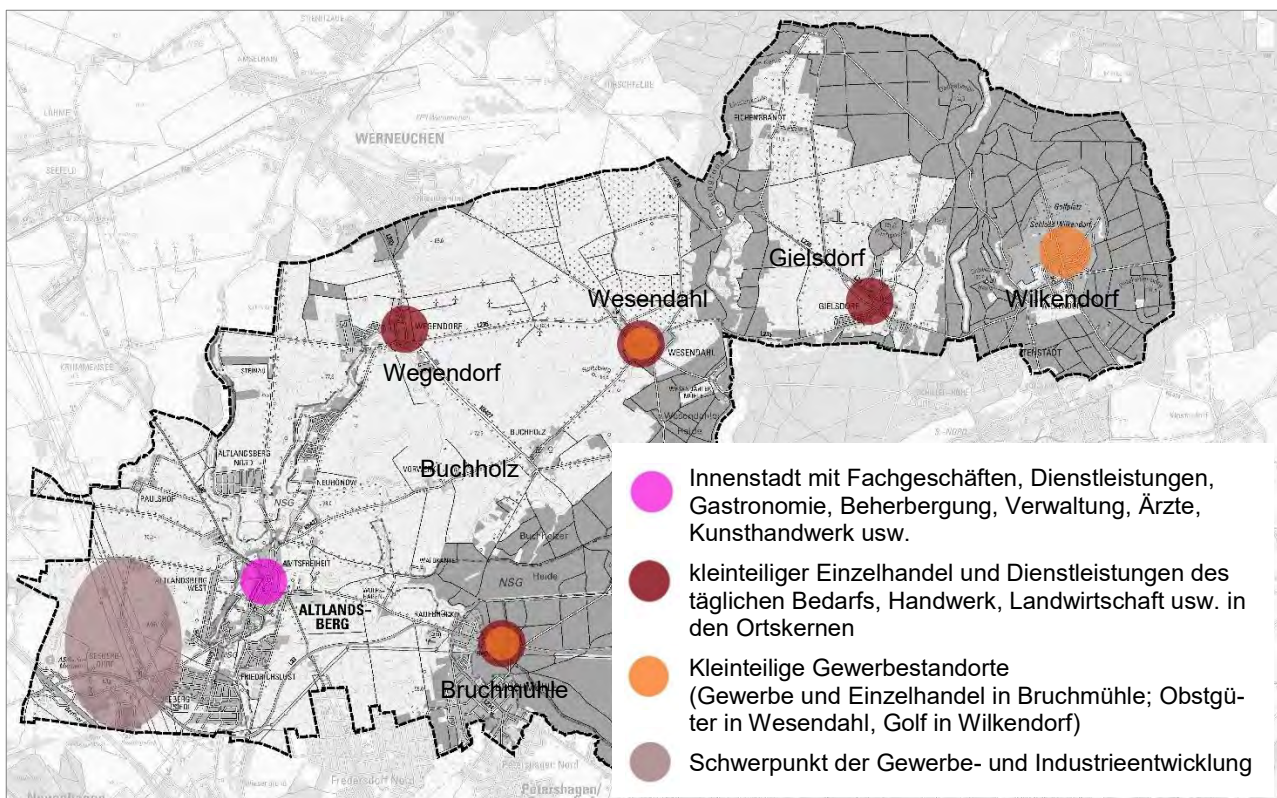


Abb. 22: Gewerbliche Entwicklung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Ortsteilen mit Schwerpunktsetzungen

Altlandsberg

Die großflächige Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet Altlandsbergs ist räumlich insbesondere westlich des Ortsteils Altlandsberg zu konzentrieren. Hier wurden geeignete Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung mit dem Ausbau der Straße an der Mühle bereits geschaffen. Immissionskonflikte bestehen in diesem siedlungsfernen Bereich nicht. Die verkehrsgünstige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (unmittelbare Zufahrt zur A10) ohne die städtischen Siedlungsgebiete zu beeinträchtigen bietet hervorragende Voraussetzung für die langfristige Entwicklung in diesem Bereich. Ziel ist, diesen Gewerbebestandort mit teilweise planungsrechtlich gesicherten Flächen im „Gewerbegebiet an der Mühle“ zu vermarkten sowie weitere Vorsorgeflächen auf rund 80 ha zu sichern und schrittweise zu entwickeln.

Aktuell besteht vermehrt Nachfrage von aus Berlin „verdrängten“ Gewerbebetrieben. Um eine ungeordnete Ansiedlung von Betrieben zu vermeiden, die sich gegenseitig wegen ihrer Ausrichtung behindern, muss im Rahmen der Flächenvorsorge und Bauleitplanung eine sinnvolle Zonierung der Flächen vorgenommen werden. Zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ist eine aktive Wirtschaftsförderung durch Politik und Verwaltung erforderlich und es sind entsprechende Planungen und Konzepte zu erarbeiten. Außerdem sind langfristig Flächen für eine weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen vorzuhalten und im Flächennutzungsplan darzustellen.

In diesem Zusammenhang sind Netzwerke zu Nachbargemeinden aufzubauen. Die vorhandenen Netzwerke der Barnimer Feldmark sowie andere touristische Netzwerke sind stärker für die Entwicklung von Altlandsberg zu nutzen. Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebotes ist ein flächendeckender, zeitgemäßer, hochleistungsfähiger Breitband-Internetzugang in allen Ortsteilen.

Während die Gewerbe- und Industrieentwicklung schwerpunktmäßig westlich der Altstadt verortet ist, soll die Altstadt mit einem Hauptgeschäftsbereich gestärkt und aufgewertet werden. Die Innenstadt ist die attraktive, lebendige Kleinstadt mit vielfältigem Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie, Beherbergung, Kunsthandwerk und Fachhandel ergänzend zu den zentralen Verwaltungseinrichtungen, ärztlicher Versorgung etc. im Ortsteil Altlandsberg.

Bruchmühle

In Bruchmühle liegt ein Gewerbegebiet von rund 8,5 ha direkt an der L 33. Ziel ist dessen Sicherung und Abrundung als kleinteiliger Gewerbebestandort entsprechend des gesamtstädtischen Entwicklungsziels. Aktuell besteht hier ein Bedarf an Erweiterungsflächen von ansässigen Betrieben sowie zur Ansiedlung eines Supermarktes zur Nahversorgung der Altlandsberger Bevölkerung.

An das durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet schließt sich südlich das Bauelementewerk *Tinglev* an. Zur Sicherung des Standortes ist dessen Flächenerweiterung vor allem zur Lagerung der Bauelemente erforderlich. Im Ortskern sind darüber hinaus gewerbliche Betriebe auf dem ehemaligen Muks-Gelände an der Landsberger Straße vorhanden, deren Entwicklung im Rahmen des Zentrums-Konzeptes in die Planung einzubeziehen ist.

Wegendorf

Ein weiteres Flächenpotenzial, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, befindet sich im Südwesten von Wegendorf und betrifft den Bereich des ehemaligen LPG-Standortes mit mehreren Hallenbauten. Dieser Standort wird zurzeit vorrangig als Baustoff-Lager und -Handel genutzt. Das bisherige Entwicklungsziel einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen (z. B. Seniorenwohnen) bezogen auf die gesamte Fläche des ehemaligen LPG-Standortes soll zunächst beibehalten werden, um Flächen vorzuhalten, die langfristig baulich-räumlich und funktionell flexibel nutzbar sind.

Im Rahmen einer gemischten Nutzung können hier langfristig beispielsweise auch gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden. Die flexibel nutzbaren Flächen und die vorhandene Gewerbestruktur bieten Ansätze für eine weitere Entwicklung im Rahmen einer verträglichen gemischten Nutzung.

Die Entwicklung von Arbeitsplätzen und kleinteiligen Gewerbebetrieben in dörflicher Struktur zur Sicherung der Versorgung und des Dienstleistungsangebotes im Ortskern ist in Ziel 1 verankert.

Gielsdorf

Die gewerbliche Entwicklung in Gielsdorf konzentriert sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes und ist bereits in den Zielen 9 und 10 zur Entwicklung des Ortskernes und der Verbesserung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes verankert und dort ausführlich erläutert.

Wesendahl

Wesendahl hat eine hohe Bedeutung für den Tourismus und das Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gesamtstadt. Diese spezifische Funktion soll stärker in die gesamtstädtische Entwicklung eingebunden und gestärkt werden.

Durch die Lage der Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Ortslage und den Lieferverkehr (LKW mit Kühlaggregaten) werden Lärmemissionen hervorgerufen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Für die weitere Entwicklung von Wesendahl muss nach Möglichkeiten gesucht werden, Konfliktpotenziale zu verringern, beispielweise durch entsprechende Verkehrslösungen, die Zonierung und Abschirmung der Siedlungsbereiche von den intensiven Landwirtschaftsflächen usw. Um nach sinnvollen städtebaulichen Lösungen zu suchen, ist ein städtebauliches Gesamtkonzept bzw. Dorferwicklungskonzept erforderlich.

Zur Sicherung und Verbesserung eines differenzierten Arbeitsplatzangebotes in den Ortsteilen in oben beschriebener Weise sind viele verschiedene Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, Ortskernentwicklung usw. vorzubereiten und umzusetzen. Da die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung insgesamt als Lebensraum ist, finden sich die erforderlichen Maßnahmen in mehreren Zentralen Vorhaben und als **Querschnittsaufgaben** wieder:

- Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt von Altlandsberg mit Fachgeschäften, Dienstleistungen, Gastronomie und Beherbergung etc. sind im Zentralen Vorhaben ZV1 zusammengefasst.
- Erarbeitung der Ortsentwicklungskonzepte als wichtige Instrumente, um die baulich-räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen und sinnvolle, konfliktfreie Erschließungslösungen innerhalb der Ortskerne zu finden (ZV 2a)
- eine aktive Wirtschaftsförderung durch Politik und Verwaltung für das gesamte Stadtgebiet und im speziellen zur Gewerbe- und Industrieentwicklung schwerpunktmäßig westlich der Altstadt unter anderem durch
 - Erarbeitung entsprechender Planungen und Konzepte zur Flächenvorsorge und Flächenvermarktung (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7)
 - Beratungs- und Koordinierungsleistungen der Verwaltung, Ansiedlung eines festen Ansprechpartners und Koordinators (in der Verwaltung) (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7)
 - Berücksichtigung der Zielstellung im Stadtmarketing (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7)
- Die Sicherung und aktive Unterstützung der landwirtschaftlichen Betriebe
 - im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Flächenausweisungen (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7)
 - durch Einbeziehung der Landwirte in regionale Vermarktungskreisläufe (durch Koordinierungsarbeit (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7), Wirtschaftsförderung (Querschnittsaufgabe, Kapitel 7), Ortsentwicklung (ZV 2a)
 - durch Verbesserung des Wasserhaushaltes (ZV 3)
 - durch die Sicherung der Wirtschaftswege für die Landwirtschaft (ZV4)

Ziel 17 Stadtmarketing unter Berücksichtigung des vielseitigen Angebotes aller Ortsteile sowie regionaler Besonderheiten und Produkte verbessern

Das Image der Stadt Altlandsberg, ihre Bekanntheit und Anziehungskraft haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Dies hängt beispielsweise mit der sehr erfolgreichen Sanierung der historischen Altstadt und der Entwicklung des Schlossareals in Altlandsberg zusammen. Eine wichtige Rolle spielen die Angebote zur Selbstpflücke in Wesendahl oder der überregional bekannte Golfplatz in Wilkendorf, um hier nur einige zu nennen.

Trotzdem muss ein alle Bereiche umfassendes Stadtmarketing entwickelt werden, um das Image der Stadt regional und überregional weiter zu tragen und die Attraktivität der Stadt mit allen Ortsteilen bekannt zu machen. Darin sind gerade die Potenziale in den einzelnen Ortsteilen besser einzubinden und als Netzwerk zusammenzufassen. Spezifische ortsteilbezogene Tourismusangebote müssen aufeinander abgestimmt und bekannter gemacht werden, um mehr Besucher in alle Ortsteile zu führen (Obstgüter, Reiterhöfe, Veranstaltungen, Dorfkirchen, Golfplatz, etc.).

Stadtmarketing und ein gestärktes Image von Altlandsberg sind der Schlüssel, um Bewohner und Besucher auf die Sehenswürdigkeiten und Angebote im gesamten Stadtgebiet hinzuweisen, Gewerbe und Wohnentwicklung zu fördern.

Schwerpunkte des Stadtmarketings basieren auf mehreren verschiedenen Säulen. Dies ist zum einen der Ortsteil Altlandsberg, der mit dem sanierten historischen Ortskern, dem in Entwicklung befindlichen Schlossareal und dem wiederherzustellenden Scheunenviertel ein potenzieller Anziehungspunkt für kulturbegeisterte Erholungssuchende aus Berlin und dessen Umland oder auch für die zahlreichen Radtouristen in Brandenburg ist.

Neben dem Potenzial im Ortsteil Altlandsberg sind alle Ortsteile mit ihren spezifischen Angeboten stärker in das Stadtmarketing einzubeziehen. Als herausragende Beispiele sind hier die Obstgüter und der Reittourismus in Wesendahl oder der Golfplatz in Wilkendorf zu nennen. Die Obstgüter haben Wesendahl als Markenname für regionale Produkte in Berlin und dem Berliner Umland bereits verankert. Berliner und Brandenburger kaufen in Supermärkten „Obst aus Wesendahl“. Altlandsberg nutzt dieses Potenzial bisher zu wenig und erzeugt keine Synergieeffekte für die Gesamtstadt. Die vielen Kulturveranstaltungen und Feste der Stadt haben das Potenzial, die Einwohnergemeinschaft zu stärken und gleichzeitig Besucher anzulocken und somit die Attraktivität der Stadt zu stärken.

Durch kommunale Netzwerke zwischen Gewerbetreibenden, Vereinen, der Stadt usw. können die einzelnen Aktivitäten gebündelt und Synergieeffekte genutzt werden. Auch regionale Netzwerke sollen für den Ausbau lokaler Wertschöpfungsketten und der Tourismuswirtschaft genutzt werden, beispielweise gemeinsam mit dem Regionalparkverein Barnimer Feldmark e.V., in Verbindung mit den Nachbargemeinden, die Teilnahme an der Brandenburger Bierstraße des Vereins Brandenburger Kleinbrauereien usw. Das Stadtmarketing hat bereits eine zentrale Anlaufstelle auf dem Domänenhof im Ortsteil Altlandsberg. Dieses Angebot sollte dringend ergänzt werden und vor allem die Ortsteile einschließen.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind als Querschnittsaufgaben in Kapitel 7 erläutert.

Aus der ortsteilbezogenen Herangehensweise ergibt sich die Ableitung **ortsteilspezifischer und gesamtstädtischer Maßnahmen**, die auf der Analyse in den Kapiteln 1 und 2 sowie den Beteiligungsverfahren aufbauen und der Umsetzung der oben erläuterten Entwicklungsziele dienen. Diese Maßnahmen sind vollständig im folgenden Kapitel 6 aufgeführt.

6. Ortsteilbezogene Übersicht zu Leitbildern, Entwicklungszielen und Maßnahmen - Zusammenfassung

Das INSEK der Stadt Altlandsberg wurde mit besonderem Fokus auf die einzelnen Ortsteile erarbeitet. Daher ist eine ortsteilbezogene Übersicht zu Leitbildern, Entwicklungszielen und Maßnahmen dem Kapitel „Zentrale Vorhaben und Umsetzungsstrategie“ vorangestellt.

Zunächst erfolgt eine Zusammenfassung der gesamtstädtischen und ortsteilbezogenen **Entwicklungsziele** aus Kapitel 5. Anschließend sind das gesamtstädtische Leitbild sowie die **Leitbilder** und Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile zusammengefasst und in Karten dargestellt.

Mit der ortsteilbezogenen Herangehensweise ist die Ableitung **ortsteilspezifischer und gesamtstädtischer Maßnahmen** verbunden, die auf der Analyse in den Kapiteln 1 und 2 sowie den Beteiligungsverfahren aufbauen und logisch in die Entwicklungsziele eingebunden werden.

Die Maßnahmen, Leitbilder und Entwicklungsziele sind auf den folgenden Seiten im Zusammenhang genannt, um deren Ineinandergreifen zu verdeutlichen. Maßnahmen, die Bestandteile von Zentralen Vorhaben sind, sind als solche gekennzeichnet.

Zusammenfassung der Entwicklungsziele (Z)

Die Entwicklungsziele sind die inhaltliche, baulich-räumliche und funktionelle Konkretisierung der Leitbilder. Aufgrund der strukturellen Besonderheit der Stadt Altlandsberg mit ihren Ortsteilen werden sowohl gesamtstädtische als auch ortsteilbezogene Entwicklungsziele formuliert. Der vorgenommenen Reihung liegt keine Wichtung zugrunde. Vielmehr erfolgt eine thematische Gliederung angelehnt an die Analyse.

-
- Z1** Funktionell aufeinander abgestimmte differenzierte Entwicklung aller Ortsteile
Erhalt und Ausprägung der spezifischen Funktionen sowie der Funktionsteilung
- Altlandsberg: Attraktive und lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im Verbund mit allen Ortsteilen, Schwerpunkt der Gewerbe- und Wohnentwicklung
Buchholz: Typisches Angerdorf mit ländlicher Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft
Bruchmühle: Attraktiver Wohnort mit günstiger Verkehrsanbindung, guter Versorgungssituation und Arbeitsplatzangeboten im angrenzenden Gewerbegebiet
Gielsdorf: Ruhiger Wohnort mit identitätsstiftendem Ortskern und (Nah-)Erholungsangeboten
Wegendorf: Vielfältiger Wohnort mit lebendigem Dorfkern, guter Infrastruktur und abgestimmtem Angebot an Arbeitsplätzen
Wesendahl: Landwirtschaftlich geprägter Wohnort mit Obstanbau und Reittourismus
-
- Z2** Erhalt und weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur bestehend aus Kleinstadt, Dörfern und gliederndem Landschaftsraum als wesentliche Grundlage für eine hohe Lebensqualität.
-
- Z3** Stärkung der überregionalen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Ausstrahlung der Stadt Altlandsberg.
- Schwerpunkte sind:
- historische Altstadt mit Scheunenviertel und Schlossareal im Ortsteil Altlandsberg
 - Obstanbau und Reittourismus in Wesendahl
 - Golfsport in Wilkendorf.
-
- Z4** Aktive Steuerung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis konkreter Wohnbauflächenpotenziale mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf
- Altlandsberg: Wohnbauflächenentwicklungen im Innen- und Außenbereich
Bruchmühle: Innenentwicklung und kleinteilige Flächenerweiterung
Buchholz: Innenentwicklung und Flächenabrundung
Gielsdorf: Wohnbauflächenentwicklungen im Rahmen der B-Pläne und durch Innenentwicklung
Wegendorf: Wohnbauflächenentwicklungen im Innen- und Außenbereich
Wesendahl: Innenentwicklung und kleinteilige Flächenerweiterung
-
- Z5** Umsetzung kommunaler Stadtentwicklungsziele bei der Baulandentwicklung und der Durchführung von Bauvorhaben
-
- Z6** Weiterentwicklung aller Siedlungen mit einem breiten Spektrum an Wohnformen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen. Schwerpunkte: spezifisch ländliche Wohnformen, Mietwohnungsbau, barrierefreier Wohnraum, Wohnraum für junge und alte Singles
-
- Z7** Sichern und Entwickeln der sozialen Infrastruktur in allen Ortsteilen im notwendigen Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung. Der Schwerpunkt der zentralen Einrichtungen liegt im Ortsteil Altlandsberg. (Bildung, Betreuung, medizinische Versorgung, Pflege, Sport)
-
- Z8** Förderung des ehrenamtlichen Engagements, der Vereine und Veranstaltungen als zentrale Bestandteile des Gemeinschaftslebens in allen Ortsteilen und Stärkung der Bürgerbeteiligung an der kommunalen Entwicklung
-

- Z9** Entwicklung eines bedarfsgerechten Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes in allen Ortsteilen.
- Altlandsberg: Zentraler Versorgungsort mit Dienstleistungen und Gewerbe
Bruchmühle: Nahversorgung der südlichen Ortsteile
Buchholz: Verbesserte Anbindung zu Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten in den nahegelegenen Ortsteilen
Gielsdorf: ländliches Dienstleistungs- und Vermarktungszentrum
Wegendorf: Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
Wesendahl: Direktvermarktung von regionalen Produkten
-
- Z10** Baulich-räumliche und funktionelle Gestaltung der Ortszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens
- Altlandsberg: Ausbau eines attraktiven Stadtzentrums mit Hauptgeschäftsbereich und hoher Aufenthaltsqualität
Bruchmühle: Ortszentrum am Bürger- und Kreativhaus - Vermeidung / Verringerung von Nutzungskonflikten
Buchholz: Bereich am Anger als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens
Gielsdorf: Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Ortszentrums mit vielfältiger Funktionsmischung am ehemaligen Gutshof
Wegendorf: Konzentration auf ein lebendiges Ortszentrum südwestlich des Angers
Wesendahl: Aufbau eines Ortszentrums mit Gemeinschaftshaus am Anger, Verringerung von Nutzungskonflikten, Nutzung von Synergieeffekten mit dem Obstbau und Reittourismus
-
- Z11** Sicherung hoher gestalterischer Qualität an Gebäuden und im öffentlichen Freiraum – Erhalt ortsbildprägender, regionaltypischer Gestaltungselemente in den historisch gewachsenen Bereichen
-
- Z12** Weiterentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für beeinträchtigte Personen und Kinder / Jugendliche, mit besonderer Priorität im Ortsteil Altlandsberg
-
- Z13** Entwicklung des Landschaftsraumes und innerörtlicher Grünzüge als gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher unter Berücksichtigung des Naturhaushaltes und seiner ökologischen Funktionen
- Altlandsberg: Schutz, Entwicklung und Erlebarmachung des Freiraum- und Biotopverbundes und der Fließe
Bruchmühle: Pflege und Entwicklung ortsbildprägender Grünzüge und Fließe sowie des umgebenden Landschaftsraumes als Erholungsgebiete
Buchholz: Pflege und Entwicklung des umgebenden Landschaftsraumes mit Feldsöllen und Gräben
Gielsdorf: Sicherung und Entwicklung der innerörtlichen Grünzüge und Biotopverbindungen
Wegendorf: Sicherung und Entwicklung der innerörtlichen Grünzüge einschließlich der Fließe
Wesendahl: Pflege und Gestaltung des umgebenden Landschaftsraums mit Feldsöllen und Gräben
-
- Z14** Klimaverträgliche und energieeffiziente Stadtentwicklung vorbereiten und fördern
-
- Z15** Vernetzung aller Ortsteile durch einen engmaschigen und attraktiven Nahverkehr und den Ausbau kurzer Rad- und Fußwegeverbindungen
-
- Z16** Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes in allen Ortsteilen. Schwerpunkt großflächiger gewerblicher Ansiedlungen liegt im Ortsteil Altlandsberg, westlich des Stadtkerns in verkehrsgünstiger Lage.
-
- Z17** Stadtmarketing unter Berücksichtigung des vielseitigen Angebotes aller Ortsteile sowie regionaler Besonderheiten und Produkte verbessern

Altlandsberger Vielfalt (er)leben

... in historischer Kleinstadt, Dörfern und Natur zwischen Großstadt und Feldmark

Die Stadt als regionaltypische baulich-räumliche und funktionelle Einheit aus sechs Ortsteilen bietet ein attraktives, vielfältiges Lebensumfeld. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Naturlandschaft bilden die klar voneinander abgegrenzten Orte einen Kontrast zu den stark verdichteten Siedlungsflächen im Berliner Umland. Damit verbunden ist eine sehr hohe Lebensqualität. Die unterschiedlichen Orte bieten Wohnformen für ein breites Spektrum unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, sowohl hinsichtlich der sozialen Struktur als auch hinsichtlich des Alters und der individuellen Ansprüche an das Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung. Der Ortsteil Altlandsberg ist kleinstädtisches Zentrum im Verbund mit allen Ortsteilen mit einem umfangreichen Versorgungsangebot, Gesundheitseinrichtungen und Bildungseinrichtungen.

Für ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen stehen ausreichend konfliktarme Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung, so dass ein Auspendeln der Bewohner nicht die einzige Option der wirtschaftlichen Entwicklung ist.

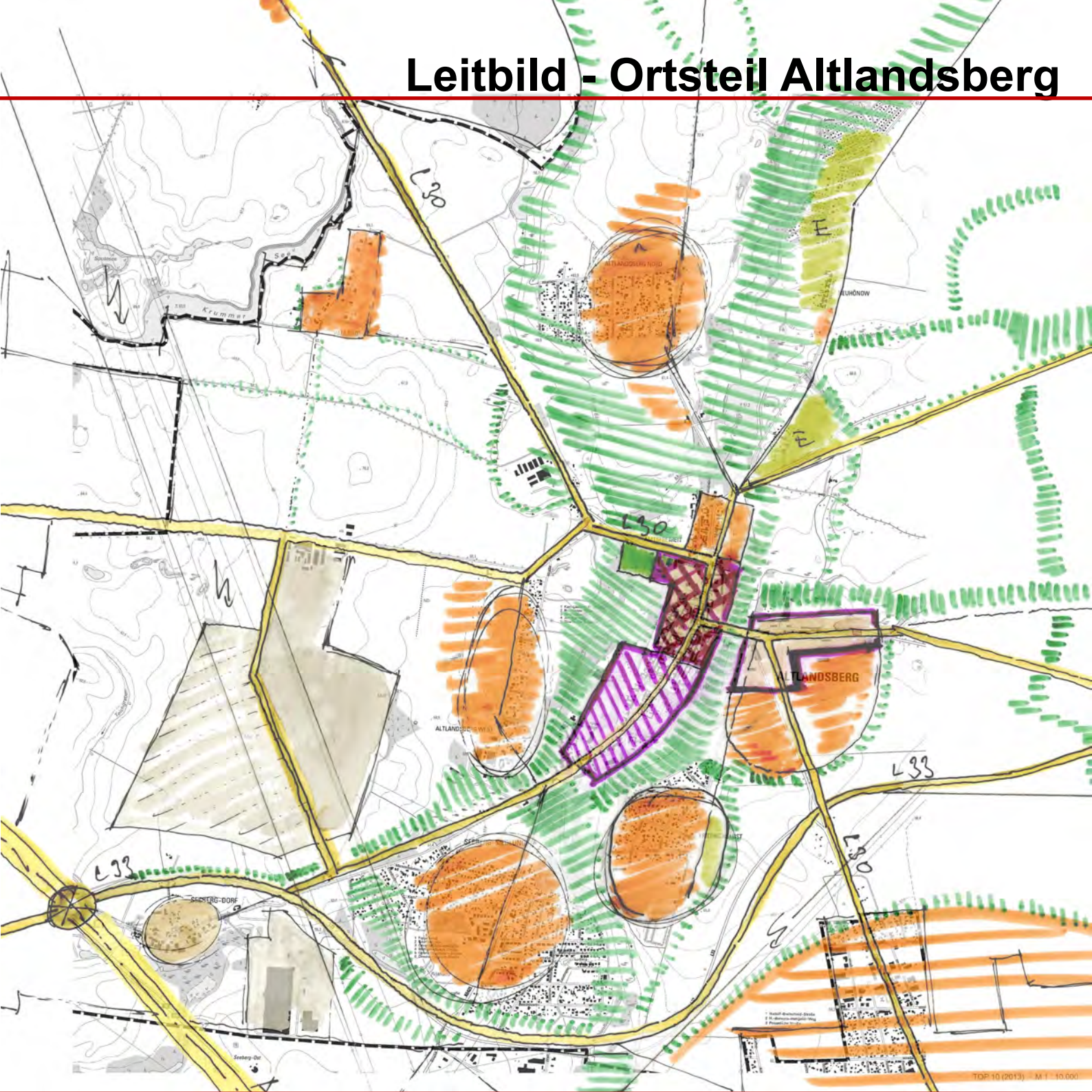
Das gemeinschaftliche Miteinander kann sich durch ausreichende Räumlichkeiten in allen Ortsteilen entfalten und führt zu einer starken sozialen Gemeinschaft.

Siedlungsbereiche und Naturraum bilden einen gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher. Ländlich geprägte Wohn- und Lebensformen mit Landwirtschaft und Hobbytierhaltung sind ideal mit dem kleinstädtischen Zentrum Altlandsberg verknüpft und binden an die Vorzüge des großstädtisch geprägten Berliner Raums an. Dadurch wird neben der Grundversorgung der Einwohner Altlandsbergs auch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an die Großstadt und eine interessante Lebensgrundlage geschaffen.

Innerhalb der Gesamtstadt Altlandsberg haben sich die einzelnen Ortsteile ihre Besonderheiten auf der Grundlage spezieller Zielvorstellungen bewahrt und weiter ausgeprägt. Ihre jeweils spezielle baulich-räumliche und funktionelle Identität machen sie im Verbund der Gesamtstadt zu starken Partnern der gemeinsamen Entwicklung.

Politik und Verwaltung unterstützen aktiv den Prozess dieser differenzierten Entwicklung.

Leitbild - Ortsteil Altlandsberg



Ortsteil Altlandsberg

- eine attraktive und lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion

Die lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion bildet im Verbund mit allen Ortsteilen ein Zentrum für die Dörfer der Region mit Handel, Bildung, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung Gesundheit usw. Die Altstadt mit einem attraktiven Hauptgeschäftsbereich bildet den Kristallisationspunkt für das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben.

Unterschiedliche historisch gewachsene Siedlungsbereiche bieten ein vielseitiges Angebot zum Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung des kleinstädtisch-ländlich geprägten Wohnstandortes.

Eingebettet in einem attraktiven Landschaftsraum aus Fließ- und Grünstrukturen bilden die Siedlungsbereiche ein harmonisches Ganzes. Die sanierte Altstadt, das sanierte Scheunenviertel sowie das wiederbelebte Schlossareal bilden einen kulturellen, künstlerischen und denkmalpflegerischen Anziehungspunkt mit regionaler Bedeutung. Räumlich getrennt davon liegen attraktive Gewerbeflächen westlich der Stadt. Hier liegt der Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung.



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

- M1** Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen
- M2** Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.
- M3** Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen
- M7** Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.
- M8** Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.
- M16** Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe
- M17** Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.
- M18** Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)
- M19** Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.
- M20** Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen
- M21** Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1 - siehe ortsteilbezogene Maßnahmen

Zentrales Vorhaben 2

- M4** Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- M5** Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfseinrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.
- M6** Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

- M10** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.
- M11** Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
- M12** Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.
- M13** Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes

Zentrales Vorhaben 4

- M9** Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.
- M14** Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
 - Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
 - Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
 - Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle - Fredersdorf
- M15** Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.

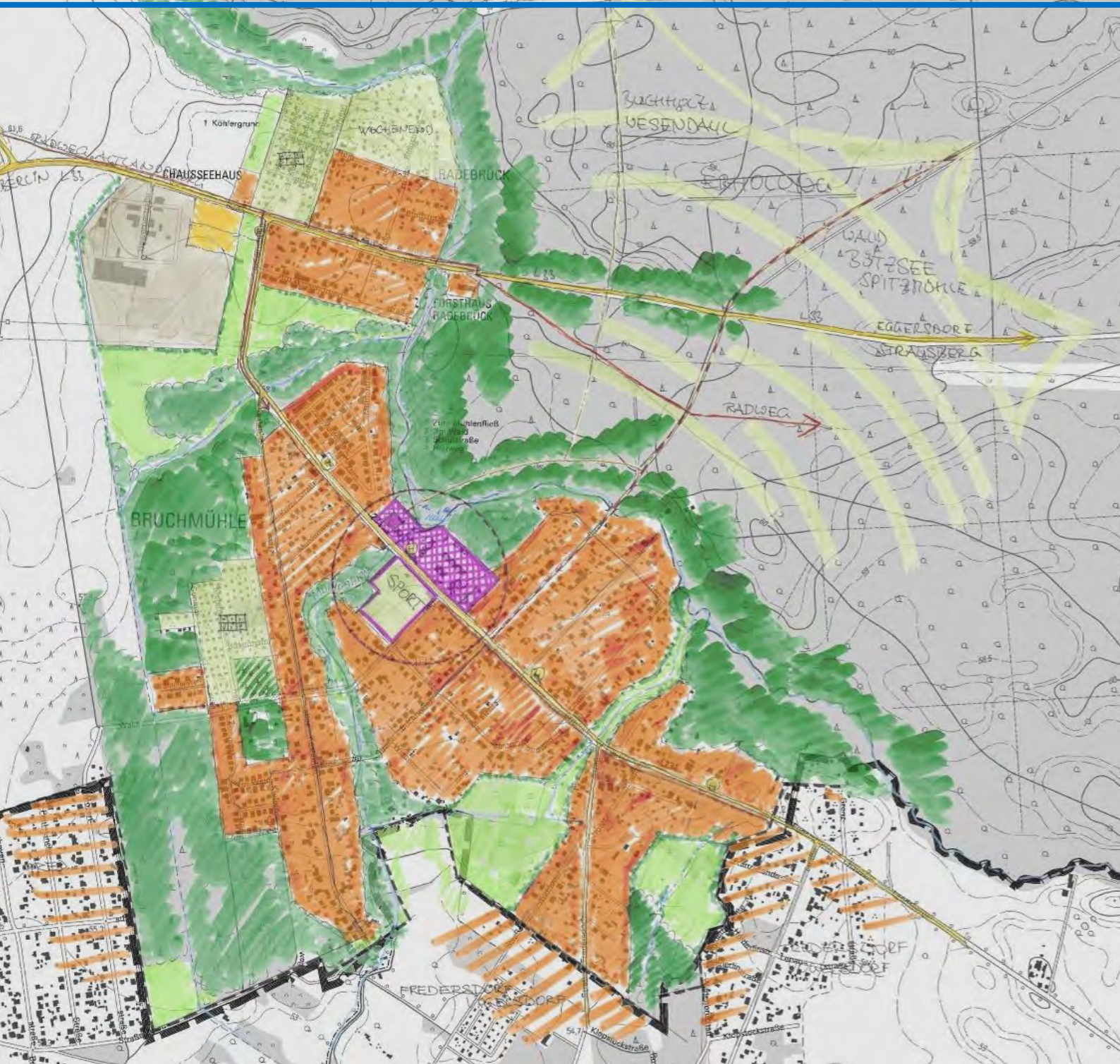


Ortsteil Altlandsberg

Ortsteilspezifische Maßnahmen (AM)

- AM1** Erarbeitung eines Masterplans zur Entwicklung der Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der Bereiche Wohnen, Gewerbe und Verkehr mit konkreten Vorschlägen für die Flächenaktivierung und der zeitlichen Reihenfolge
- AM2** Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für die Altstadt unter Berücksichtigung der Schwerpunkte -> ZV1
 - Entwicklung eines Hauptgeschäftsbereiches (Ansiedlung von Dienstleistung und Gewerbe zur Bevölkerungsver-sorgung),
 - Verkehrsberuhigung und Verkehrsorganisation unter besonderer Berücksichtigung von Radfahrern und Kindern,
 - Anpassungen für mobilitätseingeschränkte Personen,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- AM3** Aktive Gewerbeförderung im Zentrum, Zusammenarbeit mit dem neuen Koordinator in der Verwaltung -> ZV1
- AM4** Aktive Gewerbeförderung und Flächensicherung westlich des Stadtkerns - Charakteristik der Gewerbeentwicklung als Markenzeichen für den Ortsteil Altlandsberg festlegen
- AM5** Fortschreibung der Sanierungsplanung in Kombination mit dem Bebauungsplan Scheunenviertel Altlandsberg entsprechend langfristiger Gesamtzielstellung für den Ortsteil und die Gesamtstadt -> ZV1
- AM6** Erarbeitung eines Konzeptes zur Integration der überregional bedeutsamen Projekte Schlossgut, Historische Altstadt und Scheunenviertel in die Stadtentwicklung. -> ZV1
- AM7** Errichtung von generationengerechtem Mietwohnungsbau
 - innerhalb der Wohnraumförderkulisse entsprechend Anlage 2
 - im Rahmen der Umsetzung des BP Scheunenviertel
 - in zukünftigen Erweiterungsflächen -> ZV2
- AM8** Beachtung des Landschaftsraumkonzeptes bei städtebaulichen Planungen -> ZV3
- AM9** Erweiterung des Sportstättenangebotes im Ortsteil Altlandsberg. Machbarkeitsstudie zu Hallenneubau oder Erweiterung der Erlengrundhalle sowie deren Tauglichkeit für die Handball-Bundesliga. -> ZV1
- AM10** Ansiedlung von Ärzten zur Sicherung und Verbesserung der medizinischen Versorgung der Stadt Altlandsberg
 - Flächensicherung -> ZV1
- AM11** Prüfung von Standortalternativen für die Schulerweiterung -> ZV1
- AM12** Flächensicherung und Neubau einer Kindertagesstätte -> ZV2
- AM13** Errichtung eines öffentlich nutzbaren Bürgerhauses

Leitbild - Ortsteil Bruchmühle



Ortsteil Bruchmühle - ein attraktiver, historisch gewachsener Wohnstandort mit günstiger Verkehrsanbindung

Bruchmühle ist der zweitgrößte Ortsteil in der Stadt Altlandsberg und liegt besonders verkehrsgünstig an der L33 und verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung in die Ortsteile und zur S-Bahn (S5). Das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot im Ortszentrum und im Gewerbegebiet sowie ein Supermarkt ergänzen dessen Attraktivität und sichern eine stabile und ausgewogene Entwicklung.

Im Ortszentrum besteht ein breites Angebot für die vielfältigen Aktivitäten der Ortsgemeinschaft und als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens.

Zwischen der verdichteten S5-Region und der ländlich geprägten Barnimer Feldmark ist Bruchmühle Bindeglied und Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Ein weit verzweigtes Grün- und Fließsystem gliedert die Siedlungsflächen und verbindet sie mit der Umgebung.



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

- M1** Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen
- M2** Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.
- M3** Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen
- M7** Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.
- M8** Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.
- M16** Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe
- M17** Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.
- M18** Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)
- M19** Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.
- M20** Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen
- M21** Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1

— siehe ortsteilbezogene Maßnahmen im Ortsteil „Altlandsberg“

Zentrales Vorhaben 2

- M4** Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- M5** Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfseinrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.
- M6** Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

- M10** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.
- M11** Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
- M12** Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.
- M13** Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes

Zentrales Vorhaben 4

- M9** Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.
- M14** Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
 - Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
 - Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
 - Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle -Fredersdorf
- M15** Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.

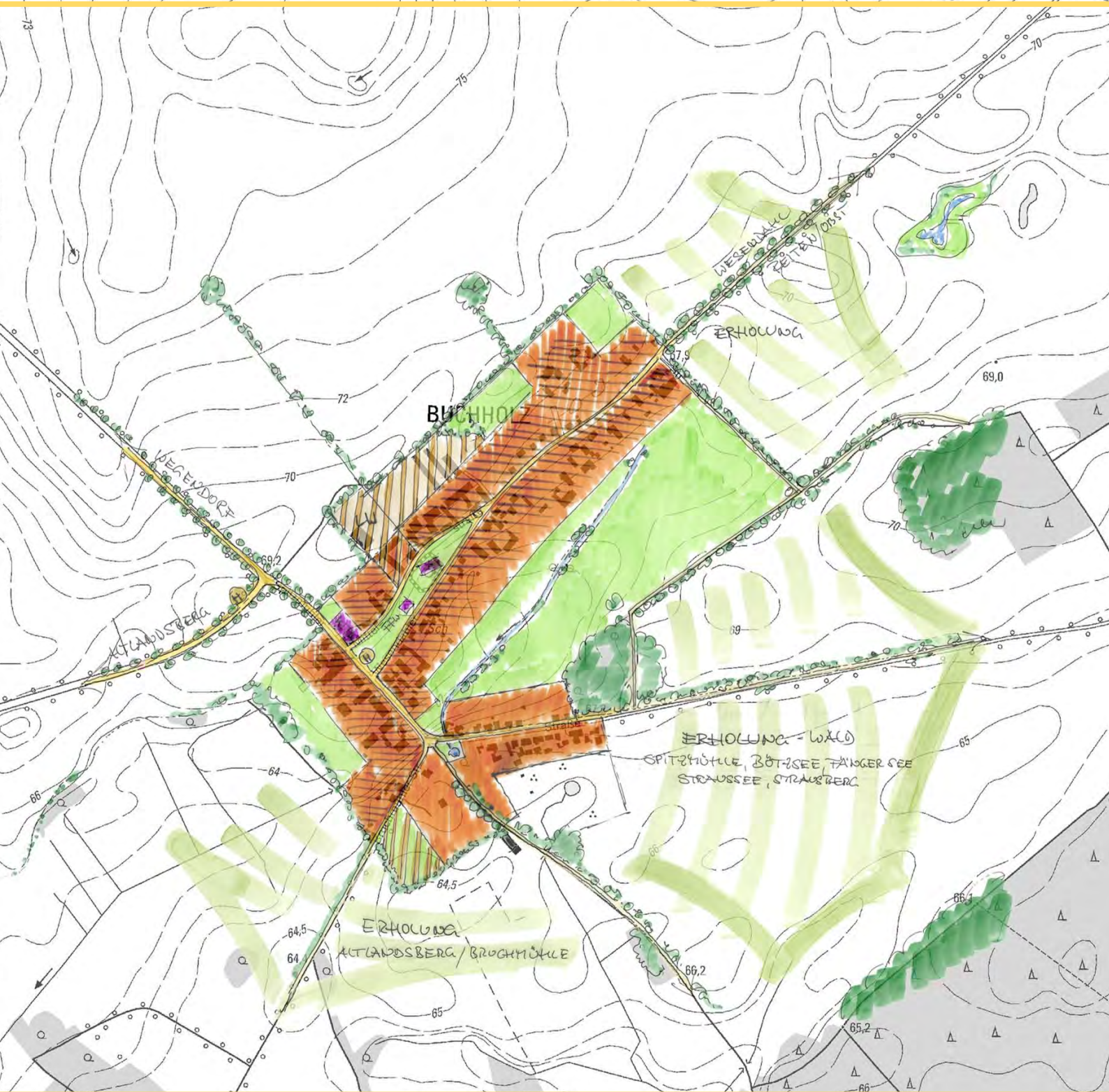


Ortsteilspezifische Maßnahmen (BrM)

- BrM1** Erarbeitung eines Zentrumskonzeptes mit -> ZV2
 - der Zielstellung der städtebaulichen und funktionalen Integration des Kreativhauses, des Sportplatzes und des ehemaligen Muks-Geländes
 - einem städtebaulich-räumlichen Nutzungskonzept für das ehemalige Muks-Gelände mit dem Fokus der Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Fuß- und Radwegführung und Stellplätzen
 - der Festlegung von funktionellen und gestalterischen Prämissen für den öffentlichen Raum
 - Anbindung an das touristische Wegenetz insbesondere vom Zentrum in den Landschaftsraum
- BrM2** Errichtung von generationengerechtem Mietwohnungsbau -> ZV2
 - innerhalb der Wohnraumförderkulisse entsprechend Anlage 2
 - durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu Erweiterungsflächen
- BrM3** Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur geregelten Ansiedlung eines Nahversorgers
- BrM4** Abgestimmte Entwicklung der Erschließung mit Nachbargemeinden
- BrM5** Definition gestalterischer Prämissen für die Ortsentwicklung
- BrM6** Machbarkeitsstudie zum Umgang mit d. Wohn-/ Wochenendhausgebiet -> ZV2



Leitbild - Ortsteil Buchholz



Ortsteil Buchholz – ein ländlicher Wohnort mit dörflicher Nutzungsmischung

Buchholz ist ein charakteristisches Brandenburger Angerdorf mit historischem Ortsbild und typisch dörflicher Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe.

Der Zusammenhalt der kleinen Dorfgemeinschaft, die Landwirtschaft als Wirtschafts- und Standortfaktor sowie eine gute Anbindung an zentrale Einrichtungen durch kurze Radwege bieten die Grundlage für eine hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit seinem gut ausgebauten Wegenetz in den Landschaftsraum ist Buchholz Ausgangspunkt und Bestandteil der Freizeit- und Erholungsregion der Barnimer Feldmark.



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

M1 Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen

M2 Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.

M3 Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen

M7 Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.

M8 Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.

M16 Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe

M17 Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.

M18 Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)

M19 Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.

M20 Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen

M21 Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1

— siehe ortsteilbezogene Maßnahmen im Ortsteil Altlandsberg

Zentrales Vorhaben 2

M4 Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.

M5 Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfs-einrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.

M6 Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

M10 Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.

M11 Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.

M12 Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.

M13 Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes

Zentrales Vorhaben 4

M9 Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.

M14 Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
- Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
- Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
- Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle - Fredersdorf

M15 Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.

Ortsteil Buchholz



Ortsteilspezifische Maßnahmen (BuM)

BuM1 Planungsrechtliche Vorbereitung der Wohngebietserweiterung für Wohnformen, die sich gut in die typisch dörfliche Nutzungsmischung einfügen

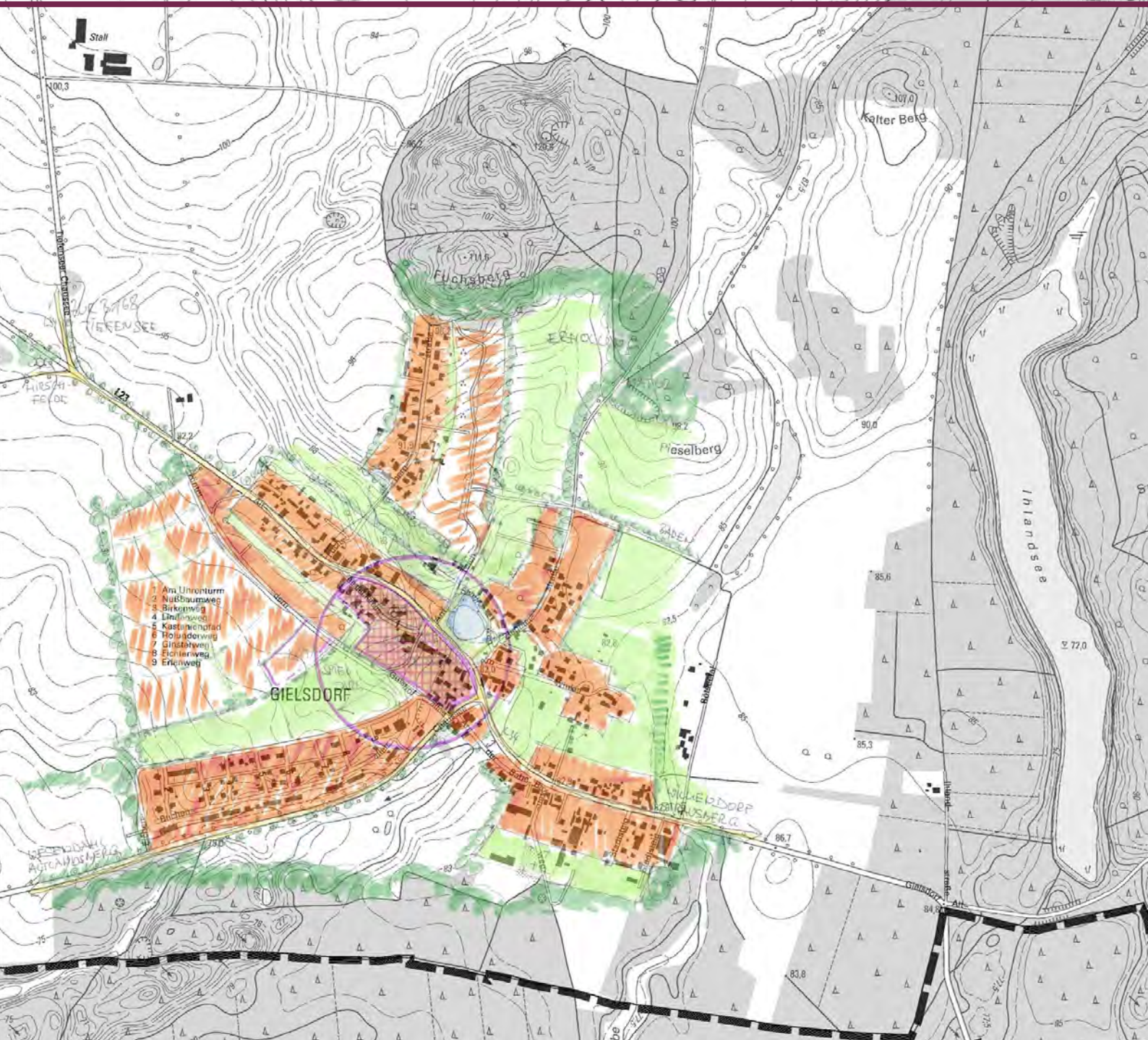
BuM2 Definition gestalterischer Prämissen für die Ortsentwicklung -> ZV2

BuM3 Erarbeitung eines Landschaftsraumkonzeptes
- einschließlich eines Rad-, Wander- und Reitwegenetzkonzeptes
- zur Sicherung von Landwirtschaftsflächen
- zur Sicherung von Pufferzonen zu Schutz- und Waldgebieten -> ZV3

BuM4 Sanierung der Straßen im Ort, Verbesserungsmöglichkeiten im Sinne der Barrierefreiheit prüfen -> ZV 4



Leitbild - Ortsteil Gielsdorf



Ortsteil Gielsdorf

- ein ruhiger Wohnort mit identitätsstiftendem Ortskern und Naherholung

Gielsdorf ist ein ruhiger Wohnstandort in herausragender landschaftlicher Umgebung mit hohem Erholungswert.

In den zwei unterschiedlichen Gemeindeteilen (Gielsdorf und Wilkendorf) besteht ein vielfältiges Angebot an Wohnformen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen. Großzügige Grünzüge gliedern und verbinden die einzelnen Siedlungsbereiche. Deren Erhalt als ortsbildprägende Elemente ist von wesentlicher Bedeutung.

Der identitätsstiftende Ortskern im Bereich des ehemaligen Gutshofes ist ein ländliches Dienstleistungs- und Vermarktungszentrum und Treffpunkt für Bewohner und Besucher.

Der Gemeindeteil Wilkendorf als typisches Brandenburger Angerdorf ist ein überregional bekannter Standort für Golfsport von gesamtstädtischer Bedeutung für Tourismus und Naherholung.



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

- M1** Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen
- M2** Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.
- M3** Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen
- M7** Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.
- M8** Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.
- M16** Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe
- M17** Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.
- M18** Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)
- M19** Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.
- M20** Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen
- M21** Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1

— siehe ortsteilbezogene Maßnahmen im Ortsteil Altlandsberg

Zentrales Vorhaben 2

- M4** Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- M5** Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfseinrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.
- M6** Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

- M10** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.
- M11** Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
- M12** Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.

Zentrales Vorhaben 4

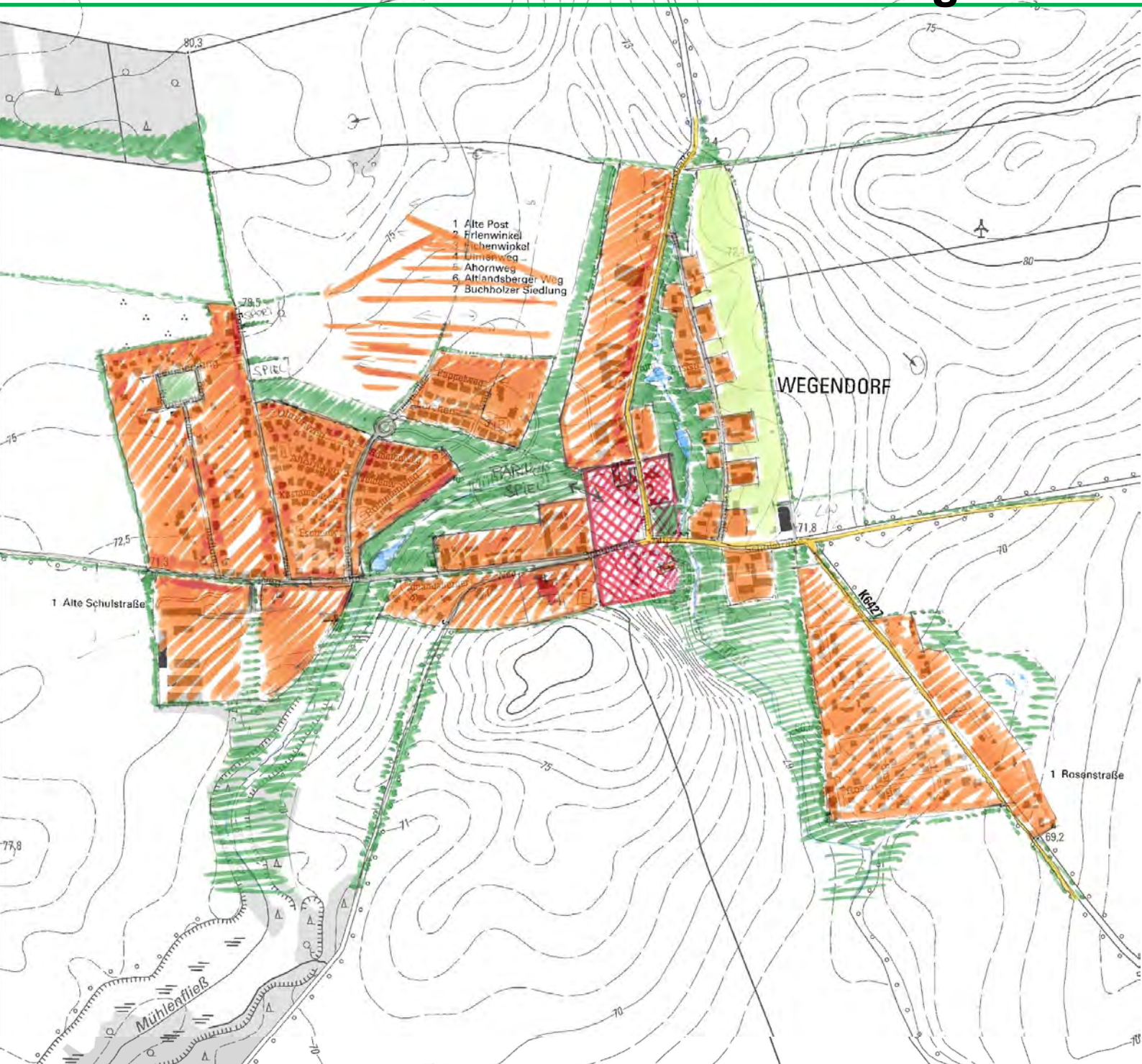
- M9** Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.
- M14** Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
 - Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
 - Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
 - Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle - Fredersdorf
- M15** Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.



Ortsteilspezifische Maßnahmen (GM)

- GM1:** Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes -> ZV2
 - Anpassung der Bebauungskonzepte an zukünftige Anforderungen
 - Berücksichtigung der innerörtlichen Grünzüge
 - Überprüfung der vorhandenen bisher nicht umgesetzten Bebauungspläne (z. B. BP 3 und BP 4)
- GM2:** Errichtung von generationengerechtem Mietwohnungsbau -> ZV2
 - innerhalb der Wohnraumförderkulisse entsprechend Anlage 2 (BPL „Gutshof - Gielsdorf“ durch die Stadt Altlandsberg)
 - durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP 4
- GM3:** Aktive Förderung der Umsetzung bestehender Bebauungspläne durch Politik und Verwaltung
- GM4:** Umsetzung des Bebauungsplanes „Gutshof - Gielsdorf“ durch die Stadt Altlandsberg -> ZV2
- GM5:** Ausbau oder Neubau einer Kindertagesstätte -> ZV2
- GM6:** Sanierung und Instandhaltung des Gielsdorfer Dorfteiches und der Gräben -> ZV2, ZV3
- GM7:** Gestaltungskonzeption für den Bereich am Anger in Wilkendorf -> ZV2
- GM8:** Flächensicherung und Förderung der Errichtung eines Hofladens -> ZV2

Leitbild - Ortsteil Wegendorf



Ortsteil Wegendorf

– ein vielfältiger Wohnort mit lebendigem Dorfkern und guter Infrastruktur

Wegendorf verfügt über ein vielfältiges Angebot an Wohnformen, attraktiven öffentlichen Räumen sowie ein breites Angebot sozialer Einrichtungen.

Das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum liegt im neu entstandenen Dorfkern am historischen Anger und entlang der Alten Schulstraße mit kleinteiligem Handel, Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Einrichtungen für Kultur und Vereinsleben.

Ein Netz an privaten und öffentlichen Grünräumen mit Fließern prägt das Ortsbild als naturräumliche Besonderheit. In Verbindung mit dem umgebenden Naturraum bilden sie ein herausragendes Angebot für die Naherholung.



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

- M1** Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen
- M2** Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.
- M3** Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen
- M7** Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.
- M8** Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.
- M16** Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe
- M17** Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.
- M18** Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)
- M19** Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.
- M20** Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen
- M21** Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1

- siehe ortsteilbezogene Maßnahmen im Ortsteil Altlandsberg

Zentrales Vorhaben 2

- M4** Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- M5** Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfseinrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.
- M6** Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

- M10** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.
- M11** Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
- M12** Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.

Zentrales Vorhaben 4

- M9** Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.
- M14** Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
 - Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
 - Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
 - Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle - Fredersdorf
- M15** Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.

Ortsteil Wegendorf



Ortsteilspezifische Maßnahmen (WdM)

WdM1 Erarbeitung eines **Ortsentwicklungskonzeptes** mit folgenden Schwerpunkten: -> ZV2

- Ausbau eines Zentrums mit flexibel nutzbarem Gemeinschafts- und Vereinshaus, Kita, Dienstleistungsangeboten, Handel und Versorgung etc. in räumlicher und funktioneller Verbindungen zu den geplanten Wohngebieten
- städtebauliche und planungsrechtliche Vorbereitung zur langfristigen Umsetzung von Erweiterungs- und Verdichtungsflächen für Wohnungsbau
- gestalterische Prämissen zum Erhalt des Ortsbildes
- Konzept zur Verkehrserschließung und -organisation einschließlich eines Wander-, Rad- und Reitwegenetzes (als Teil eines gesamtstädtischen Konzeptes)
- Festlegung von funktionellen und gestalterischen Prämissen für Gebäude und den öffentlichen Freiraum
- Verbindung der Siedlung mit der umgebenden Landschaft durch innerörtliche Grünzüge mit städtebaulichen und ökologischen Funktionen sowie als Naherholungsraum - Ortsrandgestaltung, Wegeverbindungen (siehe auch WdM8)
- Standorte für Anlagen zum Sport und Spiel

WdM2 Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung mit Bebauungsstruktur, Erschließung, Verkehrsanbindung, Ortsbildgestaltung

WdM3 planungsrechtliche Vorbereitung und Flächenmanagement zur Entwicklung von Wohnbauflächen -> ZV2

WdM4 Flächensicherung im Ortskern und Steuerung durch Konzepte und Bauleitplanung für Mietwohnungsbau, Gemeinschafts- und Vereinshaus, Kindertagesstätte etc. -> ZV2

WdM5 konzeptionelle und planungsrechtliche Vorbereitung einer gemischten Nutzung mit verträglichem Gewerbe einschließlich Flächenmanagement

WdM6 Unterstützung und Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum -> ZV2

WdM7 Sanierung der Alten Dorfstraße, Verbesserungsmöglichkeiten im Sinne der Barrierefreiheit prüfen

WdM8 Entwicklung und Pflege der innerörtlichen Grünzüge mit Schwerpunkt Anger - Entwicklungskonzept, Pflegeplan, Umsetzungsstrategie

WdM9 Errichtung von generationengerechtem Mietwohnungsbau innerhalb der Wohnraumförderkulisse entsprechend Anlage 2 -> ZV2

WdM10 Ausbau oder Neubau einer Kindertagesstätte



Gesamtstädtische Maßnahmen (M)

Querschnittsaufgaben (siehe Kapitel 7)

- M1** Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufbauend auf dem INSEK und auf der Grundlage konkreter Entwicklungskonzepte in den einzelnen Ortsteilen
- M2** Aktives kommunales Flächenmanagement (Flächensicherung, Flächenankäufe, Erbpacht, Vermarktung) und Aufstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete.
- M3** Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen
- M7** Einsetzen eines Kulturkoordinators als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren und zur Unterstützung und Koordinierung von Vereinen und Veranstaltungen und der vielen ehrenamtlichen Aktivitäten.
- M8** Unterstützung der Ehrenamtlichen, insbesondere junger Leute, durch Politik und Verwaltung.
- M16** Gewerbeförderung und Installieren eines festen Ansprechpartners und Koordinators in der Verwaltung für Gewerbe
- M17** Aufbau einer flächendeckenden, hochleistungsfähigen Internet-Breitbandversorgung.
- M18** Internetseite der Stadt als Informations- und Marketingportal verbessern (barrierefrei)
- M19** Angebot der Stadtinformation ausbauen und auf alle Ortsteile ausdehnen.
- M20** Teilnahme an regionalen Netzwerken und interkommunale Kooperationen
- M21** Stadtmarketing verbessern

Zentrales Vorhaben 1

- siehe ortsteilbezogene Maßnahmen im Ortsteil Altlandsberg

Zentrales Vorhaben 2

- M4** Erarbeitung eines langfristigen Schulkonzeptes in Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Kommunen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- M5** Errichtung flexibel (um)nutzbarer Gemeinbedarfs-einrichtungen in die Aufgabenstellung zu Neubauvorhaben aufnehmen.
- M6** Untersuchung von Möglichkeiten der allgemeinmedizinischen Grundversorgung beauftragen.

Zentrales Vorhaben 3

- M10** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltkonzeptes zur Ermittlung der Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes und deren Behebung.
- M11** Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
- M12** Auf- und Ausbau von Angeboten zur Umweltbildung und für Freizeit- und Naturerlebnis für alle Altersgruppen z.B. durch Wegebau und -beschilderung, Naturerlebnis- und Naturlehrpfade.
- M13** Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes

Zentrales Vorhaben 4

- M9** Untersuchung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Gebäude und Räume in allen Ortsteilen mit Priorität im Ortsteil Altlandsberg.
- M14** Ergänzung und Umsetzung des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg mit kombinierten Wander-, Rad- und Reitwegen für Bewohner und Besucher. Wichtige Verbindungen sind
 - Altlandsberg - Neuhönow - Wegendorf - Werneuchen
 - Altlandsberg - Buchholz - Wegendorf
 - Wilkendorf - Gielsdorf - Wesendahl - Buchholz - Bruchmühle - Fredersdorf
- M15** Untersuchung zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung aller Ortsteile untereinander und Anbindung an das überörtliche Netz in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft.

Ortsteil Wesendahl



Ortsteilspezifische Maßnahmen (WesM)

WesM1 Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes mit folgenden Schwerpunkten: -> ZV2

- Neuordnung und Entwicklung des Dorfkerns einschließlich Gutshof, Konfliktminimierung zwischen Gewerbe, Wohnen, Erholung, Tourismus
- Konzept zur Nachnutzung des ehem. Getreidespeichers
- Flächenvorsorge für die Obstgüter und den Pferdehof
- innerörtliches Erschließungskonzept zur konfliktarmer Einbindung von Gewerbe und Tourismus
- gestalterische Prämissen für Gebäude und den öffentlichen Freiraum
- Einordnung eines Gemeinschaftshauses (siehe WesM6)
- Potenziale zur Wohnbauflächenentwicklung i.V.m. kleinteiliger Flächenabrundungen und -erweiterung
- Berücksichtigung Bedarf an temporären, saisonabhängigen Wohnunterkünften

WesM2 planungsrechtliche Vorbereitung und Flächenmanagement zur Entwicklung von Wohnbauflächen, Gewerbe und Tourismus -> ZV2

WesM3 Erarbeitung eines Landschaftsraumkonzeptes -> ZV3

- speziell für Bereiche mit hohem Erholungswert zwischen Wesendahl und Buchholz, die Anbindung Bötze bis zum Gamengrund
- unter Berücksichtigung aller touristischen Potenziale (Reitsport, Obstanbau, Wesendahl Mühle, kombiniertes Wander-, Rad- und Reitwegenetz), Naturschutz und Umweltbildung

WesM4 Erarbeitung eines touristischen Konzeptes zur Bündelung und Vermarktung der vielfältigen Potenziale und stärkere Einbeziehung der Wesendahl Angebote in das gesamtstädtische Stadtmarketing, Bildung von Netzwerken - auch zur Verbesserung der Nahversorgung -> ZV2

WesM5 Errichtung verschiedener Wohnformen -> ZV2

WesM6 Errichtung eines öffentlich nutzbaren Bürgerhauses im Ortskern



Zentrale Vorhaben und Umsetzungsstrategie

7. Umsetzungsstrategie	91
7.1 Auswahl der Maßnahmen und Prioritätensetzung (räumlich, fachlich, finanziell, zeitlich)	92
7.2 Querschnittsaufgaben.....	93
7.3 Investitions- und Folgekosten	97
7.4 Fortführung des INSEK.....	97
8. Zentrale Vorhaben	98
8.1 Erläuterung und Wirkung der Zentralen Vorhaben	98
1. Kleinstädtisches Versorgungszentrum mit überregionaler Ausstrahlung	99
2. Ortsteile mit hoher Lebensqualität und eigener Spezifik.....	102
3. Landschaftsraum für Bewohner u. Besucher - ökologisch funktionsfähig	109
4. Vernetztes Stadtgebiet für alle Bevölkerungsgruppen.....	113
8.2 Übersicht zur Zielerreichung	118

7. Umsetzungsstrategie und Umsetzungsschritte

Für die Stadt Altlandsberg wurden Entwicklungsziele für die nächsten Jahre herausgearbeitet. Durch die intensive Zusammenarbeit mit der ZAG INSEK / Leitbild, der Verwaltung, den EinwohnerInnen der Stadt, Vertretern aus der Wirtschaft etc. hat sich ein umfassendes Aufgabenspektrum herauskristallisiert, das schrittweise umgesetzt werden muss.

Für die Ableitung der zentralen Vorhaben wurde ein sehr konkreter ortsteilbezogener Ansatz gewählt. So wurde untersucht, welche konkreten Maßnahmen für jeden einzelnen Ortsteil und für die Gesamtstadt (Kapitel 6) erforderlich sind. Diese Maßnahmen waren wiederum ein sehr guter Indikator dafür, welche Entwicklungsziele in der Stadt verfolgt werden müssen. Darauf aufbauend und auf der Grundlage umfangreicher

Analysen und Beteiligungsverfahren konnte ein umfassender Katalog an räumlichen und funktionalen Entwicklungszielen erarbeitet werden. Maßnahmen, Leitbilder und Entwicklungsziele greifen stark ineinander und bedingen sich gegenseitig. Die Zentralen Vorhaben, mit jeweils einem ganzen Bündel von Maßnahmen, wurden aus den konkreten Aufgabenstellungen abgeleitet, die sich aus den Leitbildern und Entwicklungszielen ergeben mit dem Ziel, eine möglichst hohe Wirksamkeit und Verbesserung zu erreichen.

Mit Beschluss des INSEK durch die Stadtverordneten werden dessen Ziele in der kommunalen Politik als Handlungsgrundlage verankert. Die Stadt Altlandsberg geht eine verpflichtende Selbstbindung ein, die Leitbilder, Entwicklungsziele und Maßnahmen langfristig und schrittweise umzusetzen.

In diesem Kapitel werden sowohl die Methodik zur Auswahl der Maßnahmen für die Zentralen Vorhaben und die Prioritätensetzung aufgezeigt als auch übergreifende Querschnittsaufgaben erläutert, die in allen Zentralen Vorhaben und deren Umsetzung von Bedeutung sind.

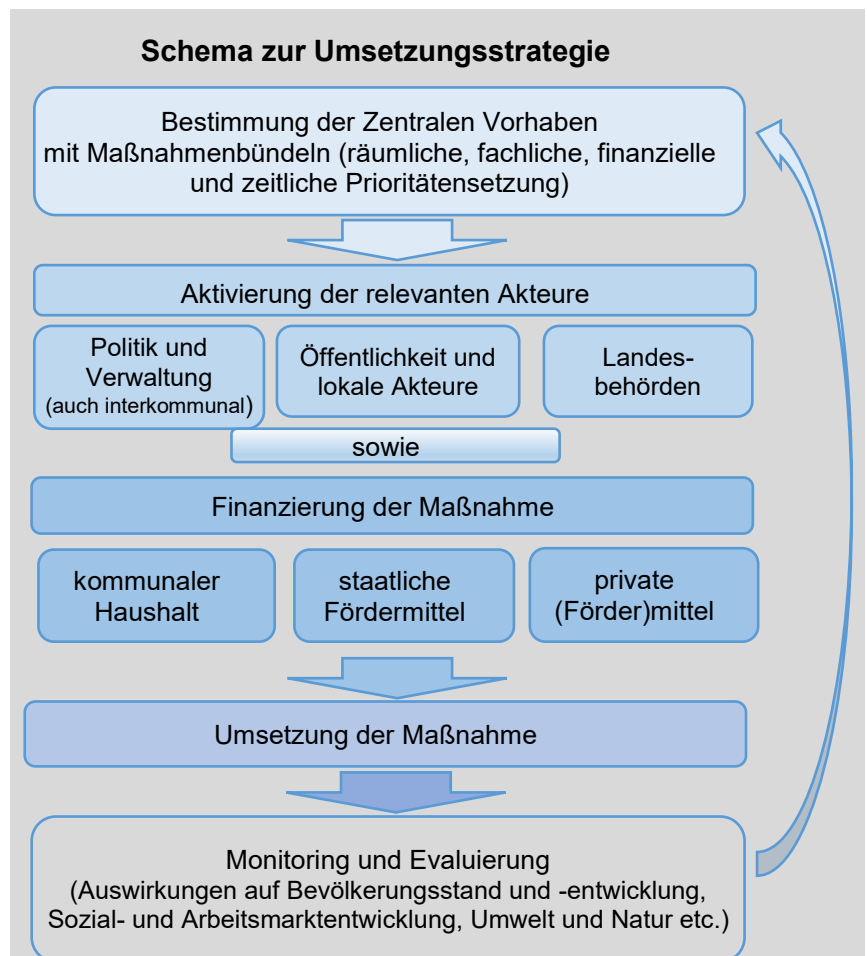


Abb. 23: Schema zur Umsetzungsstrategie, eigene Darstellung

7.1 Auswahl der Maßnahmen und Prioritätensetzung (räumlich, fachlich, finanziell, zeitlich)

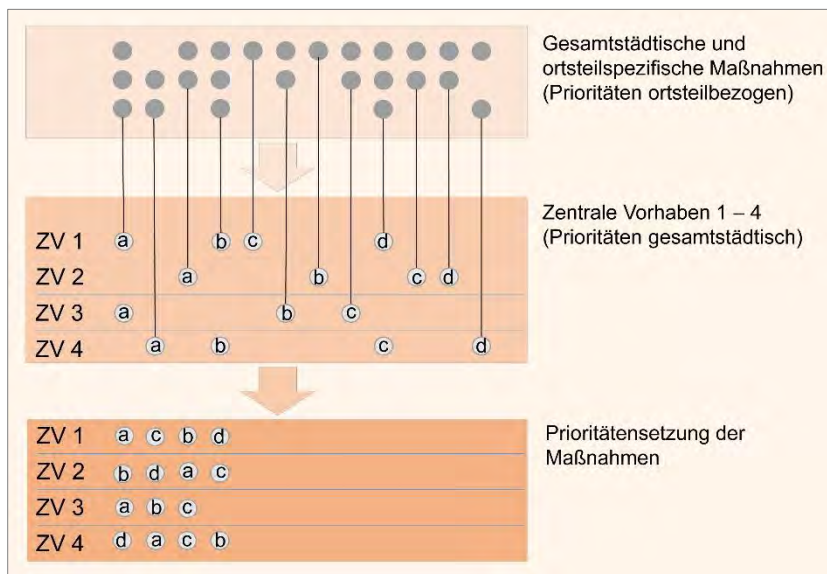


Abb. 24: Schema zur Auswahl und Priorisierung von Maßnahmen, eigene Darstellung

Bei der Ableitung der Zentralen Vorhaben wurden insbesondere solche Maßnahmen ausgewählt, die möglichst viele Ziele betreffen und durch ihre **Wechselwirkungen** weitreichende Effekte erzielen.

In der Erläuterung der Entwicklungsziele für die Stadt Altlandsberg wird deutlich, dass die einzelnen Ziele mehrere Handlungsfelder berühren und sich zahlreiche Überschneidungen ergeben. Die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsziele wirken wiederum innerhalb verschiedener Themenfelder.

So hat beispielsweise der Ausbau von Radwegen positive Wirkungen auf die Vernetzung der Ortsteile untereinander durch kurze Verbindungen (Ziel 15), auf den Tourismus durch Anbindung an Sehenswürdigkeiten und die Schaffung eines attraktiven Radwandernetzes (Ziel 13 und 15), auf die Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Anbindung an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Ziel 9) usw. So wurde daraus das zentrale Vorhaben (ZV 4) „Gut vernetztes Stadtgebiet für alle Bevölkerungsgruppen“ abgeleitet.

Welche Ziele mit den einzelnen Zentralen Vorhaben erreicht werden, ist in Kapitel 8 jeweils in einer Übersicht zusammengefasst.

Die Festlegung zentraler Vorhaben bedarf einer inhaltlichen Gewichtung und Rahmensetzung zur zeitlichen Reihenfolge ihrer Umsetzung. Diese Prioritätensetzung erfolgt unter Berücksichtigung von räumlichen, funktionellen, finanziellen und zeitlichen Aspekten für die Einzelmaßnahmen innerhalb der jeweiligen zentralen Vorhaben (siehe Kapitel 8 und 9). In diesem Kontext wurden auch Wirkungszusammenhänge verschiedener Maßnahmen untereinander, Möglichkeiten der Förderung aus verschiedenen Programmen sowie der finanzielle Handlungsspielraum der Kommune berücksichtigt.

Die Prioritätensetzung erfolgt zunächst zum heutigen Stand und muss laufend aktualisiert und fortgeführt werden.

Die **Übereinstimmung der Entwicklungsziele mit übergeordneten Planungen und EU-Querschnittszielen** wird in der folgenden Tabelle 9 überprüft.

	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17
Stärkung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes			x		x				x							x	x
Qualifizierung	x									x				x	x		
Wissenschaft/ Forschung	x						x										(x)
Bildung und Innovation							x										
Wettbewerbsfähigkeit																	x
nachhaltige Entwicklung in ihrer ökonomischen, sozialen und ökologischen Dimension	x	x		x	x			x					x	x			x
Chancengleichheit für alle Bevölkerungsgruppen						x				x		x					
Verbesserung der sozialen Integration und des bürgerschaftlichen Engagements		x						x		x					x		

Tab. 9: Übersicht zur Erreichung der EU-Querschnittsziele durch die Ziele des INSEK

7.2 Querschnittsaufgaben

Als Querschnittsaufgaben haben sich solche Maßnahmen und Handlungserfordernisse herauskristallisiert, die Voraussetzung zur Umsetzung vieler verschiedener Maßnahmen sind und die Grundlage für die künftige Stadtentwicklung bilden. Querschnittsaufgaben sind Inhalt von fast allen Zielen und Maßnahmen. Um diese besondere Bedeutung für die Erreichung der Entwicklungsziele hervorzuheben und Wiederholungen zu vermeiden, werden sie hier gesondert zusammengefasst. Zum einen finden sich in den jeweiligen Zentralen Vorhaben die entsprechenden Verweise auf die Querschnittsaufgaben, zum anderen wird ihre Verknüpfung mit den konkreten Maßnahmen im Folgenden durch die Angaben der Maßnahmen in Klammern verdeutlicht.

Die Querschnittsaufgaben sind im Folgenden stichwortartig genannt und werden im Anschluss unter folgenden Oberthemen gebündelt und beschrieben:

- bürger- und kundenfreundliche Stadt
- handlungsfähige Stadt
- Stadt mit Ausstrahlung - Stadtimage

Zu etablierende Querschnittsaufgaben:

- Aufbau einer funktionsfähigen Verwaltung für die wachsende Bevölkerung in einer Stadt mit Zentrenfunktion, deren gezielte und fachspezifische personelle Ausstattung, deren Weiterbildung
- Erweiterung des Aufgabenspektrums der Verwaltung durch Koordinierung und sektorale Förderung von Entwicklungen
- Auf- und Ausbau der Kommunikationsstrukturen zwischen den Akteuren, bürgernahe Ansprechpartner
- Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements
- Transparenz über das Verwaltungshandeln, Bürgerkommunikation
- Durchführung von regelmäßigen Informationsveranstaltungen, Erstellung einer übersichtlichen und aktuellen Internetseite
- Einsetzen eines Gewerbekoordinators sowie eines Kulturkoordinators

- **Bürger- und Kundenfreundliche Stadt**

Gewerbekoordinator und -förderung (M16, M17, M18, M20, M21)

Zur Sicherung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen in allen Ortsteilen und einer Gewerbeentwicklung am Schwerpunkt westlich der Altstadt ist eine aktive kommunale Wirtschaftsförderung erforderlich.

Um weitere Gewerbetreibende gezielt in Altlandsberg anzusiedeln, vorhandene Betriebe zu unterstützen und somit auch Arbeitsplätze zu schaffen, ist ein fester, zentraler Ansprechpartner und Koordinator (in der Verwaltung) sinnvoll. Es sollte ein **Gewerbekoordinator** als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Gewerbetreibenden die verschiedenen Interessen koordinieren und moderieren, die notwendigen Netzwerke zwischen den Akteuren knüpfen, die Ausrichtung der Gewerbeentwicklung insbesondere im Entwicklungsschwerpunkt westlich der Altstadt lenken und Aufgaben der Flächenvermarktung übernehmen. Die vorhandenen Gewerbeflächen sowie die vorgehaltenen Flächenreserven müssen auch im Internet aktiv entwickelt und vermarktet werden.

Eine Aufgabe des Gewerbekoordinators kann auch die aktive **Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe** sein, unter anderem durch die Einbeziehung lokaler landwirtschaftlicher Produkte in regionale Vermarktungskreisläufe. Ein wesentlicher Bestandteil ist hierfür die Schaffung von handlungsfähigen und langfristigen Netzwerken.

Es wird empfohlen, eine **Festlegung zur Ausrichtung der Gewerbeentwicklung** (Differenzierung der Nutzungsarten) zu treffen und die Ansiedlung entsprechend zu steuern. Kritisch werden flächenintensive Gewerbebetriebe, wie große Lagerhallen, Distributionszentren usw. mit einem geringen Arbeitsplatzangebot gesehen.

Es ist der **Aufbau eines Netzwerkes** aus lokalen und regionalen Landwirten und Produzenten, der Verwaltung, lokalen Vereinen, regionalen Landwirtschafts- und Handwerksverbänden etc. erforderlich, um Angebote zu bündeln und ein vielfältiges Angebot sowohl an Waren des täglichen Bedarfs für Bewohner als auch ein touristisch orientiertes Angebot für Besucher zu sichern. Hierfür ist die Einrichtung eines zuständigen Arbeitsteams erforderlich, das sich neben der allgemeinen Organisation und Netzwerkarbeit auch um die Akquisition von Fördermitteln kümmert.

Zur Unterstützung der Zielerreichung sollte insbesondere die Teilnahme an folgenden **regionalen Netzwerken und interkommunalen Kooperationen** verstärkt werden:

- mit dem Regionalparkverein Barnimer Feldmark e.V. vor allem zur Landschaftsraumentwicklung (z. B. Weidenprojekt) und Tourismus
- mit Nachbargemeinden zur Sicherung und Verbesserung des ÖPNV und der Schulversorgung
- zwischen Gewerbetreibenden zum Ausbau der Vermarktung regionaler Produkte und zur Verbesserung der regionalen Wertschöpfungskette.

Unabdingbare Voraussetzung für die zukunftsfähige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die gezielte Versorgung mit Breitbandinternetanschlüssen in allen Ortsteilen. Ansonsten werden viele Branchen ganz oder teilweise von der Entwicklung ausgeschlossen mit nachteiligen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt usw.

Kulturkoordinator und -förderung (M7, M18)

Es wurde deutlich, dass sich die Vielzahl an Veranstaltungen und touristischen Angeboten teilweise zeitlich überlagern oder unterschiedlich stark in der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt vertreten sind. Die Koordinierung der zahlreichen Veranstaltungen und Angebote in den Ortsteilen und die Unterstützung der Vereine und der ehrenamtlich tätigen Bürger soll Aufgabe eines **Kulturkoordinators** als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen einzelnen Akteuren in den Ortsteilen sein.

Ein erster Schritt zur Umsetzung dieses Zieles erfolgte mit der Durchführung einer ersten Kulturkonferenz am 03.11.2016, die auf sehr großes Interesse gestoßen ist. Für eine Mehrheit ist die Koordinierung und Unterstützung von Vereinen und Veranstaltungen von herausragender Bedeutung. Direkte Ansprechpartner, aktive Unterstützung aus der Verwaltung, Aktionen für und mit ehrenamtlich engagierten Bürgern drücken deren Wertschätzung aus und fördern somit dieses für die Stadt so wichtige Engagement.

Um die Aktivitäten zu bündeln sind **kommunale Netzwerke** (M20) zwischen Gewerbetreibenden, Vereinen, der Stadt etc. zu gründen und auszubauen. Die Teilnahme an vorhandenen regionalen Netzwerken muss intensiviert werden, vor allem vor dem Hintergrund, dass lokale Produkte und eine lokale Wertschöpfungskette immer wichtiger und in größerem Umfang nachgefragt werden.

Information und Unterstützung für Bürger und mögliche Neubürger (M18)

Die Bürgerveranstaltungen im Rahmen des INSEK haben gezeigt, dass ein großer Bedarf an Beteiligung am Stadtgeschehen besteht. Dies wird unter anderem durch die vielfältigen ehrenamtlichen Aktivitäten in allen Ortsteilen sehr deutlich. Die Bürger (auch Kinder und Jugendliche) benötigen mehr direkte und zeitgemäße Beteiligungsmöglichkeiten, Unterstützung und Wertschätzung. Der Öffentlichkeitsauftritt der Stadt, vornehmlich auf der Internetseite, dient auch der Information und Beteiligungsmöglichkeit der Bürger am Verwaltungshandeln und ist entsprechend zu gestalten. Hier können Informationen über die Stadtentwicklung und alle anderen Gebiete des städtischen Lebens im Zusammenspiel aller Akteure mit dem Ziel einer transparenten und vertrauensvollen Zusammenarbeit untergebracht werden.

Auch für mögliche Neubürger ist eine übersichtliche Informationsplattform wichtig und hilfreich, auf der z. B. freie Grundstücke, Informationen zu Kitas und Schulen, Arbeitsplätzen etc. zu finden sind.

• Handlungsfähige Stadt

Ausbau der Verwaltung

Für die wachsende Stadt mit Zentrenfunktion ist der Ausbau der Verwaltung erforderlich. Dazu zählen insbesondere eine entsprechend mitwachsende Anzahl fachspezifisch ausgebildete Angestellte sowie deren Weiterbildung.

Aktivierung der relevanten Akteure

Die verschiedenen Akteure auf allen Ebenen, in der Kommune, in der privaten Wirtschaft, auf der Ebene von Land und Bund, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft müssen frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen eingebunden werden. Verschiedene Maßnahmen bedürfen der interkommunalen Abstimmung und Zusammenarbeit. Die Öffentlichkeit und lokale Akteure sind in den Umsetzungsprozess einzubinden.

Politik und Verwaltung sind in diesem Zusammenhang sehr wichtige Akteure, die durch ihr aktives Handeln die Umsetzung der Maßnahmen maßgeblich beeinflussen.

Aktives kommunales Flächenmanagement durch Flächensicherung, Bauleitplanung und Vermarktung (M1, M2)

Im Sinne des Leitbildes ist die zu erwartende Einwohnerentwicklung in konkrete Bahnen zu lenken und bei der Bauflächenentwicklung verstärkt die kommunalen Zielstellungen der Stadt Altlandsberg zu berücksichtigen (Z 5). Dafür ist eine aktiv gesteuerte Stadtentwicklung erforderlich, die sich aus einem breiten Spektrum von Maßnahmen und Regelungen zusammensetzt.

In erster Linie werden die kommunalen Zielstellungen durch die Bauleitplanung, hier insbesondere die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung festgelegt und durch ein darauf aufbauendes kommunales Flächenmanagement aktiv steuernd umgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2005 genehmigt, vor nunmehr über 10 Jahren. Einzelne Änderungen am FNP wurden meist im Parallelverfahren zu Bebauungsplanverfahren notwendig. Mit dem vorliegenden INSEK wird nun die Grundlage geschaffen, um die hierin zusammengefassten und abgestimmten Entwicklungsziele in die Ergänzung und Überarbeitung der Flächennutzungsplanung aufnehmen zu können und somit planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen. Die erarbeiteten Konzepte (wie Ortsentwicklungskonzepte, Landschaftsraumkonzepte, Wegenetzkonzepte) und Maßnahmen aus sektoralen Planungen etc. sind in der Fortschreibung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Die Erarbeitung weiterer Konzepte kann auch im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen, die am 27. Oktober 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Flächenbezogene Maßnahmen aus dem INSEK sind in den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu integrieren, insbesondere zur:

- Flächenvorsorge zur Sicherung des Landschaftsraumes
- Sicherung von Landwirtschaftsflächen
- Einordnung von Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen.

Zur geordneten Entwicklung neuer Baugebiete für Wohnen, soziale Einrichtungen, Gewerbe sowie für die Verkehrsinfrastruktur muss im nächsten Schritt die **Bauleitplanung** für die betreffenden Standorte begonnen werden.

Außerdem ist eine verstärkte Steuerung der Entwicklung durch **Flächenmanagement** erforderlich. Das Flächenmanagement basiert auf der planungsrechtlichen Vorbereitung und **Flächensicherung**. Maßnahmen erfolgen auf Grundlage der abgestimmten Entwicklungskonzepte für die Ortsteile. Durch **Flächenankauf** hat die Stadt deutlich bessere Möglichkeiten, ihre Ziele umzusetzen und langfristig zu verfolgen. Insbesondere ist dieses Ziel in Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung in den Schwerpunkorten umzusetzen. Zu einem aktiven Flächenmanagement durch die Verwaltung gehören auch eine **Vermarktung** von Flächen im Sinne der Entwicklungsziele sowie die Einbeziehung betreffender Grundstückseigentümer, gegebenenfalls der Flächenerwerb durch die Stadt sowie die Herstellung der öffentlichen Erschließung, um Hemmnisse bei der Umsetzung aktiv auszuräumen.

Entwicklung vertraglicher Grundsätze zur Sicherung kommunaler Zielstellungen (Gestaltung, soziale Infrastruktur, Versiegelung, verschiedene Wohnformen etc.) (M3)

Durch die Erarbeitung allgemeingültiger Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und Investoren zur Sicherung kommunaler Zielstellungen können wesentliche Ziele des INSEK verfolgt werden, insbesondere:

- zur Umsetzung der kommunalen Bauleitplanung in allen Ortsteilen
- zur Unterbringung und Finanzierung von Folgeinfrastruktureinrichtungen (soziale und technische Infrastruktur)
- zur Einordnung verschiedener Wohnformen
- zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu Fragen der Baugestaltung insbesondere im öffentlichen Raum usw.

Dazu gehört auch die Regelung von Betreiberkonzepten für die Trägerschaft von Kindertagesstätten durch freie Träger.

- **Stadt mit Ausstrahlung – Stadtimage (M21)**

Die Stadt soll auf einer **aktuellen, übersichtlichen, gestalterisch ansprechenden und barrierefreien Internetseite** präsentiert werden. Dazu gehört, weitere mit der Stadt verbundene Internetseiten zu integrieren oder zu verlinken, beispielsweise das Internetportal des Schlossgutes Altlandsberg.

Die einzelnen Bausteine des bereits heute vorhandenen vielfältigen touristischen Potenzials, der Vereinsangebote, der Gewerbetreibenden usw. müssen gemeinsam innerhalb eines **gesamtstädtischen Profils und der „Marke“ Stadt Altlandsberg** vermarktet werden, um ihre Ausstrahlungskraft zu stärken. Grundlage dafür kann ein, viele Bereiche umfassendes **Marketingkonzept** sein. Auch die Ausrichtung der Gewerbeentwicklung (siehe oben) muss Teil der Überlegungen der Stadt zum Stadtimage werden.

Die bisherige **Stadtinformation** auf dem neuen Schlossgutareal muss analog zur neugestalteten Internetseite um Informationen zu allen Ortsteilen im Sinne eines gesamtstädtischen Auftritts ergänzt werden. Hierzu gehört auch ein breites Spektrum von Informationsmaterialien und -möglichkeiten an ausgewählten touristisch interessanten Punkten in den Ortsteilen, beispielsweise in Form von Flyern und Prospekten mit Hinweisen zur Historie, zu Besonderheiten in der Natur. Erfolge kann die Auslage z.B. in den Gemeinschaftshäusern, am Uhrenturm in Gielsdorf oder im Hofladen von Wesendahl.

7.3 Investitions- und Folgekosten

Die Klärung der **Finanzierung** der Maßnahme muss möglichst frühzeitig begonnen werden, was unter Beachtung der im kommunalen Haushalt einzustellenden Gelder von besonderer Bedeutung ist. Kofinanzierungen durch Fördermittel oder private Träger wie Stiftungen müssen in den Finanzierungsplan eingestellt werden. Gleichzeitig besteht für viele Projekte die Möglichkeit der Beantragung von Fördergeldern aus privaten Stiftungen und Geldern. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Stiftung der Sparkasse Märkisch-Oderland genannt, die u.a. Mittel für Veranstaltungen kultureller Art, Sportveranstaltungen, die Errichtung von Sportanlagen oder die Förderung traditionellen Brauchtums bereitstellt. Auch Eigentümer und Investoren sind an den Maßnahmen zu beteiligen.

Überdies ist insbesondere die **Förderfähigkeit der Maßnahmen** mit den zuständigen Stellen auf Landesebene abzustimmen. Hierzu wurden den Maßnahmen in Frage kommende Förderprogramme zugeordnet. Diese sind nicht abschließend und bedürfen der Überprüfung und Beratung durch die Fachstellen auf Landesebene und andere Akteure.

7.4 Fortführung des INSEK

Das in diesem INSEK dargestellte Aufgabenspektrum kann nur eine Momentaufnahme vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen zeigen. Es muss laufend ergänzt werden, um die generellen Entwicklungsziele und Leitbilder zu erreichen. Mit der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist der Prozess der integrierten Stadtentwicklung nicht abgeschlossen. Im Rahmen des Monitoring und der **Evaluierung** sind die Auswirkungen der Maßnahmen zu überprüfen - mit Auswirkungen auf die Umsetzung weiterer Schlüsselmaßnahmen.

In diesem Sinne ist die Fortschreibung des INSEK in vertretbaren Zeitabschnitten – abhängig von aktuellen Anforderungen – sinnvoll und notwendig. Das INSEK ist als dauerhaftes Instrument der bürgernahen Stadtentwicklung geeignet und als solches aktiv zu nutzen. Die einmal geschaffenen Instrumentarien, wie die „Zeitweilige Arbeitsgruppe INSEK“ oder die Reihe von Workshops und spezielle Formen der Bürgerbeteiligung sollten unbedingt weiter genutzt werden. Die intensive und gute Zusammenarbeit der hier jeweils angesprochenen Akteure bildet ein wichtiges Fundament für die weitere Entwicklung der Stadt Altlandsberg.

8. Zentrale Vorhaben

Die Leitbilder und Entwicklungsziele sind Grundlage für die Ableitung zentraler Vorhaben. Zentrale Vorhaben sind in der Regel Bündel von fachlich übergreifenden Einzelmaßnahmen für einen räumlichen und funktionellen Schwerpunkt, die zur Erreichung der Entwicklungsziele von besonderer Bedeutung sind und Synergieeffekte erzielen. Sie nehmen eine Schlüsselrolle zur Umsetzung des INSEK ein.

Daneben sind zentrale Vorhaben benannt, die nicht unmittelbar räumlich zugeordnet werden können bzw. für alle oder mehrere Ortsteile gleichermaßen von Bedeutung sind. Sie spielen eine wichtige Rolle für die Erreichung gesamtstädtischer Zielstellungen, verbunden mit erheblichen Verbesserungseffekten.

Zentrale Vorhaben ...

- werden aus den Leitbildern und Entwicklungszielen abgeleitet
- haben eine Schlüsselrolle zum Erreichen der Entwicklungsziele
- schaffen Synergieeffekte zur Verbesserung der Situation
- sind Bündel von fachlich übergreifenden Einzelvorhaben für einen räumlichen Schwerpunkt bzw. für funktionelle Schwerpunkte

Für die Stadt Altlandsberg lassen sich aus den Entwicklungszielen sowohl räumliche als auch funktionelle Maßnahmenschwerpunkte ableiten, die sich gegenseitig bedingen und die in ihrem Zusammenhang und ihrer Wirkungsweise gemeinsam zu betrachten sind. Diese Herangehensweise ergibt sich aus der Spezifik und Gesamtbetrachtung der Gesamtstadt Altlandsberg mit den einzelnen Ortsteilen.

Die im Folgenden gewählte Nummerierung der Zentralen Vorhaben definiert noch nicht deren Priorität. Vielmehr wird eine Priorität für die einzelnen Maßnahmen vorgeschlagen. Diese erfolgt innerhalb der jeweiligen zentralen Vorhaben (siehe Kapitel 9).

Darüber hinaus wurden weitere Maßnahmen herausgearbeitet, die zur Erreichung einzelner ortsteilbezogener Ziele erforderlich sind. Sie sind deshalb nach Ortsteil gegliedert im Kapitel 6 aufgeführt.

Zahlreiche Einzelmaßnahmen, die sich aus den Analysen, Fachgesprächen und aus den Bürgerbeteiligungsprozessen ergeben haben können nicht in Zentrale Vorhaben integriert werden, sind jedoch für die weitere Stadtentwicklung in den Erläuterungen und der Anlage 3 verankert.

8.1 Erläuterung und Wirkung der Zentralen Vorhaben

Im Folgenden werden die Zentralen Vorhaben ZV 1 bis ZV 4 und ihre Einzelmaßnahmen erläutert.

In Kapitel 6 sind Leitbilder, Ziele und Maßnahmen ortsteilbezogen und im räumlichen Zusammenhang auf Karten dargestellt. Bei der folgenden Zusammenstellung der Zentralen Vorhaben wird bewusst auf Wiederholung dieser ausführlichen Darstellung verzichtet. Vielmehr werden nur die wichtigsten Themen, Schlagworte im Sinne von Schwerpunkten in den Zentralen Vorhaben genannt.

Zentrales Vorhaben 1

Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit regionaler Ausstrahlung

Die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt des Ortsteils Altlandsberg als Schwerpunkt, wie im Leitbild und verschiedenen Zielen beschrieben, ist für die Entwicklung der Gesamtstadt von herausragender Bedeutung, so dass die dafür erforderlichen Einzelmaßnahmen hier als Zentrales Vorhaben zusammengefasst sind. Der planerische Ansatz dieser Bündelung entspricht auch den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Konzentration von Funktionen.

Einzelmaßnahmen:

- a) Fortführung und Umsetzung der Projekte Schlossgutareal, Scheunenviertel und historische Altstadt
(→ siehe Maßnahmeblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme AM 6)
- b) Fortschreibung und Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Innenstadt“ mit Hauptgeschäftsbereich, Barrierefreiheit, Stellplätzen, Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung
(→siehe Maßnahmeblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme AM 2)
- c) Aktive Förderung von Gewerbe und Dienstleistung im Zentrum
(→siehe Maßnahmeblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme AM 3)
- d) Planung und Entwicklung der zentralen sozialen Infrastruktur für die Gesamtstadt Altlandsberg (Schule, Sport, Gesundheit)
(→siehe Maßnahmeblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahmen AM 9, 10, 11)

Das Zentrale Vorhaben 1

hat eine Schlüsselrolle zum Erreichen folgender Ziele:

- Ziel 1 - Funktionell aufeinander abgestimmte differenzierte Entwicklung
- Ziel 3 - überregionale wirtschaftliche, touristische und kulturelle Ausstrahlung
- Ziel 7 - sozialen Infrastruktur in allen Ortsteilen, Schwerpunkt OT Altlandsberg
- Ziel 9 - bedarfsgerechtes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot in allen Ortsteilen
- Ziel 10 - Ortszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens
- Ziel 11 - hohe gestalterische Qualität an Gebäuden und im öffentlichen Freiraum
- Ziel 12 - Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen (barrierefrei)
- Ziel 15 - Vernetzung aller Ortsteile
- Ziel 16 - vielfältiges Arbeitsplatzangebot in allen Ortsteilen

Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen

Zu a) Fortführung und Umsetzung der Projekte Schlossgut, Scheunenviertel, historische Altstadt

Siehe Erläuterungen zum Ziel 3
Siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahmen AM 5 und AM 6

Die Vorhaben „Schlossgut, Scheunenviertel, historische Altstadt“ müssen Teil einer gesamtstädtischen Planung werden und nicht nur als Einzelmaßnahmen entwickelt werden. Als Arbeitsgrundlage sollte deshalb ein Konzept zur Integration dieser drei überregional bedeutsamen Projekte in die funktionelle und räumliche Entwicklung der Gesamtstadt erarbeitet werden. Wechselseitige Auswirkungen, Synergieeffekte, Konfliktpotenzial und Lösungsansätze müssen im Zusammenhang der langfristigen Stadtentwicklung betrachtet werden.

Scheunenviertel:

Die Fortschreibung der Sanierungsplanung in Kombination mit dem Bebauungsplan Scheunenviertel Altlandsberg, abgestimmt auf die langfristige Zielstellung für den Ortsteil und die Gesamtstadt ist daher eine wichtige Stadtentwicklungsmaßnahme mit hoher Priorität.

Schlossgutareal:

Die Entwicklung des Schlossgutareals ist Teil eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes zur langfristigen Stadtentwicklung von Altlandsberg, das von der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2015 bestätigt wurde (Landschaftsraumkonzept).

Das Konzept der *Schlossgut Altlandsberg GmbH* hat sowohl hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung als auch für die regionale Entwicklung von Wirtschaft, Tourismus und Naherholung.

Historische Altstadt

Fortführung und Abschluss der Sanierung mit dem Schwerpunkt im öffentlichen Freiraum, Verkehrsberuhigung, Entwicklung eines Hauptgeschäftsbereiches (siehe b.)

Zu b) Fortschreibung und Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Innenstadt“ mit Hauptgeschäftsbereich, Barrierefreiheit, Stellplätzen, Verkehrsführung und -beruhigung

Siehe Erläuterungen zu Ziel 9 und Ziel 11
Siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme AM 2

Ein Verkehrskonzept für die Innenstadt ist unabdingbare Grundlage für die Umsetzung des gesamtstädtischen Entwicklungszieles zur funktionellen Stärkung des Stadtkerns.

Das vorliegende Verkehrskonzept für die historische Altstadt vom Juli 2010 kann zu diesem Zweck fortgeschrieben und aktualisiert werden. Darin enthaltene Maßnahmen sind zu überprüfen, zu modifizieren und schrittweise umzusetzen.

Inhaltliche Schwerpunkte sind in der **Maßnahme AM 2 auf dem Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg** vorgeschlagen.

Nach Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung wird mit der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes voraussichtlich noch im II Quartal 2017 begonnen.

Zu c) Aktive Förderung von Gewerbe und Dienstleistung im Zentrum

Siehe Erläuterungen zu Ziel 9

Siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme AM 3

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines **Hauptgeschäftsbereiches wie im Ziel 9 beschrieben** sind unter anderem Maßnahmen zur aktiven Gewerbeförderung unabdingbar:

- Ansiedlung eines festen Ansprechpartners und Koordinators (in der Verwaltung)
- Beratungs- und Koordinierungsleistungen für Gewerbetreibende durch die Verwaltung bzw. Koordinator
- Berücksichtigung der Zielstellung im Stadtmarketing
- Aufbau von Netzwerken für regionale Vermarktung und **mit Nachbargemeinden**
- Stärkere Nutzung vorhandener touristischer Netzwerke (z.B. Regionalpark Barnimer Feldmark e.V.)

(siehe hierzu auch Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Zu d) Planung und Entwicklung der zentralen sozialen Infrastruktur für die Gesamtstadt Altlandsberg (Schule, Gesundheit, Sport)

Siehe Erläuterungen zu Ziel 7

Siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahmen AM 9, 10, 11

Schule (siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme **AM 11**):

Zur abgestimmten Entwicklung ist ein langfristiges, räumlich-funktionales **Schulkonzept** (siehe Ziel 7) für die Gesamtstadt mit Schwerpunkt im Ortsteil Altlandsberg, die regionale Abstimmung mit dem Landkreis und den umgebenden Entwicklungsschwerpunkten zu erarbeiten.

(Siehe ZV 2b)

Für einen zusätzlichen Schulneubau im Ortsteil Altlandsberg müssen Standortanalysen und -vergleiche erarbeitet werden, um diesen solide und bedarfsgerecht vorzubereiten.

In der Altlandsberger „AG Schule“ wird empfohlen, die Sekundarstufe I im Ortsteil Altlandsberg im Bereich der Erlengrundhalle einzuordnen und dort eventuell auch eine Sekundarstufe II als gymnasiale Oberstufe unterzubringen. Die Einordnung einer sportorientierten Schule (als förderfähig Einrichtung) sollte nach Aussage der „AG Schule“ geprüft werden. Standortalternativen müssen in oben genanntem Sinne untersucht werden, um beispielsweise möglichst kurze Wege zwischen den einzelnen Einrichtungen und Funktionseinheiten zu sichern.

Investitionen und Flächenvorsorge durch die Stadt Altlandsberg müssen langfristig vorbereitet werden.

Gesundheit (siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme **AM 10**):

Zur Entwicklung eines **gesundheitlichen Versorgungszentrums im Ortsteil Altlandsberg** (Sicherung der Grundversorgung) für das gesamte Stadtgebiet sollen langfristig weitere Ärzte angesiedelt werden. Mögliche Standorte wurden bereits geprüft. Zentrumsnah eignet sich hierfür eine innerörtliche Brachfläche südlich des Altlandsberger Stadtkerns an der Berliner Allee. Diese Fläche sollte perspektivisch zu diesem Zweck frei gehalten werden, auch wenn erst mittelfristig mit einer Umsetzung zu rechnen ist. (Siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Sport (siehe Maßnahmenblatt des Ortsteiles Altlandsberg - Maßnahme **AM 9**)

Sicherung und Erweiterung des Sportstättenangebotes.

Zentrales Vorhaben 2

Aufeinander abgestimmte und ausgewogene Entwicklung aller Ortsteile mit hoher Lebensqualität und eigenem Charakter

Neben dem Entwicklungsschwerpunkt in der Innenstadt des Ortsteils Altlandsberg (siehe Zentrales Vorhaben 1) ist die Entwicklung und Stärkung jedes Ortsteils von wesentlicher Bedeutung, um die Entwicklungsziele für die Gesamtstadt zu erreichen. Deshalb sind die erforderlichen Einzelmaßnahmen hier als Zentrales Vorhaben 2 zusammengefasst. Sie stellen keinen räumlichen Schwerpunkt im Sinne nur eines abgrenzbaren Bereiches dar. Vielmehr wird entsprechend der besonderen Siedlungsstruktur und des zu Grunde liegenden gesamtstädtischen Leitbildes der Schwerpunkt auf die ausgewogene und aufeinander abgestimmte, thematische und räumliche Entwicklung insgesamt gelegt.

Einzelmaßnahmen:

- a) Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne
(Ortsentwicklungs- und Bereichsentwicklungskonzepte)
(→ siehe Maßnahmenblätter der einzelnen Ortsteile)
- b) Entwicklung grundlegender sozialer Infrastruktur (Schule, Kita, Gesundheit)
(→ siehe Maßnahmenblätter der einzelnen Ortsteile)
- c) Verbesserung der Nahversorgungssituation
- d) Differenziertes Wohnraumangebot schaffen
(→ siehe Maßnahmenblätter der einzelnen Ortsteile – Maßnahmen AM7, BrM2, GM2, WdM9, WesM5)

Das Zentrale Vorhaben 2

hat eine Schlüsselrolle zum Erreichen folgender Ziele:

(ÖPNV, Straßen, Wege werden in ZV 4 behandelt):

- Ziel 1 - Funktionell aufeinander abgestimmte differenzierte Entwicklung
- Ziel 3 - überregionale wirtschaftliche, touristische und kulturelle Ausstrahlung
- Ziel 4 - Aktive Steuerung der Bevölkerungsentwicklung
- Ziel 6 - breites Spektrum an Wohnformen
- Ziel 7 - sozialen Infrastruktur in allen Ortsteilen, Schwerpunkt OT Altlandsberg
- Ziel 8 - Förderung des Ehrenamtlichen Engagements, Vereine, Bürgerbeteiligung
- Ziel 9 - bedarfsgerechtes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot in allen Ortsteilen
- Ziel 10 - Ortszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens
- Ziel 11 - hohe gestalterische Qualität an Gebäuden und im öffentlichen Freiraum
- Ziel 12 - Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen (barrierefrei)
- Ziel 16 - vielfältiges Arbeitsplatzangebot in allen Ortsteilen

Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen

Zu a) Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne (Ortsentwicklungs- und Bereichsentwicklungskonzepte)

Siehe auch Erläuterungen zu Ziel 10

Die Erarbeitung von Ortsentwicklungs- und Bereichsentwicklungskonzepten für die einzelnen Ortsteile ergibt sich zwangsläufig aus den Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung. Sie stellen die planerische Grundlage zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen dar und haben somit eine umfangreiche und starke Wirkung auf die Umsetzung der Ziele des INSEK. Sie sind in Verbindung mit geeigneten Bebauungs- und Erschließungskonzepten, die die landschaftsräumlichen und wirtschaftlichen Besonderheiten berücksichtigen erforderlich, um die Flächenpotenziale städtebaulich sinnvoll abzugrenzen und einzuordnen.

Zu verankern sind auch Festlegungen, Hinweise und Anregungen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen mit hoher gestalterischer Qualität, regionaltypischer Gestaltungselemente usw. (Ziel 11).

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne auch die Anforderungen einer barrierefreien Stadt- und Dorfentwicklung zu berücksichtigen (Ziel 12).

Die Ortsentwicklungskonzepte sind wichtige Elemente der Bürgerbeteiligung und im möglichst breiten Konsens mit den Akteuren der Entwicklung transparent zu erarbeiten (Ziel 8).

Für die einzelnen Ortsteile werden auf den jeweiligen Maßnahmenblättern erste konkrete Ziele, Inhalte und zu bearbeitende Schwerpunkte für Planungen vorgeschlagen. Diese werden hier nur noch für einzelne Ortsteile ergänzt.

Diese Schwerpunkte basieren unter anderem auf der im Rahmen des INSEK bereits erfolgten Bürgerbeteiligung eines intensiven Ideenaustausches in der ZAG INSEK, mit der Verwaltung und in den Ortsbeiräten sowie vielen anderen Veranstaltungen.

Zu nennen sind:

- **Städtebauliche Konzepte für den Ortskern von Bruchmühle und den Bereich Radebrück**
→ siehe Maßnahmenblatt Bruchmühle – Maßnahmen BrM 1 und BrM 6
- **Gestaltungssatzung Buchholz**
→ siehe Maßnahmenblatt Buchholz – Maßnahmen BuM 2
- **Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes Gielsdorf und Wilkendorf**
→ siehe Maßnahmenblatt Gielsdorf – Maßnahmen GM 1, GM 6 und GM 7

Zur weiteren Entwicklung von Gielsdorf sollen vorrangig die Potenziale rechtskräftiger Bebauungspläne genutzt werden. Zu diesem Zweck müssen die Planungen angepasst werden. Entsprechende Beschlussfassungen werden bereits vorbereitet.

Für die bisher nicht umgesetzten Bebauungspläne ist die aktive Förderung der Umsetzung durch Politik und Verwaltung zu leisten. (Gie-M4) (Gie-M3) (siehe auch Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Um dies zu erreichen, sind die Grundstückseigentümer einzubeziehen, gegebenenfalls Flächen durch die Stadt zu erwerben oder die öffentliche Erschließung herzustellen, um Hemmnisse bei der Umsetzung aktiv auszuräumen.

Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Gutshof-Gielsdorf“ (Gie-M4). Hier ist die Stadt Altlandsberg als Eigentümerin der Flächen in der

Pflicht, diesen Bebauungsplan als neue Ortsmitte von Gielsdorf mit vielfältigen kommunalen Interessen umzusetzen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen des kommunalen Eigentums bewusst flexibel gehalten was allerdings zu einer sehr hohen Verantwortung der Kommune führt. Eine Aufteilung und willkürliche Vermarktung konterkariert das langfristig angelegte Entwicklungsziel für Gielsdorf insgesamt.

Andere Bebauungspläne, beispielweise Nr. 3, befinden sich bereits in der Umplanung.

- **Ortsentwicklungskonzept Wegendorf**

→ siehe Maßnahmenblatt Wegendorf – Maßnahme WdM 1, WdM 3, WdM 4

Auf der Basis eines Ortsentwicklungskonzeptes sind die einzelnen Maßnahmen aufeinander abgestimmt vorzubereiten und schrittweise umzusetzen. Die planungsrechtliche Vorbereitung und ein aktives Flächenmanagement zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich kann koordiniert erfolgen (siehe WdM 3) sowie die Flächensicherung im Ortskern zum Ausbau eines kleinen zentralen Bereiches (WdM 4). (Querschnittsaufgaben, Kap. 7.2) Folgeeinrichtungen sind zu berücksichtigen und eine funktionell und baulich-räumlich sinnvolle Entwicklung langfristig vorausschauend zu sichern.

Die **Verbindung zwischen der wachsenden Siedlung und der umgebenen Landschaft** muss ein weiterer Schwerpunkt der Dorfentwicklung sein. Ein auch in den Workshops angesprochenes wichtiges Thema ist, die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes als ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Element zu verbessern. Die enge Verzahnung von Dorf und Landschaft bis in innerörtliche Grünzüge hinein ist als ein spezifisches Alleinstellungsmerkmal von Wegendorf ganz besonders zu beachten und mit sehr großer Bedeutung in alle Überlegungen zur künftigen Entwicklung einzustellen. Dabei sind der Wasserhaushalt (siehe ZV 3b) und die Bodenerosion auf den umgebenden Landwirtschaftsflächen einzubeziehen.

Im Detail sind dabei das auf dem Anger verlaufende Wederfließ und das westlich des Ortskerns beginnende Mühlenfließ als Teile großer zusammenhängender Fließgewässer mit umgebenden Schutzgebieten zu berücksichtigen. Diese Bereiche innerhalb und außerhalb des Ortes sollen stärker als prägende Landschaftselemente in einem attraktiven Naherholungsraum integriert und erlebbar gemacht werden. Zur Entwicklung und Pflege der innerörtlichen Grünzüge mit Schwerpunkt am Anger ist die Erarbeitung eines kleinräumigen Entwicklungskonzeptes, eines Pflegeplanes und einer Umsetzungsstrategie erforderlich, die in das Ortsentwicklungskonzept integriert werden.

- **Ortsentwicklungskonzept Wesendahl**

→ siehe Maßnahmenblatt Wesendahl – Maßnahme WesM 1 und WesM 2

Auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgen die planungsrechtliche Vorbereitung und das Flächenmanagement zur Entwicklung von Wohnbauflächen, Gewerbe und Tourismus (WesM 2).

Zur gewünschten Neuordnung und Konfliktvermeidung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Ortes gehören eine aufeinander abgestimmte Flächenvorsorge und die entsprechenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan. (s. Querschnittsaufgaben, Kap. 7.2) Der Schwerpunkt ist auf die ausgewogene und konfliktarme Verbindung der gewachsenen Nutzungsmischung zu legen. Obstanbau, ruhiges dörflich geprägtes Wohnen und touristische Angebote sind gleichermaßen zu berücksichtigen und finden einen gemeinschaftlichen Begegnungsraum im Ortskern unter anderem durch ein neu zu errichtendes Bürgerhaus. Die Nachnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Speichers, z. B. als Unterkunft, sind einzubeziehen.

zu b) Entwicklung grundlegender sozialer Infrastruktur (Schule, Kita, Gesundheit)

Siehe Erläuterungen zu Ziel 7

Schule

Verbindliche Kennzahlen für den Bedarf einer **Grundschule** gibt es nicht. Es sollen im Rahmen der Schulkonzeption verschiedene alternative Formen und Möglichkeiten der Schulversorgung geprüft werden, z. B. dezentrale oder zentrale Versorgung, interkommunale Kooperation, neue Schulformen. Eventuell sind langfristig, entsprechend der Einwohnerentwicklung neue Grundschulen in den Ortsteilen Wegendorf und Gielsdorf unterzubringen. **Siehe Ziel 7**

Exkurs: Modellprojekte zur Grundschulversorgung im ländlichen Raum

Es gibt verschiedene (Modell-) Projekte für dünn besiedelte Gebiete. So wurde in Brandenburg das Modell der „Kleinen Grundschule“ für Standorte entwickelt, die im Umkreis von 30 Minuten Schulweg keine Grundschule aufweisen. Dieses Modell erfordert eine Mindestzahl von 3 x 15 Schülern in drei aufeinander folgenden Klassenstufen. Das pädagogische Konzept des jahrgangsübergreifenden Lernens steht hierbei im Zentrum.

Für die Stadt Altlandsberg steht dieses konkrete Modell nicht zur Verfügung, da die Stadtschule Altlandsberg in zumutbarer Zeit erreichbar ist. Belegt wird jedoch, dass kleine, wohnortnahe Schulen durchaus funktionieren können, auch als „Außenstellen“ der Stadtschule Altlandsberg. Solche Konzepte werden beispielsweise mit anderer Organisationsform in Schleswig-Holstein erprobt.

Zukunftsweisend könnten auch Fernunterrichtprojekte sein. Hierunter versteht man alle Formen des Lernens bei denen ein zeitlicher und / oder räumlicher Distanz zwischen Lehrer und Schüler besteht. Diese Distanz wird durch Informations- und Telekommunikationstechnologien überwunden. Grundlage hierfür ist eine entsprechende technische Ausstattung aller Beteiligten sowie eine ausreichende Internetverbindung. Modellprojekte in Deutschland und an deutschen Schulen im Ausland haben die Durchführbarkeit solcher Programme bestätigt, wenn auch sie nicht als vollumfänglicher Ersatz für den Schulunterricht vor Ort bislang angesehen werden.

(MBS 2013, Jugendstiftung BW 2012, ALR 2014)

Kindertagesstätte

- Maßnahmenblatt Altlandsberg – Maßnahme AM 12
- Maßnahmenblatt Gielsdorf – Maßnahme GM 5
- Maßnahmenblatt Wegendorf – Maßnahmen WegM10

Die erforderliche Anzahl an Betreuungsplätzen in Kitas wird je nach Bevölkerungszusammensetzung schwanken. Eine Richtlinie, die eine Verbindung zwischen Kitaplätzen und Einwohnern herstellt gibt es nicht, da das Angebot stark von der jeweiligen Bevölkerungsstruktur abhängig ist. Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung über mehrere Jahrzehnte wird daher empfohlen, bei der Umsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen **flexibel nutzbare Gebäude** zu errichten, die je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden können, z. B. als Kita oder Pflegeeinrichtung.

Bei einem Bevölkerungswachstum, beispielsweise in Altlandsberg, Gielsdorf und in Wegendorf, ist bereits im Voraus eine entsprechende Flächenvorsorge für die Errichtung von Kitas zu treffen,

es sind Investitionen zu tätigen, die Gebäude zu errichten und damit Kitaplätze bereitzustellen. Bei der Planung und Errichtung neuer Wohngebiete soll verstärkt die Möglichkeit genutzt werden, im Rahmen städtebaulicher Verträge Investoren in die Errichtung der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas) einzubeziehen. (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Bereits im Beschluss 042/14 aus dem Jahr 2014 wurde festgehalten, dass 200 Kitaplätze im Ortsteil Altlandsberg durch die Kommune vorzuhalten sind. Ein darüber hinaus gehender Bedarf kann über freie Träger gedeckt werden. Im Rahmen des INSEK-Verfahrens konnte festgestellt werden, dass eine Mischform aus der Kommune als Träger und freien Trägern in der Politik und Bürgerschaft konsensfähig ist.

Gesundheit und Senioren

Eine ergänzende „ländliche“, allgemeinärztliche Grundversorgung in allen Ortsteilen kann beispielsweise in Teilzeit erfolgen, durch „Gemeindeschwestern“ oder mit einem Landarzt mit Sitz in Altlandsberg. Hier ist eine **medizinische Versorgungsstrategie** zu entwickeln und umzusetzen unter Einbeziehung verschiedener Träger. In den Ortsteilen sind hierfür Räumlichkeiten vorzuhalten, die eine ambulante Betreuung ermöglichen. Dies ist im Rahmen städtebaulicher Rahmenplanungen (siehe hierzu Ortsentwicklungskonzeptionen für die einzelnen Ortsteile unter Punkt a) zu berücksichtigen.

Langfristig kann bei Bevölkerungswachstum die Ansiedlung eines Hausarztes in einem weiteren Ortsteil, bspw. in Bruchmühle, Gielsdorf oder Wegendorf, sinnvoll sein. Die Verhältniszahl für Hausärzte liegt aktuell bei rund 1.600 bis 1.700 Einwohnern. (KVBB 2016/ Bedarfsplanungs-Richtlinie 2013).

Exkurs: Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum

Eine Untersuchung einer bedarfsgerechten Gesundheitsversorgung wurde im **Landkreis Märkisch-Oderland** durch Bildung der **Kommunalen Gesundheitskonferenz** der Sozialregion Nord ins Leben gerufen. Hierbei werden verschiedenen Akteure zusammengeführt, um auf ein bedarfsgerechtes, flexibles, qualitätsorientiertes und wirtschaftliches Versorgungsnetz im Gesundheitssektor hinzuwirken. Daraus resultieren Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung. (LK MOL 2016)

Solch ein Evaluationsmodell ist auch für den Bereich der Sozialregion Mitte, in der die Stadt Altlandsberg liegt, zweckdienlich, um konkrete Handlungserfordernisse zu untersuchen und konkrete Modelle umzusetzen, wie sie in anderen Regionen bereits ins Leben gerufen wurden.

In der Gemeinde Lübbenau im Spreewald wurde das Modell der **Gemeindeschwester** reaktiviert. Ziel ist es, das Berufsbild der Gemeindeschwester heutigen Bedürfnissen anzupassen und diese in hausärztlich unterversorgten Regionen verankern zu können. (vgl. Staatskanzlei 2007)

Als weitere Möglichkeit der ärztlichen Unterversorgung zu begegnen ist das Modell der **rollenden Arztpraxis** ins Leben gerufen worden. Diese wurde im Landkreis Wolfenbüttel über eineinhalb Jahre erprobt. Als subventioniertes Modell ist es zur Deckung der gesundheitlichen Versorgung realisierbar, wobei dies vor allem für Regionen mit akuter Unterversorgung in Frage kommt, um eine vernünftige Auslastung der mobilen Praxis zu erzielen. (KVN 2016)

Zu c) Verbesserung der Nahversorgungssituation

Siehe Erläuterungen zu Ziel 9

In Ziel 9 sind für die einzelnen Ortsteile die Entwicklungsziele bezüglich der Nahversorgung und Einzelhandelsentwicklung beschrieben.

Für die Verbesserung der Nahversorgung in den einzelnen Ortsteilen spielen die **Ortsentwicklungskonzepte** eine wesentliche Rolle (siehe Punkt a), in denen die funktionelle und baulich-räumliche Entwicklung konzeptionell vorbereitet wird, entsprechende Flächen definiert werden und Bebauungs- und Erschließungskonzepte erarbeitet werden. Diese dienen unter anderem als Grundlage für die planungsrechtliche Vorbereitung, Flächenvorsorge und die Vermarktung (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2).

Grundsätzlich ist zur Zielerreichung die Unterstützung für die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe in den Ortszentren durch Politik und Verwaltung erforderlich (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2).

Gielsdorf

→ siehe Maßnahmenblatt Gielsdorf – Maßnahme GM 8

Speziell in Gielsdorf befinden sich die für die Nahversorgung relevanten Flächen des Bebauungsplanes „Gutshof-Gielsdorf“ in kommunaler Hand, weshalb eine Steuerung der Entwicklung im Sinne der Zielstellung sehr gut möglich ist. Sollte die Kommune nicht in der Lage sein, das Ortszentrum am Gutshof selbst zu entwickeln, ist über städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass die städtebauliche und funktionelle Zielstellung umgesetzt werden. (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Für die Umsetzung des Vermarktungszentrums ist außerdem der **Aufbau eines Netzwerkes** mit den entsprechenden Akteuren erforderlich (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2).

Wegendorf

→ siehe Maßnahmenblatt Wegendorf – Maßnahme WdM 6

Zur Umsetzung eines alternativen, bürgerschaftlich-gemeinwohlorientierten Betreiberkonzeptes, wie zur Verbesserung der Nahversorgung speziell in Wegendorf vorgesehen (siehe Ziel 9), ergibt sich mit dem geplanten **Bau des Bürgerhauses** und dessen möglicher finanzieller Förderung aus Mitteln des **EU-Förderprogramms LEADER** aktuell die Möglichkeit, diese Entwicklung aktiv anzuschieben. Ein solches Betreiberkonzept sollte im Rahmen des Fördermittelantrages für das geplante Bürgerhaus unbedingt integriert werden.

Im Rahmen des INSEK-Prozesses wurde angeregt, durch kleine Ortsläden oder auch durch Modelle in Kooperation mit den ansässigen Vereinen (Vereinsläden) die Nahversorgung wieder herzustellen. Um dies zu erreichen, wurde die **Durchführung eines „Ortsworkshops“** im Dorf zum Betrieb eines Dorfladens / Cafés / Treffpunktes als ein erster Schritt angeregt.

Wesendahl

→ Maßnahmenblatt Wesendahl – Maßnahme WesM 4

Für den Ausbau der Direktvermarktung, wie in Ziel 9 beschrieben, ist in einem ersten Schritt ein **Projektkoordinator** festzulegen, der entsprechende Netzwerke aufbaut, koordiniert und Ansprechpartner ist. Die Initiative kann von der Stadtverwaltung ausgehen.

Auch die Neuausrichtung des gesamtstädtischen Marketings und die stärkere Einbeziehung der Wesendahler Angebote spielt hierfür eine Rolle. (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Zu d) Differenziertes Wohnraumangebot schaffen**Siehe Erläuterungen zu Ziel 6 und Ziel 4**

Der Bau von Mietwohnungen für die verschiedenen Bevölkerungs- und Altersgruppen, entsprechend **Ziel 6**, ist kurzfristig möglich und zu fördern durch:

- Einbeziehung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und Verbesserung ihrer Handlungsmöglichkeiten
- Flächenmanagement und Flächensicherung durch Ankauf / Erbpacht auf der Grundlage der Ortsentwicklungskonzeption (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)
- entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen (Es sind unter Umständen Festsetzungen erforderlich, um Einfamilienhäuser auszuschließen, Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu errichten usw.)
- Modernisierung und Neubau von Wohnraum innerhalb der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung im Sinne der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie (siehe Ziel 6 und Anlage 2)

Ortsteil Altlandsberg

→ siehe Maßnahmenblatt Altlandsberg – Maßnahme AM 7

Ortsteil Bruchmühle

→ siehe Maßnahmenblatt Bruchmühle – Maßnahme BrM 2

Ortsteil Gielsdorf

→ siehe Maßnahmenblatt Gielsdorf – Maßnahme GM 2, GM 4

Innerhalb dieses Bebauungsplanes „Gutshof – Gielsdorf“ ist die Errichtung von generationsgerechtem Mietwohnungsbau aus kommunaler Hand bzw. unter kommunaler Regie umzusetzen (GM 4). Ebenfalls sehr gut für die Umsetzung solcher Vorhaben sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 geeignet. Dessen Festsetzungen müssen im Rahmen der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes überprüft und im Sinne eines differenzierten Wohnraumangebotes ggf. angepasst werden.

Ortsteil Wegendorf

→ siehe Maßnahmenblatt Wegendorf – Maßnahme WdM 4, WdM 9

Ortsteil Wesendahl

→ siehe Maßnahmenblatt Wesendahl – Maßnahme WesM 5

Zentrales Vorhaben 3

Landschaftsraum für Bewohner und Besucher ökologisch funktionsfähig entwickeln

Zum Erhalt und der weiteren Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur mit klar voneinander abgrenzbaren Siedlungen in Verbindung mit den typischen Merkmalen des Landschaftsraumes als Alleinstellungsmerkmal der Stadt Altlandsberg sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes und seiner Besonderheiten als Lebensraum, Erholungsraum und Wirtschaftsgrundlage von wesentlicher Bedeutung.

Einzelmaßnahmen:

- a) Erarbeitung und Umsetzung von integrierten Landschaftsraumkonzepten unter Berücksichtigung der Landwirtschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung, Entwicklung und Konfliktminderung
- b) Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltskonzeptes
- c) Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Das Zentrale Vorhaben 3 hat eine Schlüsselrolle zum Erreichen folgender Ziele:

(Wege werden in ZV 4 behandelt):

- Ziel 2 - Erhalt und weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur
- Ziel 10 - Ortszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens
- Ziel 12 - Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen (barrierefrei)
- Ziel 13 - Entwicklung eines gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraumes
- Ziel 14 - Klimaverträgliche Energieversorgung und energieeffiziente Stadtentwicklung
- Ziel 16 - vielfältiges Arbeitsplatzangebot in allen Ortsteilen

Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen

Die Entwicklung eines Erholungs- und Erlebnisraumes (siehe Ziel 13) steht in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen (siehe Ziel 12). Es sollen Angebote zur besseren Erlebbarkeit des Landschaftsraumes und der Natur, zur Umweltbildung, insbesondere für Jugendliche und Kinder geschaffen werden. Insbesondere ist auch auf eine **barrierefreie Gestaltung** zu achten.

Zu a) Erarbeitung und Umsetzung von Integrierten Landschaftsraumkonzepten unter Berücksichtigung der Landwirtschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung, Entwicklung und Konfliktminderung

Siehe Erläuterungen zu Ziel 13

Landschaftsraumkonzepte stellen eine sinnvolle planerische Grundlage zur Umsetzung verschiedener wirkungsvoller und **aufeinander abgestimmter Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft** dar. Bei der Fortschreibung und Überarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Maßnahme 1) sind flächenbezogene Maßnahmen aus den Landschaftsraumkonzepten zu integrieren. Die Einzelmaßnahmen zur Bewahrung und Pflege des Landschaftsraumes müssen konsequent in anderen Planungen berücksichtigt und koordiniert werden.

In Landschaftsraumkonzepten und auch anderen kommunalen Planungen ist der **Freiraumverbund der Landesplanung** auf kommunaler Ebene zu definieren und zu präzisieren.

Landschaftsraumkonzepte dienen außerdem der Vorbereitung von Ersatzflächen-/ Maßnahmenpools. Auf der Grundlage eines Konzeptes kann ein **Ökopool** (Maßnahmenpool) aufgelegt werden, aus dem auch Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Bauvorhaben in der Stadt umgesetzt werden können. Hierfür bieten sich beispielsweise die recht aufwendigen und kostenintensiven Sollsanierungen an. Aufbauend auf Landschaftsraumkonzepten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, welche konkreten Maßnahmen in einen solchen Pool aufgenommen werden sollen.

Die **Sicherung der Landwirtschaftsflächen** ist eine wesentliche Prämisse bei der Bearbeitung der Konzepte. Dazu gehört beispielsweise die Einordnung von Pufferflächen.

Des Weiteren sind Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, die der **Konfliktminderung zwischen menschlicher Nutzung und naturnaher Landschaftsraumentwicklung** dienen, indem die verschiedenen Nutzeransprüche berücksichtigt werden. Beispielsweise beim Ausbau kombinierter Wander-, Rad- und Reitwege zur Konfliktminderung von Radfahrern und Reitern im gemeinsam genutzten Landschaftsraum. Auch Konflikte durch Nutzungen in oder an Schutzgebieten sind langfristige zu untersuchen und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Konkrete, ortsteilbezogene Maßnahmen zur Sicherung des Freiraumes und des Naturhaushaltes können teilweise unabhängig von integrierten Landschaftsraumkonzepten umgesetzt werden. Sie finden sich dann beispielsweise in den Ortsentwicklungskonzepten wieder (siehe ZV 2a). Beispielsweise für Wegendorf mit den innerörtlichen Fließten, Grünstrukturen und der Verbindung mit dem umgebenden Landschaftsraum oder in Gielsdorf mit der erforderlichen Sanierung des Dorfteiches und ebenfalls innerörtlichen Grünstrukturen.

Die Ziele für die Entwicklung des Landschaftsraumes in den einzelnen Ortsteilen sind in Ziel 13 genannt und finden sich in den ortsteilbezogenen Leitbildern wieder.

Die Teilnahme an regionalen und überregionalen Projekten kann der Gestaltung und Entwicklung des Landschaftsraumes dienen. Ein Beispiel dafür ist das Kopfweidenprojekt Altlandsberg des Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, mit dem im Altlandsberger Stadtgebiet im Zeitraum 2016/2017 an 1000 Weiden Pflegeschritte durchgeführt wurden, um sie vor dem Auseinanderbrechen zu bewahren. Das Projekt sollte über diesen Zeitraum hinaus fortgeführt werden und weitere Bäume einschließen. Beispielsweise sollten die Weidenbestände auf dem Anger in Wegendorf in das Projekt einbezogen werden. Die vom Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. erarbeitete Kartierung der Standorte und Merkmale der Bäume ist eine sinnvolle Arbeitsgrundlage für die Baumpflege. Dieses Projekt wird aus dem Naturschutzfonds Brandenburg gefördert.

Mögliche **Inhalte und Schwerpunkte der Landschaftsraumkonzepte sind in den Maßnahmenblättern der Ortsteile** aufgeführt, die als konkrete Arbeitsgrundlage und als Anstoßwirkung bei der Erarbeitung der Konzepte dienen können. Diese werden hier nur noch für einzelne Ortsteile ergänzt. Zu nennen sind:

Ortsteile Buchholz und Wesendahl

→ siehe Maßnahmenblatt Buchholz – Maßnahme BuM 3

→ siehe Maßnahmenblatt Wesendahl – Maßnahme WesM 3

Wesendahl und Buchholz bzw. der Landschaftsraum zwischen diesen Orten bis zu den Seen ist ein Schwerpunktort zur Aufstellung von Landschaftsraumkonzepten. Dieses soll die Bereiche zwischen Wesendahl und Buchholz und der Anbindung an den Bötze-See bis zum Gamengrund umfassen. Siehe auch ZV 2

Die bisherigen Maßnahmen, die im Zuge der Errichtung des Windparks durchgeführt wurden (Feldsollsanierung, artenreiche Feldgehölzhecke, Waldumwandlung) sollen fortgeführt werden. Die Gestaltung der Ortsränder durch Anpflanzungen hat eine sichtverschattende Wirkung zum Windpark.

Mit der Gestaltung von Ortsrändern werden darüber hinaus weitere Ziele erreicht, wie die Konfliktminderung zwischen Natur- und Siedlungsraum oder die Minderung von Bodenerosion durch Strukturierung des Landschaftsraumes.

Für den **Ortsteil Altlandsberg** gibt es bereits ein Landschaftsraumkonzept (2016) dessen Maßnahmen bei städtebaulichen Planungen und Stadtentwicklungsprojekten zu berücksichtigen sind.

→ siehe Maßnahmenblatt Altlandsberg – Maßnahme AM 8

Zu b) Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltskonzept

Siehe Erläuterungen zu Ziel 13

Wasserhaushaltskonzepte dienen dem Ziel 13 zur Entwicklung des Landschaftsraumes und innerörtlicher Grünzüge als Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher und der Stärkung des Naturhaushaltes und seiner ökologischen Funktionen und sind die Ortsentwicklungskonzepte zur Gestaltung der Ortszentren zu integrieren (Ziel 10). Gleichzeitig wirken diese

städtebaulichen und naturschutzfachlichen Konzepte zum Wasserhaushalt auch für die Landwirtschaft als ein Wirtschaftsfaktor (Ziel 16).

Um den Wasserhaushalt wieder herzustellen bzw. zu pflegen, ist vordergründig ein **gesamstädtisches bzw. interkommunales Wasserhaushaltskonzept** zu erarbeiten.

In Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden die von ähnlichen Problemen betroffen sind, wie bspw. Strausberg oder Fredersdorf-Vogelsdorf, sind in einem ersten Schritt die Ursachen des gestörten Wasserhaushaltes zu ermitteln. Darauf aufbauend können lokal begrenzte Untersuchungen des Wasserhaushaltes oder gegebenenfalls bereits Konzepte zu dessen Wiederherstellung erfolgen. Diese Untersuchung ist als Grundlage für Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Fließe und ihrer ökologischen Funktionen heranzuziehen.

Die überregionale Koordinierung von Maßnahmen ist für die nachhaltige Verbesserung des Wasserhaushaltes essenziell.

Die im Wasserhaushaltskonzept erarbeiteten Einzelmaßnahmen sind in Landschaftsraumkonzepte und Bauleitplanungen (Fortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) zu integrieren. **Schwerpunkte der Untersuchung** liegen in Bruchmühle, Wegendorf sowie im Landschaftsraum zwischen Buchholz und Wesendahl.

Zu c) Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Siehe Erläuterungen zu Ziel 14

Die Ziele des Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Altlandsberg vom 23.11.2016 sind in die Zielstellungen des INSEK integriert (Ziel 14). Im Klimaschutzkonzept wurden darüber hinaus konkrete Maßnahmen erarbeitet, die auch im Rahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt werden sollten. Im Folgenden werden die Maßnahmen nur kurz genannt, im Übrigen wird auf das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Klimaschutzkonzept verwiesen.

Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept:

Kommune als Infrastrukturgestalter und Moderator

K1 Stelle für Klimaschutzmanagement in der Stadtverwaltung Altlandsberg

K2 Energieoptimierte kommunale Infrastruktur und Einführung eines Monitoring- und Verbesserungsprozesses

K3 Klimaschutz an Schulen und Kitas

K4 PV-Programm für öffentliche Liegenschaften

K5 Tue Gutes und rede darüber

K6 Straßenbeleuchtung: Sanierung, Optimierung, intelligente Beleuchtungsführung

K7 Naturentwicklung als Klimaschutz

Energieeffizienz und Erneuerbare Energien in Privathaushalten

H1 Mobile Anlaufstelle für Energieeffizienzfragen der Bürger*innen

H2 Herzlich Willkommen in der Energiewende

H3 Energie- und klimaoptimierte Bauleitplanung

H4 Altlandsberg heizt gemeinsam (am Beispiel des Scheunenviertels)

H5 Energetische Nutzung von Energieholz und biogenen Reststoffen

H6 Energetische Gebäudesanierung und erneuerbare Energien im historischen Bestand

Mobilitätswende

M1 Altlandsberg fährt nachhaltig

M2 RufBus Optimierung

M3 Runder Tisch Radverkehr

M4 Sicherer und sauberer Schulweg

Energieeffizienz in Betrieben

W1 Anlaufstelle Fördermittelberatung

W2 Energieeffizienznetzwerk

Zentrales Vorhaben 4

Gut vernetztes Stadtgebiet für alle Bevölkerungsgruppen

Eine verbesserte Vernetzung der Ortsteile für Bewohner und Besucher durch den Ausbau kurzer Fuß- und Radwegeverbindungen und eine verbesserte Anbindung an den Schienenverkehr sowie grundsätzlich verbesserte Mobilitätsangebote hat wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt zu einem attraktiven Lebensort im ländlichen Raum mit breitem Angebot zur Daseinsvorsorge, verbesserter Barrierefreiheit und Teilhabemöglichkeiten aller Bewohner und weitere Handlungsfelder, wie der Tourismuswirtschaft.

Einzelmaßnahmen:

- a) Ergänzung und Umsetzung des Wegenetzkonzeptes mit Wander-, Rad- und Reitwegen
- b) Ergänzung der Beschilderung und Informationssystem für Bewohner und Besucher
- c) Untersuchung und Verbesserung des ÖPNV; alternatives, öffentlich nutzbares Mobilitätsangebot
- d) Anpassung im Sinne der Barrierefreiheit

Das Zentrale Vorhaben 4

hat eine Schlüsselrolle zum Erreichen folgender Ziele:

- Ziel 7 - Sichern und Entwickeln der sozialen Infrastruktur in allen Ortsteilen
Ziel 12 - Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen (barrierefrei)
Ziel 13 - Entwicklung eines gut vernetzten Erholungs- und Erlebnisraumes
Ziel 15 - Vernetzung aller Ortsteile durch Nahverkehr und Rad- und Fußwege

Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen

Zu a) Ergänzung und Umsetzung des Wegenetzkonzeptes mit Wander-, Rad- und Reitwegen

Siehe Erläuterungen zu Ziel 15

Mit der Ergänzung und Umsetzung der Radwege innerhalb des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg werden kurze Ortsverbindungen geschaffen und ausgebaut und damit die Erreichbarkeit wichtiger sozialer Infrastrukturen und Einrichtungen der Nahversorgung für die Bewohner innerhalb des Stadtgebietes verbessert (siehe Ziel 7 und Ziel 15).

Gleichzeitig dient diese Maßnahme in Verbindung mit einem verbesserten Beschilderungs- und Informationssystem (siehe Punkt b) der Erleubarkeit der Landschaft als Erholungsraum für Bewohner und Besucher (siehe Ziel 13), was sich positiv auf die Lebensqualität, die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Stadt sowie auf die touristische Entwicklung als Wirtschaftsfaktor auswirkt. Unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungsansprüche dient diese Maßnahme der Konfliktminderung.

Das Radwegenetz ist Bestandteil des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg von 2009. Dieses ist weiterzuentwickeln und schrittweise umzusetzen. Es ist grundsätzlich auf einem aktuellen Arbeitsstand und kann somit weiterhin als Grundlage für den Ausbau der Radwege und der Straßen dienen.

Entsprechend Ziel 15 ist daneben auch der Ausbau von **Rad-, Fuß- und Reitwegen** mit entsprechender Beschilderung vorzusehen. Des Weiteren sind die erforderlichen **Erschließungswege für die Landwirtschaft** zu berücksichtigen und somit die Landwirtschaftsbetriebe zu unterstützen. Kombinierte Ausbauvarianten sind in vielen Bereichen sinnvoll (siehe Ziel 2).

Die wichtigsten, im Straßennetzkonzept der Stadt Altlandsberg (2009) bereits verankerten Radwegeverbindungen sind (siehe auch Ziel 15):

- Altlandsberg – Neuhönow – Wegendorf – Werneuchen
- Altlandsberg – Buchholz – Wegendorf
- Wilkendorf – Gielsdorf – Wesendahl – Buchholz – Bruchmühle – Fredersdorf

Darüber hinaus sind von hoher Priorität für die **Ergänzung** und Umsetzung des Wegenetzes:

- die Allee zwischen **Wesendahl und Buchholz** als landwirtschaftlicher Erschließungsweg ohne generellen Autoverkehr
- im Raum zwischen **Buchholz, Wesendahl und Bruchmühle** der Ausbau der vorhandenen, nicht befestigten Ortsverbindung zwischen Buchholz und Bruchmühle für den Radverkehr
- in **Bruchmühle** die Anbindung des Ortszentrums an das umgebende Wegenetz im Landschaftsraum
- eine Untersuchung zur Einordnung einer sicheren Radwegeverbindung von **Gielsdorf** nach **Wilkendorf**. Eine direkte Verbindung ist wegen des bewegten Geländes unrealistisch
- langfristig der Ausbau von Wegeverbindungen zum **Bötzsee** und nach **Spitzmühle**.

Zu b) Ergänzung der Beschilderung und Informationssystem für Bewohner und Besucher**Siehe Erläuterungen zu Ziel 15**

Zur Erreichung verschiedener Stadtentwicklungsziele ist ein umfassendes Verkehrsleitsystem mit folgenden Komponenten sinnvoll und notwendig:

- Parkleitsystem für die Innenstadt
- Rad-, Wander- und Reitwegeausschilderung
- Informationstafeln zur Umweltbildung usw.

Das **Parkleitsystem für die Innenstadt** wird erforderlich auf Grund der bereits vorhandenen problematischen Parkplatzsituation in der dicht bebauten Altstadt sowie des voraussichtlich steigenden Stellplatzbedarfes vor allem im Zusammenhang der aktuellen Entwicklung des Schlossgutareals als überregional bedeutsamer Veranstaltungsort. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt soll die Parkplatzsituation geprüft und Lösungsvorschläge erarbeitet werden einschließlich eines Leitsystems. Dieses bildet die Grundlage für die Umsetzung. (siehe ZV 1)

→ siehe Maßnahmenblatt Altlandsberg – Maßnahme AM 2

Die erforderliche **Ausschilderung der Rad-, Wander- und Reitwege** erfolgt auf der Grundlage des Radwegenetzkonzeptes (siehe Punkt a). Dafür ist eine einheitliche Gestaltung zu erarbeiten und sie ist konsequent flächendeckend im gesamten Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus (Anbindung an Schienennetz) umzusetzen. Die Ausschilderung ist ein wesentlicher und unabdingbarer Bestandteil bei der Entwicklung eines Wegenetzes. Diese Maßnahme fördert die Vernetzung der Ortsteile, der Naherholungsangebote, des Landschaftsraumes für die Bewohner und die Besucher und trägt somit zur Verbesserung der Lebensqualität, der Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum sowie zur Entwicklung der Tourismuswirtschaft entscheidend bei.

Die Ausstattung des Stadtgebietes mit einheitlichen **Informationstafeln** entlang wichtiger Wegeverbindungen, an Sehenswürdigkeiten, Denkmälern, Besonderheiten des Natur- und Landschaftsraumes fördert die Attraktivität als (Nah)Erholungsraum, dient der Umwelt-, Geschichts- und Kulturbildung und der Stärkung der Identifikation der Bevölkerung.

Thematische Rundwege mit Anschauungs- und Informationstafeln zu geschützten Tier- und Pflanzenarten (Fledermäuse, Vögel etc.), Einrichtungen wie bspw. Futterkrippen, Nistkästen, Insektenhotels veranschaulichen die vorkommenden Arten und geben Auskunft über deren Bedeutung für das Ökosystem, deren Gefährdung oder auch Maßnahmen wie diese geschützt werden können.

Ein erster Schritt können **Naturlehr- und -erlebnispfade sein, wie beispielsweise für den Ortsteil Altlandsberg** bereits im Landschaftsraumkonzept 2016 verankert. Verbunden werden touristische Attraktion, wie Schlosskirche, Domänenhof, Schlosspark und der umgebende Naturraum am Mühlenfließ mit dem historischen Stadtkern über die Promenade usw. Zu erwähnen ist auch der bereits 2016 eingeweihte Geschichtspfad in Bruchmühle.

Diese und weitere Wege dienen der Wissensvermittlung über die heimische Flora, Fauna und Kulturgüter. Für Altlandsberger Kindertagesstätten und Schulen entsteht ein Angebot, Wissensvermittlung in der Natur aktiv zu betreiben. Der Schutz von Natur und Umwelt kann praktisch erlebbar vermittelt werden (Umweltbildung).

Zu der Einrichtung der Wegenetze mit wichtigen Sehenswürdigkeiten und Informationspunkten gehört auch die Erarbeitung und Bereitstellung von **Begleitbroschüren, Flyern und weiteren Informationsmaterialien**, die für Bewohner und Besucher gleichermaßen flächendeckend und barrierefrei erreichbar sind. (siehe Querschnittsaufgaben, Kapitel 7.2)

Zu c) Untersuchung und Verbesserung des ÖPNV; alternatives, öffentlich nutzbares Mobilitätsangebot

Siehe Erläuterungen zu Ziel 15

Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV dienen der Verbesserung der Lebensqualität und Versorgungssituation (siehe Ziel 15).

Zur Untersuchung **alternativer Mobilitätsangebote** ist die Teilnahme an Modellprojekten zu prüfen. Grundsätzlich sind bei der Prüfung alternativer Mobilitätsansätze verschiedene Akteure wie Schulen, Gewerbetreibende oder Vertreter von Jugendlichen und Senioren in die Planung einzubeziehen. Die Beispiele im folgenden Exkurs zeigen vielfältige Möglichkeiten, die bereits getestet sind und schon heute die Mobilität im ländlichen Raum verbessern können:

Exkurs: Mobilitätsangebote im ländlichen Raum

Im Hohen Fläming wurde durch Gründung eines **BürgerBus Hoher Fläming e.V.** die Bedienung von für Verkehrsunternehmen unwirtschaftliche Strecken gesichert. Ehrenamtliche Fahrerinnen und Fahrer fahren mit dem BürgerBus (Kleinbus mit 8 Plätzen) und ergänzen somit das bestehende Angebot. (Bürgerbus 2016)

Das Modell des **kombiBUS** wird seit September 2012 in der Uckermark angeboten. Die Uckermärkische Verkehrsgesellschaft (UVG) befördert hierbei in ihren Linienbussen neben Personen zusätzlich auch Güter. Dadurch erfolgt auch eine Vernetzung wirtschaftlicher Akteure untereinander, lokale Versorgungseinrichtungen wie Dorf- und Hofläden profitieren von der kostengünstigen Transportmöglichkeit und stärken die Nahversorgung in der Region. (Kombibus 2016)

In der Gemeinde Teuschnitz (Bayern) wurde im Rahmen des Modellprojektes „In der Heimat wohnen - ein Leben lang, sicher und selbstbestimmt“ die „**Mitfahrzentrale Teuschnitz**“ gegründet. Diese vermittelt über eine Telefonzentrale individuelle Fahrten an Senioren, aus denen auch feste Fahrgemeinschaften entstehen können. Durch die persönlichen Gespräche am Telefon wird das Vertrauen der Senioren in den Dienst unterstützt. Ehrenamtliche Fahrer ermöglichen den Senioren einen flexibel und eigenständig gestalteten Alltag. (Mitfahrzentrale 2016)

Darüber hinaus sollten aber auch zukunftsfähige alternative Mobilitätsangebote beispielsweise durch Elektrofahrzeuge oder perspektivisch auch autonom fahrende Fahrzeuge berücksichtigt werden, die völlig neue Optionen für die Mobilität im ländlichen Raum schaffen. Hier muss die Stadt aktuell informiert sein und ggf. vorausschauende Infrastrukturen bereitstellen. Die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos im Stadtgebiet ist ein Beispiel dafür.

Speziell vor dem Hintergrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses in der Stadt Altlandsberg ist jedoch davon auszugehen, dass auch ein **Ausbau der Busverbindungen** wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden kann. Entscheidend ist eine angebotsorientierte, enge Taktung der Busse zu wichtigen Knoten- und Versorgungspunkten wie Fredersdorf, Werneuchen, Neuenhagen, Hönow (U-Bahn), Hoppegarten (S-Bahn) sowie eine Ausweitung der Betriebszeiten in den Abendstunden und am Wochenende. Das Angebot kann schrittweise verbessert und an die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst werden, indem zunächst kommunal subventionierte Busverbindungen testweise angeboten werden und diese je nach Nutzungsgrad in der Testphase langfristig angeboten werden. Mit dieser Vorgehensweise hat die Stadt Altlandsberg bereits Erfahrung gesammelt.

Für die Entscheidung für oder gegen einen direkten **Anschluss an das Schienennetz durch S- oder U-Bahn** sind weiterführende Untersuchungen, interkommunale Abstimmungen usw. erforderlich.

Zu d) Anpassung im Sinne der Barrierefreiheit**Siehe Erläuterungen zu Ziel 12**

In diesem Themenbereich spielen die Straßenraumgestaltung, die Nutzbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Beschilderungen eine wesentliche Rolle zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Stadtgebiet (siehe Ziel 12). Die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes hat oberste Priorität.

Darüber hinaus ist für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, wie des Straßen- bzw. Verkehrsraums, aber auch für öffentliche Gebäude, für die Anlage von Spielplätzen oder Beschilderungen, entsprechend der Zielstellung in Ziel 12, der Ansatz des „**Universal Design - Design für Alle**“, der die Nutzbarkeit von Produkten oder Räumen für alle vorsieht, in allen Planungen zu verankern. Das Konzept des „Universal Design“ umfasst alle Aspekte der Barrierefreiheit und sieht vor, dass ungeachtet ihrer individuellen Fähigkeiten, ihres Alters und Geschlechts oder ihres kulturellen Hintergrunds allen Menschen eine gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft ermöglicht wird. Dazu zählt auch ein entsprechender Anspruch an eine unterstützende und attraktive Gestaltung der Umwelt und der Produkte. (vgl. IDZ 2008)

Dieser Anspruch ist bei der Planung und Gestaltung von Gebäuden und Infrastrukturen, bei Informations- und Kommunikationssystemen bis hin zur Konzeption von Dienstleistungs- und Serviceangeboten zu berücksichtigen.

Bei Neuplanungen sind Barrieren von vornherein zu vermeiden und bei Straßensanierungen sind barrierefreie Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen.

Siehe hierzu insbesondere:**Ortsteil Altlandsberg**

→ Maßnahmenblatt Altlandsberg – Maßnahme AM 2

Ortsteil Buchholz

→ Maßnahmenblatt Buchholz – Maßnahme BuM 4

Ortsteil Wegendorf

→ Maßnahmenblatt Wegendorf – Maßnahme WdM 7

8.2 Übersicht zur Zielerreichung durch Zentrale Vorhaben

Es stellte sich heraus, dass viele kommunale Planungen und Konzepte vorhanden sind, die fortgeschrieben und unter den Zielstellungen des INSEK aktualisiert werden müssen. Daher ergeben sich als Einzelmaßnahmen zahlreiche Konzeptentwicklungen, die auf dem Vorhandenen aufbauen. Gleichzeitig werden diesbezüglich Schwerpunkte / Prioritäten gesetzt, um Ressourcen zu bündeln und Ziele möglichst effizient zu erreichen. Weiterführend dienen die Konzepte konkret der Maßnahmenumsetzung bzw. Ausführungsplanung für Bauvorhaben und stellen handhabbare Arbeitsgrundlagen für die Verwaltung dar.

Die folgende Übersicht stellt die Zentralen Vorhaben den Zielen des INSEK gegenüber und zeigt deren zentrale Bedeutung für die Erreichung der Zielstellungen:

	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17
	<i>Funktionsteilung der OT Siedlungsstruktur erhalten Tourist., kulturelle Ausstrahlung Steuerung Wohnflächen Umsetzung komm. Interessen Differenz. Wohnraumangebot Soziale Infrastruktur Förderung Ehrenamt Versorgungsangebot Ortszentren Gestalterische Qualität Öffentliche Räume für alle Landschaft, Naturschutz Energieeffizienz Vernetzung, Wege Gewerbe, Arbeitsplätze Stadtmarketing</i>																
ZV1 Innenstadt	X		X				X		X	X	X	X			X	X	
ZV2 Lebensqualität in allen Ortsteilen	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X					X
ZV3 Landschaftsraum		X								X		X	X	X		X	
ZV4 Vernetzung							X					X	X		X	X	
Querschnittsaufgaben (Kap. 7.2)		X	X	X	X	X	X	X				X				X	X

Tab. 10: Übersicht zur Zielerreichung durch zentrale Vorhaben

9. Städtebauliche Kalkulation

Im Folgenden wird eine tabellarische Übersicht zu den aus heutiger Sicht erwarteten Gesamtkosten und Fördermöglichkeiten für die Zentralen Vorhaben in Kapitel 8 gegeben (Zentrale Vorhaben ZV1 bis ZV4). Eingeflossen in die grobe Kostenübersicht sind sowohl bekannte Angaben der Haushaltsplanung der Stadt als auch verallgemeinerte Erfahrungswerte, Kosten für vergleichbare Leistungen usw.

Die Übersicht zur Finanzierung wird bis zur Beschlussfassung des INSEK fortgeführt und präzisiert, so dass dann ein aktueller Sachstand vorliegt. Danach geht die Fortschreibung der Kosten in die Zuständigkeit der Verwaltung über.

Vorschläge zur Prioritätensetzung erfolgen für Einzelmaßnahmen innerhalb der Zentralen Vorhaben. Für diese Prioritätensetzung wurden räumliche, funktionelle, finanzielle und zeitliche Aspekte berücksichtigt. Sie kann nur eine Momentaufnahme zum gegenwärtigen Sachstand abbilden und muss analog zur Haushaltsplanung fortgeschrieben werden.

Bei den Finanzierungsquellen werden verschiedene Förderprogramme berücksichtigt insbesondere des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL). Es ist jedoch in jedem Einzelfall zu prüfen, ob es auch anderweitige Fördermöglichkeiten gibt.

Zentrales Vorhaben 1										
- Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit regionaler Ausstrahlung										
Baustein	Handlungsschwerpunkt	Lage des Handlungsschwerpunktes	Grobschätzung Gesamtkosten in €	Kommunale Eigenmittel in €	Förderbedarf Stadtentw.-förderung in €	Sonstige Finanzquellen (Beiträge in €)	Umsetzungszeitraum	geschätzte Bewirtschaftungskosten in € / Jahr	Priorität (1-3)	Ziele, Umfang, Begründung
a	Fortführung und Umsetzung der Projekte: (1) Schlossgutareal (2) Scheunenviertel (3) historische Altstadt	OT Altlandsberg -Zentrum-	(1) 20 Mio.	11,1 Mio.	7,1 Mio.	1,8 Mio. (Leader)	2017-2025-2030 (abschnittsweise)	durch Vermietung kostenneutral; 180 T Parkpflege usw.	1	Schrittweise und langfristige Stärkung der überregionalen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Ausstrahlung, Integration der Projekte in die Stadtentwicklung, Entwicklung des Denkmals Scheunenviertel als lebendigen Stadtteil, Wiederherstellung von Bestandteilen des Schlossgutes, Entwicklung der Sanierungsgebiete Altstadt und Scheunenviertel. Die abgestimmte Finanzierung für das Scheunenviertel (2) bis 2024 liegt bei 1,1 – 1,2 Mio. €
			(2) 10 Mio.	0,8 Mio.	9,2 Mio.					
			(3) 1,75 Mio. (Bauabschnitt I + II)	0,45 Mio.	1,3 Mio.					
b	(1) Fortschreibung und (2) Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Innenstadt“	OT Altlandsberg -Zentrum-	(1) 15 T	15 T			(1) Planung: 2017 / 2018		1	Erhöhung von Aufenthalts- und Nutzungsqualität am Marktplatz, Entwicklung von Poststraße und Berliner Straße als Teil des Hauptgeschäftsbereiches. Entwicklung eines möglichst barrierefreien Stadtkerns. Bei der Umsetzung wurden Mehrkosten für die Herstellung einer barrierefreien Innenstadt berücksichtigt. Die Grundkosten sind in a(3) enthalten.
			(2) 500 T (Mehrkosten für Barrierefreiheit - Grundkosten in a(3) enthalten)	500 T			(2) Umsetzung: bis 2030			
c	Aktive Förderung von Gewerbe und Dienstleistung im Zentrum	OT Altlandsberg	30 T	30 T			ab 2017 laufend	20 T Sachmittel	1	Ziel ist die Belebung der Altstadt mit Hauptgeschäftsbereich, Förderung von Gewerbe und Dienstleistung, Verbesserung der Nahversorgung. Dafür sind vor allem personelle Verbesserungen in der Verwaltung vorgesehen um beispielsweise einen Gewerbe-/Kulturkoordinator einzusetzen, das Stadtmarketing zu verbessern oder/und Netzwerke herzustellen. Bei den Kosten wird von insgesamt zwei Sachbearbeiterstellen sowie Sachmitteln ausgegangen. Diese sind in ZV1 und ZV2 anteilig aufgeführt.
d	Planung und Entwicklung der zentralen sozialen Infrastruktur für die Gesamtstadt - (1.1) Schulneubau - (1.2) Schulerweiterung - (2) Kita - (3) Sporthalle / -anlagen	dezentral im OT Altlandsberg	(1.1) 3,5 Mio. (1.2) 1,1 Mio.	2 Mio.	2,6 Mio.		2017-2050	(1) 800 T	2	Ziel: Konzentration von gesamtstädtischer sozialer Infrastruktur im OT Altlandsberg Neubaubedarf bei Sportstätten, Schule und Kita. Die medizinische Grundversorgung wird im Wesentlichen privat finanziert, Arztpraxen, Physiotherapie usw. Unterstützung durch die Stadt gehört zu c
			(2) 4 Mio.	1 Mio.	3 Mio.			(2) N.N.		
			(3) 3 Mio.	(3) Mögliche Förderung muss noch geprüft werden				(3) N.N.		

Zentrales Vorhaben 2										
- Ausgewogene Entwicklung aller Ortsteile mit hoher Lebensqualität und eigener Spezifik										
<i>*ohne den Ortsteil Altlandsberg – hierzu siehe ZV 1</i>										
Baustein	Handlungsschwerpunkt	Lage des Handlungsschwerpunktes	Grobschätzung Gesamtkosten in €	Kommunale Eigenmittel in €	Förderbedarf Stadtentw.-förderung in €	Sonstige Finanzquellen (Beiträge in €)	Umsetzungszeitraum	geschätzte Bewirtschaftungskosten in € / Jahr	Priorität (1-3)	Ziele, Umfang, Begründung
a	Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne (Orts- und Bereichsentwicklungskonzepte)	Ortskerne	1,5 Mio. <i>(im Mittel je Ortsteil 300 T)</i>	0,3 Mio.		1,2 Mio. (Leader)	2017-2023/30		1	Stärkung der Funktionsteilung der Orte, Bewahrung des Ortsbildes, Stärkung der Ortskerne und deren Bindungswirkung, Flächenvorsorge
b	Entwicklung grundlegender sozialer Infrastruktur (Schule siehe ZV1) (1) Kita (2) Gesundheit	(1.1) Gielsdorf	2 Mio.			privat	2018 - 2023	insges.ca. 250 T€ für zwei zusätzliche Kitas	2	Ziel: Sicherung der wohnortnahen sozialen Infrastruktur Erforderlich sind derzeit insbesondere der Schulbau (siehe ZV 1) sowie der Bau von Kitas in Gielsdorf und Wegendorf. Es ist darüber hinaus eine medizinische „Versorgungsstrategie“ zu erarbeiten bzw. Ärzten oder Physiotherapeuten bei der Ansiedlung zu unterstützen. Langfristig sind alternative Bildungsansätze zu prüfen.
		(1.2) Wegendorf	2 Mio.			privat	bis 2030			
		(2) dezentral				privat	2018 - 2030			
c	Verbesserung der Nahversorgungssituation	Bruchmühle, Wesendahl, Wegendorf, Gielsdorf	N.N.			privat	2018-2030	20 T Sachmittel	3	Ziel: Umsetzung der Einzelhandelskonzeption: Netzwerk und Koordination regionaler Wertschöpfung für Gielsdorf und Wesendahl mit Hofläden, Bürgerschaftsmodell in Wegendorf, großflächiger Einzelhandel in Bruchmühle. Die Finanzierung muss privat erfolgen mit Unterstützung der Verwaltung. Bei den Verwaltungskosten wird von insgesamt zwei Sachbearbeiterstellen sowie Sachmitteln ausgegangen. Diese sind in ZV1 und ZV2 anteilig aufgeführt.
		Kommunale Unterstützung	30 T	30 T						
d	Differenziertes Wohnraumangebot schaffen	Bruchmühle und Wegendorf	5,6 Mio.			5,6 Mio. WBG	2017-2030		2	Hohe Priorität hat der Bau von Mietwohnungen. Die Standorte Bruchmühle und Wegendorf sind aktuelle Projekte der Altlandsberger Wohnungsbaugesellschaft. Weitere Projekte sind noch nicht avisiert oder privat finanziert. Erforderlich sind insbesondere die Flächensicherung und z.T. eine Bauleitplanung. Die Förderung von Mietwohnungsbau ist innerhalb der abgestimmten Gebietskulisse möglich.

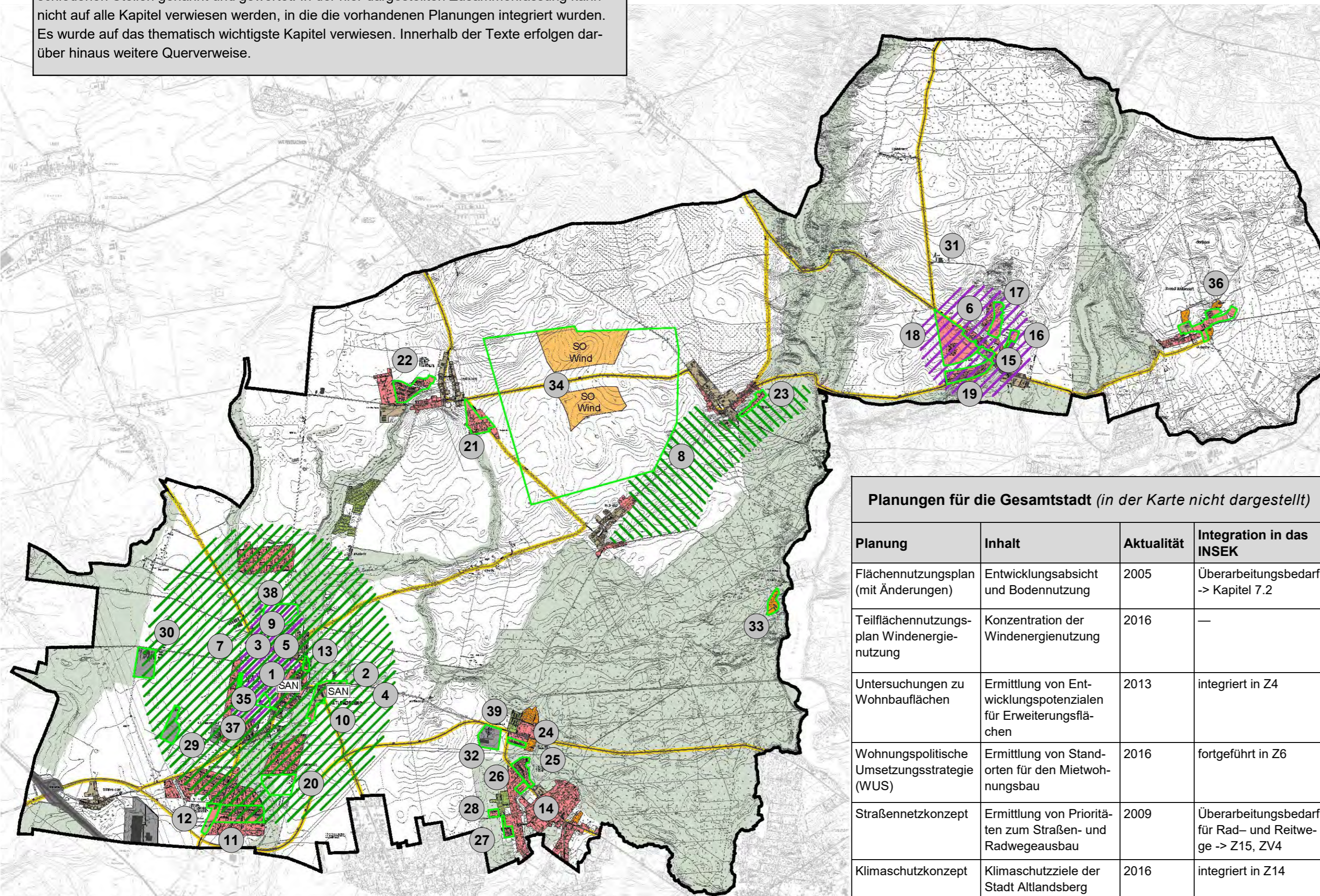
Zentrales Vorhaben 3										
- Landschaftsraum für Bewohner und Besucher – ökologisch funktionsfähig										
Baustein	Handlungsschwerpunkt	Lage des Handlungsschwerpunktes	Grobschätzung Gesamtkosten in €	Kommunale Eigenmittel in €	Förderbedarf Stadtentw.-förderung in €	Sonstige Finanzquellen (Beiträge in €)	Umsetzungszeitraum	geschätzte Bewirtschaftungskosten in € / Jahr	Priorität (1-3)	Ziele, Umfang, Begründung
a	Erarbeitung und Umsetzung von Landschaftsraumkonzepten (1) Erarbeitung Konzept (2) Ökopool (3) Umweltbildung	(1) Bereich zw. Wesendahl u. Buchholz	15T	15 T			2017/2019		1	Ziel: Entwicklung des Landschaftsraumes als wesentliche Basis der Lebensqualität und der Landwirtschaft u.a. durch Landschaftsraumkonzepte, Ökopool, Umsetzung der SPE-Maßnahmen, Integration in Ortsentwicklungskonzepte, Umweltbildung (weitere Landschaftsraumkonzepte werden im Zusammenhang mit den Ortsentwicklungskonzepten –ZV4– erarbeitet) Zu (2) Vorgesehen ist ein Pool von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden Zu (3) Hier fließen ehrenamtliches Engagement, personelle Unterstützung durch die Verwaltung sowie private Aktivitäten zusammen; einzelne Projekte müssen je nach Haushaltslage und Fördermöglichkeiten vorbereitet werden und lassen sich gegenwärtig nicht benennen, z.B. Naturerlebnispfade o.ä.
		(2) alle Ortsteile	20 T	20 T			2018-2020			
		(3) alle Ortsteile	N.N.				2018-2030			
b	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Wasserhaushaltskonzeptes	Gesamtstadt	N.N. <i>(interkommunale Abstimmung erforderlich)</i>				2018-2030		1	Gesamtstädtischer Schwerpunkt als interkommunales Projekt, Integration in Landschaftsraumkonzepte, Ortsentwicklungskonzepte, Bauleitplanungen Ziel: Sicherung und Entwicklung der Fließe und ihrer ökologischen Funktion vor dem Hintergrund öfter auftretender Trockenheit inklusive Untersuchung zur dezentrale Abwasserbehandlung, Regenwasserbewirtschaftung usw.
c	Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes (1) Personalkosten für den Klimabeauftragten (2) Bildungsprojekte in Schulen, Unternehmensberatung usw.	Gesamtstadt	(1) 60 T (2) 15 T	75 T			Erste Maßnahmen: 2018-2023		2	Das beschlossene Klimaschutzkonzept ist umzusetzen. Erste Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes, Finanzierung ist bis 2050 langfristig zu sichern. Siehe auch Beschluss zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes 2017
		Ortsteil Altlandsberg	(3) Elektro-Mobilität Ladestationen: 19T			19 T		Privatwirtschaftlich von e.dis betrieben		

Zentrales Vorhaben 4										
- Gut vernetztes Stadtgebiet für alle Bevölkerungsgruppen										
Baustein	Handlungsschwerpunkt	Lage des Handlungsschwerpunktes	Grobschätzung Gesamtkosten in €	Kommunale Eigenmittel in €	Förderbedarf Stadtentw.-förderung in €	Sonstige Finanzierungsquellen (Beiträge in €)	Umsetzungszeitraum	geschätzte Bewirtschaftungskosten in € / Jahr	Priorität (1-3)	Ziele, Umfang, Begründung
a	Ergänzung und Umsetzung des Straßen- und Wegenetzkonzeptes (1) Konzept fortschreiben	(1) alle Ortsteile	15 T	15 T			2018/19		2	<p>Fortschreibung des Straßennetzkonzeptes von 2009 unter Berücksichtigung von Radfahrern, Wanderern, Reitern; Umsetzung von Wegeverbindungen Ziel: kurze Ortsverbindungen verbessern die Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur und der Nahversorgung; danach wird die Präzisierung der Kosten notwendig.</p> <p>(2.1) Erste Maßnahmen sind bereits vorbereitet. Diese betreffen sowohl Radwege als auch Straßenbau und sind zusammenfassend genannt.</p> <p>(2.2) Die genannten Kosten betreffen den kommunalen Straßenausbau und eine straßenbegleitende Radwegeverbindung von Wegendorf über Wesendahl nach Gielsdorf als langfristiges Ziel.</p> <p>(2.3) Beim Straßenbau innerhalb der Orte können Kosten für die Radwege bzw. den radfahrerfreundlichen Ausbau noch nicht benannt werden.</p>
	Umsetzung von: (2.1) ersten Maßnahmen	(2.1) Wesendahl-Buchholz und Wegendorf-Neuhönow	220 T + 500 T	470 T		250 T (Leader)	2018-2023	Pflege der Feld- und Waldwege als touristische Rad-, Reit- und Wanderweg ca. 100€ je km / Jahr		
	(2.2) Straßenausbau + Radwege außerorts	(2.2) Verbindung der Orte	3 Mio. + 3 Mio.				2018/19 - 2030			
	(2.3) Straßenausbau + Radwege innerorts	(2.3) z.B. Gielsdorf	915 T + NN				2018/19 - 2030			
b	(1) Kommunale Beschilderung von Straßen/Wegen	alle Orte + in der Landschaft	(1) 150 T (rund 5 T€ / Jahr)	150 T			2018-2050	Reinigung/Instandhaltung 5-10T	3	Ziel: Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft als Erholungsraum, Verbesserung des touristischen Angebotes und regionale Einbindung.
	(2) Interkommunales Wegeleitsystem		(2) 206 T	6 T		200 T	2018 - 2023			
c	Untersuchung und Verbesserung des ÖPNV; alternatives und anderer öffentlich nutzbares Mobilitätsangebote	Gesamtstadt	N.N.				2018-2030		2	Teilnahme an Modellprojekten, Ausbau Busverbindungen, Abstimmung der Verwaltungen usw. Eine Kostenschätzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da im Voraus eine interkommunale Zusammenarbeit erforderlich ist.
d	Barrierefreiheit herstellen	Gesamtstadt	N.N.				2017-2050		2	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit durch Straßenraumgestaltung, Gebäudeplanung, Nutzbarkeit des ÖPNV, Verbesserung der Internetseite und der Beschilderung usw. Die Kosten für die Straßenraumgestaltung in der hist. Altstadt von Altlandsberg sind in ZV 1 enthalten.

Anlagen

- Anlage 1: Übersicht über vorhandene Planungen
- Anlage 2: Gebietskulisse zur Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Land Brandenburg
- Anlage 3: Ergänzende Anregungen von Bürgern im Rahmen der Beteiligung
- Anlage 4: Literatur- und Quellenverzeichnis (Auswahl)

Die vorhandenen kommunalen Planungen sind in das INSEK eingeflossen. Sie sind an verschiedenen Stellen genannt und gewertet. In der hier dargestellten Zusammenfassung kann nicht auf alle Kapitel verwiesen werden, in die die vorhandenen Planungen integriert wurden. Es wurde auf das thematisch wichtigste Kapitel verwiesen. Innerhalb der Texte erfolgen darüber hinaus weitere Querverweise.



Planungen für die Gesamtstadt (in der Karte nicht dargestellt)

Planung	Inhalt	Aktualität	Integration in das INSEK
Flächennutzungsplan (mit Änderungen)	Entwicklungsabsicht und Bodennutzung	2005	Überarbeitungsbedarf -> Kapitel 7.2
Teilflächennutzungsplan Windenergienutzung	Konzentration der Windenergienutzung	2016	—
Untersuchungen zu Wohnbauflächen	Ermittlung von Entwicklungspotenzialen für Erweiterungsflächen	2013	integriert in Z4
Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)	Ermittlung von Standorten für den Mietwohnungsbau	2016	fortgeführt in Z6
Straßennetzkonzept	Ermittlung von Prioritäten zum Straßen- und Radwegeausbau	2009	Überarbeitungsbedarf für Rad- und Reitwege -> Z15, ZV4
Klimaschutzkonzept	Klimaschutzziele der Stadt Altlandsberg	2016	integriert in Z14

Übersicht zu vorhandenen Planungen

Planungen für Teilbereiche

(Nummerierung in Spalte 1 entspricht der Nummerierung in der Karte)

	Planung	Aktualität	Integration in das INSEK
1	Sanierungsplanung Historischer Stadtkern	Abgeschlossen	Priorisierung -> Z3 und ZV1
2	Sanierungsplanung Scheunenviertel	in Bearbeitung	Fortführung -> Z3 und ZV2
3	Gestaltungssatzung Historischer Stadtkern		Umsetzung -> Z10, Z11 und ZV1
4	Gestaltungssatzung Scheunenviertel		Umsetzung -> Z11
5	Verkehrskonzept Stadtkern (2009)		Überarbeitungsbed. -> insbes. ZV1
6	Ortsentwicklungskonzept Gielsdorf (2009)		Überarbeitungsbed. -> Z10 und ZV2
7	Landschaftsraumkonzept Altlandsberg (2016)		Beachten und Umsetzen -> ZV3
8	landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept	teilw. umgesetzt	Fortführen, untersetzen -> ZV3
9	Studie zu Bauleitplanungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schlossareals (2012)		Fortführen, untersetzen -> Z3
10	BPL Scheunenviertel Altlandsberg (2006)	teilw. umgesetzt	Priorisierung -> Z3 (entspricht Z4)
11	BPL Seeberg Siedlung - Am Röhthsee	umgesetzt	—
12	BPL Seeberg Siedlung	umgesetzt	—
13	BPL Buchholzer Allee / Amtswinkel	wird umgesetzt	entspricht Z4 und Z6
14	BPL Wohnen an der Schulstr.	wird umgesetzt	entspricht Z6
15	BPL Gutshof, Gielsdorf	nicht umgesetzt	Priorisierung -> ZV2
16	BPL 2	umgesetzt	—
17	BPL 3 (1993)	nicht umgesetzt	Überarbeitungsbed. -> Z4
18	BPL 4 (1993)	nicht umgesetzt	Überarbeitungsbed. -> Z4
19	BPL 5	überw. umgesetzt	—
20	Friedrichslust Süd	in Aufstellung	Fortführen -> Z4
21	BPL 2 „Buchholzer Siedlung“	überw. umgesetzt	—
22	BPL 2 „City-Haus“	umgesetzt	—
23	BPL Wohngebiet an der Mühlenstr	umgesetzt	—
24	BPL „Am Wiesengrund“	umgesetzt	—
25	BPL Wohnhaussiedlung 2 „Am Mühlenfließ“	umgesetzt	—
26	VEP Bruchmühle	umgesetzt	—
27	BPL Nr. 3 Wohnsiedlung „Am Wald“	umgesetzt	—
28	BPL „Niedrigenergiehäuser am Waldring“	umgesetzt	—
29	Firmenstandort ARETA am Königsweg	umgesetzt	—
30	Gewerbe An der Mühle	in Aufstellung	Fortführen -> entspricht Z16
31	BPL7	umgesetzt	—
32	Gewerbegebiet Bruchmühle	umgesetzt	—
33	BPL Erholungsgebiet Bötze	umgesetzt	—
34	BPL Windpark	überw. umgesetzt	—
35	Erlengrundhalle	umgesetzt	—
36	BP 12, Golfpark Wilkendorf	teilw. umgesetzt	Fortführen entsprechend Z3, Z17
37	Altenpflegeheim / Betreutes Wohnen	umgesetzt	—
38	Bürgeracker (2017)	nicht umgesetzt	Umsetzen i.V.m d. Schlossareal -> Z2
39	BPL „Einzelhandel Bruchmühle“	in Aufstellung	Fortführen -> entspricht Z9

Anlage 2:

**Gebietskulisse zur Wohnraumförderung für Mietwohnungen
im Land Brandenburg**

Hintergrund

Die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg wurde im Jahr 2016 um die „*Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus*“ (MietwohnungsbauförderungsR) erweitert. Die Förderung erfolgt in Gebieten, die mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) abgestimmt wurden und konzentriert sich hauptsächlich auf die Innenbereiche der Ortsteile. Bei der Festlegung der Gebiete sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes sowie der raumordnerischen Festlegungen der Landesplanung zu berücksichtigen. Die Flächenkulisse der WUS wurde bis auf zwei Teilflächen bereits durch das LBV bestätigt (siehe nächste Seite).

Förderkulisse sind in erster Linie alle innerstädtischen **Sanierungs- und Entwicklungsgebiete**. Ergänzend können sowohl „Vorranggebiete Wohnen“ als auch „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ ausgewiesen werden.

Als „**Vorranggebiete Wohnen**“ können Abrundungen von innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie im Einzelfall weitere, nachhaltig stabile Stadtgebiete definiert werden. Diese weiteren Gebiete müssen hinsichtlich ihrer zentralen Lage, der gesicherten Infrastrukturversorgung sowie der Eignung der Bau- und Nutzungsstruktur für eine Stabilisierung bzw. Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion geeignet sein. Die Größe der „Vorranggebiete Wohnen“ muss auf den zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung und den Potenzialen in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten der Gemeinde abgestimmt sein.

Als „**Konsolidierungsgebiete**“ im Rahmen der Wohnraumförderung sind die Stadtquartiere durch die jeweilige Stadt zu benennen, die auch zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung der Stadt benötigt werden und deren Mietwohngebäude einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf aufweisen.

In den abzugrenzenden Flächen als Förderkulisse für die Wohnraumförderung kommt die MietwohnungsbauförderungsR zur Anwendung. Die abgestimmten „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche verbindlich festzulegen.

Bei **Konsolidierungsgebieten** sind die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität und der Ein- und Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude und die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse von Mietwohnungen und der Mietwohnungsneubau möglich.

In **Sanierungs- und Entwicklungsgebieten** sowie **Vorranggebieten Wohnen** kann zusätzlich die Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) Verwendung finden.

Gefördert wird aktuell

- in innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie innerhalb der „Vorranggebiete Wohnen“: alle Gegenstände gemäß Nummer 2.1
- innerhalb der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“: Buchstabe b und c gemäß Nummer 2.1

2.1 Gefördert wird

- a) eine generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlage 1) nach § 16 Absatz 3 WoFG,
- b) die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 WoFG, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- c) der Mietwohnungsneubau nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG sowie
- d) der Ein- beziehungsweise Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude.

Auszug aus der Bestätigung des LBV vom 05.10.2017 (zur Beschlussfassung durch die SVV Altlandsberg wurde die bestätigte Gebietskulisse bereits per Mail mitgeteilt):

„Dem Antrag auf Ausweisung von Fördergebietskulissen zur Wohnraumförderung in der Stadt Altlandsberg, im Ortsteil (OT) Altlandsberg, im OT Bruchmühle, im OT Gielsdorf und im OT Wegendorf entsprechend der Antragstellung vom 02.08.2017 **wird teilweise zugestimmt.**

Das Sanierungsgebiet (S-Gebiet) "Historischer Stadtkern Altlandsberg" gilt als "geborenes Fördergebiet" und entspricht dem Status eines Vorranggebietes Wohnen. Für dieses Gebiet ist keine Zustimmung erforderlich.

Die Zustimmung erfolgt im OT Altlandsberg für das beantragte Vorranggebiet Wohnen SG- "Historisches Scheunenviertel" und für das beantragte Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung südlich des historischen Stadtkerns Berliner Straße/ Berliner Allee und Bernauer Straße.

Keine Zustimmung für Wohnraumförderung zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt für das beantragte Gebiet zwischen Bollendorfer Weg und Fredersdorfer Chaussee.

Im OT Bruchmühle wird dem Vorranggebiet Wohnen an der Landsberger Straße zugestimmt, nicht jedoch dem Bereich an der Eggersdorfer Straße zwischen Andreas-Hofer-Straße und Franz-Lahde-Straße.

Dem Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung mit zwei Teilflächen an der Kastanienallee/ Kurze Straße und beidseitig der Schulstraße bis an den Mühlenfließ, wird zugestimmt.

Den beantragten Vorranggebieten Wohnen in den OT Gielsdorf und Wegendorf wird zugestimmt.

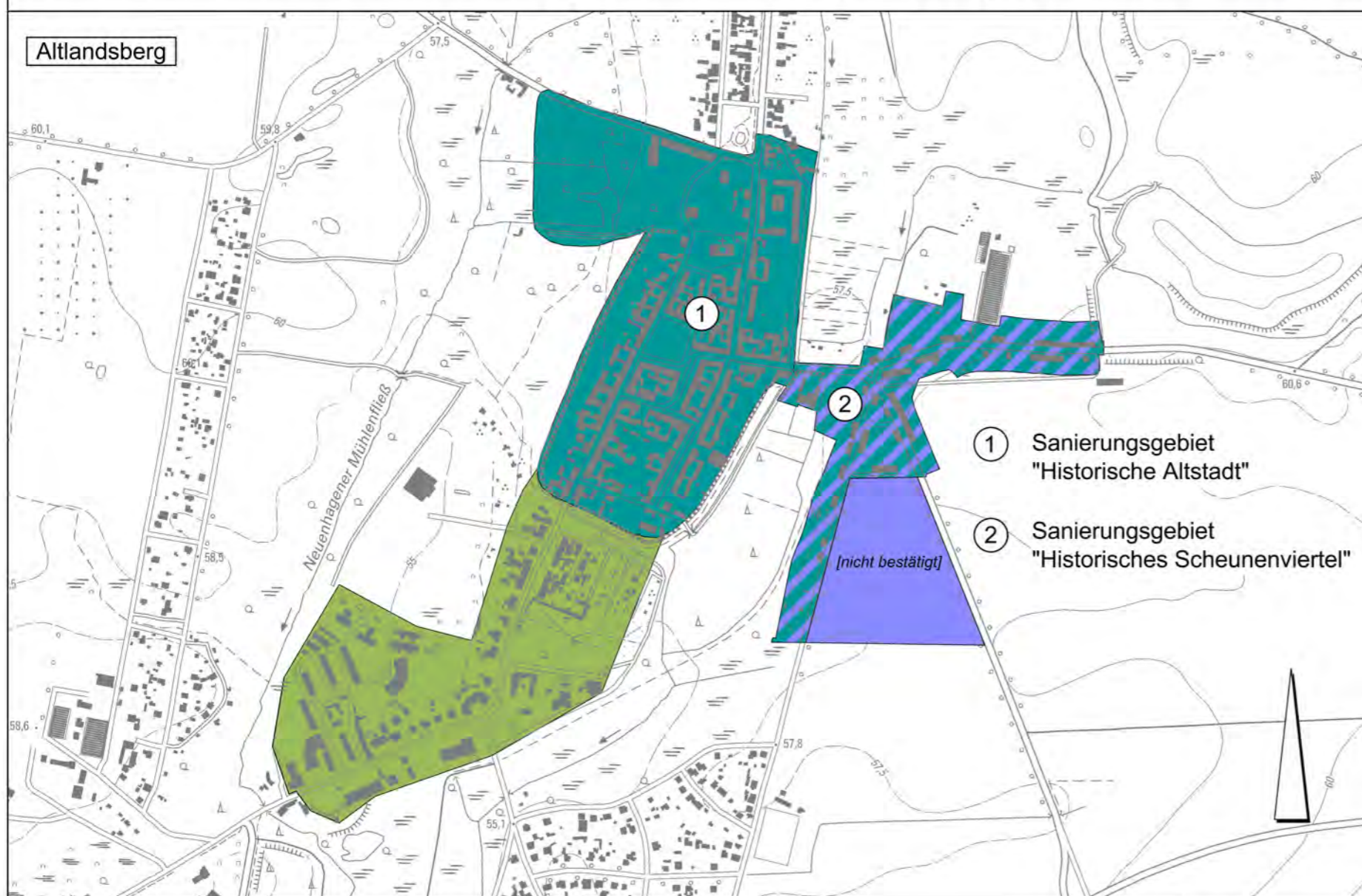
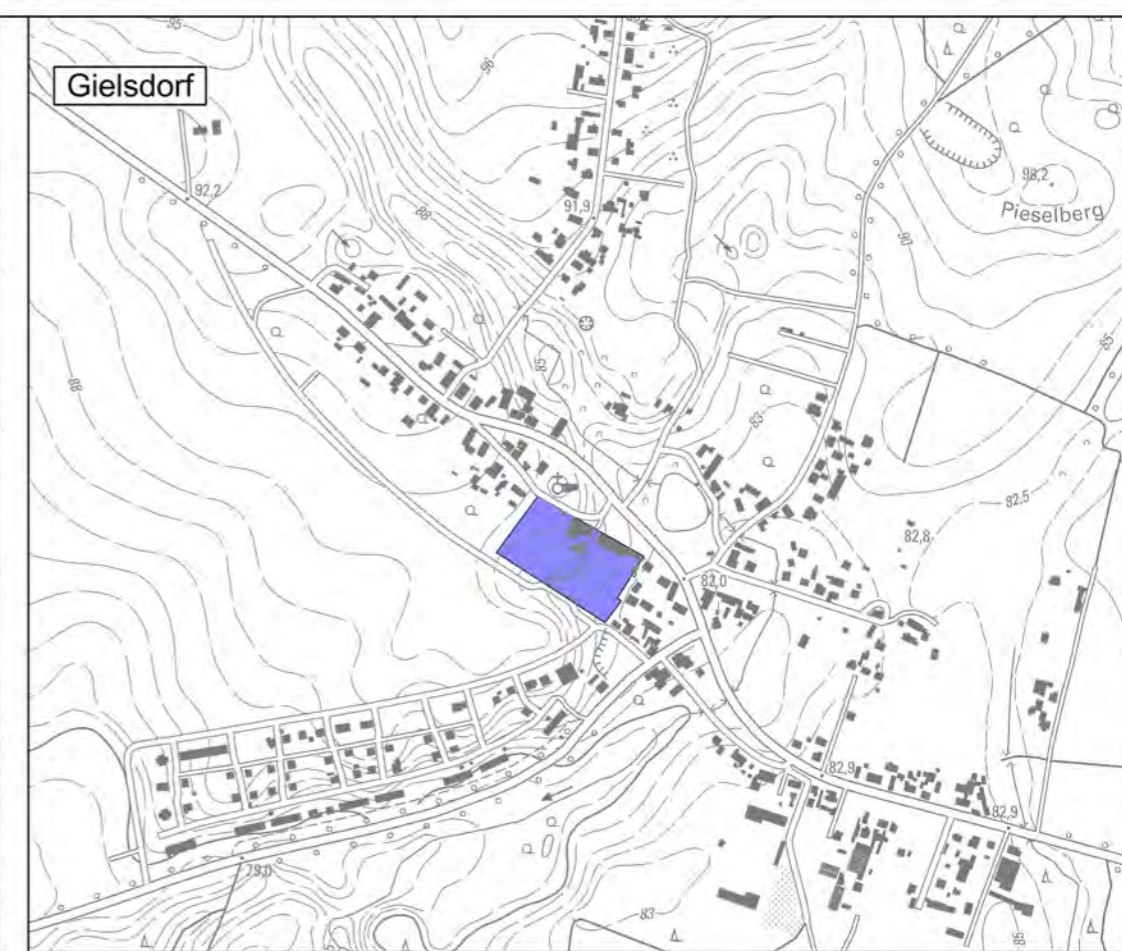
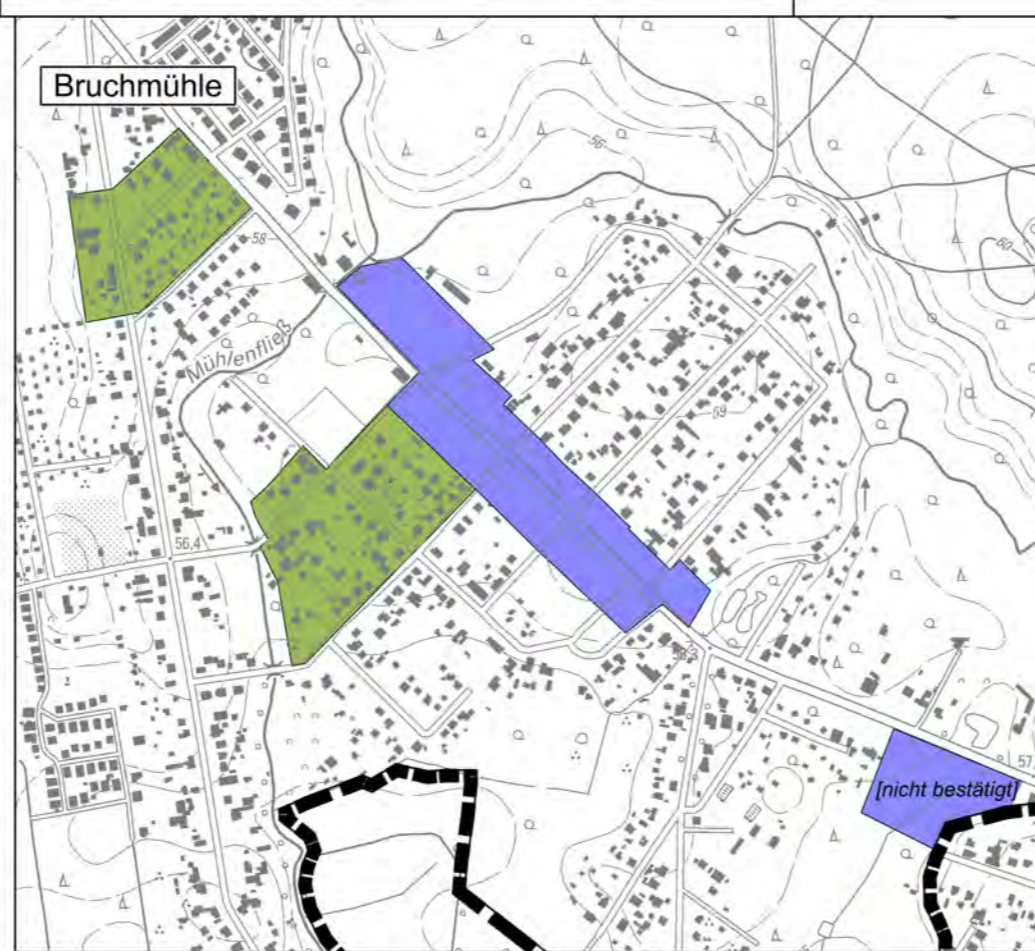
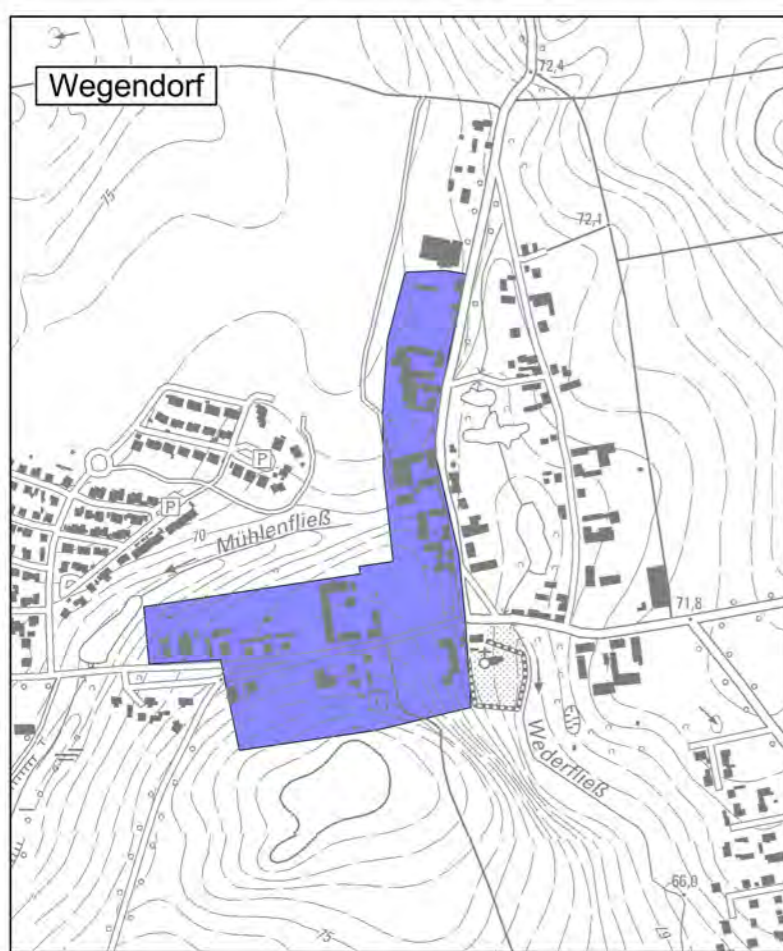
Die Festsetzung als Vorranggebiet Wohnen und Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung nach folgenden Richtlinien:

- Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) vom 24. April 2013, geändert durch Runderlass des MIL vom 03. Februar 2016
- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus vom 23.02.2016 (MietwohnungsbauförderungsR), geändert durch Runderlass des MIL vom 08. März 2017.“

In der ausführlichen Begründung wird erläutert, dass die Erweiterung der Gebietskulisse um die zwei von der Zustimmung ausgenommenen Flächen möglich ist, sobald die Gebiete im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Herleitung und Begründung der Gebietskulisse erfolgt ausführlich in Kapitel 5, Ziel 6.

Mit der anschließenden Kartendarstellung erfolgt die Abgrenzung der Gebietskulisse.




Gebietskulisse der Wohnraumförderung


Bestätigt vom LBV

 Sanierungsgebiete

 Vorranggebiete Wohnen

 Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung

Langfristige Entwicklungsoption - noch nicht vom LBV bestätigt

 [nicht bestätigt] Vorranggebiete Wohnen

Die Abgrenzung der Gebietskulisse erfolgte in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes sowie der raumordnerischen Festlegungen der Landesplanung.

Die Gebietskulisse ist vom LBV mit Schreiben vom 05.10.2017 bestätigt worden, mit Ausnahme der beiden entsprechend markierten Flächen.

Mit dem Selbstbindungsbeschluss der Stadt zum INSEK sind die bestätigten Gebiete als Förderkulisse festgelegt. Die flurstücksscharfe Abgrenzung liegt der Stadt Altlandsberg vor und kann dort eingesehen werden.

Stadt Altlandsberg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Anlage 2: Gebietskulisse der Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Land Brandenburg

September 2017



Anlage 3:**Ergänzende Hinweise von Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Leitbildern und Zielen des INSEK in Ergänzung des 2. Workshops sind Stellungnahmen von mehreren Bürgern und einem Ortsbeirat eingegangen. Die Hinweise und Anregungen wurden in ihren Grundsätzen überwiegend in das INSEK eingearbeitet. Teilweise wurden auch konkrete Ideen als Beispiele in das INSEK aufgenommen. Um das INSEK auf das Wesentliche zu beschränken und möglichst übersichtlich zu halten, wurden Anregungen und Hinweise, die für das INSEK als gesamtstädtisches Konzept zu detailliert waren, nicht eingearbeitet. Damit diese Hinweise jedoch nicht verloren gehen und bei Planungen bzw. der Fortschreibung berücksichtigt werden können, oder auch als Anregung, Eigeninitiative zu ergreifen, werden sie hier in der Anlage stichwortartig zusammengefasst.

Ergänzende konkrete Ideen und Vorschläge für die Stadt Altlandsberg:

- zur Verbesserung der Bürgerkommunikation Anlaufstelle einrichten, die den Bürgern bei der Einbringung von Ideen unterstützt
- Kinder und Jugendgruppen gründen, die mitreden dürfen
- Wochenend-Siedler und Mitglieder der Kleingartenanlagen aktiv in das Ortsgeschehen einbinden
- Erneuerung der Feuerwehrentechnik und der Gerätehäuser entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und den Erfordernissen der Gefahrenabwehranalyse
- Neubau eines Schulcampus von 1. bis 12. (13.) Klasse mit Hort, Turnhalle, Sportplatz und Freizeitmöglichkeiten als Ganztagschule an einem verkehrsgünstigen Standort (z. B. Scheunenviertel).
- Schulkonzept für gemeinsames Lernen von Kindern mit und ohne Beeinträchtigungen und Behinderungen
- Gemeinsame Tätigkeiten von Senioren, Schulen und Kindergärten unter dem Motto: „Altlandsberger für Altlandsberg“ oder „Altlandsberg packt an!“ (gemeinsame Freizeit, Beschäftigung, „Leih-Großeltern“)
- Ehrenämter auf Homepage listen
- Es sollte selbstverständlich werden, dass frische Fleischprodukte, Gemüse sowie Obst aus der Region (z.B. auf Wochenmarkt) angeboten werden.
- kostenlose Flohmärkte auf dem Marktplatz (als Plattform für Bewohner)
- Ausbau des Angebotes an altersspezifischen Spielplätzen
- stärkere Ausrichtung von Vereinskonzerten auf junge Familien, z. B. Mutter-Kind-Kaffee
- Anlage eines Wildparks/ Kleintiergeheges/ Streichelzoos:
 - in Trägerschaft bzw. Pflege einer Behinderteneinrichtung (Beispiel Wildpark Frankfurt Oder)
 - mit ehrenamtlich organisierter kleiner Gastronomie und Tierpatenschaften
 - als Ausflugsziel für Kindergartengruppen und Ferienprogramme

- Führungen mit Förster als Angebote zur Umweltbildung
- verstärkte Anpflanzung von Mischwald, von regionalen Hecken und Bäumen, von Hölzern, die der Witterung standhalten und beim Klimawandel Schutz, Ertrag und Erholung bieten
- Aufstellung einer Baumsatzung
- regelmäßige Reinigungstage für Wald und Waldrandzonen
- Fördern von Maßnahmen, die der Gesundheitsförderung der Einwohner dienen und Beibehaltung gelenkschonender Untergründe und Kennzeichnung dieser für Jogger und Wanderer
- Verwendung traditioneller Baumaterialien wie Sumpfkalk, Sumpfkalk-Kaseinfarben, unbehandeltes Holz, natürliche Holzschutzmittel in der Altstadt und den Dorfkernen
- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in den Ortsteilen
- Sponsorensuche

Anlage 4: Literatur- und Quellenverzeichnis (Auswahl)

Übergeordnete Konzepte und Planungen sind in Kapitel 1.2 und 1.3 gesondert aufgeführt.

Kommunale Planungen sind in Kapitel 1.4 und in Anlage 1 gesondert aufgeführt.

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL 2012): Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg, 2012

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) (MIL 2014a): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 2014

Bevölkerungsstatistik und Wohnen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (Amt für Statistik 2014): Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Altlandsberg, Stadt am 9. Mai 2011, 2014

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.); Landesamt für Bauen und Verkehr (Amt für Statistik 2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014-2040, 2015

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (Amt für Statistik 2016): Regionalstatistiken, in: www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionales/regionalstatistiken/regionalstatistiken.asp, 2016

Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) (LBV 2015a): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2015

Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Dezernat Informationsmanagement (Hrsg.) (LDS 2006): Beitrag zur Statistik, Historisches Gemeindeverzeichnis des Landes Bbg. 1875-2005, 2006

Landkreis Märkisch-Oderland (Hrsg.) (LK MOL 2010): Demografiebericht Landkreis MOL, 2010

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (SenStadt 2017): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, in: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose

Stadt Altlandsberg (2016): Zensus 2011

Gewerbe / Arbeitsmarktstatistik

BBE Handelsberatung GmbH (BBE 2016): Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Altlandsberg, 2016

Bundesagentur für Arbeit, Statistik (Hrsg.) (BfA 2016): Arbeitsmarkt in Zahlen, Beschäftigungs- und Arbeitsmarktstatistik, Arbeitsmarkt kommunal, Stadt Altlandsberg, Berichtsjahr 2015

Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) (LBV 2015b): Berichte der Raumb Beobachtung, Kreisprofil Märkisch-Oderland 2015

Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumb Beobachtung (LBV 2016): Strukturatlas, www.strukturatlas.brandenburg.de/, April 2016

Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL 2014b-Einzelhandelserlass): Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – Runderlass des MIL vom 17.06.2014

Stadt Altlandsberg (2016): Firmenliste, in: www.altlandsberg.de/index.php?page=firmenliste

Natur und Landschaft

Landkreis Barnim, Regionalpark Barnimer Feldmark e. V. (Hrsg.) (Barnim 2013): Konzeption zum aktiven Baumschutz im Teilraum Barnimer Feldmark, 2013

Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. (Regionalpark 2011): Radwegekonzept für die Barnimer Feldmark, 2011

Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. (Regionalpark 2016): Kopfweidenprojekt Altlandsberg, in: www.naturschutzfonds.de/unsere-arbeit/projektfoerderung/projekt-des-monats-maerz-2016.html, 2016

Daseinsvorsorge

Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holstein e. V. (Hrsg.) (ALR 2014): Studie, Die Zukunftsfähigkeit der Grundschulen in den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins, 2014

Bedarfsplanungs-Richtlinie (2013) – Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses über die Bedarfsplanung sowie die Maßstäbe zur Feststellung von Überversorgung und Unterversorgung in der vertragsärztlichen Versorgung in der Neufassung vom 20. Dezember 2012, in Kraft getreten am 1. Januar 2013, zuletzt geändert am 16. Juni 2016 veröffentlicht im Bundesanzeiger BAnz AT 14.09.2016 B1 vom 14. September 2016, in Kraft getreten am 15. September 2016

Bürgerbus Hoher Fläming (Bürgerbus 2016): www.buergerbus-hoherflaeming.de/, Oktober 2016

Jugendstiftung Baden-Württemberg, Abteilung Servicestelle Jugend und Schule (Hrsg.) (Jugendstiftung BW 2012): Fachtag Jugendbegleiter und Schule im ländlichen Raum, 2012

Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB 2016): Versorgungssituation Hausärzte zum 31.12.2016, in: <https://www.kvbb.de/praxis/zulassung/bedarfsplanung/versorgungssituation>, 2016

Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen (KVN 2016): Rollende Arztpraxis, in: <http://www.rollende-arztpraxis.de/Startseite/>, Oktober 2016

Kombibus (Kombibus 2016): [www. Kombibus.de](http://www.Kombibus.de), Oktober 2016

Landkreis Märkisch-Oderland (LK MOL 2016): Kommunale Gesundheitskonferenz im Landkreis Märkisch-Oderland, in: http://maerkisch-oderland.de/cms/front_content.php?idart=2051, Oktober 2016

Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (Hrsg.) (MBJS 2013): Bericht der Demografie-Kommission an die Landesregierung Brandenburg, Empfehlungen für künftige Modelle der Grundschulversorgung im ländlichen Raum im Land Brandenburg, 18. November 2013

Mitfahrzentrale Teuschnitz (Mitfahrzentrale 2016): www.menschenunderfolge.de/db/frontend.php/api/detail/id/1193, Oktober 2016

Mobilitätsstrategie Brandenburg 2030 (Mobilitätsstrategie 2030, 2017), in: [/www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/791968](http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/791968), 2017

Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung der Übertragung des KombiBus-Prinzips (Kombinierte Serviceleistungen als ergänzendes Angebot im Linienverkehr) im Land Brandenburg (Rili KombiBus) vom 20. Mai 2016 (Rili KombiBus 2016)

Staatskanzlei des Landes Brandenburg (Hrsg.) (Staatskanzlei 2007): Brandenburg. Offen für Vielfalt. Demografischer Wandel – Projekte zwischen Uckermark und Lausitz, Dezember 2007

Weitere

mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH (mobus 2017): Busfahrpläne, in: www.mo-bus.de, 2017

Internationales Design Zentrum Berlin e. V. (Hrsg.) (IDZ 2008): Universal Design, Unsere Zukunft gestalten, 2008

Schlossgut Altlandsberg GmbH (Schlossgut 2017): <http://schlossgut-altlandsberg.de/>, 2017