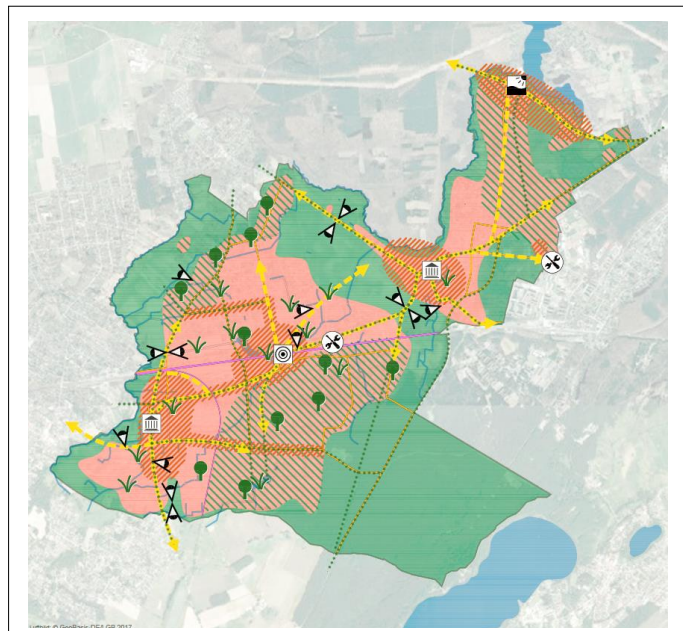


Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer
Umsetzungsstrategie (OEK/WUS)
für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf



Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer
Umsetzungsstrategie (OEK/WUS)
für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Auftraggeber

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8, 15345 Petershagen/Eggersdorf

Koordination

Bauamt

Carmen Schiene, Amtsleiterin

Marion Jakob, Sachgebietsleiterin Stadtplanung

Claudia Kurtz, Bauleitplanung

Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin

Telefon (030) 885 914 -0

Fax (030) 885 914-99

www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Hedwig Dylong

Paul-Martin Richter

Silke Wiesenhütter

Mitarbeit

Ursula Flecken

Annika Meyer

Katja Scheinig

Stand

September 2017

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	9
1.1	Aufgabenstellung	10
1.2	Beteiligungsprozess	11
1.2.1	Abstimmung Politik und Stakeholder	11
1.2.2	Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	12
2	Bestandsaufnahme und Analyse	13
2.1	Lage und Funktion im Raum	13
2.2	Rahmensetzungen der Landesentwicklungsplanung	13
2.3	Historische Entwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur	16
2.4	Freiraumstruktur, Landschaftsbild	21
2.5	Bevölkerungsentwicklung	26
2.6	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	28
2.7	Wohnen	31
2.8	Wohnungsbaupotenziale	32
2.9	Wohnfolgeeinrichtungen	33
2.9.1	Kindertagesbetreuung	34
2.9.2	Schulen	35
2.9.3	Spielplätze/Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	36
2.9.4	Senioreneinrichtungen	37
2.10	Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen	37
2.10.1	Nahversorgung	38
2.10.2	Medizinische Versorgung und Dienstleistungen	39
2.10.3	Gewerbeflächen	40
2.10.4	Freizeit und Tourismus	41
2.11	Verkehr	43
2.12	Zusammenfassung der Analyse	45
2.12.1	Potenziale und Herausforderungen	45
2.12.2	Prüfflächen Wohnungsbau und Gewerbe	47
2.12.3	Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse	51
3	Konzept	59
3.1	Leitbild	59
3.2	Integriertes Entwicklungskonzept	59
3.2.1	Strategie der Ortsentwicklung	63
3.2.2	Kulissen der Wohnraumförderung	67
3.3	Maßnahmenplanung	79

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Berlin und das Berliner Umland	14
Abb. 2: Ausschnitt LEP HR - Festlegungskarte (Ausschnitt)	15
Abb. 3: Metropole, Oberzentren und Mittelzentren mit Mittelbereichen (Ausschnitt)	16
Abb. 4: Schmettausches Kartenwerk 1767-1787 (Ausschnitt)	17
Abb. 5: Preußische Kartenaufnahme 1870/71	18
Abb. 6: Preußisches Meßtischblatt 1839, 1920 berichtigt, einzelne Nachträge 1930 durch Reichsamts für Landesaufnahme	19
Abb. 7: Baden am Bötze	21
Abb. 8: Wiese statt Wasser: Schillerteich im Juni 2017	22
Abb. 9: Waldstück im Siedlungsgebiet: Waldfriedenstraße/Elbestraße	22
Abb. 10: Flächennutzungsplan Petershagen/Eggersdorf, überlagert mit einer Preußischen Kartenaufnahme von 1870/71	23
Abb. 11: Wohnen im Grünen ist begehrt: Das Baugeschehen in der Gemeinde führt zu kontroversen Diskussionen über den Baumschutz	24
Abb. 12: Landsberger Straße mit großen Alleebäumen, geschützt gemäß BbgNatSchG (links) und junge Alleebäume in der Bruchmühler Straße (rechts)	24
Abb. 13: Blick von der Petershagener Chaussee nach Westen	25
Abb. 14: Blick von der Eggersdorfer Straße entlang des Lakgrabens	25
Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung 1991-2015	26
Abb. 16: Wanderungssalden für Petershagen/Eggersdorf	27
Abb. 17: Altersstruktur 2012 – 2030 für Petershagen	28
Abb. 18: Veränderung der Altersgruppen 2040 gegenüber 2013	28
Abb. 19: Altersstruktur Land Brandenburg 2013, 2030 und 2040	29
Abb. 20: Szenarien zur Einwohnerentwicklung	31
Abb. 21: Aktivierung Baupotenziale	33
Abb. 22: Supermärkte, Bestand und Planung	39
Abb. 23: Gewerbegebiete und -flächen	40
Abb. 24: Übersichtskarte Märkische S5-Region	42
Abb. 25: Verkehrsanlagen in Petershagen/Eggersdorf	43
Abb. 26: ÖPNV Linienführung mit Haltestelleneinzugsbereichen (Übernahme aus Verkehrsuntersuchung)	44
Abb. 27: Gemeindeplan mit Hervorhebung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Freizeit- und Kultureinrichtungen	46
Abb. 28: Zentrale Ortslagen mit spezifischen Charakteristika	47
Abb. 29: Übersicht Prüfflächen Wohnungsbau	48
Abb. 30: Übersicht Gewerbeflächen (Bestand) und Prüfflächen Gewerbe	50
Abb. 31: Ortsbild Infrastruktur	53
Abb. 32: Ortsbild Landschaft	55
Abb. 33: Ortsbildprägende Freiraumtypen	57
Abb. 34: Strategien der Ortsentwicklung/Leitbild	61

Abb. 35: Kulissen der Wohnraumförderung (Übersicht)	71
Abb. 36: Kulissen der Wohnraumförderung, 1 Ortskern Eggersdorf	73
Abb. 37: Kulissen der Wohnraumförderung, 2 Bahnhofsumfeld/Ortsmitte	74
Abb. 38: Kulissen der Wohnraumförderung, 3 Ortskern Petershagen	75
Abb. 39: Kulissen der Wohnraumförderung, 4 Altlandsberger Chaussee/Bötzsee	76
Abb. 40: Kulissen der Wohnraumförderung, 5 Tasdorfer Straße	77
Abb. 41: Kulissen der Wohnraumförderung, 6 Landhausstraße	78
Abb. 42: Maßnahmenübersicht	83

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Übersicht Bevölkerungsentwicklung	27
Tab. 2: Bevölkerungsprognose 2014-2040 (Obere Variante)	29
Tab. 3: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 – 2030, LBV 2015	30
Tab. 4: Übersicht Wohnungsbestand Doppeldorf (Stand Dezember 2014)	32
Tab. 5: Entwicklung Pendlersaldo	38
Tab. 6: Nahversorgungsangebot nach Ortsteilen	38
Tab. 7: Übersicht Prüfflächen Wohnungsbau	48
Tab. 8: Bewertungsmatrix Prüfflächen Wohnungsbau	49
Tab. 9: Bewertungsmatrix Prüfflächen Gewerbe	50
Tab. 10: Zuordnung des Siedlungsgebiets zu den einzelnen Kategorien	63
Tab. 11: Städtebauliche Kennwerte zur Orientierung	64
Tab. 12: Übersicht Wohnungsbaukulissen (Vorranggebiete Wohnen, Konsolidierungsgebiete Wohnen)	69
Tab. 13: Maßnahmenplanung	80

1 Einleitung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat sich zwischen 2001 und 2016 um über 23 % von 12.000 auf 14.820 erhöht.¹ In den kommenden 10 bis 15 Jahren wird eine weitere Steigerung auf ca. 16.000 Einwohner, bis 2040 auf maximal 18.000 Einwohner prognostiziert. Im Rahmen des Gutachtens zur Mietsituation im Land Brandenburg und der Einführung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums² wurde Petershagen/Eggersdorf als Kommune mit dringendem Wohnbedarf eingestuft. Infolge des stetigen Einwohnerzuwachses nehmen Nachfrage nach Wohnraum, Wohnfolgeeinrichtungen, sozialer und technischer Infrastruktur zu. Auch negative Auswirkungen, wie beispielsweise Verkehrslärm und weitere verkehrsbedingte Emissionen durch zunehmenden Durchgangs- und Pendlerverkehr müssen bewältigt werden. Das bestehende Leitbild stammt aus dem Jahr 2008.

Für ein notwendiges abgestimmtes und zielgerichtetes Verwaltungshandeln und kommunalpolitische Entscheidungen beschloss die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in 2016 die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (OEK/WUS). Das Ortsentwicklungskonzept soll als integrierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage sowie als fachliche Grundlage zur Untersetzung von Anträgen zur Wohnraumförderung dienen.

Über die Aufgabenstellung des Ortsentwicklungskonzeptes mit integrierter Wohnbaustrategie wurde in der Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung, Wirtschaft und Tourismus am 29.8.2016 abgestimmt.

Die Gemeinde fällt nunmehr in den Kreis der Berechtigten für die Beantragung von Fördermitteln nach der Mietwohnungsbauförderrichtlinie des Landes Brandenburg. Die Verwaltung ist von der Politik damit beauftragt worden, mit dem OEK auch die Voraussetzung für geförderten Wohnungsbau zu schaffen (WUS). Dabei spielen Fragen nach der gemeindlichen Identität eine Rolle, ebenso die Nachhaltigkeit von Investitionen in die soziale Infrastruktur sowie der Umgang mit Natur und Landschaft.

Parallel zur Erarbeitung des OEK/WUS wurden bzw. werden weitere Gutachten angefertigt, die in das Konzept einfließen. Dazu gehören die gemeinsam mit der Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf beauftragte Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung, ein Verkehrsgutachten und eine Untersuchung zur Bahnhofsumfeldentwicklung.

¹ Einwohnerstatistik 31.12.2016, http://www.doppeldorf.de/cms/front_content.php?idcat=330, Abruf 18.4.2017

² Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2014, S. 5

1.1 Aufgabenstellung

Zielsetzungen des Konzeptes sind

- die Ermittlung der Potenziale und Herausforderungen der Ortsentwicklung auf Basis der regionalen und soziodemografischen Rahmenbedingungen sowie einer gesamtörtlichen Analyse von Funktionen und Strukturen der Gemeinde,
- die Formulierung eines Leitbildes und seine Untersetzung mit räumlichen und thematischen Schwerpunkten der Ortsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Funktionen Wohnen, soziale und technische Infrastruktur,
- die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Zuwendung von Fördermitteln nach der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie vom 23. Februar 2016 (wohnungspolitische Umsetzungsstrategie) sowie weiterer Fördermöglichkeiten im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts und
- die Schaffung einer integrierten Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Steuerung der Ortsentwicklung im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung sowie ein abgestimmtes, zielgerichtetes Verwaltungs- und kommunalpolitisches Handeln.

Neben der Bestandsanalyse und der Erarbeitung von Zielsetzungen und Strategien liegt ein besonderer Fokus der Aufgabenstellung auf

- der Formulierung eines räumlichen Leitbildes bei Integration der inhaltlichen Anforderungen an eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie,
- der Darstellung und Begründung zentraler Vorhaben mit den Schwerpunkten Wohnen - darunter Prüfung von Potenzialflächen im Außenbereich - und Wohnfolgeeinrichtungen/Infrastruktur einschließlich Prioritätensetzung,
- der Prüfung von Gewerbestandorten/-flächen sowie
- dem Abstimmungs- und Beteiligungsprozess, zu dem Kooperation mit der Verwaltung und politischen Gremien ebenso zählt, wie die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit der Fördermittelgeberin.

Im Rahmen des nachfolgend dargestellten Beteiligungsprozesses wurde das inhaltliche Bearbeitungsziel vereinfacht dargestellt anhand der Fragestellung:

- Wie soll sich Petershagen/Eggersdorf in den kommenden 10 bis 15 Jahren entwickeln?
- In welche Richtung sollen sich unsere Landschaft, Wohnflächen, Infrastruktur, Tourismusangebote und Gewerbe entfalten? Wie bewahren wir unser Ortsbild?
- Wo kann was, wie und wann gebaut werden?

Die in das OEK zu integrierende WUS soll darüber hinaus kommunale Handlungsansätze für eine nachhaltige Wohnraumversorgung formulieren. Die entsprechenden Anforderungen an soziale Infrastruktur und weitere Wohnfolgeeinrichtungen müssen dabei beachtet, Umsetzungsschritte und -instrumente formuliert sowie räumliche Schwerpunkte für Bestandsentwicklung und Wohnungsneubau benannt werden.

1.2 Beteiligungsprozess

Für eine nachvollziehbare Abwägung öffentlicher und privater Belange ist die Einbindung öffentlicher und privater Akteure in die Konzepterarbeitung erforderlich. Die Erarbeitung des OEK/WUS erfolgte entsprechend in einem dialogischen Prozess mit dem Bauamt der Gemeinde. Darüber hinaus gab es zwei eigens für das OEK/WUS einberufene Steuerungsrounds, eine Bürgerwerkstatt und eine kontinuierliche Befassung in der Verwaltung und in den politischen Gremien. Zur Einbindung der Politik wurde an geeigneten Stellen über Stand und Fortgang des Erarbeitungsprozesses informiert und diskutiert sowie Anregungen für die weitere Arbeit gegeben, z.B. Berichte in Ausschüssen und durch Einbeziehung der Gemeindevertreterinnen und -vertreter zur Bürgerwerkstatt.

1.2.1 Abstimmung Politik und Stakeholder

Die zweimal tagende Steuerungsrunde diente dem fachbereichsübergreifenden Informationstransfer und der Abstimmung des weiteren Bearbeitungsprozesses. Teilnehmende der Steuerungsrunde waren: der stellvertretende Bürgermeister, die Leitungsebenen der relevanten Ämter, weitere wichtige Ansprechpartnerinnen und -partner der Gemeindeverwaltung, wie Öffentlichkeitsarbeit/PR, Vertreter*innen der Fraktionen, der Lokalen Agenda und des NABU.

Bei der ersten Steuerungsrunde am 27.2.2017 wurden zunächst das Verfahren und die Beteiligungsschritte sowie erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme erläutert und das zukünftige Leitbild für die Ortsentwicklung diskutiert.

Eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und des Ausschusses für Ortsentwicklung, Wirtschaft und Tourismus zum Thema OEK/WUS widmete sich am 27.4.2017 dem Thema OEK/WUS. Hier wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt vorgestellt sowie Hinweise aus der parallel erarbeiteten Kita- und Schulbedarfsplanung. Im Ergebnis standen erste Maßnahmenvorschläge und ein erster Entwurf für die Siedlungskulissen (WUS).

Bei der zweiten Steuerungsrunde am 21.6.2017 wurden das räumliche Leitbild sowie Ziele, Strategien und Maßnahmenplan für das OEK/WUS konkretisiert, einschl. der zukünftigen Siedlungskulissen.

Auf der geplanten zweiten gemeinsamen Sitzung beider o.g. Ausschüsse am 31.8.2017 wird die abschließende Erörterung erfolgen. Im Anschluss ist ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeindeversammlung für das vorgelegte OEK/WUS vorgesehen.

1.2.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

In einer Bürgerwerkstatt am 16. März 2017 wurden der Zwischenstand der Analyse und erste konzeptionelle Ansätze vorgestellt. Die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger brachten in fünf thematischen Arbeitsgruppen Hinweise zu Qualitäten und Problemen in Petershagen/Eggersdorf sowie konkrete Maßnahmenvorschläge ein.

In den Arbeitsgruppen wurde zu folgenden Themen gearbeitet:

- a) Siedlungsbild, Natur und Umwelt
- b) Wohnen für alle Generationen
- c) Bildung, Kultur, Versorgung, Verkehr
- d) Gewerbe und Tourismus
- e) offene Gruppe

Rund 80 Einwohnerinnen und Einwohner folgten dem Aufruf zur Teilnahme an der Bürgerwerkstatt. Die Teilnehmenden kamen aus beiden Ortsteilen, sowohl Neuhinzugezogene als auch viele Alteingesessene waren anwesend. Die meisten Teilnehmenden gehörten der älteren Generation an. Gefragt nach dem Zugehörigkeitsgefühl gab ein Teil an, sich eher in ihrem Ortsteil verwurzelt zu fühlen. Die Mehrheit jedoch gab an, sich als Petershagen/Eggersdorfer*in zu fühlen.

Insgesamt 150 Hinweise, Anmerkungen und Maßnahmenvorschläge sind während der Bürgerwerkstatt zusammengetragen worden, 13 schriftliche Stellungnahmen mit weiteren 75 einzelnen Hinweisen sind nach der Bürgerwerkstatt per E-Mail eingegangen.

Mit den Ergebnissen konnten die Entwicklungsziele des zukünftigen Leitbildes deutlich geschärft und eine Liste erster Maßnahmenvorschläge mit dem Bauamt abgestimmt werden.

2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Lage und Funktion im Raum

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Land Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland. Die Nachbargemeinden sind im Norden Altlandsberg, im Osten Strausberg, im Süden Rüdersdorf bei Berlin und im Westen Fredersdorf-Vogelsdorf.

Das Gemeindegebiet von ca. 1.800 ha erstreckt sich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnlinie Berlin-Strausberg/Kostrzyn. Petershagen/Eggersdorf und ist mit dem im Ortsteil Petershagen liegenden Bahnhof "Petershagen Nord" sowie westlich und östlich der Gemeindegrenze mit den Haltepunkten "Fredersdorf" und "Strausberg Bhf." an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Durch den Bahnanschluss (S-Bahn und Regionalverkehr) ist die Berliner Innenstadt in 45 Minuten erreichbar. Die Bahnstrecke stellt gleichsam eine überregionale Schienenverbindung zwischen Berlin und Seelow (mit Halt in Strausberg) her, weiterführend nach Kostrzyn/Polen. Südlich der Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf wird diese durch eine entsprechende überregionale Straßenverbindung (B1/B5) ergänzt.

Die beiden Landstraßen L33 und L303 binden Petershagen/Eggersdorf ebenfalls überregional an. Bis zur Bundesautobahn A10 (Berliner Ring, Anschlussstelle Berlin-Hellersdorf) sind es ca. zehn Kilometer.

(Kultur-) Landschaftlich gehört Petershagen/Eggersdorf zur Barnimer Platte und zum Regionalpark Barnimer Feldmark. Im Osten und Norden bildet das Fredersdorfer Mühlenfließ eine natürliche Grenze der Gemeinde. Nordöstlich grenzt sie an den Bötzesee und südöstlich an den Uferstreifen des Stienitzsees.

2.2 Rahmensetzungen der Landesentwicklungsplanung

Gemäß der in der Raumordnungs- und Landesplanung seit 2010 verwendeten Bezugskulisse für die räumliche Strukturanalyse der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist die Gemeinde dem Berliner Umland zugeordnet. Gegenüber dem weiteren Metropolenraum ist das Berliner Umland durch enge Verflechtungen mit Berlin gekennzeichnet, z.B. hinsichtlich Pendlerbewegungen und Überlagerungen in der Funktionswahrnehmung von Aufgaben der Daseinsvorsorge. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in Berlin und seinem Umland und der damit einhergehenden Verdichtung, dem Verkehrsaufkommen und Raumnutzungskonflikten etc. bestehen erhöhte Handlungs- und

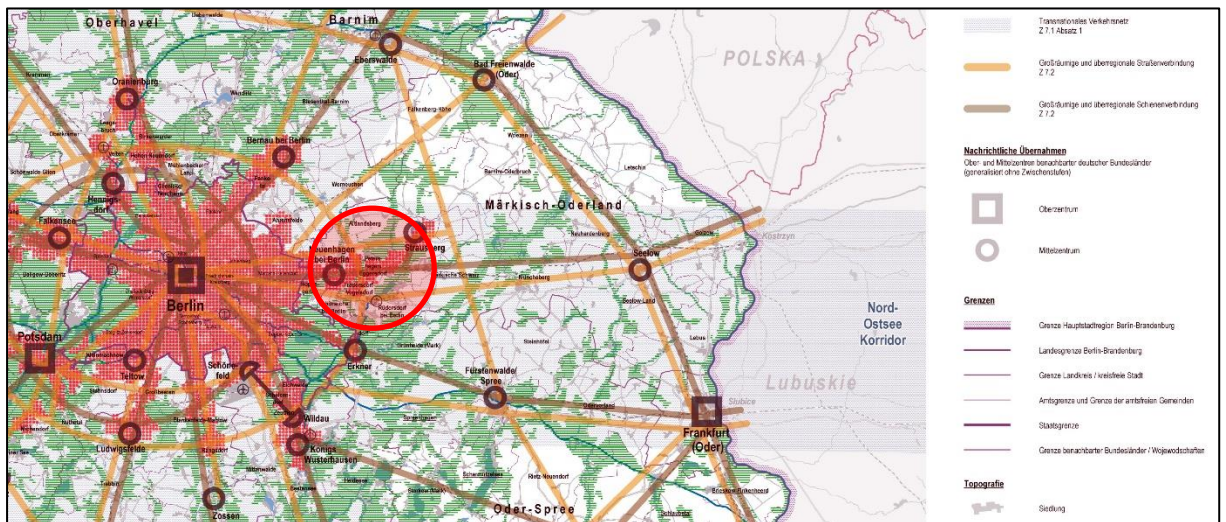


Abb. 2: Ausschnitt LEP HR - Festlegungskarte (Ausschnitt)⁵

Der steigenden Wohnraumnachfrage soll entlang der Bahnstrecken von Berlin in das Berliner Umland begegnet werden. Dieser so genannte Gestaltungsraum Siedlung ("Siedlungsstern") bildet den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die über den örtlichen Bedarf hinaus möglich ist.

Die Gliederung der Hauptstadtregion in Metropole, Oberzentren und Mittelzentren bildet das Orientierungssystem für die Entwicklung der (auch übergemeindlich wirkenden) Angebote der Daseinsvorsorge. Diese sollen in zumutbarer Entfernung flächendeckend im Raum gesichert werden. Mittelzentren erfüllen hierbei gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge, wie die Bereitstellung von Schulen der Sekundarstufe II, Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozial- und Gesundheitsbereich, Gerichte, Banken und Facharztpraxen.

In diesem System der "Zentralen Orte" ist Petershagen/Eggersdorf, neben Hoppegarten und Fredersdorf-Vogelsdorf, dem Mittelzentrum Neuenhagen bei Berlin zugeordnet. Die Zusammenarbeit in Bezug auf die Funktionen der Daseinsvorsorge zwischen dem Mittelzentrum und den zugeordneten Gemeinden des Verflechtungsbereiches soll auf Basis von Entwicklungskonzepten für den Mittelbereich ("Mittelbereichskonzept") koordiniert werden.

⁵ LEP HR, Entwurfsstand 2016



Abb. 3: Metropole, Oberzentren und Mittelzentren mit Mittelbereichen (Ausschnitt)⁶

Nichtsdestotrotz muss die Grundversorgung innerhalb der Ämter bzw. der amtsfreien Gemeinden entsprechend der grundgesetzlich geschützten Planungshoheit der Gemeinden (kommunale Selbstverwaltung) gesichert werden. Der LEP HR enthält hierzu die Vorgabe zur Festlegung von sogenannten innergemeindlichen "Grundfunktionalen Schwerpunkten". Diese werden durch die Regionalplanung im Gegenstromverfahren mit den Gemeinden festgelegt. Innerhalb der grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die maßgeblichen Funktionen der Daseinsvorsorge⁷ mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs gesichert und räumlich konzentriert werden. In der Regel bauen diese räumlichen Schwerpunkte auf bestehenden Verflechtungen oder eindeutigen Orientierungen auf, wie historische Ortskerne oder Bereiche mit überregionaler Verkehrsverknüpfungsfunktion.

2.3 Historische Entwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur

In der Gemeinde gibt es Bodendenkmale, die ur- und frühgeschichtliche Siedlungstätigkeiten der Gegend belegen. Auch für eine slawische Besiedlung im 6. Jh. gibt es Belege. Infolge der Urbarmachung des Barnims ab dem 13. Jh. entstanden auch die Dörfer Petershagen und Eggersdorf, beide urkundlich im

⁶ LEP HR, Entwurfsstand 2016

⁷ Die Ausstattung der Grundversorgung soll Schulen, allgemeinmedizinische und ggf. auch fachmedizinische Versorgung oder medizinische Einrichtungen, stationärer Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs in stationären Verkaufsräumen, Standort der Kommunalverwaltung, Altenbetreuungseinrichtung (Altenheim oder Pflegeheim), festes Angebot der Jugendbetreuung (Jugendclub mit mindestens vier werktägliche Angeboten), Freiluftsportanlage mit Normalspielfeld, Sport-/Versammlungshalle, Apotheke, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und Bibliothek umfassen.

14. Jh. erstmals erwähnt. Das heutige Erscheinungsbild der beiden historischen Ortskerne entstand ab Mitte des 18. Jhs. mit der Ansiedlung von Kolonistenfamilien aus der Pfalz. Einige Gebäude aus dieser Zeit sind heute noch erhalten. Bis ins 19. Jh. war die Umgebung der beiden Dörfer geprägt vom Ackerbau und Viehzucht. Die neuzeitliche Feld- und Wiesenlandschaft, Gräben sowie erhalten gebliebene Waldflächen sind - neben eiszeitlich bedingt entstandenen Seen, Flach- und Fließgewässern und Niederungsgebieten - heute noch prägend für das Ortsbild.



Abb. 4: Schmettausches Kartenwerk 1767-1787 (Ausschnitt)⁸

⁸ Gemeindearchiv Petershagen/Eggersdorf



Abb. 5: Preußische Kartenaufnahme 1870/71⁹

Im Jahr 1867 wird die Eisenbahnverbindung Berlin - Kostrzyn (Ostbahn) in Betrieb genommen, zunächst mit Haltepunkt in Strausberg. 1875 folgt der Bahnhof Petershagen (heute Fredersdorf b. Bln.) und schließlich 1944 der Bahnhof Giebelsee (heute Petershagen-Nord).¹⁰

Mit Inbetriebnahme der Ostbahn entstehen erste Villenkolonien, Gasthöfe werden errichtet, Kirchen und Schulen erneuert oder neugebaut. Zur gleichen

⁹ Gemeindearchiv Petershagen/Eggersdorf

¹⁰ Auf der Nebenstrecke Fredersdorf-Rüdersdorf wird im Jahr 1923 zudem der Bahnhof Petershagen (b. Bln.) in Höhe der heutigen Wilhelm-Pieck-Straße eröffnet. Seit 1965 ist der Personenverkehr eingestellt.

Zeit gehen Ackerbau und Viehzucht immer weiter zurück. 1875 wird die Schafhütung in Petershagen eingestellt. Ende des 19. Jhs. steigen die Einwohnerzahlen der beiden Dörfer an. Zunächst ziehen immer mehr Stadtbewohner in den Sommermonaten in die Kolonien der Vororte. Schließlich werden größere Landstriche parzelliert und verkauft, Grundbesitzer-, Siedler- und Gartenvereine gegründet, Straßen gepflastert, Poststellen eingerichtet, Schulen für den steigenden Bedarf weiter aus- und neugebaut, Elektrifizierung, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung werden vorangetrieben. 1904/05 gibt es in Petershagen 769 und in Eggersdorf 616 Einwohner, zzgl. der Kolonisten. In der Folge werden viele Teile des Landschaftsraums zersiedelt, die vormals dörfliche Struktur erhält den Charakter einer Vorstadt.



Abb. 6: Preussisches Meßtischblatt 1839, 1920 berichtigt, einzelne Nachträge 1930 durch Reichsamt für Landesaufnahme¹¹

¹¹ Gemeindearchiv Petershagen/Eggersdorf

Zwischen den beiden Weltkriegen werden weitere Siedlungshäuser gebaut sowie die bestehende soziale (Schulen, Badeanstalt) und technische Infrastruktur (Straßenausbau und -beleuchtung, Feuerwehrdepot, Bahnhöfe) erweitert. Auch in der Zeit bis 1989/90 wird das Angebot der Daseinsvorsorge weiter ausgebaut (Schulerweiterungs- und Neubauten, Kindergarten, Feierabendheim).

Im Zuge der Gebietsreform im Jahr 1993 wird die amtsfreie Gemeinde Petershagen/Eggersdorf aus den zuvor selbstständigen Gemeinden Petershagen und Eggersdorf gebildet. Einen Großteil der Verwaltungsfunktionen beherbergt seit 1998 das neugebaute Ortszentrum "Am Markt" in Eggersdorf. Das Rathaus in der Petershagener Straße blieb als Verwaltungsstandort jedoch erhalten. Derzeit gibt es im Rahmen einer Neuorganisation der Verwaltung Bestrebungen, alle Ämter in Eggersdorf zu konzentrieren. Der Neubau eines gemeinsamen Rathausstandortes am S-Bahnhof Petershagen-Nord wird zudem langfristig nicht ausgeschlossen.

Seit Ende der 1990er Jahre werden die historischen Ortskerne restauriert. Während in Eggersdorf im Wesentlichen die Dorfkirche und das ehemalige Gesellschaftshaus (heute Landgasthof) saniert und das Umfeld des Mühlensteichs neugestaltet wird, erfolgt in Petershagen eine nahezu umfassende Restaurierung des Ortskerns und ein grundhafter Ausbau der Dorfstraße. Bis auf den historischen Dorfsaal befinden sich die wichtigsten denkmalgeschützten Gebäude heute in einem guten Zustand. In Eggersdorf ist die alte Scheune neben dem Kirchengrundstück von Verfall bedroht. Die ungünstige Verkehrsführung und das zu Stoßzeiten hohe Verkehrsaufkommen wirken wie eine Schneise, die den Ortskern in den historischen Teil und das neue Ortszentrum südlich der Karl-Marx-Straße teilt. Der historische Anger bietet kaum Aufenthaltsqualität.

Ab dem Jahr 2001 beginnt eine schrittweise Entwicklung des Umfeldes des S-Bahnhofs Petershagen-Nord. In diesem Jahr wird die Giebelseehalle als neue zentrale Sport- und Kulturstätte in Betrieb genommen. 2006 erfolgt der Baustart für die Bahnhofsumfeldgestaltung. Ab dem Jahr 2007 ermöglicht das neue Tunnelbauwerk einen barrierefreien westlichen Zugang zum Bahnsteig, über den man nun auch nach Petershagen Süd gelangt. Auch Parkplätze werden angelegt. In den folgenden zwei Jahren kommen Fahrradständer und eine rollstuhlgerechte Rampe hinzu, der Vorplatz wird gepflastert und das alte Bahnwärterhäuschen zu einem Café umgebaut. An der Petershagener Chaussee/Eggersdorfer Straße wird ein Kreisverkehr angelegt und in der Lessingstraße ein neuer Einkaufsmarkt errichtet.

Heute wünschen sich viele Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde mehr zentrale Funktionen in Bahnhofsnähe. Dazu gehören eine Verbesserung des Einkaufs- und Dienstleistungsangebots, Gastronomie, Bibliothek, ein Ärztehaus, altersgerechte und weitere bislang in der Gemeinde fehlende Wohnangebote, eine Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel sowie Verwaltungsfunktionen. Auch eine zentral gelegene Festwiese für gesamtgemeindliche Veran-

staltungen gehört dazu. Es gibt auch Stimmen, die ein gutes Gesamtkonzept anmahnen oder eine "künstliche" neue Ortsmitte ablehnen.¹²

Die Gemeinde hat Entwicklungsoptionen für das Bahnhofsumfeld Petershagen/Eggersdorf erarbeiten lassen. Dabei wurden die umfangreichen Baupotenziale im Bahnhofsumfeld und deren mögliche Nutzungsoptionen überprüft.¹³

Bis heute unterliegt die Gemeinde einem starken Siedlungsdruck. Dies führt zu einer zunehmenden Verdichtung bislang locker bebauter Wohngebiete durch Schließung von Baulücken, Bebauung vormals als Wochenendgrundstück genutzter Flächen, Bebauung in zweiter Reihe, teilweise bereits einer dritten Baureihe. Gleichzeitig erhöht sich der Druck auf bestehende Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Freiräume. Entsprechend nimmt der Bedarf an einer Überprüfung und Anpassung der Steuerungsmöglichkeiten der Ortsentwicklung zu.

2.4 Freiraumstruktur, Landschaftsbild

Die prägenden Landschaftselemente in Petershagen/Eggersdorf sind Bäume, Wasser und weitläufige Grünflächen. Etwa die Hälfte der Gesamtlänge der Gemeindegrenze wird durch natürliche Gewässer gebildet: Das Fredersdorfer Mühlenfließ im Norden und Westen, der Bötze im Nordosten und der Uferbereich des Stienitzsees im Südosten. Das gesamte Gemeindegebiet ist durchzogen von Gräben, kleinen Seen, Teichen und Pfuhlen. Es gibt eine Vielzahl an geschützten Biotopen, darunter mehrheitlich Feuchtbiotope. Weite Teile des Ortsrands sind ausgewiesene Natur-, FFH- und/oder Landschaftsschutzgebiete (vgl. hierzu Karte Siedlungs- und Freiraumstruktur).



Abb. 7: Baden am Bötze¹⁴

¹² Hinweise und Anmerkungen der Teilnehmenden an Bürgerwerkstatt zum OEK/WUS am 16.3.2017

¹³ Entwicklungsoptionen für das Bahnhofsumfeld, Gruppe PLANWERK, Januar 2017

¹⁴ Gemeindearchiv Petershagen/Eggersdorf

Seit einigen Jahren weisen die Gewässer der Gemeinde einen verhältnismäßig geringen Wasserstand auf, Gräben und Teiche fallen teilweise über längere Zeiträume trocken.¹⁵



Abb. 8: Wiese statt Wasser: Schillerteich im Juni 2017¹⁶

Von den Problemen sind weitere Gemeinden des östlichen Berliner Umlandes betroffen. Aktuell untersucht die Stadt Strausberg mit der Technischen Universität Berlin die Ursachen für den Wasserschwind im Straussee.¹⁷

Waldflächen am Siedlungsrand, baumgeprägte Siedlungsbereiche und Alleen sind charakteristisch für große Teile von Petershagen/Eggersdorf.



Abb. 9: Waldstück im Siedlungsgebiet: Waldfriedenstraße/Elbestraße¹⁸

¹⁵ Vgl. u.a. Lokale Agenda Petershagen/Eggersdorf: Wie geht es unserem Wasser. Analysen und Erkundungen, 2015

¹⁶ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

¹⁷ www.maz-online.de/Brandenburg/Der-Straussee-ist-nicht-ganz-dicht

¹⁸ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Hierbei handelt es sich um historisch waldgeprägte Bereiche: die Bauernheide in Eggersdorf, das Petershagener Holz in Petershagen Süd und der Petershagener Busch entlang der heutigen Bruchmühler Straße, wie eine Überlagerung des Flächennutzungsplans mit einer Kartenaufnahme des 19. Jahrhunderts deutlich macht:



Abb. 10: Flächennutzungsplan Petershagen/Eggersdorf, überlagert mit einer Preußischen Kartenaufnahme von 1870/71¹⁹

Durch die kontinuierlich anhaltende Nachfrage nach Bauland werden Grün- und Waldflächen - und damit wesentliche Elemente des charakteristischen Ortsbildes - zurückgedrängt. Bebauungspläne enthalten i.d.R. Festsetzungen zum Schutz und zur Neupflanzung von Bäumen. Für den Bereich Petershagen Süd gibt es ein freiraumplanerisches Konzept, das Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung siedlungsprägender Strukturen und ökologisch wertvoller Bereiche formuliert. Als Instrumente zur rechtlichen Sicherung von Natur- und Landschaftsschutz werden in diesem Konzept gezielte Bauungs-

¹⁹ Gemeindearchiv P/E, eigene Bearbeitung

pläne, ein gesamtgemeindlicher Grünordnungsplan als Satzung und eine Baumschutzsatzung empfohlen.²⁰

Außerhalb von B-Plan-Gebieten gilt seit 1993 eine gemeindliche Baumschutzsatzung. Diese wurde per Bürgerentscheid dahingehend geändert, dass seit dem 1.1.2016 Wohngrundstücke mit bis zu zwei Wohneinheiten vom Geltungsbereich der Satzung ausgenommen sind, mit Ausnahme der Bebauungsplan-Gebiete. Entsprechend wird in der Gemeinde weiterhin kontrovers diskutiert, welche wirksamen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Bäumen möglich und nötig sind. Festsetzungen entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) behalten ihre Gültigkeit.



Abb. 11: Wohnen im Grünen ist begeehrt: Das Baugeschehen in der Gemeinde führt zu kontroversen Diskussionen über den Baumschutz²¹

Darüber hinaus gibt es ein Netz an geschützten ortsbildprägenden Alleen, dessen Ergänzung durch die Gemeinde beim weiteren Straßenausbau kontinuierlich berücksichtigt wird.



Abb. 12: Landsberger Straße mit großen Alleebäumen, geschützt gemäß BbgNatSchG (links) und junge Alleebäume in der Bruchmühler Straße (rechts)²²

²⁰ Freiraumplanerisches Konzept für den Ortsteilbereich Petershagen Süd mit dem Schwerpunkt Natur- und Landschaftsschutz, 2014

²¹ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

²² Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Neben Wasser und Bäumen gibt es großzügige, ortsbildprägende Grünflächen, die sich durch charakteristische Sichtbezüge in den Landschaftsraum auszeichnen. Darunter befinden sich Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Siedlungsgebiet sowie die Ortsränder im Übergang zum Niederungssystem des Mühlenfließes (vgl. hierzu Karte ortsbildprägende Freiraumtypen).



Abb. 13: Blick von der Petershagener Chaussee nach Westen²³



Abb. 14: Blick von der Eggersdorfer Straße entlang des Lakgrabens²⁴

²³ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

²⁴ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

2.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl des Doppeldorfes ist seit 1993 kontinuierlich gestiegen. Während am 31.12.1993 die Einwohnerzahl 8.285 betrug, ist sie bis zum Jahresende 2016 auf 14.820 angewachsen.

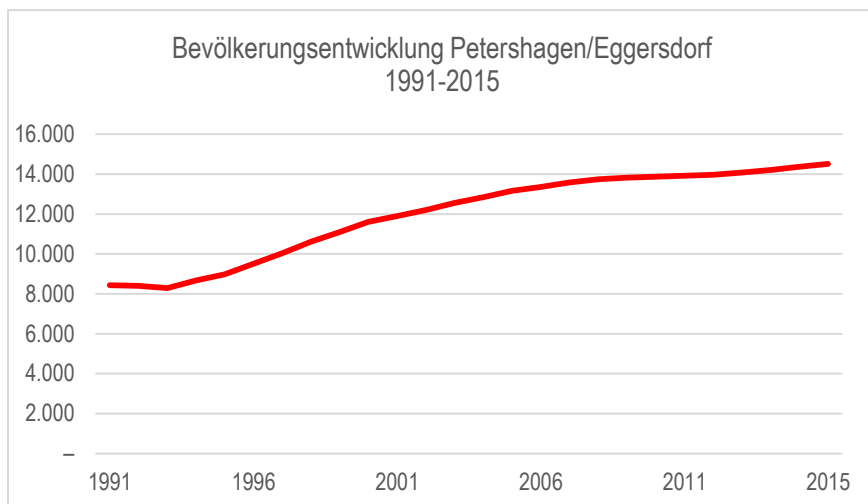


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung 1991-2015²⁵

Als Hauptgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl von Petershagen/Eggersdorf ist die Zuwanderung von Familien, vor allem aus Berlin, zu nennen (Suburbanisierung). Die Mehrzahl der von Berlin in das Umland Abwandernden gehört zur Altersgruppe der 28- bis unter 50-Jährigen mit den dazugehörigen Kindern, wobei der Schwerpunkt auf der Altersgruppe der 30- bis unter 40-Jährigen liegt. Es ist davon auszugehen, dass kurz- und mittelfristig der Zuzug nach Petershagen/Eggersdorf anhält und die Bevölkerungszahl weiterhin ansteigen wird.²⁶

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist nicht statisch und verändert sich durch Migrationsbewegungen und demografische Prozesse. In Petershagen/Eggersdorf sind für Familien typische Altersgruppen stärker vertreten, während es weniger junge Erwachsene gibt als im Landesdurchschnitt. Dies ist im Zusammenhang mit der sogen. Bildungswanderung zu sehen: Personen im Alter zwischen 15 und 30 Jahren verlassen die Gemeinde, um einen Ausbildungs- oder Studienplatz im Bundesgebiet oder in Berlin bzw. anderen Universitätsstädten anzutreten. Dies trägt wesentlich dazu bei, dass die Bevölkerung in den kommenden Jahren altert. Gemäß der Kita- und Schulbedarfs-

²⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Daten: Bevölkerungsfortschreibung 1991-2011 auf Basis des Einwohnerregisters der DDR, (Stand 3. Oktober 1990); 2002-2015 auf Basis des Zensus 2011

²⁶ Evaluation der Bevölkerungsprognose, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Berlin, Juni 2017, S. 19 und 26

konzeption (2017) sind diese für das Berliner Umland typischen Merkmale der Altersstruktur nicht sehr stark ausgeprägt.²⁷

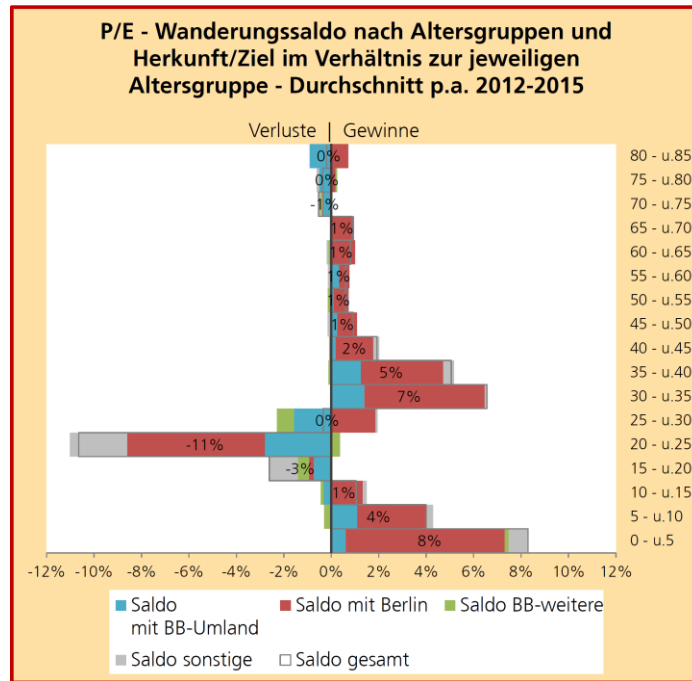


Abb. 16: Wanderungssalden für Petershagen/Eggersdorf ²⁸

Laut des Altenberichts für Petershagen/Eggersdorf (2006) ist im Jahr 2004 der Anteil der Bevölkerung unter 15 Jahre gegenüber 1994 um 5 Prozentpunkte auf 11 % gesunken, im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre von 14,7 % auf 17,3 %. 2013 betrug der Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bereits 21,0 %, der Unter-15-Jährigen 13,3 %.

Tab. 1: Übersicht Bevölkerungsentwicklung

	Gesamtbevölkerung	Unter-15-Jährigen		Über-65-Jährige	
			in %		in %
1994	8.681	1.389	16,0	1.276	14,7
2004	12.685	1.395	11,0	2.195	17,3
2011	13.890	1.713	12,3	2.921	21,0
2013	14.204	1.892	13,3	2.983	21,0

²⁷ Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, B.B.S.M., März 2017, S. 4

²⁸ Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, B.B.S.M., März 2017

Mit der Zunahme der absoluten Einwohnerzahlen und der prozentualen Anteile der Über-65-Jährigen resultiert ein zahlenmäßiger Anstieg von Senioren und Hochbetagten in der Gemeinde. So stieg die Einwohnerzahl von 1994 bis 2013 um knapp zwei Drittel (+164%). Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Unter-15-Jährigen nur um ca. ein Drittel (136%), wobei sich die Zahl der Über-65-Jährigen mehr als verdoppelte (+234%). Entsprechend sind Maßnahmen innerhalb der Gemeinde zur Anpassung der Infrastrukturen und Angebote zu treffen.

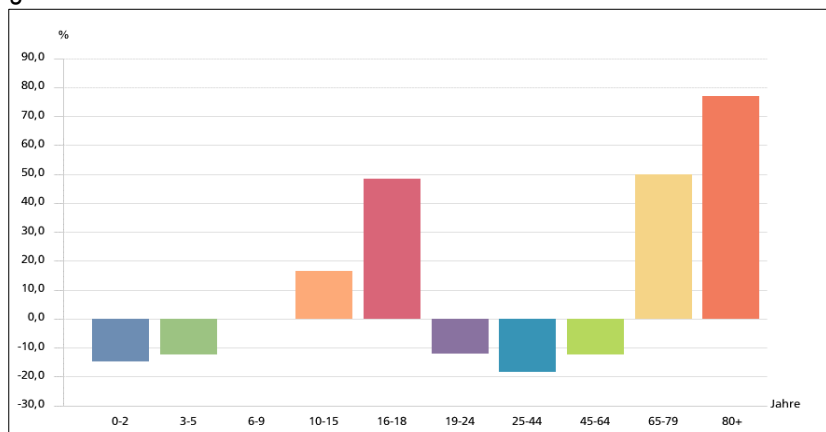


Abb. 17: Altersstruktur 2012 – 2030 für Petershagen²⁹

2.6 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognosen für das Land Brandenburg werden in enger Zusammenarbeit zwischen dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) erarbeitet. Die aktuelle landesweite Prognose umfasst den Zeitraum 2014 bis 2040 und liegt räumlich differenziert auch für Landkreise und kreisfreie Städte vor. Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die prognostizierten Veränderungen der Altersstruktur für das Land Brandenburg, Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum:

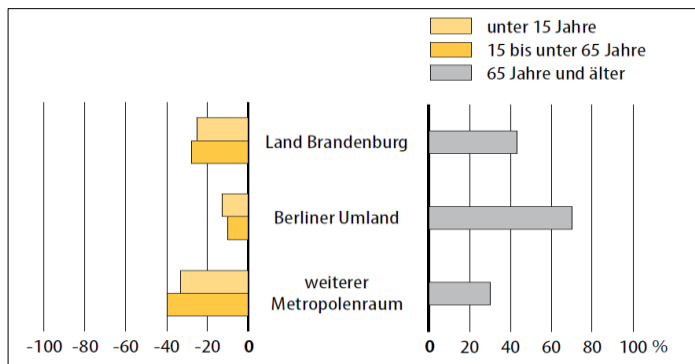


Abb. 18: Veränderung der Altersgruppen 2040 gegenüber 2013³⁰

²⁹ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/petershagen-eggendorf+altersstrukturgrafik>, Abruf 5.5.2017

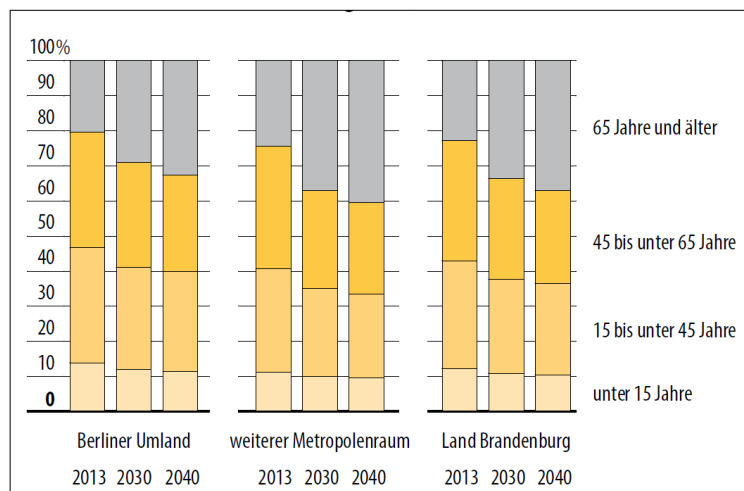


Abb. 19: Altersstruktur Land Brandenburg 2013, 2030 und 2040³¹

Nachfolgend sind ausgewählte Daten für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in der oberen Variante der Bevölkerungsprognose dargestellt:

Tab. 2: Bevölkerungsprognose 2014-2040 (Obere Variante)³²

	2013	2020	2030	2040	Entwicklung 2013 zu 2030		Entwicklung 2013 zu 2040	
EW gesamt	14.204	15.234	15.845	16.335	+1.641	+11,6%	+2.131	+15,0%
EW 0 bis unter 6	728	741	690	808	-38	-5,2%	+80	+11,0%
EW 0 bis unter 15	1.892	2.153	2.097	2.219	+205	+10,8%	+327	+17,3%
EW 15 bis unter 65	9.329	9.527	9.164	9.247	-165	-1,8%	-82	-0,9%
EW 65 und älter	2.983	3.554	4.584	4.869	+1.601	+53,7%	+1.886	+63,2%

Gemäß Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der älteren Menschen kontinuierlich wachsen. Im Jahr 2040 werden in Petershagen/Eggersdorf voraussichtlich 4.869 Menschen leben, die 65 Jahre und älter sind (30 Prozent) und damit 1.886 Personen mehr als im Jahr 2013. Mehr als die Hälfte aller Senioren werden im Jahr 2040 das 75. Lebensjahr erreicht oder überschritten haben (2.567 Personen). Es ist anzunehmen, dass der Bedarf an medizinischer Betreuung sowie ambulanter bzw. stationärer Pflege voraussichtlich sehr stark ansteigen wird.³³

³⁰ Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Potsdam 2015, S. 18

³¹ Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Potsdam 2015, S. 19

³² Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Potsdam 2015

³³ Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Potsdam 2015

Bezogen auf die Einwohner unter 6 Jahren wird zunächst von einem Anstieg bis 2017 ausgegangen (777 EW), dann von einem Rückgang bis 2027 (679 EW) und schließlich erneut von einem Anstieg bis 2040 (808 EW).

Darauf aufbauend hat das Dezernat Raumberechnung des LBV in Abstimmung mit dem AfS für alle 200 Ämter und amtsfreien Gemeinden Brandenburgs Bevölkerungsvorausschätzungen erarbeitet. Sie sollen zum einen der Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse der gemeinsamen Bevölkerungsprognosen dienen. Zum anderen besteht ein erhöhter Bedarf an aktuellen, regionalisierten Entwicklungsdaten, da der zu beobachtende demografische Wandel kleinräumig sehr unterschiedlich verläuft.

Tab. 3: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 – 2030, LBV 2015³⁴

	2013	2020	2030	Entwicklung 2013 zu 2030	
EW gesamt	14.204	15.012	14.566	362	2,60%
EW 0 bis unter 15	1.903	1.938	1.354	-549	-28,90%
EW 15 bis unter 65	9.302	9.379	8.179	-1.123	-12,10%
EW 65 und älter	2.999	3.695	5.034	2.035	67,80%

Eine Gegenüberstellung der prognostizierten Zahlen für 2030 zeigt, dass die Bevölkerungsvorausschätzung von einem deutlich geringeren Wachstum der Gesamteinwohnerzahl ausgeht als die Bevölkerungsprognose (ein Plus von "nur" 362 anstelle von 1.641 EW). Bei den Unter-15-Jährigen wird ein deutlicher Rückgang anstelle eines Zuwachses prognostiziert (-28,9% statt +10,8%), bei den Über-65-Jährigen ein stärkerer Zuwachs (+67,8% statt +53,7%).

Zu den Unter-6-Jährigen trifft die Bevölkerungsvorausschätzung keine Aussagen. Mit dem Auftraggeber einigten wir uns daher, dass für die weitere Bearbeitung auf Aussagen der Kita- und Schulbedarfskonzeption (2017) zurückgegriffen werden, da in dessen Rahmen eine aktuelle Korrelation der bisherigen Entwicklung und Baupotenziale erfolgte.

Entsprechend wurden verschiedene Szenarien der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abgeleitet. Für die weitere Bearbeitung wird vom sogenannten Wachstumsszenario ausgegangen. Das Wachstumsszenario beinhaltet die Annahme, dass mobilisierbaren Baupotenziale (Baulücken), Zweite-Reihe-Potenziale, Wochenendhäuser im Siedlungsgebiet sowie die im FNP als Wohnbauland dargestellten Flächen bebaut werden. Bei Mobilisierung weiterer Wohnbaupotenziale (siehe Übersicht Prüfflächen Seite 48) ab 2025 würde

³⁴ Berichte der Raumberechnung, Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV 2015

sich die Einwohnerzahl um ca. weitere 700 auf max. 18.000 EW im Jahr 2040 erhöhen.³⁵

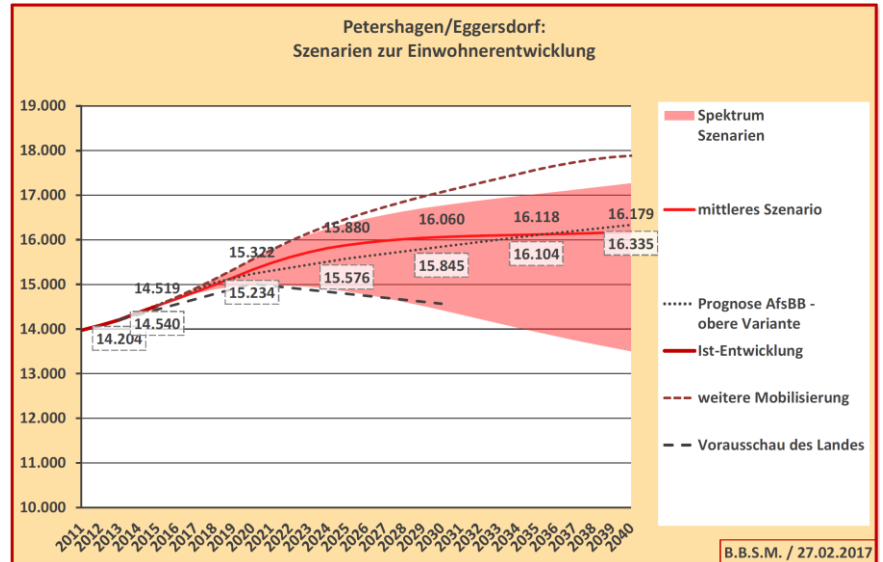


Abb. 20: Szenarien zur Einwohnerentwicklung³⁶

2.7 Wohnen

Entsprechend dem Gutachten Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (2016) weist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf 2014 einen Bestand von 5.346 Wohngebäuden mit einer Wohnfläche von insgesamt 657.900 qm auf. Wird der Gebäudetyp betrachtet, befindet sich die überwiegende Wohnungsanzahl in Ein- und Zweifamilienhäusern (97%), wobei das EFH mit knapp 90% der überwiegende Gebäudetyp im Doppeldorf ist. Die Bautypologie lässt auf überwiegend selbstgenutztes Wohneigentum schließen. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern betrug zum Zeitpunkt der Datenaufnahme 836 WE in 169 Gebäuden bzw. 13,0 % der Gesamtwohnungsanzahl (durchschnittlich 5 WE je MFH).³⁷

³⁵ Ebda., S. 13

³⁶ B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, März 2017, S.14

³⁷ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums, SenStadtUm I B, Juni 2016, Anlage S. 4

Tab. 4: Übersicht Wohnungsbestand Doppeldorf (Stand Dezember 2014)³⁸

	Gebäude	%	Wohnungen	%	Wohnfläche	%
EFH	4.763	89,1	4.763	74,1	528.900	80,4
ZFH	414	7,7	828	12,9	74.600	11,3
Zw.summe	5.177	96,8	5.591	87,0	603.500	91,7
MFH	169	3,2	836	13,0	54.400	8,3
Summe	5.346	100	6.427	100	657.900	100

Petershagen/Eggersdorf verfügt mit Stand 30.6.2017 über 85 kommunale Wohnungen in 20 Objekten (davon 8 MFH und 5 EFH/ZFH in Petershagen sowie 7 MFH in Eggersdorf). Dies entspricht einem Anteil von nur 1,3 Prozent am Gesamtwohnungsbestand bzw. 8,9 Prozent am Wohnungsbestand in MFH. Die Objekte Bötzeestr. 120, 120A und 120B bilden den einzigen größeren Komplex. Die anderen kommunalen Wohngebäude befinden sich verstreut im gesamten Siedlungsgebiet.

Durch die sehr geringe Anzahl kommunaler Wohnungen hat die Gemeinde nur einen sehr geringen Einfluss auf das Angebot preisgünstigen Wohnraums. Im Gutachten Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (2016) heißt es: "Die aktuelle Situation lässt vermuten, dass im Untersuchungsraum ebenso wie in Berlin der Anteil der kleinen Haushalte mit entsprechend geringeren Ansprüche an Wohnraum und Wohnungsgrößen sowie der Bedarf und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum höher ist als sich dies im Angebot auch und gerade bei Neubauvorhaben widerspiegelt."³⁹

Da die Gemeinde kaum Grundstücke für die Wohnraumbeschaffung besitzt, besteht die Notwendigkeit zum Erhalt und zur Mod./Inst. des kommunalen Wohnungsbestands. Insbesondere im Segment des sozialen Wohnungsbaus oder barrierefreier/-armer Wohnungen bestehen Bedarfe.⁴⁰

2.8 Wohnungsbaupotenziale

Angaben zu Wohnungsbaupotenzialen nach § 31 und 34 BauGB in der Gemeinde liegen ebenfalls im Rahmen des Gutachtens Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (2016) vor. Sie werden für den Bereich der Bestandsverdichtung auf insgesamt 1.426 WE

³⁸ Ebda.

³⁹ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt- Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums, SenStadtUm I B, Juni 2016, S. 53

⁴⁰ Auftakttermin 30.11.2016, Protokoll Planergemeinschaft eG vom 7.12.2016

angegeben (1.234 WE in EFH/ZFH und 192 WE in MFH). Das Wohnungsbaupotenzial auf Neubauflächen (>25 WE) wird in der Summe auf 179 WE kalkuliert, wobei 154 WE auf MFH und 25 WE auf EFH/ZFH entfallen.⁴¹

Eine Plausibilisierung dieser Angaben erfolgte bei der Erstellung der Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf (2017)⁴². Im Ergebnis können die Annahmen aus dem Wohnungsbaupotenziale-Gutachten im Wesentlichen bestätigt werden. Das Nachverdichtungspotenzial wird etwas erhöht eingeschätzt.

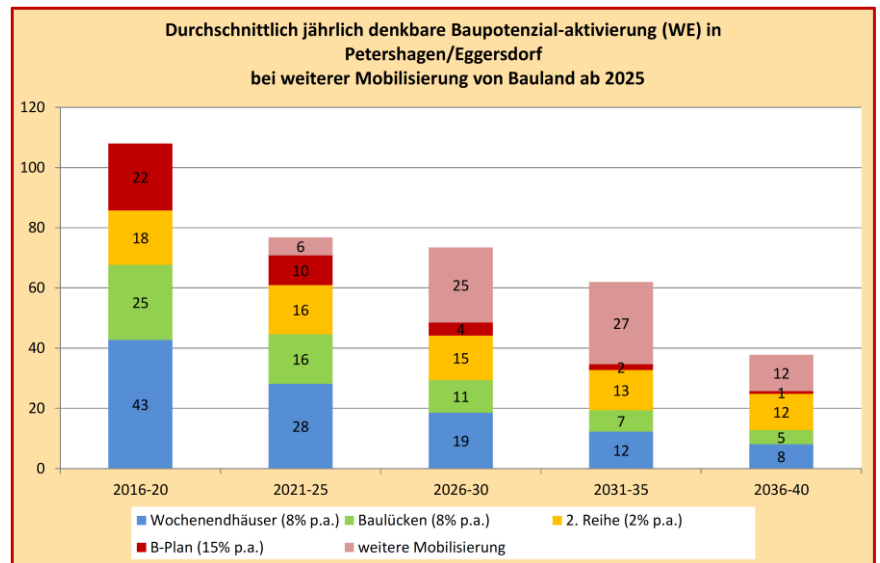


Abb. 21: Aktivierung Baupotenziale⁴³

Auch die Gutachter der Kita- und Schulbedarfskonzeption kommen zu der Einschätzung, dass weiterhin in Petershagen/Eggersdorf mehrheitlich EFH im Rahmen der Familienwanderung bei der Realisierung von Wohnraum gebaut werden.⁴⁴ Dies würde weiterhin zur Verschärfung des Bedarfs an Mietwohnungen für verschiedene Nachfragegruppen führen.

2.9 Wohnfolgeeinrichtungen

Wie viele Berliner Umlandgemeinden ist Petershagen/Eggersdorf von starkem Zuzug geprägt. Vor allem Familien, die gerne ein Haus im Grünen bauen möchten, zog und zieht es in die Gemeinde.

⁴¹ Ebda., Anlage S.7

⁴² B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, März 2017

⁴³ Ebda., S.10

⁴⁴ Ebda., S.7

Der Anstieg der Einwohnerzahl stellt Petershagen/Eggersdorf vor große Herausforderungen, zum Beispiel ein adäquates Betreuungsangebot im Kitabereich oder passende Raumkapazitäten in den Grundschulen vorzuhalten. In den vergangenen Jahren wurden die Kindertagesstätten und die Schulen der Gemeinde erheblich erneuert bzw. erweitert. Die Grundschule im Ortsteil Petershagen soll auf eine 4-Zügigkeit ausgebaut werden. Dazu hat ein Architektenwettbewerb stattgefunden, dessen Ergebnis jetzt umgesetzt werden soll. Trotzdem erfordert die aktuelle Situation weitere Anstrengungen, um dem Bedarf an Räumlichkeiten gerecht zu werden.

2.9.1 Kindertagesbetreuung

In Petershagen/Eggersdorf werden mit Stand Juni 2016 folgende Angebote der Kindertagesbetreuung vorgehalten⁴⁵:

- 5 kommunale Kindertagesstätten mit 985 Betreuungsplätzen,
- 5 Kindertagesstätten in freier Trägerschaft mit ca. 395 Betreuungsplätzen,
- Tagesmütter mit ca. 74 Betreuungsplätzen.

Laut der Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf fehlen in Petershagen/Eggersdorf unter Berücksichtigung der in der Untersuchung dargestellten Kapazitätsentwicklung im mittleren Szenario bis zum Jahr 2024 mindestens 60 Plätze bzw. im Wachstumsszenario bis 2028 maximal 88 Plätze.⁴⁶ Im Jahr 2016 hatte die Gemeinde einen Auspendlerüberschuss bei den Kita-Kindern, hat also rechnerisch weniger Kinder betreut, als die Nachfrage aus der Gemeinde war. Der relativ niedrigere Ist-Versorgungsgrad von 88 % lässt sich deshalb u.a. auf das fehlende Angebot vor Ort zurückführen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich im aktuellen Versorgungsgrad nicht die tatsächlich vorhandene Nachfrage abbildet und nimmt daher für die weitere Bedarfsberechnung einen Versorgungsgrad von 95 % im Kindergartenalter an. Eine zusätzliche Kita mit 90 bis 100 Plätzen würde den Bedarf an Kita-Plätzen im Wachstumsszenario für Petershagen/Eggersdorf abdecken. Jedoch müsste die Realisierung kurzfristig erfolgen.⁴⁷ Hier ist die Gemeinde bereits tätig geworden. Ein kommunales Grundstück in Petershagen-Nord an der Lessingstraße/Rückertstraße ist zur Vergabe an einen freien Träger und die Errichtung einer Kita mit 100 Plätzen unter Berücksichtigung des größtmöglichen

⁴⁵ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf: Ausschreibung einer Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, vom 23.6.2016

⁴⁶ B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH: Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, März 2017, S. 22

⁴⁷ ebenda., S. 23

Erhalts des ortsbildprägenden Vegetationsbestandes bestimmt worden. Das Verfahren wurde eingeleitet.

2.9.2 Schulen

Im Juni 2016 befanden sich in Petershagen/Eggersdorf ⁴⁸:

- zwei kommunale Grundschulen mit ca. 730 Schülerinnen und Schülern
 - Grundschule Eggersdorf, OT Eggersdorf, Karl-Marx-Straße
 - Grundschule Am Dorfanger Petershagen, OT Petershagen, Mittelstraße
- eine Grundschule in Trägerschaft des Erzbistums Berlin, Katholische Grundschule St. Hedwig, OT Petershagen, Elbestraße
- eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Trägerschaft der Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungs gGmbH mit über 500 Schülerinnen und Schülern, OT Petershagen, Eggersdorfer Str. 91.

In den Jahren 2010 bis 2015 zogen 370 Kinder im Alter von 7 -12 Jahren und 294 Kinder im Alter von 13 - 17 Jahren nach Petershagen/Eggersdorf und in die Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf.⁴⁹

Das Grundschulzentrum Petershagen wird derzeit von einer 2,5- zu einer 4-zügigen Einrichtung einschließlich der dazugehörigen Horteinrichtungen sowie der Sport- und Freianlagen erweitert.

Laut der Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf fehlt in Petershagen/Eggersdorf unter Berücksichtigung der in der Untersuchung dargestellten Kapazitätsentwicklung sowohl im mittleren Szenario als auch im Wachstumsszenario über mindestens fünf Jahre ein vollständiger Zug. 2024 bis 2028 sind die stärksten fünf Jahre.⁵⁰

In der Untersuchung werden rückbaufähige Modulbauweisen oder Nachnutzungskonzepte (z.B. Altenwohnen) vorgeschlagen. Des Weiteren wird eine temporäre Erweiterung der Grundschule in Eggersdorf in Erwägung gezogen. Von der Errichtung einer neuen Schule wird abgeraten, da unter anderem der notwendige Vorlauf in die Zeit fallen würde, in der die Kapazität bereits benötigt wird. Seitens der Gemeinde wird eine längere Nutzung des 2016 aufgestellten Schulcontainers mit 650 m² BGF i.V.m. einer übergangsweisen Doppelnutzung von Fach- oder Horträumen in Eggersdorf erwogen. Beim Hort wird ein Versorgungsgrad über dem Landesdurchschnitt festgestellt.

⁴⁸ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf: Ausschreibung einer Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, vom 23.6.2016; www.doppeldorf.de (20.01.2017)

⁴⁹ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf: Ausschreibung einer Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, vom 23.6.2016;

⁵⁰ B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH: Untersuchung zur Kita- und Schulbedarfsplanung für die Gemeinden Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf, März 2017

2.9.3 Spielplätze/Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Die Gemeinde hat zehn öffentliche Spielplätze⁵¹:

Ortsteil Petershagen:	Ortsteil Eggersdorf:
Hölderlinstraße	Schillerteich
Spielplatz am Giebelsee	Schnelle Holzwürmer
Wilhelm- Busch-Straße	Försterpark
	Mühlenteich
	Boulderanlage
	Waldkita
	Bötzseestraße

Dazu kommen die Spielplätze der Grundschulstandorte. Die Spielplatzanlagen sind unterschiedlich ausgestattet und reichen von minimalistischem Angebot (z.B. Anlage Bötzeestraße mit einer Laufrolle) bis zu umfänglichem Angebot mit verschiedenen Spielgeräten (z.B. Spielplatz am Giebelsee mit Sandkasten, Rutsche, Schaukel, Wipetier/Wippe, Klettergerät, Kletterwand, Karussell und Rodelberg). Sie sind auf die Zielgruppe der Kleinkinder und Kinder bis zu 12 Jahren ausgerichtet. In Petershagen wurden 2016 generationenübergreifende Bewegungsgeräte aufgestellt (Spielplatz am Giebelsee), um das Angebot insbesondere für Erwachsene und Senioren zu verbessern. Ein weiterer Standort dafür in Eggersdorf soll noch 2017 realisiert werden (Mühlenteich).

Auf dem Gelände der FAW-Schule Elbestraße 1 im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich der Jugendclub der Gemeinde, dessen Anziehungskraft über die Gemeindegrenzen hinausgeht. Hier finden Angebote der offenen Jugendarbeit, Beratung und Zielgruppenarbeit statt. Der Jugendclub ist ganzjährig geöffnet.⁵² Das Spektrum der Nutzergruppen ist breit gefächert: vormittags sind es zwischen 20 und 30 Jugendliche im Alter von 17 bis 20, nachmittags im Schwerpunkt die 11 bis 18-Jährigen.⁵³

Weitere regelmäßige Freizeit- oder Beratungsangebote der Jugendarbeit werden gestellt von⁵⁴:

- Angelverein/Angel-AG des Angelvereins Petershagen e. V.
- JoHubi Jugend - Jugendtreff der katholischen Kirchgemeinde Petershagen/Eggersdorf

⁵¹ https://www.argos-spielplatz.de/argos-spielplatz/spielplatzfuehrer/stadt/lade_Stadtuebersicht.action?instld=0064&id=26657878, Abruf: 5.7.2017

⁵² http://www.doppeldorf.de/cms/front_content.php?idcat=12, Abruf: 14.6.2017

⁵³ http://www.doppeldorf.de/cms/upload/pdf/Doppeldorf/dodo_07_2017.pdf, Abruf: 3.7.2017

⁵⁴ http://jugendimdoppeldorf.de/?page_id=62, Abruf: 14.6.2017

- TeenKreis der Ev. Kirchgemeinde Mühlenfließ
- Junge Gemeinde der Ev. Kirchgemeinde Mühlenfließ
- Jugendfeuerwehr Petershagen und Jugendfeuerwehr Eggersdorf
- Kinderhilfverein Petershagen/Eggersdorf e. V.
- Musikschule "Hugo Distler" in Eggersdorf

2.9.4 Senioreneinrichtungen

In der Gemeinde gibt es zwei Senioreneinrichtungen⁵⁵:

- AWO-Seniorenzentrum "Clara Zetkin" im OT Eggersdorf, Ferdinand-Dam-Straße 32-35,
- Seniorenzentrum "Kläre Weist" im OT Petershagen, Wasserstraße 8-9.

Die Einrichtung "Clara Zetkin" verfügt über 75 vollstationäre Pflegeplätze, 39 Einzelzimmer und 18 Doppelzimmer.⁵⁶ Das Immanuel Seniorenzentrum "Kläre Weist" bietet 30 vollstationäre Pflegeplätze und zwölf Tagespflegeplätze sowie betreutes Wohnen an.⁵⁷ Ein barrierefreies Wohnprojekt mit zunächst knapp 50 Wohnungen an der Elbestraße in Bahnhofsnähe ist derzeit in Bau, ein weiteres größeres Projekt in Vorbereitung.

2014 lebten in Petershagen/Eggersdorf 3.054 Über-65-Jährige.⁵⁸ Laut Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040 soll in der oberen Variante die Zahl der Über-65-Jährigen zwischen 2014 und 2040 auf 4.869 ansteigen, was einem Zuwachs von ca. 60 Prozent entspricht. Bereits aktuell entspricht das Angebot an Betreuungs- und Pflegeplätzen nicht der Nachfrage an Plätzen.⁵⁹

2.10 Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen

Petershagen/Eggersdorf ist vorwiegend Wohnstandort. Ein Großteil der Erwerbstätigen pendelt aus (oftmals zum Arbeitsplatz im Raum Berlin). Das Regionalmonitoring beschreibt einen Anstieg der Auspendlerbewegungen, was sicherlich im Zusammenhang mit dem Zuzug aus Berlin zu sehen ist. Zu den Stoßzeiten spiegelt sich dies insbesondere auf den Kreis- und Landesstraßen durch zunehmenden (Durchgangs-)Verkehr wider.

⁵⁵ www.doppeldorf.de, Abruf: 13.4.2017

⁵⁶ <http://www.awo-brandenburg-ost.de/de/senioren/sz-clara-zetkin.html>, Abruf: 5.7.2017

⁵⁷ <http://petershagen.immanuel.de/leistungen/>, Abruf: 5.7.2017

⁵⁸ Amt für Statistik (2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040

⁵⁹ Rückmeldungen auf Bürgerwerkstatt am 16.3.2017

Tab. 5: Entwicklung Pendlersaldo⁶⁰

	Pendlersaldo
6/2011	-284/ 1.000 EW
6/2014	-293/ 1.000 EW

Dennoch bieten auch fast 1.200 Unternehmen Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde. Dabei handelt es sich ausschließlich um kleine und mittelständische Unternehmen, oft auch 1-Personen-Unternehmen sowie Filialbetriebe beispielsweise von Supermarktketten.⁶¹

2.10.1 Nahversorgung

Das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde ist gut. Es gibt derzeit sechs Standorte der Nahversorgung, überwiegend innerhalb der zentralen Ortslagen bzw. an integrierten Standorten.⁶²

Tab. 6: Nahversorgungsangebot nach Ortsteilen

Ortsteil Petershagen	Ortsteil Eggersdorf
- Netto Marken-Discount Lessingstraße 6	- Netto Marken-Discount Altlandsberger Chaussee 16
- EDEKA Losensky Hermannstraße 1	- Nahkauf Am Markt 21
	- Norma Ernst-Thälmann-Straße 11
	- Netto MehrWerte-Discounter Am Fuchsbau 3
	- ALDI Eggersdorf Am Fuchsbau 4

Im Ortskern Petershagen gibt es zudem einen Bio-Laden (Grüner Laden). An der Umgehungsstraße im OT Eggersdorf findet donnerstags ein Wochenmarkt statt.⁶³

Derzeit plant EDEKA einen Umzug auf den Einzelhandelsstandort Lessingstraße. Entsprechende Planungen sehen auch eine Erweiterung der aktuellen Flächen vor (Netto-Markendiscount und KIK-Bekleidung).

⁶⁰ Regionalmonitoring Berlin- Brandenburg, LBV, https://www.berlin-brandenburg.de/daten-fakten/regionalmonitoring/index_rm.php#, Abruf 10.7.2017

⁶¹ Aussage Ordnungsamt Petershagen/Eggersdorf, Stand 28.7.2017

⁶² www.google.de/maps, Abruf: 4.7.2017

⁶³ www.doppeldorf.de, Abruf: 4.7.2017

Ein weiterer neuer Supermarktstandort ist an der Tasdorfer Straße in Planung, nahe dem Ortskern Petershagen. Damit wird zukünftig ein Versorgungsdefizit in Petershagen Süd behoben.

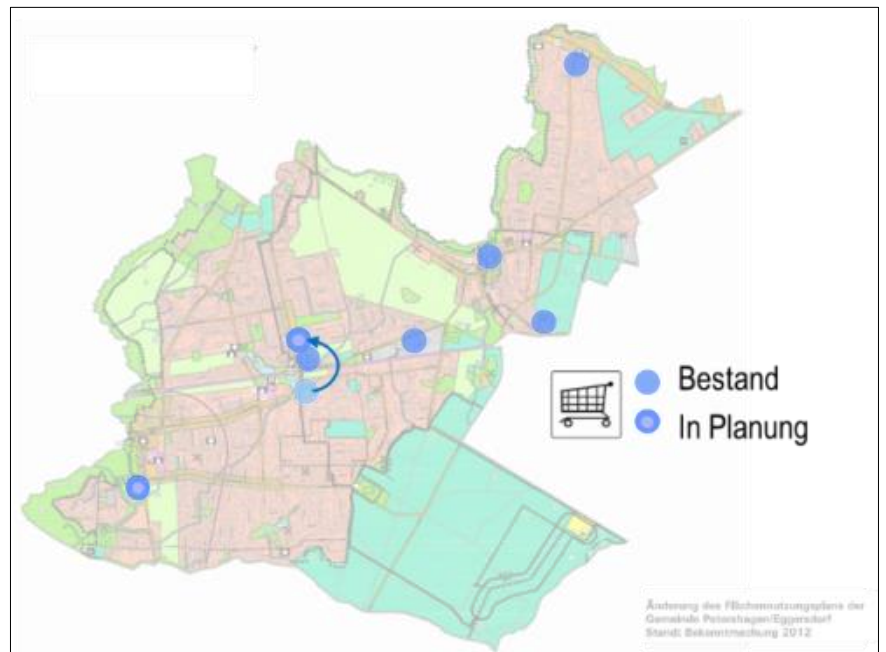


Abb. 22: Supermärkte, Bestand und Planung⁶⁴

2.10.2 Medizinische Versorgung und Dienstleistungen

In der Gemeinde praktizieren derzeit sieben Allgemeinmediziner*innen, eine Internistin, zwei Kinderärztinnen, sechs Zahnärzt*innen und eine Gynäkologin. Vier Physiotherapie-Praxen, drei Apotheken und drei Krankenpflegedienste ergänzen das Angebot. Petershagen/Eggersdorf ist den beiden Krankenhäusern in den Nachbargemeinden Strausberg und Rüdersdorf zugeordnet. Im Mittelbereichszentrum Neuenhagen bei Berlin wird derzeit ein Ärztezentrum realisiert, das Platz für ca. 10 Allgemein- und Facharztpraxen bietet.

Laut der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg KVBB liegt der Versorgungsgrad mit Allgemeinmediziner*innen zum 31.12.2016 im Mittelbereich Neuenhagen bei Berlin bei 81,1 Prozent und ist damit der schlechteste aller Brandenburger Mittelbereiche. Zum Vergleich: Im benachbarten Mittelbereich Strausberg liegt er bei 106,6 Prozent.⁶⁵

⁶⁴ FNP-Grundlage: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Bearbeitung: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

⁶⁵ https://www.kvbb.de/fileadmin/kvbb/dam/praxis/zulassung2/bedarfsplanung/planungsblaetter/ib_hausaerzte_h2-2016.pdf, Abruf: 4.7.2017

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt am 16.3.2017 wurde die Unzufriedenheit über die medizinische Versorgung artikuliert. Mit der wachsenden Bevölkerung wachsen der Bedarf und der Wunsch nach einem zentral gelegenen Ärztehaus.

2.10.3 Gewerbeflächen

Das Gewerbe in Petershagen/Eggersdorf ist geprägt von kleinen und mittelständischen Betrieben aus der Region. Die Gemeinde hat zwei Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Eggersdorf Süd, Gewerbegebiet Landhausstraße) sowie die gewerblich genutzte Fläche Mierwerder Weg/Annenstraße in Petershagen Süd.

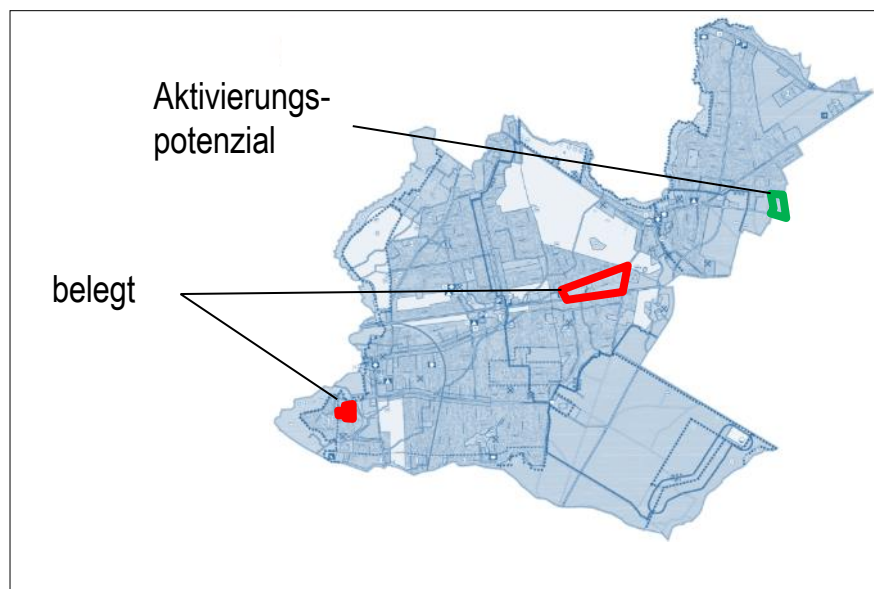


Abb. 23: Gewerbegebiete und -flächen⁶⁶

Das Gewerbegebiet Eggersdorf Süd und die gewerblich genutzte Fläche Mierwerder Weg/Annenstraße sind voll ausgelastet, im Gewerbegebiet Landhausstraße gibt hingegen es noch Aktivierungspotenzial.

Die Gemeinde erreichen Anfragen nach neuen Gewerbeflächen. Daher sollten bestehende Gewerbeflächen erhalten/gesichert werden. Allgemein sollten Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete oder Neuausweisungen zur Wahrung des von Natur geprägten Ortsbildes möglichst gering dimensioniert, direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzung vermieden werden und optimal in die bestehende verkehrliche Infrastruktur integriert werden.

⁶⁶ FNP-Grundlage: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Bearbeitung: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

2.10.4 Freizeit und Tourismus

Zwischen dem Bötz- und dem Stienitzsee gelegen, in reizvolle Natur- und Landschaftsräume eingebettet, bietet Petershagen/Eggersdorf diverse Sport- und Freizeitaktivitäten.

Das kommunal betriebene Strandbad Bötzsee ist das einzige barrierefreie Bad in der Region und wird gut angenommen. Neben dem Strandbad gibt es einen privaten Ruderbootverleih sowie regelmäßige Boots-Touren mit einem Elektro-Solarboot.

Das "Haus Bötzsee" ist ein Kultur- und Tagungszentrum mit Übernachtungsmöglichkeit, Wasserlage und regem Vereinsleben (Senioren-sport, Tanz- und Singegruppen der Volkssolidarität, Proben der Kreismusikschule etc.). Traditionell finden von Mai bis August dort "Gartenkonzerte am Bötzsee" statt. Derzeit wird die Zukunft des Objektes diskutiert, da eine wirtschaftliche Sanierung/Herstellung der Barrierefreiheit des Altbaus nicht möglich ist.

Das Gemeindeleben in Petershagen/Eggersdorf wird durch eine Vielzahl aktiver Vereine bereichert (50 Stück, Stand: Juli 2017).⁶⁷ Ein breites Angebot und vielfältige Veranstaltungen im Jahresprogramm, die im wöchentlichen, monatlichen Rhythmus oder jährlich stattfinden, werden von den Vereinen organisiert und durchgeführt. Dabei werden historische Orte einer Nutzung zugeführt (z.B. Angerscheune, Dorfsaal).

Die Giebelseehalle ist gleichermaßen Sport- und Kulturmittelpunkt der Gemeinde. Neben Oberschüler*innen nutzen sieben Sportvereine die Halle zu Sportzwecken. Weiteren Vereinen, die das kulturelle Leben der Gemeinde bereichern, dient die Halle als Treffpunkt. Durch kulturelle Veranstaltungen wie zum Beispiel die Opernaufführungen der Berliner Musikhochschule "Hanns Eisler" oder die Gewerbe- und Kulturmesse gewinnt die Giebelseehalle an überregionaler Bedeutung.

Auf dem Waldsportplatz an der Wilhelm-Pieck-Straße im OT Petershagen, Trainingsstätte des Vereins SV Blau-Weiß Petershagen/Eggersdorf e.V., finden regelmäßig Sportfeste, Fußball- und Handballturniere statt.

Weitere wichtige Kulturadressen sind das Büdnerhaus, die Galerie am Markt, die Musikschule "Hugo Distler", das Schulmuseum sowie die Gemeindebibliothek mit zwei Standorten. Seit 2011 erfreut sich zudem die privat betriebene "Daniels Probebühne" mit Konzert, Theater- und Performance-Programm in Petershagen Süd zunehmender Beliebtheit.

Petershagen/Eggersdorf verfügt über zahlreiche Gaststätten sowie Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen.

⁶⁷ http://www.doppeldorf.de/cms/front_content.php?idart=13, Abruf: 17.7.2017

Petershagen/Eggersdorf ist Mitglied im Tourismusverein Märkische S-5-Region und kooperiert mit sechs Nachbarkommunen im Bereich Freizeit/Naherholung/Tourismus. Ein gemeinsames Online-Portal und diverse Veröffentlichungen bewerben Fahrrad- und Wanderrouten, Veranstaltungen, Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten in den kooperierenden Kommunen.

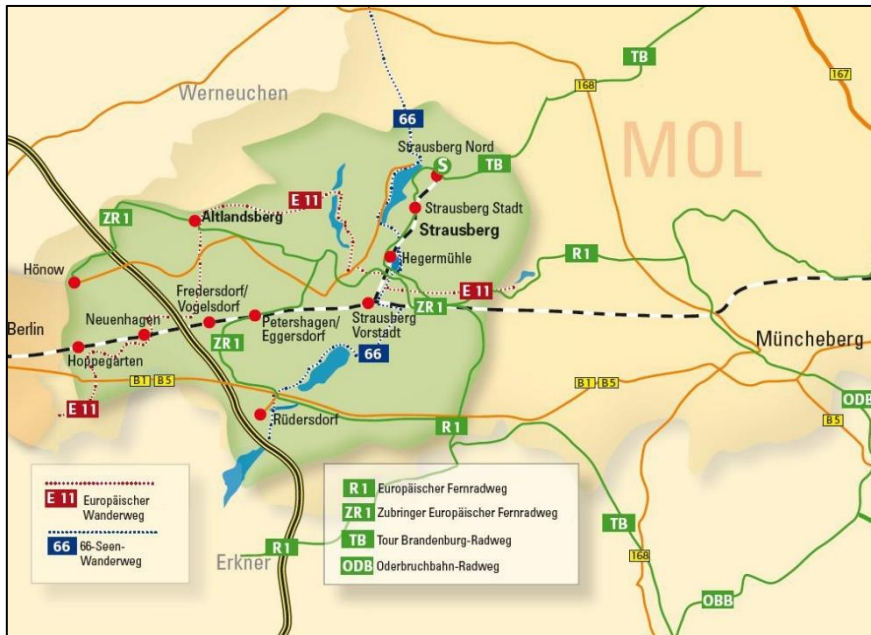


Abb. 24: Übersichtskarte Märkische S5-Region⁶⁸

⁶⁸ www.maerkische-s5-region.de/cms/front_content.php?idcat=57; 4.7.2017

2.11 Verkehr

Petershagen/Eggersdorf ist grundsätzlich gut ins überörtliche Straßennetz eingebunden. Bereits in den 1990er Jahren begann ein umfangreicher Ausbau zunächst der übergeordneten Haupt- und Verbindungsstraßen. Daran anknüpfend wurde im Jahr 2011 das Straßenbauprogramm 2020 für die unbefestigten Anliegerstraßen beschlossen und 2014 fortgeschrieben.⁶⁹ Von 2013 bis einschließlich 2017 wurden insgesamt 31 Straßen gebaut. In den meisten davon wurde auch die Straßenbeleuchtung erneuert. Dies erfolgte auch in einer Vielzahl bereits befestigter Straßen. Der Ausbau wird kontinuierlich fortgesetzt. Hingegen befinden sich die Landesstraßen in unterschiedlichem Zustand, es fehlen zudem fahrbahnbegleitende Radwege. Die stark sanierungsbedürftige Altlandsberger Chaussee soll 2018/19 erneuert werden. Überhaupt sind nur wenige Radverkehrsanlagen im Straßenhauptnetz vorhanden; zumeist bedingt durch nicht geeignete Straßenraumbreiten im Bestand.⁷⁰

Neben Verbesserungen punktuell im Straßennetz zur Optimierung wichtiger Knotenpunkte aus Sicht der Verkehrssicherheit und zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit bedarf es zudem verbesserter Bedingungen im Umweltverbund.



Abb. 25: Verkehrsanlagen in Petershagen/Eggersdorf

Mit der S-Bahn-Linie S5 ist die Gemeinde gut an Berlin und Strausberg angebunden (Haltepunkte Fredersdorf, Petershagen Nord und Strausberg). Die S-Bahn verkehrt auf der Strecke zwischen den S-Bahnhöfen Spandau und Strausberg tagsüber im 20-Minuten-Takt. In ca. 40 min ist das östliche Stadt-

⁶⁹ Straßenbauprogramm 2020, 2011 und 1. Fortschreibung 2014

⁷⁰ Verkehrskonzept Petershagen/Eggersdorf, Vorstellung Konzept, IVAS am 22.5.2017

2.12 Zusammenfassung der Analyse

Im Rahmen der Analyse wurden Konzepte und Planungen der Gemeinde der vergangenen Jahre gesichtet und eigene Ortsbesichtigungen vorgenommen. Daraus wurden Qualitäten der Gemeinde ermittelt, die es mit der Ortsentwicklungsstrategie zu stärken gilt. Weiterhin wurden Herausforderungen identifiziert, auf die das Konzept Antworten geben soll.

2.12.1 Potenziale und Herausforderungen

Die aufgrund des stetigen Zuzugs in den vergangenen Jahren beständig wachsende Einwohnerzahl der Gemeinde wird auch in den kommenden Jahren weiterhin ansteigen, wenn auch ggf. langsamer. Die Nachfrage nach Wohnbauland verursacht bereits heute einen hohen Druck auf die Bereitstellung von Siedlungsflächen - mit entsprechender Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf alle Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge, insbesondere auf die soziale Infrastruktur.

Ab den 2020er Jahren ist mit einem langsamen Rückgang der hohen Kinderanzahl zu rechnen, während die Zahl der jungen Erwachsenen sowie der älteren Bevölkerungsgruppen stärker ansteigt. Auf diese Entwicklungen und die damit zusammenhängende Nachfrage nach entsprechenden infrastrukturellen und Wohnraumangeboten muss sich die Gemeinde - trotz aller Unwägbarkeiten von Prognosen - schon jetzt einstellen.

Neben dem aktuellen Ausbau der Schulplatzkapazitäten bedarf es beispielsweise einer kurzfristigen Aufstockung der Kita-Kapazitäten. In beiden Fällen sollten Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäude mitgedacht werden. Insbesondere die Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft erfordern Anpassungen hinsichtlich der Wohnraumversorgung und der Mobilität innerhalb der Gemeinde.

Entsprechend der Rahmenseetzungen der Regional- und Landesplanung liegt Petershagen/Eggersdorf innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, der den Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für die wachsende Metropolregion bildet. Die Gemeinde ist geprägt von großzügigen Grünbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand und im Siedlungsgebiet. Insbesondere in Petershagen-Süd und in Eggersdorf bestehen baumgeprägte Siedlungsbereiche, die charakteristisch für das Ortsbild sind, jedoch immer weiter zurückgedrängt werden. Ein weiteres Thema ist der Wasserhaushalt der Seen, Fließe und Gräben sowie deren Erlebbarkeit. Hier ist entsprechend Sorge zu tragen, inwiefern mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und Bewahrung des Ortsbildes Bebauung eingeschränkt bzw. gesteuert werden sollte.

Dadurch, dass sich Wohnbaupotenziale hauptsächlich auf Privatgrundstücken abbilden, sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnraum für alle Nutzergruppen begrenzt.

All dies berücksichtigend, sollten sich Nachverdichtung und Baulandentwicklung im Umfeld der zentralen Ortslagen konzentrieren, zugunsten von einem verbesserten Wohnraumangebot verschiedener Nutzergruppen. Dies kann ansteigende Verkehre aus und in die Wohngebiete der übrigen Siedlungsfläche sowie lange Wege vermeiden helfen. Gleichzeitig muss der Umweltverbund gestärkt werden, d.h. Fuß- und Radwege weiter ausgebaut und das Angebot an ÖPNV verbessert werden.

Hinsichtlich der Siedlungs- und Nutzungsstruktur wurden vier bedeutende Ortslagen identifiziert, die sich wie "Perlen an einer Kette" vom Südwesten nach Nordosten der Gemeinde aufreihen. Diese sind die beiden historischen Ortsteilzentren, das Bahnhofsumfeld und der Uferbereich Bötze-/Altlandsberger Chaussee.

Charakteristisch für diese Bereiche ist, dass hier eine dichtere/höhere Bebauung vorhanden und bauplanungsrechtlich zulässig ist. Grundstücke für Einzelhäuser sind etwas kleiner bzw. differenzierter als im Ortsdurchschnitt. Wohnfolgeeinrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten sind an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und aus den umliegenden Wohngebieten sowie untereinander auf kurzem Wege erreichbar. Gleichzeitig liegen Biotope und Erholungsflächen nur wenige Fußminuten entfernt.

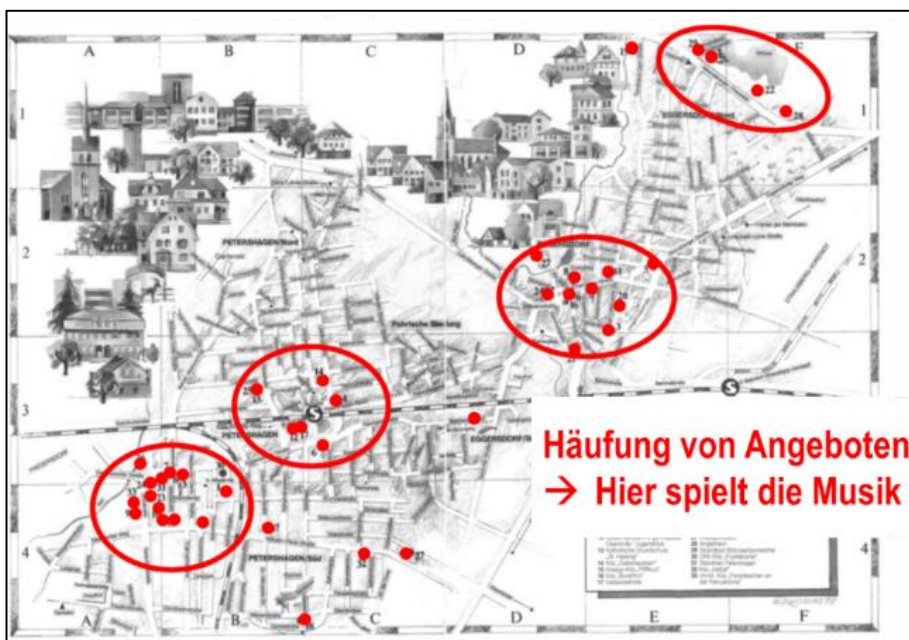


Abb. 27: Gemeindeplan mit Hervorhebung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Freizeit- und Kultureinrichtungen⁷³

⁷³ Grundlage: Gemeindeplan aus Das Doppeldorf Extra 2016, eigene Bearbeitung

Innerhalb der einzelnen Orts-"Perlen" bzw. zentralen Ortslagen zeigen sich spezifische Charakteristika und unterschiedliche Potenziale: Während die beiden Ortskerne als historische Ursprünge der Siedlungsentwicklung mit einem dichten Beieinander von dörflicher Struktur, moderner Bebauung und kulturellen Angeboten weiterzuentwickeln sind, steht die Umgebung der Altlandsberger Chaussee am Ufer des Bötzsees für die Naherholung. Im Umfeld des S-Bahnhofs Petershagen Nord ist in den kommenden Jahren mit einer zunehmenden baulichen Entwicklung zu rechnen.

Das Bahnhofsumfeld ist hervorragend an den regionalen Verkehr angeschlossen, es gibt Einkaufsmöglichkeiten, soziale und kulturelle Einrichtungen. Hier bietet sich die Chance zur Gestaltung eines attraktiven Bahnhofsumfeldes und der Konzentration des infrastrukturellen Angebots, welches Bewohnerinnen und Bewohnern beider Ortsteile zugutekommt. Eine Festweise nahe der Gemarkungsgrenze beider Ortsteile könnte zudem identitätsstiftend wirken.



Abb. 28: Zentrale Ortslagen mit spezifischen Charakteristika⁷⁴

2.12.2 Prüfflächen Wohnungsbau und Gewerbe

Prüfflächen Wohnungsbau

Es wurde eine Grobbewertung der von der Gemeinde definierten potenziellen Flächen für die Siedlungs- bzw. gewerbliche Flächenentwicklung vorgenommen. Die Kosten, beispielsweise für Erschließung, Altlastensanierung, Auf-

⁷⁴ Grundlage: Gemeindeplan aus Das Doppeldorf Extra 2016, eigene Bearbeitung

wand zum Schutz von Natur und Landschaft, sind hierbei nicht berücksichtigt und bedürfen einer gesonderten Prüfung.

Tab. 7: Übersicht Prüfflächen Wohnungsbau

Prüffläche Wohnungsbau	Größe	Schätzung WE ⁷⁵
Gartenstraße/Andreas-Hofer-Straße	8,3 ha	86
Heinestraße	14,8 ha	154
Alte Gärtnerei und östlich angrenzende Flächen	8,3 ha	86
Summe		326 WE

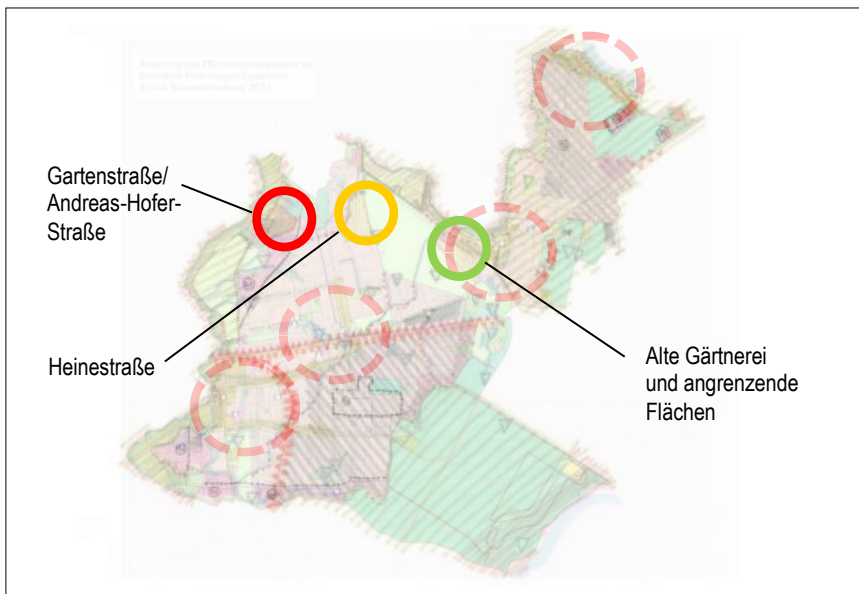


Abb. 29: Übersicht Prüfflächen Wohnungsbau⁷⁶

Die Prüfflächen weisen unterschiedliche Lage- und Standortqualitäten auf. Betrachtet wurden die integrierte Lage, die Nähe zu und Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen, der Anschluss an den ÖPNV und das Konfliktpotenzial hinsichtlich ökologischer Belange.

⁷⁵ Berechnungen zu Einwohner-, Wohnungs- und Verkehrsentwicklung; Wohnfolgebedarf für Prüfflächen Wohnungsbau, Bauamt Petershagen/Eggersdorf, 2015

⁷⁶ FNP-Grundlage: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Bearbeitung: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Tab. 8: Bewertungsmatrix Prüfflächen Wohnungsbau⁷⁷

	Alte Gärtnerei und angrenzende Flächen	Heinestraße	Gartenstraße/ Andreas-Hofer-Straße
Einzugsbereiche soziale Infrastruktur	2	1	1
Stärkung zentraler Lagen, insb. hinsichtlich EH/DL	2	1	0
verkehrliche Anbindung, insbes. ÖPNV	1	1	1
Konfliktpotenzial Landschafts-ökologie und Siedlungsbild	1	1	0
Summe	6	4	2

Im Ergebnis ist die Prüffläche an der Alten Gärtnerei am besten geeignet. Von einer Entwicklung der Fläche an der Andreas-Hofer-Straße sollte Abstand genommen werden.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die Landhausstraße in Höhe Bötzseestraße ebenfalls eine günstige Lagequalität für die Wohnraumschaffung aufweist. Hier bietet sich - unter Berücksichtigung ökologischer Belange (u.a. Landschaftsschutzgebiet) - ggf. eine Option zur Arrondierung der bestehenden kommunalen mehrgeschossigen Wohngebäude an.

Prüfflächen Gewerbe

Bei den zwei Prüfflächen Gewerbe (Altlandsberger Chaussee/Eggersdorfer Weg sowie östlich Tasdorfer Straße) wurden die Straßenanbindung, Art der Nutzung in unmittelbarer Nähe sowie das Konfliktpotenzial hinsichtlich ökologischer Belange als Bewertungskriterien zugrunde gelegt.

⁷⁷ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

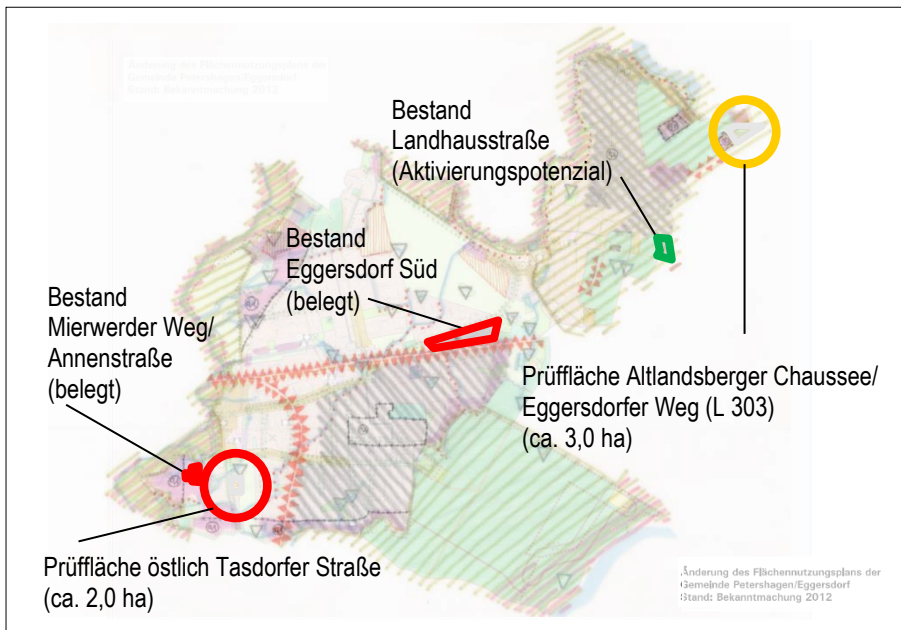


Abb. 30: Übersicht Gewerbeflächen (Bestand) und Prüfflächen Gewerbe⁷⁸

Tab. 9: Bewertungsmatrix Prüfflächen Gewerbe⁷⁹

	Östlich Tasdorfer Straße	Altlandsberger Chaussee/ Eggersdorfer Weg
Anbindung an das regionale Straßennetz	1	2
Konfliktpotenzial benachbartes Siedlungsgebiet/ Zusammenhang mit bestehendem Gewerbe	0	1
Konfliktpotenzial Landschaftsökologie und Siedlungsbild	1	1
Summe	2	4

Die beiden Prüfflächen Gewerbe sind nicht oder weniger gut für die weitere Gewerbeflächenaktivierung geeignet. Die Fläche "östlich Tasdorfer Straße" ist wegen der Nähe zum Wohngebiet bzw. dem in Planung befindlichen altersgerechten Wohnen auszuschließen. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein geschütztes Biotop. Die Prüffläche "Altlandsberger Chaussee/Eggersdorfer Weg" ist derzeit eine Waldfläche und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Ziel sollte sein, zunächst das Potenzial der gewerblichen Fläche Landhausstraße zu aktivieren. Sollte die Nachfrage mittelfristig anhalten und somit zusätzlicher Bedarf entstehen, bleibt die "Altlandsberger Chaussee/Eggersdorfer Weg" als

⁷⁸ FNP-Grundlage: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Bearbeitung: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

⁷⁹ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Option erhalten, sofern ökologische Belange einer gewerblichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Des Weiteren sollte geprüft werden, ob das zum Verkauf angebotene Grundstück in der Petershagener Chaussee (westliches Nachbargrundstück zum bestehenden Gewerbegebiet Eggersdorf Süd) durch die Gemeinde erworben werden kann (Erweiterung Bestands-Gewerbegebiet).

2.12.3 Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse

Hinsichtlich der Leitbildentwicklung lässt sich bilanzieren, dass Petershagen/Eggersdorf viele Qualitäten hat, die über das Wohnen im Grünen hinausreichen. Gleichmaßen bergen die Attraktivität der Gemeinde (Zuzug) einerseits, die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Demografie) andererseits, auch Herausforderungen, die es in der Zukunft zu meistern gilt.

Stärken

- Lage im Landschaftsraum (Waldsiedlungscharakter, Wasser)
- attraktive, ruhige Wohngebiete (Wald- und Gartengrundstücke)
- gute Anbindung an den SPNV mit Haltepunkten S-Bahnhof Petershagen Nord, Fredersdorf und Strausberg
- Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und sozialer Infrastruktur ausreichend
- historische Ortskerne identitätsstärkend
- aktives Gemeindeleben (Vereine)

Schwächen

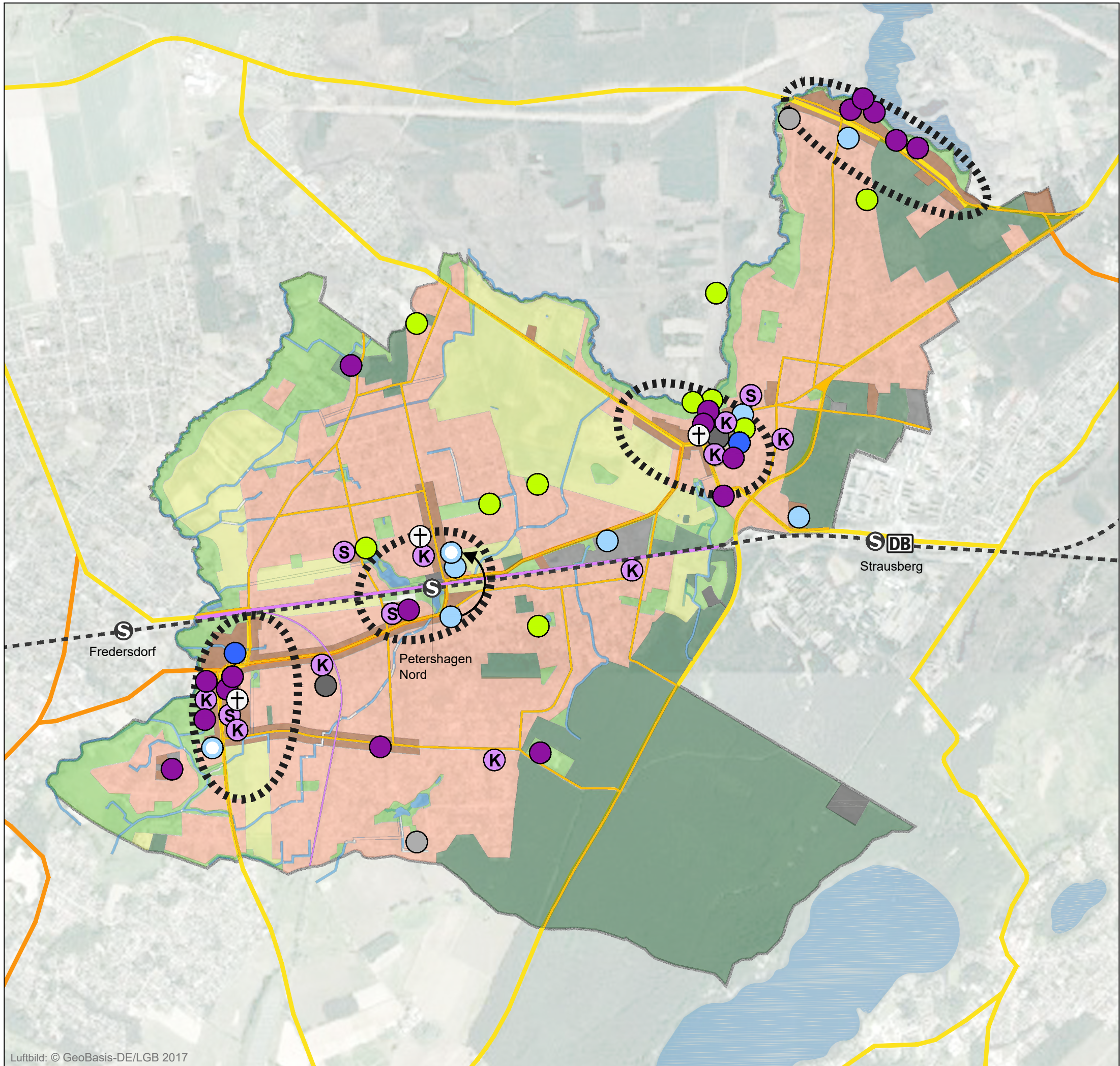
- hohe Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen
- nicht ausreichendes Angebot an kleinen, kostengünstigen und barrierearmen Mietwohnungen
- Durchgangsverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen bzw. in den historischen Ortskernen
- fehlende zentrale Funktionen und Versorgungsangebote in der Ortsmitte/im Bahnhofsumfeld

Chancen

- Wirtschaftlichkeit der Investitionen in die soziale Infrastruktur durch weiteren Zuzug
- Nähe zu Berlin - Tagestourismus/Naherholungsnachfrage
- Potenzialflächen im Bahnhofsumfeld

Risiken

- hoher Siedlungsdruck mit negativen Effekten auf Landschaftsökologie und Siedlungsbild
- demografische Entwicklung mit wachsenden Aufgaben für die Versorgung einer älter werdenden Gesellschaft



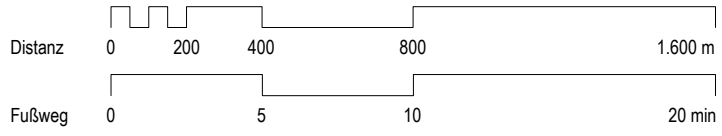
Ortsbild - Infrastruktur

- Siedlungsgebiet: überwiegend Wohnen, Ein- und Zweifamilienhäuser
- Siedlungsgebiet: Mischgebiet, soziale Infrastruktur, höhere Dichte
- Siedlungsgebiet: Gewerbe-, Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung
- Grünfläche
- Gewässer
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Landes-/Kreisstraßen
- S-/Regionalbahn
- Verwaltung
- S Schule
- K Kita
- Bibliothek
- Seniorenzentrum
- Spielplatz
- Kulturelle, Freizeit- und touristische Angebote
- + Kirche
- Nahversorgung Bestand
- + Nahversorgung Planung
- Zentrale Ortslage

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

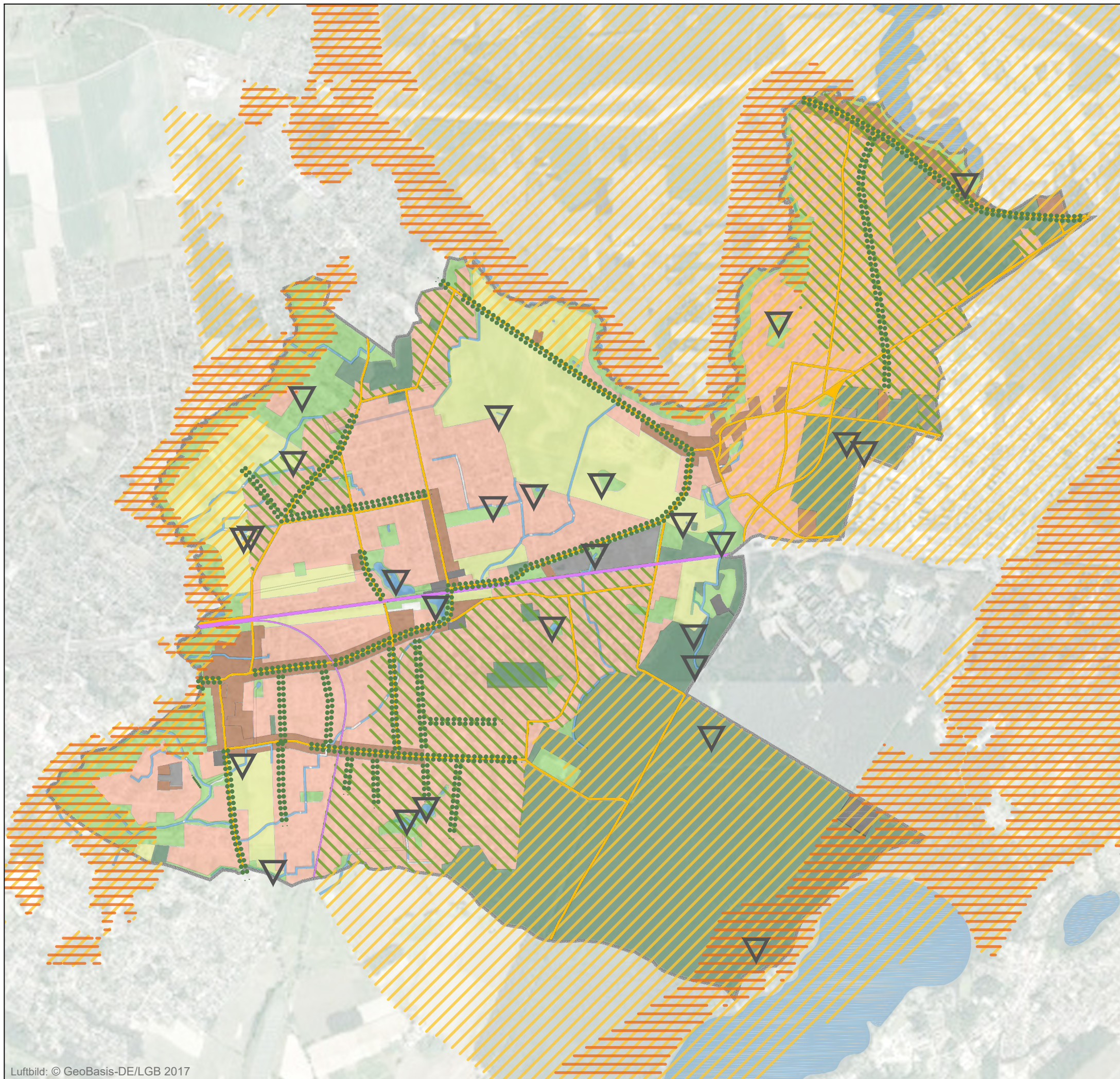
Stand 14.9.2017

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2017

Ortsbild - Siedlungs- und Freiraumstruktur



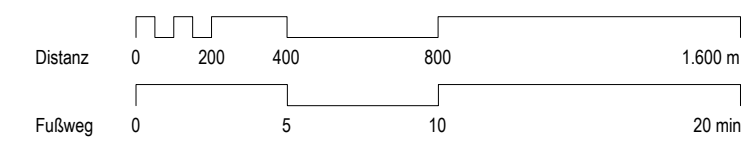
- Siedlungsgebiet: überwiegend Wohnen, Ein- und Zweifamilienhäuser
- Siedlungsgebiet: Mischgebiet, soziale Infrastruktur, höhere Dichte
- Siedlungsgebiet: Gewerbe-, Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Gewässer
- Siedlungsbereich mit Waldcharakter
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschütztes Biotop
- Allee
- Hauptstraßennetz
- Bahnstrecke

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 19.6.2017

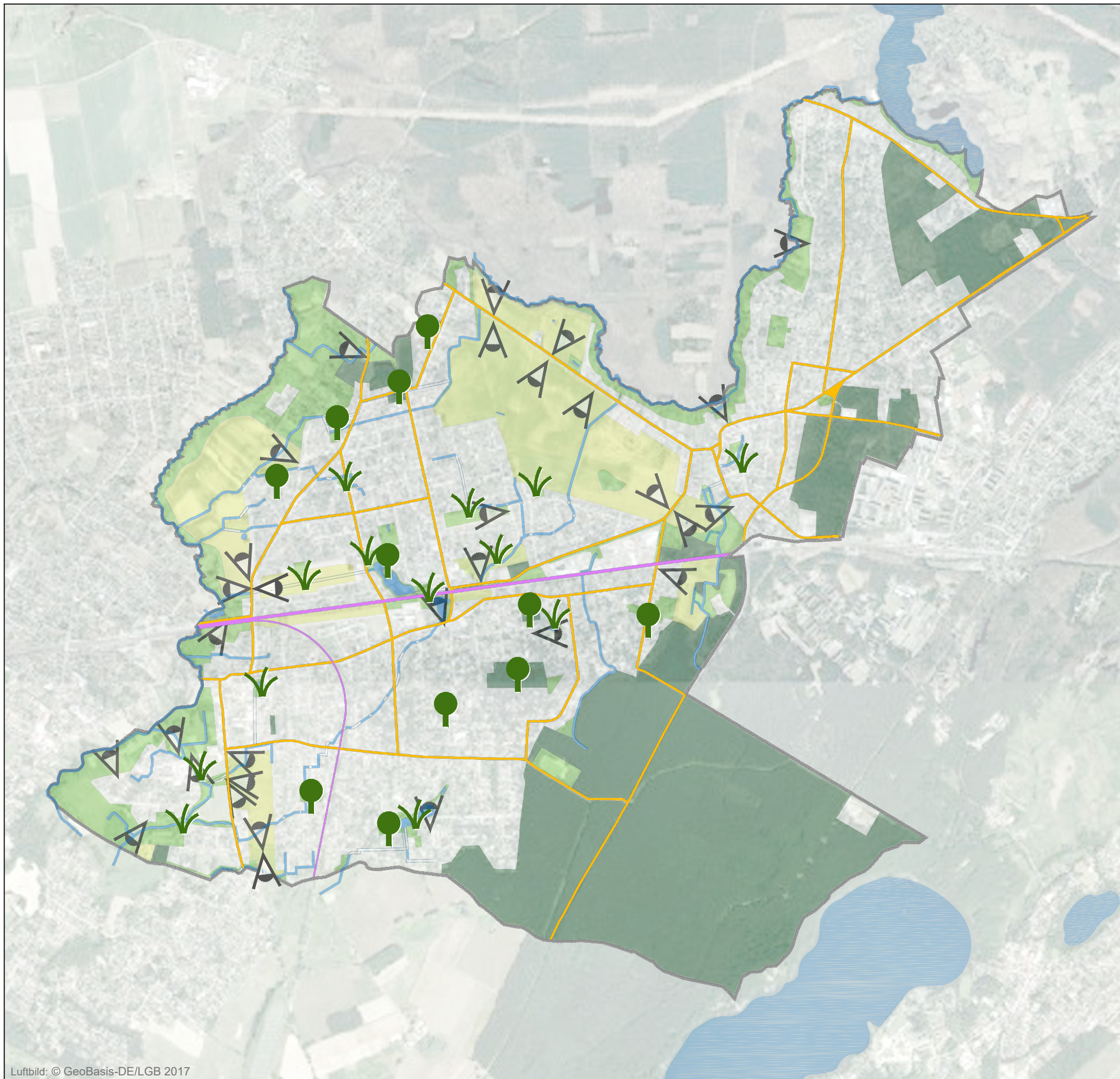


Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2017

Ortsbild - ortsbildprägende Freiraumtypen



- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Gewässer
- Ortsbildprägendes Grün im Siedlungsbereich: Feld/Wiese
- Ortsbildprägendes Grün im Siedlungsbereich: Baumbestand
- Freier Blick auf ortsbildprägendes Grün, beispielhafter Standort mit Blickrichtung
- Hauptstraßennetz
- Bahnstrecke

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 19.6.2017 ↑

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 200 400 800 1.600 m

Fußweg 0 5 10 20 min

Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2017

3 Konzept

3.1 Leitbild

Wesentlicher Ausgangspunkt für die Leitbilderarbeitung ist - neben der sektoralen Analyse - das bestehende Leitbild 2020. Dieses wurde in einem intensiven Diskurs im Rahmen eines lokalen Agenda Prozesses in den Jahren 2007/2008 erarbeitet. Die Ergebnisse der Analyse und des Beteiligungsprozesses für das OEK/WUS zeigen, dass das bestehende Leitbild 2020 im vielen Punkten nach wie vor seine Gültigkeit hat. Es erfolgte im Wesentlichen eine Aktualisierung bzw. Ergänzung übergeordneter Zielstellungen, die nicht mehr tragfähig sind oder aufgrund der aktuellen Herausforderungen aufgenommen wurden.

In einem ersten Leitbild-Entwurf für das OEK/WUS wurden vier Handlungsfelder definiert: Orts- und Landschaftsbild, Wohnen, Einzelhandel/Dienstleistungen/Versorgung sowie Wirtschaft. Im Zuge des Beteiligungsprozesses stellte sich heraus, dass dem Thema Mobilität auch im Leitbild ein höherer Stellenwert beizumessen und folglich ein eigenes Handlungsfeld zuzuweisen ist. Auf der nachfolgenden Seite ist das Leitbild für die Ortsentwicklung abgebildet.

Jedem Handlungsfeld wurde eine Strategie vorangestellt, welche die Entwicklung der kommenden 10 bis 15 Jahre skizziert. Darunter gruppieren sich in jedem Handlungsfeld Entwicklungsziele entsprechend der in der Analyse identifizierten Herausforderungen, aus denen schließlich die Maßnahmen abgeleitet wurden.

Die bürgerfreundliche Weiterentwicklung der Verwaltungsstrukturen und die Beförderung bürgerschaftlichen Engagements greifen in alle Handlungsfelder und wurden daher als Querschnittsziele ergänzt.

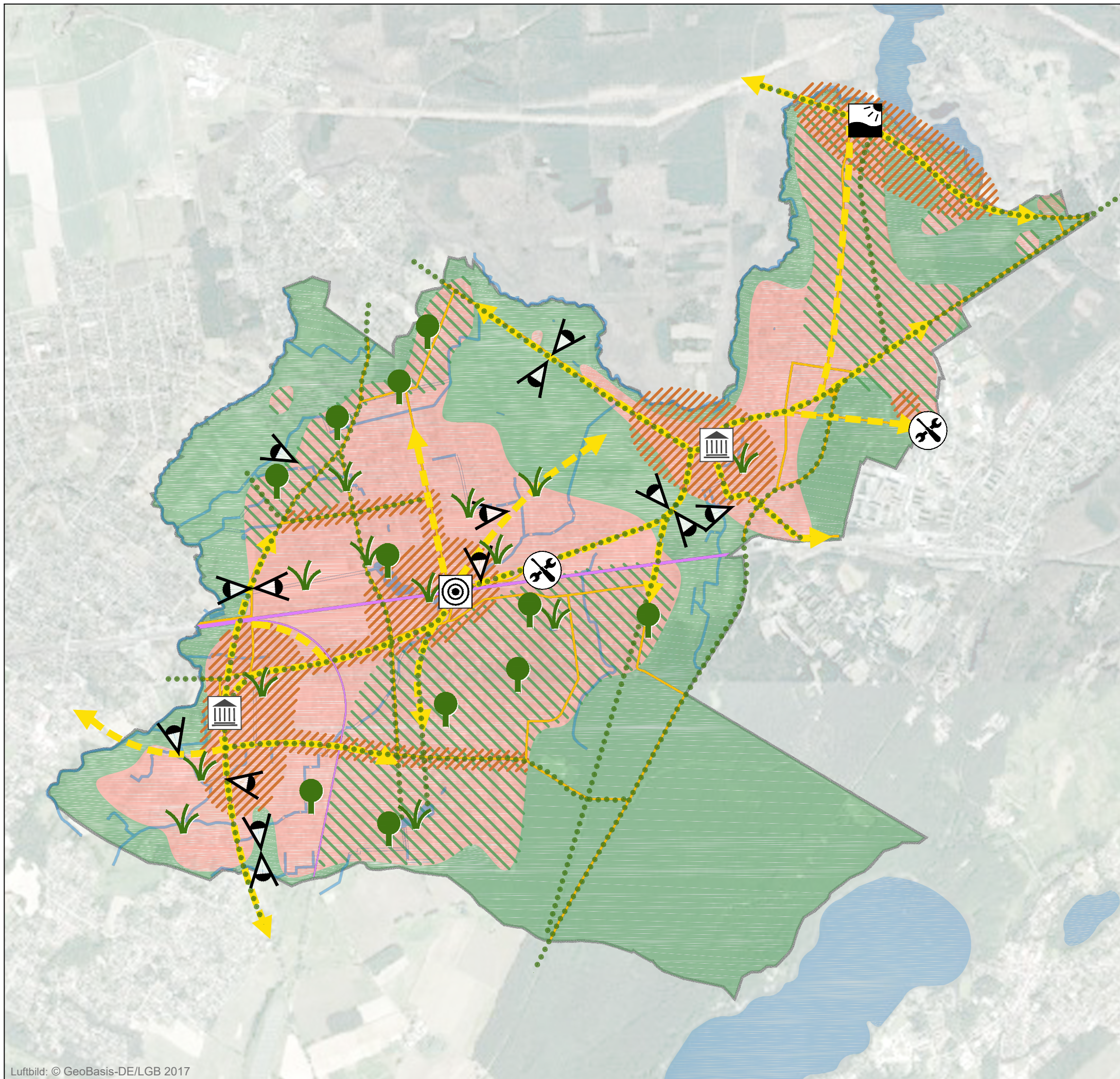
3.2 Integriertes Entwicklungskonzept

















Die Umsetzung der Leitlinien und Ziele ist eine komplexe Aufgabe, die von verschiedenen Komponenten beeinflusst wird und deren Umsetzung in verschiedene Verantwortungsbereiche fällt. Häufig gibt es unterschiedliche Lösungsansätze für einzelne Herausforderungen. Im Einzelfall gibt es (scheinbar) widersprüchliche Handlungsbedarfe, wie beispielsweise anhaltende/r Siedlungsdruck/Baulandnachfrage vs. Erhalt von Siedlungsbild und Naturräumen. Diese müssen untereinander abgewogen und in einem integrierten Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt werden.

Handlungsfelder	Orts- und Landschaftsbild	Wohnen	Versorgung	Mobilität	Wirtschaft
	Siedlungsstrukturen, ortsbildprägende Grünflächen, Naherholungsgebiete	Wohnraumversorgung mit bezahlbaren WE für unterschiedliche Zielgruppen und Entwicklung kommunalen Wohnungsbestands	Wohnfolgeeinrichtungen, Einzelhandel/Dienstleistungen, Kultur	Verkehr und technische Infrastruktur	Gewerbestandorte und Gewerbeflächen, Tourismus
Petershagen/Eggersdorf - ein lebenswerter Ort im Grünen					
Leitbild					
- Lokale Identität - Grün/Landschaft - Lebensort					
Strategien	Stärkung der lokalen Identität	Wohnen für alle Generationen	Bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Versorgung	Stärkung des Umweltverbunds	Attraktivität für Gewerbe und Tourismus
Entwicklungsziele	Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die besonderen Ortslagen Erhalt und Akzentuierung der historischen Strukturen Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaftsbild	Weiterentwicklung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen Ausbau des Angebots an bezahlbaren Wohnungen	Ausbau und nachhaltige Sicherung sozialer und kultureller Infrastruktur Erhalt und Ausbau von Angeboten für Handel und Dienstleistungen (einschl. medizinische Infrastruktur)	Verbesserung des öffentlichen und regionalen Nahverkehrs Ausbau des Straßen-, Rad- und Fußwegeneetzes	Erhalt und Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft Nutzung touristischer Potentiale zur Naherholung/für den Tagestourismus
Querschnittsziele	Bürgerfreundliche Weiterentwicklung der Verwaltungsstrukturen Beiförderung des bürgerschaftlichen Engagements und des aktiven Gemeindelebens				

⁸⁰ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Strategien der Ortsentwicklung/Leitbild



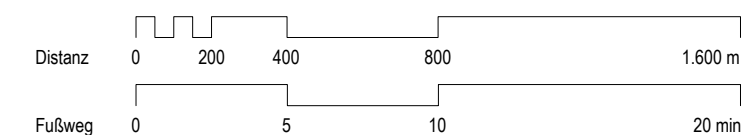
-  **Siedlungsfläche Kategorie I**
Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung und der Versorgungsinfrastruktur
-  **Siedlungsfläche Kategorie II**
Nachverdichtung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung des Waldcharakters
-  **Siedlungsfläche Kategorie III**
Nachverdichtung im Bestand
-  Erhalt des zusammenhängenden grünen Ortsrands
-  Gewässerschutz, Erhalt von Feuchtgebieten, Verbesserung des Wasserhaushalts und der Erlebbarkeit
-  Erhalt des ortsbildprägenden Grüns im Siedlungsbereich: Feld/Wiese
-  Erhalt des ortsbildprägenden Grüns im Siedlungsbereich: Baumbestand
-  Erhalt Sichtachsen
-  Ergänzung und Ausbau des Netzes von Alleen
-  Verbesserung der Vernetzung, Stärkung des Umweltbundes
-  Erhalt und Akzentuierung historischer Strukturen
-  Ausbau zentraler Funktionen
-  Nutzung touristischer Potenziale
-  Aktivierung gewerblicher Potenziale
-  Hauptstraßennetz Bestand
-  Bahnstrecke Bestand

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 21.6.2017



Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



3.2.1 Strategie der Ortsentwicklung

Der Plan "Strategien der Ortsentwicklung/Leitbild" (siehe S. 61) beinhaltet die grobe Verortung von im Textleitbild formulierten Zielen. Die Umsetzung der Ziele für die Ortsentwicklung macht eine räumliche Differenzierung des Siedlungsgebiets und eine zeitliche Differenzierung der Maßnahmenplanung erforderlich. Einzelne Ziele werden mit konkreten Maßnahmen unteretzt. Eine Übersicht und ein Maßnahmenplan folgen in Kapitel 3.3. Nachstehend wird auf die abgeleiteten Strategien der Ortsentwicklung für jedes einzelne Handlungsfeld eingegangen.

Stärkung der lokalen Identität

Bei der weiteren Bearbeitung wurde das Siedlungsgebiet entsprechend dessen Ortstypik, also dem Siedlungs- und Landschaftsbild, der Bau und Nutzungsstruktur, räumlich differenziert und kategorisiert.

Tab. 10: Zuordnung des Siedlungsgebiets zu den einzelnen Kategorien

Kategorie I	zentrale Ortslagen und deren Umfeld sowie an Straßen mit historisch dichterem Bebauung
	Nutzungsmix, höhere Dichte (z.T. kleinere Grundstücke, bis zu 3 Vollgeschossen)
Kategorie II	waldgeprägter Siedlungsbereich
	vorrangig Wohnen auf größeren Grundstücken, Nachverdichtung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung des Waldcharakters
Kategorie III	übriges Siedlungsgebiet
	vorrangig Wohnen auf größeren Grundstücken, Nachverdichtung im Bestand

Für die unterschiedlichen Ortslagen wurden planerische Vorgaben für die Entwicklung festgelegt. Die städtebaulichen Kennwerte dienen als allgemeine Richtschnur sowie zur Orientierung; sie müssen im Einzelfall auf die konkreten Begebenheiten vor Ort hin überprüft werden. Verbindlich sind diese Kennwerte nur im Rahmen von Bebauungsplänen zu sichern.

Naturschutzgebiete, Biotopverbundflächen, sonstige Flächen mit schützenswerter Natur und landwirtschaftliche Flächen sollen möglichst, wie auch die Sichtachsen und grünen Ortsränder, erhalten und nicht bebaut werden.

Tab. 11: Städtebauliche Kennwerte zur Orientierung

		Kategorie I	Kategorie II + III
		zentrale Ortslagen und deren Umfeld sowie an Straßen mit historisch dichter Bebauung	außerhalb zentraler Ortslagen (waldgeprägter Siedlungsbereich und übriges Siedlungsgebiet)
EFH	Grundstück GRZ Geschosse	500-600 m ² 0,25 II VG	800 m ² 0,15 – 0,2 II VG
DH	Grundstück GRZ Geschosse	350 m ² 0,25 II + DG	450 m ² 0,2 II VG
MFH	Grundstück GRZ Geschosse	750 m ² 0,2 – 0,3 III VG	800 m ² 0,2 II VG

Wohnungspolitische Strategie der Ortsentwicklung

Wie bereits im Analyseteil beschrieben, spielen die Berliner Umlandgemeinden eine wichtige Rolle bei der regionalen Wohnraumversorgung. Aufgrund des anhaltenden Drucks auf den Wohnungsmarkt in Berlin ist davon auszugehen, dass sich der Zuzug weiter fortsetzen wird und dadurch zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entsteht. Aber auch die Veränderungen der Altersstruktur in der Gemeinde haben Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf (siehe Kap. 2.5 Bevölkerungsentwicklung). Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot stimmen in Petershagen/ Eggersdorf nicht überein: Starterhaushalte und junge Familien ohne Interesse oder Möglichkeiten an der Finanzierung eines Eigenheims finden ebenso schwer entsprechende Wohnraumangebote in der Gemeinde, wie ältere Menschen, die aus unterschiedlichsten Gründen aus ihrem Eigenheim ausziehen wollen oder müssen.

Im Sinne der Leitlinie "Wohnen für alle Generationen" bedarf es einer Differenzierung und Erweiterung des Mietwohnraumangebots durch Bereitstellung von Wohnraum entsprechend der quantitativen und qualitativen Bedarfe der unterschiedlichen Generationen und Einkommensschichten ebenso wie durch die Entwicklung von Wohnformen für bestimmte Zielgruppen (barrierearme Kleinwohnungen, Mehrgenerationenwohnen etc.). Der Neubau sollte vor allem auf die Zielgruppe der Menschen mit geringen Einkünften ausgerichtet sein (z.B. für Single-, Senioren- oder Starterhaushalte). Hierzu sollen die Möglichkeiten der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg genutzt werden.

Dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" folgend hat die Bestandsverdichtung, sprich die Ausnutzung bestehender Potenziale im Siedlungsbereich, Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete für Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser. In der Konsequenz sollen kurz- bis mittelfristig keine größeren Einfamilienhaus-/Zweifamilienhaus-Gebiete in Petershagen/Eggersdorf ausgewiesen werden.

Zur Ausdifferenzierung des Wohnangebots in Petershagen/Eggersdorf soll sich die Gemeinde auf Potenziale in den zentralen Ortslagen und deren Einzugsbereichen sowie auf integrierte Standorte konzentrieren, auch unter Berücksichtigung kleinerer Grundstücke zugunsten von einem verbessertem, vielfältigerem Wohnraumangebot für verschiedene Nutzergruppen (Stärkung der Siedlungszentren). In diesen Bereichen sind bauplanungsrechtlich höhere Dichten und Bebauungen sowie ein Mix verschiedener Nutzungen zulässig. Dies erlaubt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, mit dem das Angebotssegment der Mietwohnungen gestärkt werden kann. Zudem bestehen bereits vielfältige Angebote an Versorgung, EH/DL, Kultur und Freizeit und Infrastrukturen. Dies hilft Bestehendes zu schützen, die lokale Identität zu bewahren, zu stärken und weiterzuentwickeln sowie Flächen zu sparen. Naturräumliche Qualitäten die maßgeblich das Ortsbild prägen, wie Grün- und Waldflächen im Siedlungsbereich sowie charakteristische Sichtbezüge sind hierbei zu beachten.

Die Konzentration von Baulandentwicklung im Umfeld der zentralen Ortslagen kann ansteigende Verkehre aus und in die Wohngebiete der übrigen Siedlungsfläche sowie lange Wege vermeiden helfen. Zur Mobilisierung von Neubaupotenzialen sind die Prüffläche "Alte Gärtnerei" und weitere Flächenpotenziale in zentralen Ortslagen für Wohnungsbau geeignet. Eine Aktivierung jedoch ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur,
- Schaffung von Wohnraumangebot entsprechend der Nachfrage und
- Berücksichtigung Ortstypik.

Bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Versorgung

Der zeitlichen Differenzierung der Maßnahmenplanung⁸¹ kommt bei der Ortsentwicklung eine strategische Setzung zu, zumal Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen mit den finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen sind.

So steht die Gemeinde kurzfristig vor wichtigen anzuschiebenden bzw. umzusetzenden Aufgaben, die der Sicherung der Daseinsfürsorge dienen (Sofortmaßnahmen):

- Aufstockung der Grundschulkapazitäten (Erweiterung auf sechs Züge),
- Aufstockung der Kita-Kapazitäten durch Bau eines zusätzlichen Standorts mit bis zu 100 Plätzen.

Hier ist schnelles Agieren und Handeln nötig. Kurz- bis mittelfristig sollte daher nur eine Initiierung von Mietwohnungsbau innerhalb der Kulisse "Tasdorfer Straße" und der Prüffläche Alte Gärtnerei in der Kulisse "Eggersdorf Ortskern" erfolgen.

⁸¹ Siehe 3.3 Maßnahmenübersicht

Zur Sicherstellung der wohnortnahen EH-Versorgung ist die Ansiedlung von Versorgungsangeboten in den zentralen Ortslagen zu präferieren. Die Unterausstattung von Petershagen Süd wird mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Tasdorfer Straße behoben.

Innerhalb der Gemeinde werden Ideen diskutiert, die eine Konzentration der derzeit auf zwei Standorte verteilten Verwaltung an einem Standort beinhalten (Campus Eggersdorf). Als mittel- bis langfristige Option sollte Flächenvorsorge für einen Verwaltungsneubau am S-Bahnhof Petershagen Nord ggf. in Kombination mit einem Bibliotheksneubau betrieben werden.

Erst langfristig (nach 2025), in Abhängigkeit der tatsächlichen Entwicklung, sollte bei Bedarf eine weitere Mobilisierung von Wohnbauland zur nachhaltigen Auslastung der sozialen Infrastruktur erfolgen. Daher kommt einer regelmäßigen Überprüfung und Fortschreibung (Monitoring), wie bspw. der Bevölkerungsentwicklung bzw. -prognose und weiterer sektoraler Untersuchungen (soziale Infrastruktur, Verkehr etc.), eine wichtige Bedeutung zu.

Die Bevölkerungsprognose für Petershagen/Eggersdorf, die im Zusammenhang mit der Kita- und Schulbedarfsplanung aktualisiert wurde, geht derzeit von einem Wachstumsszenario aus (ca. 17.300 EW bis 2040). Bei Mobilisierung der Prüfflächen ab 2025 würde sich die Einwohnerzahl um ca. weitere 700 auf bis zu 18.000 EW im Jahr 2040 erhöhen. Selbst dieses maximale Wachstumsszenario liegt nur wenig über den 17.500 Einwohnern, die von der lokalen Agenda im Leitbild 2020 als verträgliche Größe festgelegt wurde, die den Ortscharakter und die Lebensqualität erhalten würde. Das Wachstumsszenario beinhaltet die Annahme, dass derzeitige Baulücken, Zweite-Reihe-Potenziale, Grundstücke mit Wochenendhäusern im Siedlungsgebiet sowie die im FNP als Wohnbauland dargestellten Flächen weitgehend bebaut werden.

Das Eggersdorfer Zentrum benötigt eine Perspektive als Kulturstandort.

Bis auf den 1903 erbauten Dorfsaal (Einzeldenkmal) ist der Dorfangerbereich Petershagen, der in seiner spätmittelalterlichen Struktur noch komplett erhalten ist, saniert. Der Dorfsaal ist aufgrund seiner repräsentativen Lage, seiner Größe und seiner ehemaligen Funktion von wesentlicher Bedeutung für das städtebauliche Ensemble des Dorfkerns. Die Wiedernutzbarmachung für kulturelle Veranstaltungen und Vereins- und Familienfeste würde die soziokulturelle Bedeutung des Ortskerns Petershagen vervollständigen und aufwerten. Insofern kommt einer baulichen Ertüchtigung des Dorfsaals u.a. für die soziokulturelle Nutzung und als Begegnungsstätte für Vereins- und Familienfeste eine große Bedeutung zu.

Mobilität - Stärkung des Umweltverbunds

Wichtigster Ankunftsort der Gemeinde ist der S-Bahnhof Petershagen Nord. Sein Umfeld soll gestalterisch aufgewertet werden, was ebenfalls eine verbesserte Ansiedlung von Nutzungen und Angeboten beinhalten muss. Der S-Bahnhof fungiert als Verteiler in das weitere Siedlungsgebiet.

Der Umweltverbund bedarf einer weiteren Stärkung, d.h. Fuß- und Radwege sollen weiter ausgebaut und das Angebot an ÖPNV verbessert werden. Insbesondere die inner- und überörtlicher Fuß- und Radwegeverbindungen sollen ausgebaut sowie Verbesserungen der Umsteigebedingungen sowie der Taktung der Verkehrsmittel Bus und S-Bahn nachhaltig eingefordert werden. Das kommunale Straßenbauprogramm ist fortzusetzen und fortzuschreiben.

Attraktivität für Gewerbe und Tourismus

Bestehende Flächen mit Gewerbeausweisungen sollen auch künftig gesichert werden. Eine Teilfläche des gewerblichen Areals Landhausstraße weist ungenutzte Potenziale auf. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung sollte die Fläche dauerhaft gewerblich gesichert, aktiviert und keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

Sollte die Nachfrage nach Gewerbeflächen mittelfristig anhalten und somit zusätzlicher Bedarf entstehen, bleibt die gewerbliche Prüffläche "Altlandsberger Chaussee/Eggersdorfer Weg" als Option erhalten, sofern landschaftsökologische Belange einer gewerblichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Des Weiteren sollte kurzfristig geprüft werden, ob das zum Verkauf angebotene Grundstück in der Petershagener Chaussee zur Erweiterung des Gewerbegebiets Eggersdorf Süd genutzt und dafür ggf. durch die Gemeinde erworben werden kann.

Im Zuge der Errichtung von Neubauten in zentralen Ortslagen sollte in den EG-Flächen eine Unterlagerung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen genehmigt werden. Dies fördert die Durchmischung von Nutzungen und belebt die Bereiche.

Petershagen/Eggersdorf besitzt viele touristische Potenziale, die optimaler genutzt werden sollten. So wird eine verbesserte Verknüpfung und Information von kulturellen und touristischen Angeboten empfohlen.

Die Zugänglichkeit des Uferbereichs Bötzees sollte verbessert werden (siehe in Tabelle Maßnahmenplan Maßnahme Nr. 21 "Referenzstrecke" für Uferwanderweg Bötzees als Einzelmaßnahme, Seite 81), so wie gegebene historische Strukturen in den Ortskernen möglichst nachhaltigen Nutzungen zuzuführen und zu bewahren sind.

3.2.2 Kulissen der Wohnraumförderung

Die im Analysekapitel dargestellten Rahmenbedingungen und Entwicklungen zeigen deutlich den Handlungsbedarf der Gemeinde zum steuernden Eingriff in die nachhaltige Wohnraumversorgung. Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf konzentriert sich dabei im Wesentlichen auf die Beförderung von Mietwohnungsneubau.

Insbesondere der Neubau barrierearmer bzw. -freier Wohnungen liegt hierbei im Fokus.

Petershagen/Eggersdorf ist eine Gemeinde im Berliner Umland, in der gemäß der Anlage 3 der MietwohnungsbauförderungsR Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete, Konsolidierungsgebiete) festgelegt werden können. Das Land fördert grundsätzlich nur in diesen abgestimmten Gebietskulissen.⁸²

Aufgrund nur weniger Wohnbaupotenziale auf kommunalen Grundstücken ist die Handlungsfähigkeit der Gemeinde begrenzt. Durch die Ausweisung von Gebietskulissen der Wohnraumförderung sollen finanzielle Anreize für (private und öffentliche) Initiativen zur Schaffung kostengünstiger Mietwohnungen und Wohnraum für besondere Zielgruppen geschaffen werden. Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf sieht sich als Vermittlerin/Unterstützerin/Initiatorin für kostengünstiges Bauen, bspw. in Kooperation mit geeigneten Wohnungsbaugenossenschaften bzw. -gesellschaften.

Für die im Leitbild und dem Entwicklungskonzept dargestellten Ziele und Strategien für die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebots bedarf es einer räumlichen Schwerpunktsetzung im Kontext der geplanten Siedlungsflächenentwicklung. Die im Rahmen des Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses definierten Siedlungskulissen (siehe hierzu Plan "Kulissen der Wohnraumförderung", S. 71) folgen der Logik der Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die zentralen Ortslagen (kurze Wege, Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen etc.).⁸³

Die Kriterien für die Festlegung von Kulissen lauten:

- vorhandene Baupotenziale,
- Flächenpotenzial nahe zentraler Ortslagen bzw. integrierte Ortslagen,
- FNP-Festlegung als Misch- bzw. Wohngebiet, da Art und Maß der Nutzung die Errichtung von mind. 3 Wohneinheiten je Gebäude bzw. Mod./Inst. im Bestand ermöglichen,
- Siedlungsbereich/Nachverdichtungspotenzial unter Bewahrung des Ortsbildes/ohne Konflikt zum Landschaftsschutz,
- eigene Handlungsoptionen auf kommunalem Eigentum.

Im Ergebnis der grundstücksscharfen Überprüfung der Siedlungsfläche weisen alle vier zentralen Ortslagen Potenziale für eine Nachverdichtung im Bestand durch Mietwohnungsneubau auf (Vorranggebiete Wohnen). Die Potenziale liegen überwiegend "verstreut" innerhalb der definierten Kulissen.

⁸² <http://www.lbv.brandenburg.de/900.htm>, Abruf: 6.6.2017

⁸³ Siehe auch Wohnungspolitische Strategie der Ortsentwicklung S. 56

Zwei weitere Standorte außerhalb der zentralen Ortslage erfüllen aufgrund der guten Versorgungslage, der Nähe zu sozialen Einrichtungen und der Anbindung an den ÖPNV ebenfalls die Kriterien (Konsolidierungsgebiete Wohnen).

In der nachfolgenden Tabelle wird der Nachweis erbracht, dass die Kulissen den o.g. Kriterien zugeordnet werden können.





Tab. 12: Übersicht Wohnungsbaukulissen (Vorranggebiete Wohnen, Konsolidierungsgebiete Wohnen)

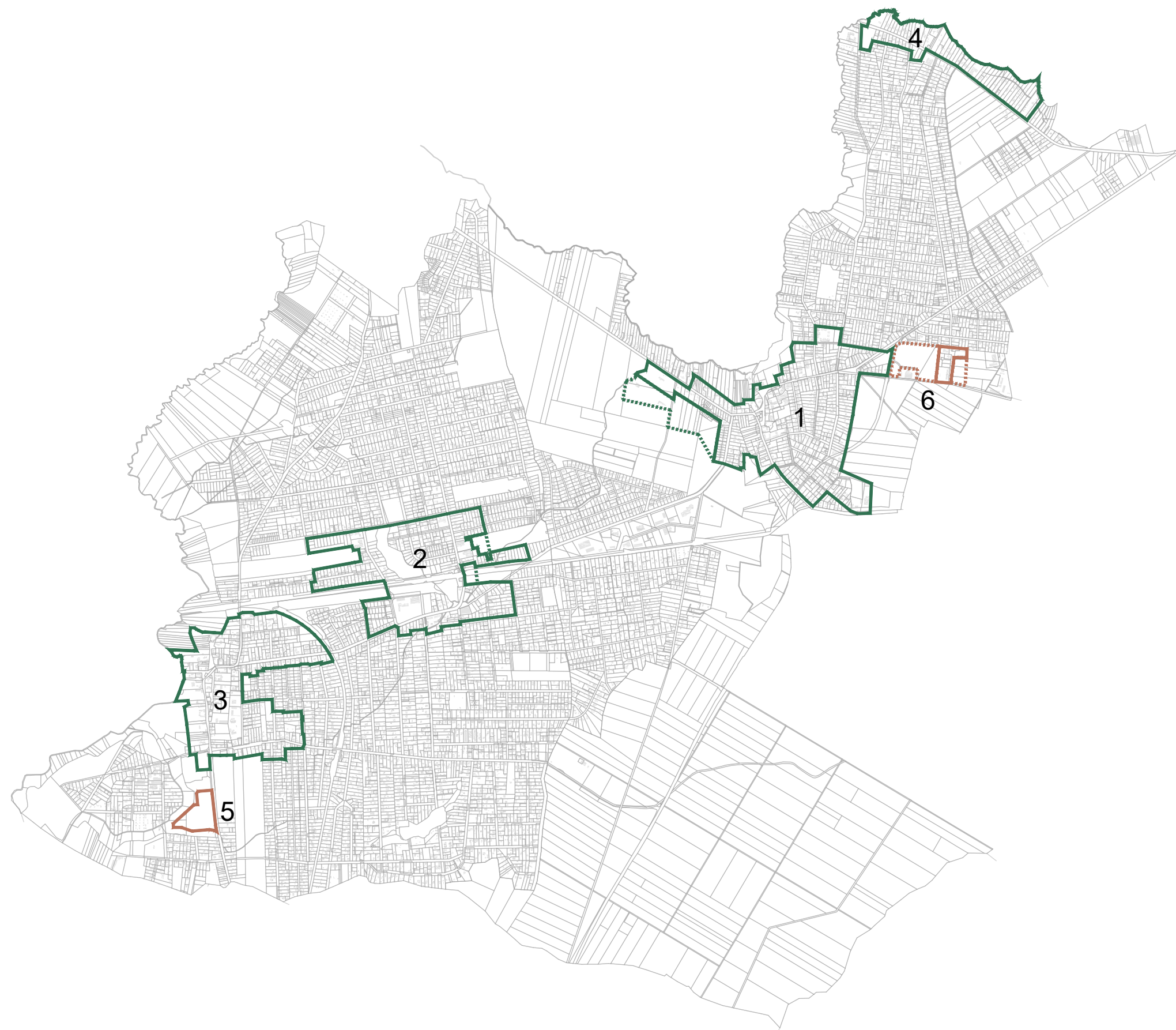
Kulisse (Vorranggebiet Wohnen)	Priorität
<p>① "Ortskern Eggersdorf"</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Ortslage, gewachsene Strukturen mit historischem Ortskern, überwiegend Mischgebietsausweisung entlang der Hauptverkehrsstraßen - soziale und kulturelle Infrastruktur in fußläufiger Entfernung: Kita, Grundschule, Stadtverwaltung, Bibliothek, Kommunale Galerie, Kirche, u.a. - Versorgungsinfrastruktur: Supermarkt, EH/DL in EG entlang der Hauptverkehrsstraßen - Anbindung an den ÖPNV: Buslinie zu den S-Bahnhöfen Petershagen Nord und Strausberg (60 min-Takt, zusätzliche Fahrten im Schülerverkehr), Rufbus-System (Mo.-Fr.) - komm. Wohnungen in MFH (Karl-Liebknecht-Str. 30 mit 4 WE, Landsberger Str. 44 mit 4 WE und Neue Str. 7 mit 6 WE) - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: Interesse der Gemeinde und Bereitschaft Eigentümer zur Entwicklung Alte Gärtnerei und Prüffläche für Wohnungsneubau gemäß MietwohnungsbauförderungsR, ca. 8 ha (FNP-Änderung/ B-Plan erforderlich) - Kulissenfläche: ca. 614.340 m² bzw. 698.770 m² (in Teilflächen FNP-Änderung notwendig) 	hoch
<p>② "Bahnhofsumfeld/ Ortsmitte"</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Ortslage, überwiegend Misch- und Wohngebietsausweisung - soziale und kulturelle Infrastruktur in fußläufiger Entfernung: Kita, Grundschule, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe (Erweiterung in Planung), Kultur- und Sportstandort mit regionaler Bedeutung (Giebelseehalle), Kirche - Versorgungsinfrastruktur: EH/DL in EG entlang der Hauptverkehrsstraßen Einzelhandelsstandort Lessingstraße - Anbindung an den ÖPNV: S-Bahnhof Petershagen Nord in fußläufiger Entfernung, Buslinien u.a. in Richtung S-Bahnhof Fredersdorf (30 min-Takt) und S-Bahnhof Strausberg (60 min-Takt), jeweils zusätzliche Fahrten im Schülerverkehr, Rufbus-System (Mo.-Fr.) - Aufwertung Bahnhofsumfeld in den vergangenen Jahren begonnen, Ausbau der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur in Planung (Anpassung Planungsrecht für Erweiterung Einzelhandelsstandort Lessingstraße), Beschluss der Gemeindevertretung für zukünftigen Standort der Bibliothek nahe dem S-Bahnhof Petershagen Nord - Komm. Wohnungen: Hermannstr. 41 mit 2 WE - hohes Nachverdichtungspotenzial auf Mischgebietsflächen - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: derzeit hohe Dynamik durch Grundstücksentwicklung privater Investoren auf Flächen im Bahnhofsumfeld: Projekt Elbestraße (in Umsetzung), Anfrage Bunkergrundstück, Anfragen Petershagener Chaussee, Nachnutzung Fläche Edeka/Reichelt-Markt - Kulissenfläche: ca. 527.410 m² bzw. 546.080 m² (in kleineren Teilflächen FNP-Änderung zu Arrondierung vorhandener Siedlungsfläche notwendig, bei Erhalt ortsbildprägender Grünflächen und Sichtachsen) 	hoch
<p>③ "Ortskern Petershagen"</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Ortslage, gewachsene Strukturen mit historischem Ortskern, Mischgebietsausweisung entlang der Hauptverkehrsstraßen - soziale und kulturelle Infrastruktur in fußläufiger Entfernung: Kita, Grundschule (Erweiterung in Umsetzung), Kinderbauernhof, Bibliothek, diverse weitere kulturelle Angebote, Kirche - Versorgungsinfrastruktur: Bio-Laden, EH/DL in EG entlang der Hauptverkehrsstraßen, Ergänzung Nahversorgung Discounter Tasdorfer Straße in Planung - Anbindung ÖPNV: Buslinie zu den S-Bahnhöfen Petershagen Nord und Fredersdorf (60 	mittel

	<ul style="list-style-type: none"> - min-Takt); fußläufige Entfernung Dorfanter bis S-Bahnhof Fredersdorf ca. 10 min (750 m) - komm. Wohnungen (teils MFH): Tasdorfer Str. 30 mit 1 WE, Dorfstr. 61 mit 3 WE, Thälmannstr. 3 mit 7 WE und Thälmannstr. 4 mit 6 WE - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: Ausschreibung kommunales Grundstück Wilhelm-Pieck-Str. 146 für private Entwicklung gemäß MietwohnungsbauförderungsR in Vorbereitung - Kulissenfläche: ca. 469.120 m² 	
<p style="text-align: center;">4</p> <p>"Altlandsberger Chaussee/ Bötze-see"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zentrale Ortslage, Mischgebietsausweisung entlang der Hauptverkehrsstraße - soziale und kulturelle Infrastruktur in fußläufiger Entfernung: insbesondere gastronomische und touristische Angebote; Anbindung an Kita und Schule im Ortskern Eggersdorf durch ÖPNV - Versorgungsinfrastruktur: Supermarkt, weiteres EH/DL-Angebot - Anbindung an den ÖPNV: Buslinie zu den S-Bahnhöfen Petershagen Nord und Strausberg (60 min-Takt), zusätzliche Fahrten im Schülerverkehr, Rufbus-System (Mo.-Fr.) - komm. Wohnungen in MFH (Altlandsberger Chaussee 108 mit 4 WE) - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: Ausschreibung komm. Grundstück Altlandsberger Chaussee 81 (Haus Bötze) für private Entwicklung gemäß MietwohnungsbauförderungsR in Vorbereitung; grundsätzliches Interesse privater Eigentümer Grundstück "Hungrier Wolf" (Altlandsberger Chaussee/ Ferdinand-Dam-Straße) an Entwicklung MFH - Kulissenfläche ca. 169.560 m² 	mittel

Kulisse (Konsolidierungsgebiet Wohnen)		Priorität
<p style="text-align: center;">5</p> <p>"Tasdorfer Straße"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - integrierte Lage, südlich Ortskern Petershagen - vorhandenes Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur im Ortskern Petershagen (500 bis 700 m Entfernung) - Versorgungsinfrastruktur im Ortskern Petershagen (bis max. 700 m Entfernung-Nahversorgungsstandort in Planung (Discounter Tasdorfer Straße, B-Plan festgesetzt, ca. 200 m Entfernung) - Anbindung an den ÖPNV: Buslinie zu den S-Bahnhöfen Petershagen Nord und Fredersdorf (60 min-Takt); mittelfristig zusätzliche fuß- und Radwegeverbindung zum S-Bahnhof Fredersdorf über Mühlenfließ in Planung - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: gesamte Fläche im Eigentum des Landes Brandenburg (BLB), Investorenauswahlverfahren in Abstimmung mit Gemeinde in Vorbereitung für private Entwicklung gemäß MietwohnungsbauförderungsR - Interesse der Gemeinde an Realisierung barrierefreiem Mietwohnungsneubau - Kulissenfläche: ca. 34.500 m² 	hoch
<p style="text-align: center;">6</p> <p>"Landhausstraße"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - integrierte Lage, östlich Ortskern Eggersdorf, Anbindung an S-Bhf. Strausberg - Misch- und Wohngebietsausweisung, kommunaler Geschosswohnungsbau in Nachbarschaft, Geschosswohnungsbau in angrenzender Nachbargemeinde Strausberg - vorhandenes Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur: Kita, Grundschule, u.a. im Ortskern Eggersdorf (800-1.000 m), zusätzlich Kita, Grundschule, Oberschule in Strausberg (ca. 500 bis 700 m) - Versorgungsinfrastruktur: Supermarkt Ortskern Eggersdorf, EH/DL in den Erdgeschossen entlang der Hauptverkehrsstraßen, Supermarkt Bahnhofstraße - Anbindung an den ÖPNV: Buslinie zu den S-Bahnhöfen Petershagen Nord und Strausberg (60 min-Takt), zusätzliche Fahrten im Schülerverkehr - komm. Wohnungen in MFH (Bötzeestr. 120, 120 A und 120 B mit je 6 WE) - aktuelle Vorhaben Wohnungsbau: Interesse einer Wohnungsgenossenschaft zum Wohnungsbau auf nahe gelegener Fläche (Gewerbegebiet), abgelehnt aufgrund begrenzter Gewerbeflächen in der Gemeinde; Möglichkeit der Wiederaufnahme der Gespräche - Wohnungsbaupotential: Arrondierung vorhandener Bebauung innerhalb der dargestellten Kulisse und entsprechende Anpassung Planungsrecht (FNP/ B-Plan) wäre zu prüfen - Kulissenfläche: ca. 21.740 m² bzw. 78.870 m² (in Teilflächen FNP-Änderung notwendig) 	mittel bis gering

Kulissen der Wohnraumförderung

-  Vorranggebiet Wohnen
zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
-  Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich

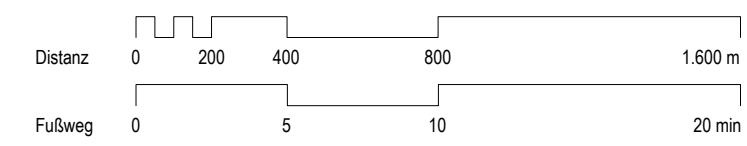


Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 14.9.2017

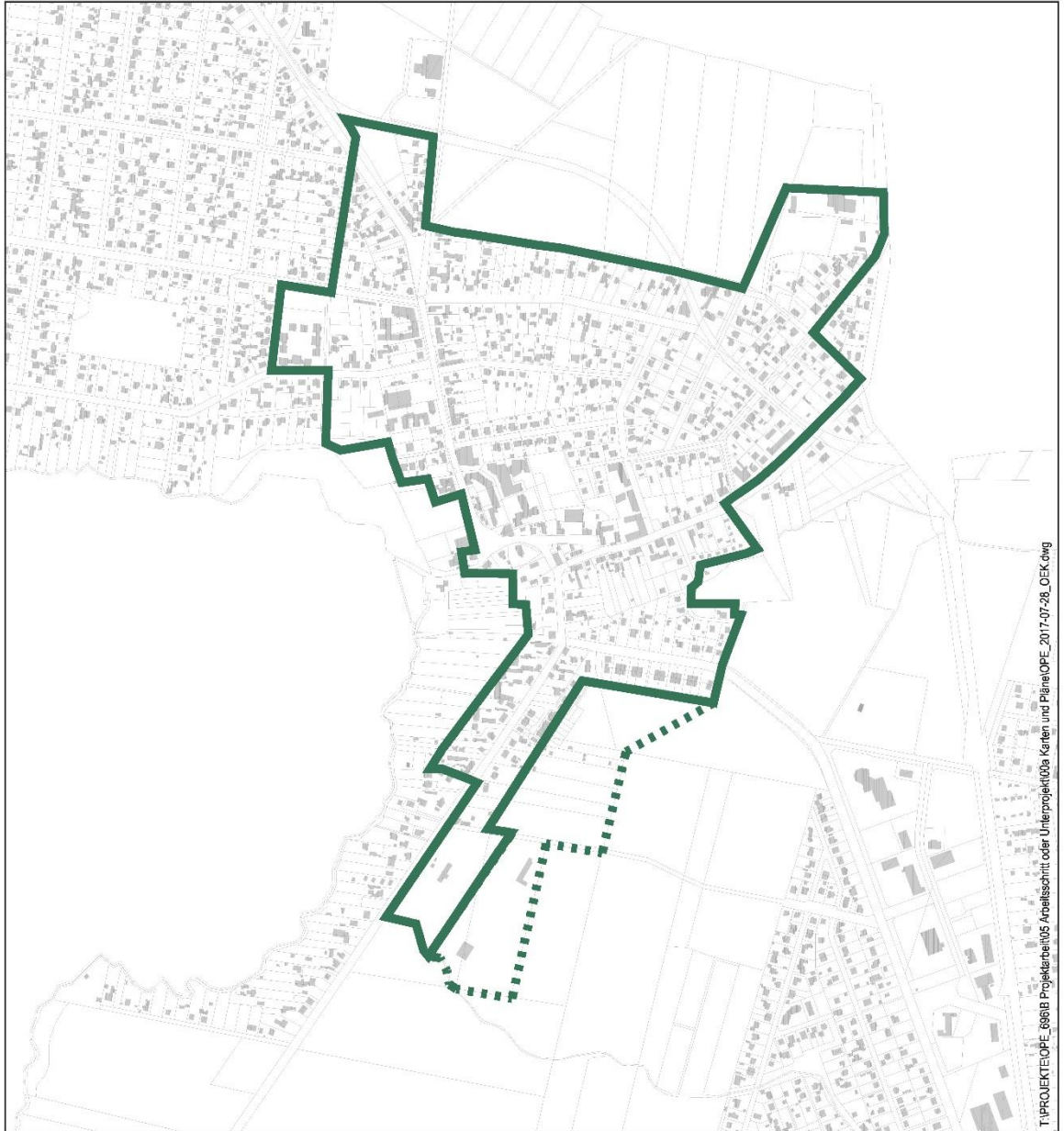


Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



Kulissen der Wohnraumförderung 1 - Ortskern Eggersdorf

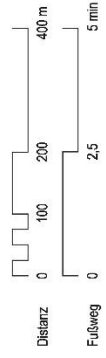
- Vorranggebiet Wohnen
zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
- Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich



Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 28.7.2017

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)

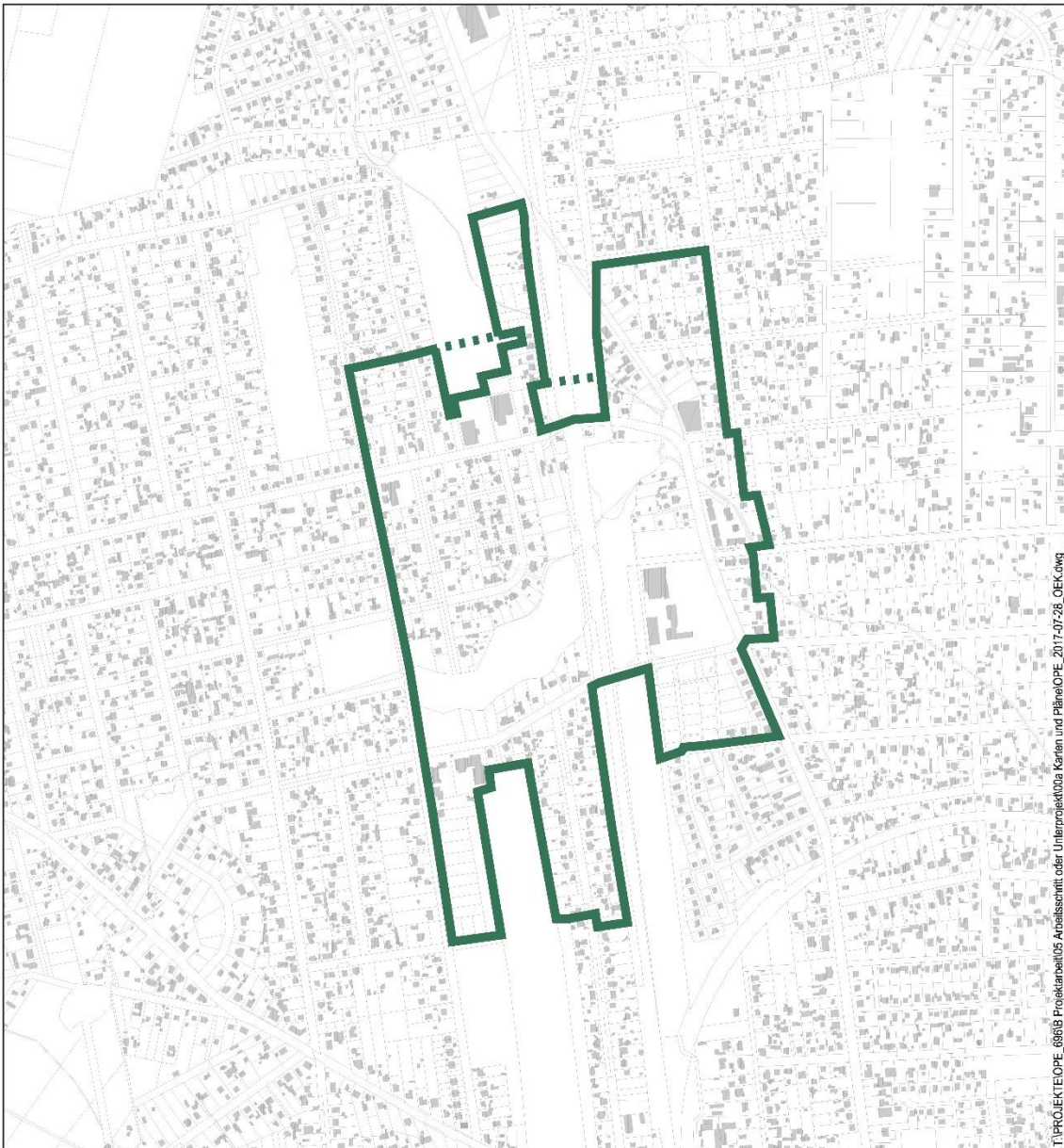


Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Kulissen der Wohnraumförderung 2 - Bahnhofsumfeld/Ortsmitte

- Vorranggebiet Wohnen
zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
- Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich

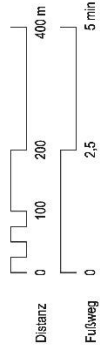


T:\PROJEKT\EOPE_68618\Projektarbeit\05_Abbildung\02_Karten und Pläne\EOPE_2017-07-28_OEK.png

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 28.7.2017 ↯

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)

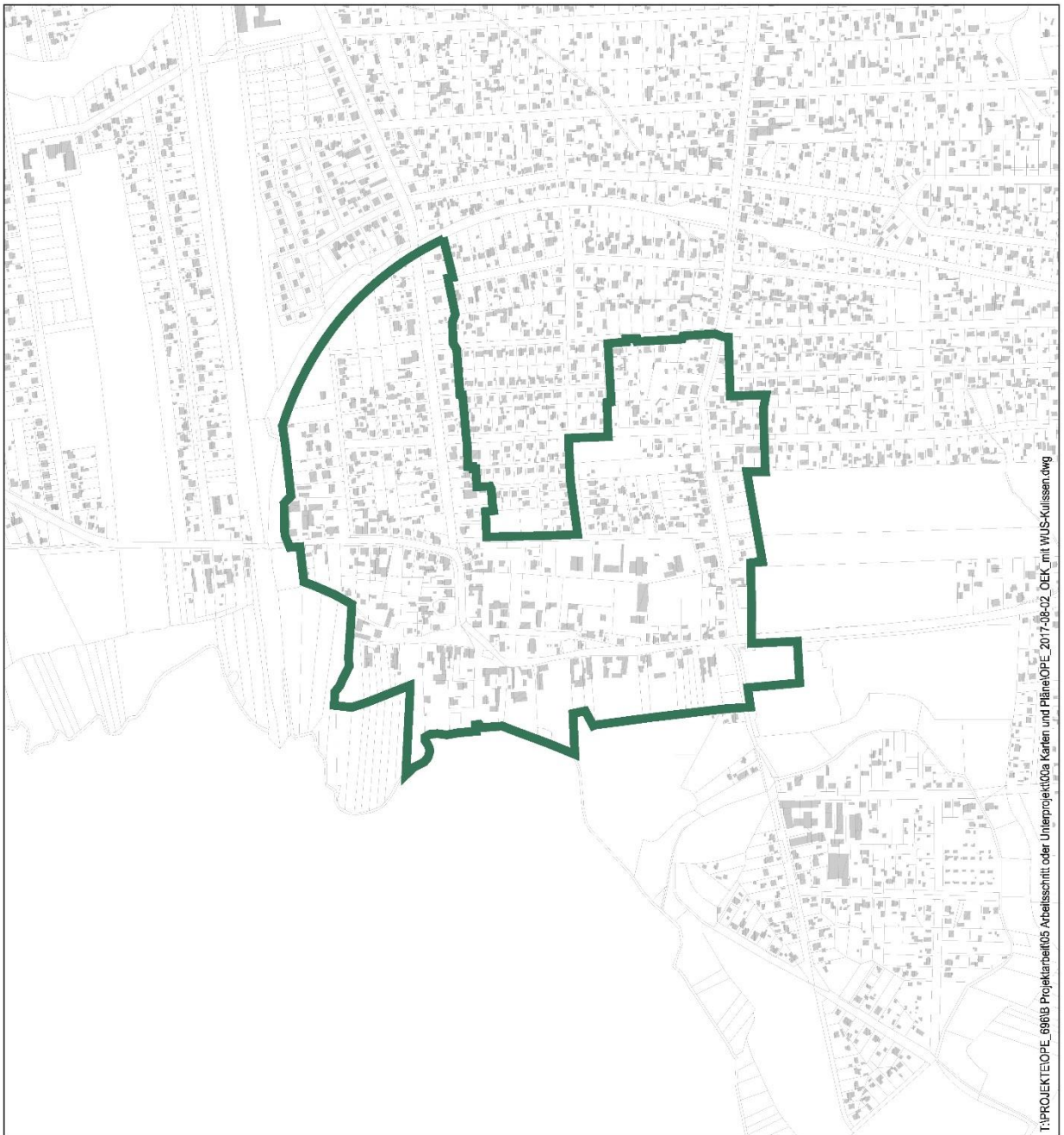


Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Kulissen der Wohnraumförderung 3 - Ortskern Petershagen

-  Vorranggebiet Wohnen
zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
-  Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich

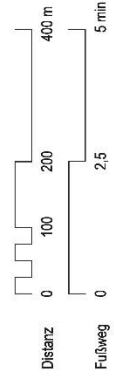


T:\PROJEKTE\VOPE_695B\Projektarbeit\05 Arbeitsschritt\oder Unterprojekte\00a Karten und Pläne\VOPE_2017-08-02_DEK_mit WUS-Kulissen.dwg

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 28.7.2017 

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)

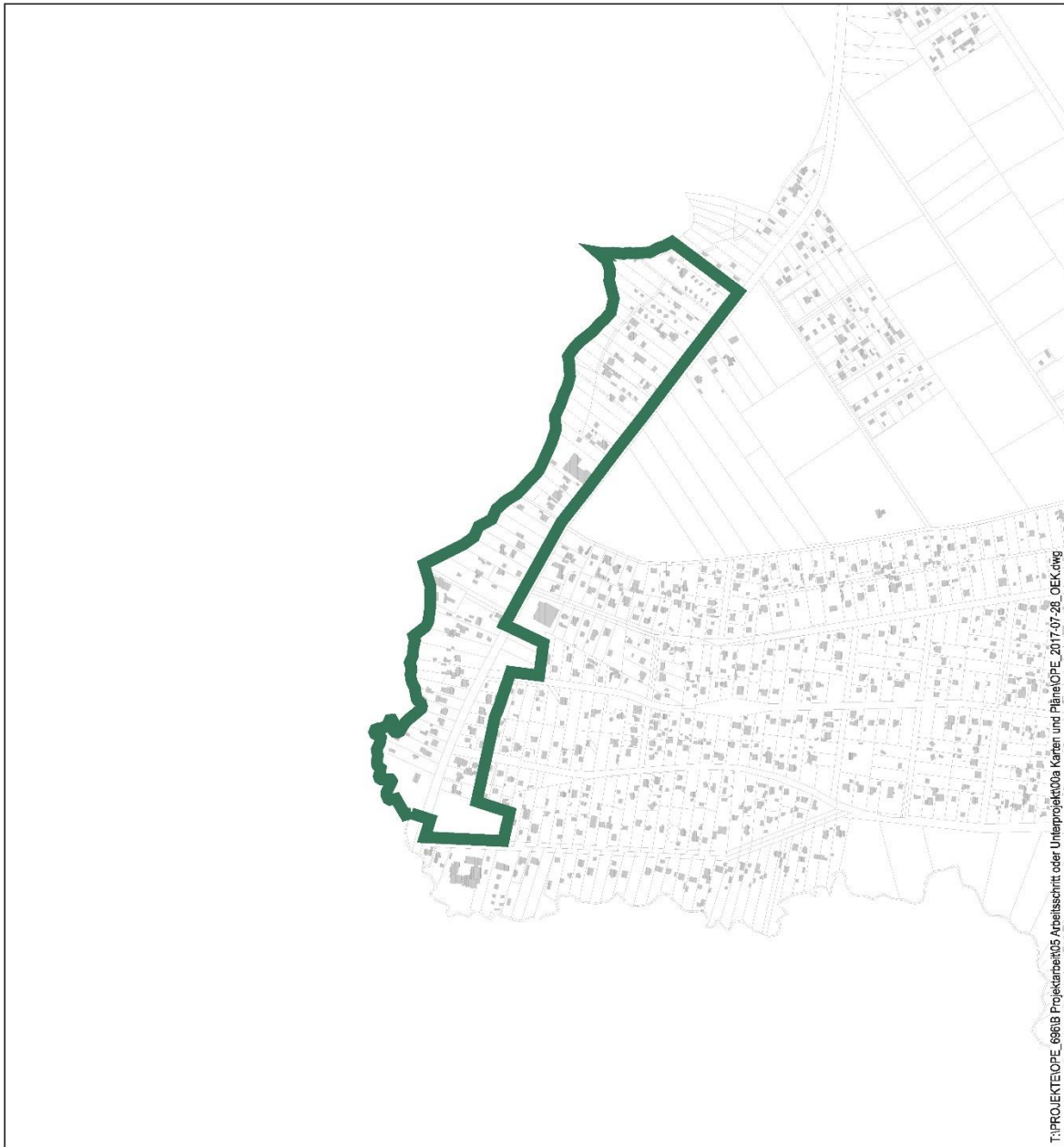


Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Kulissen der Wohnraumförderung 4 - Altlandsberger Chaussee/Bötzsee

- Vorranggebiet Wohnen
zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
- Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
- Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich

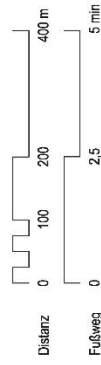


T:\PROJEKTE\OPE_69618_Projektarbeit\05_Abweisschritt oder Unteprojekt\0a_Kären und Pläne\OPE_2017-07-28_OEK.dwg

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Peterstagen/Eggersdorf

Stand 28.7.2017 ↑



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)

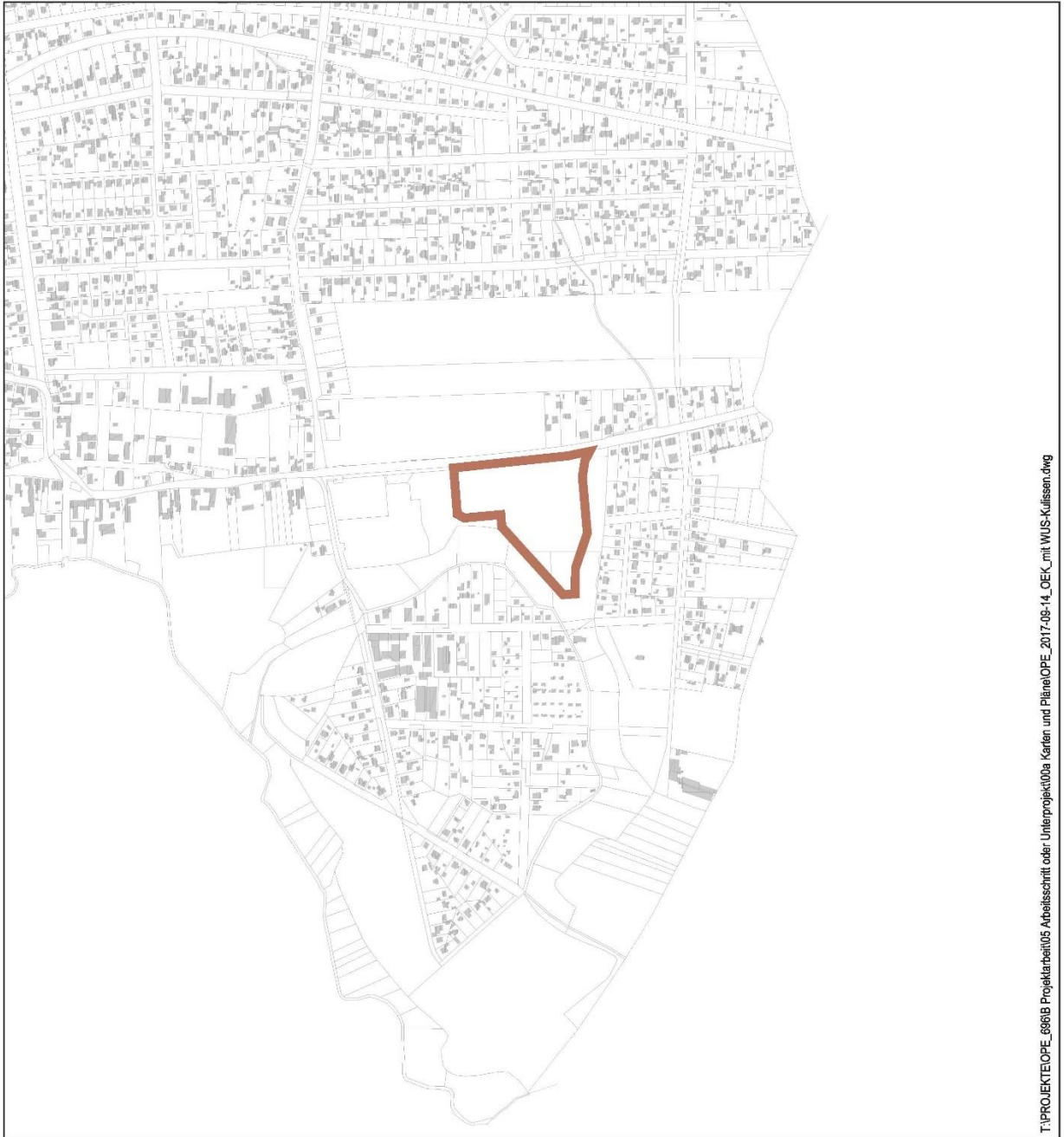


Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Kulissen der Wohnraumförderung 5 - Tasdorfer Straße

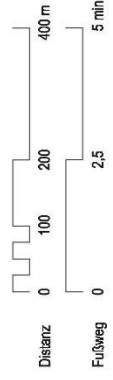
-  Vorranggebiet Wohnen
-  zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
-  Vorranggebiet Wohnen
-  FNP-Änderung erforderlich
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  FNP-Änderung erforderlich



Ortsentwicklungskonzept mit integrierter
wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie
für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 14.9.2017 

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)




Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

T:\PROJEKTE\OPE_89816\Projektarbeit\05_Arbeitsentwurf\05_Arbeitsentwurf\Karten und Pläne\OPE_2017-09-14_OEK_mit_WUS-Kulissen.dwg

Kulissen der Wohnraumförderung 6 - Landhausstraße

-  Vorranggebiet Wohnen
-  zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
-  Vorranggebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiet Wohnen
FNP-Änderung erforderlich

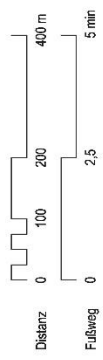


T:\PROJEKTE\OPE_68616_Projektanbahn\06_Abbildschritt\06a_Kartien und Pläne\OPE_2017-07-28_OPE.dwg

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 28.7.2017 

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A4)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10769 Berlin

3.3 Maßnahmenplanung

In der folgenden Tabelle (Maßnahmenplanung) sind für die Ortsentwicklung relevante Einzelmaßnahmen aufgeführt. Die Einzelmaßnahmen können je zentraler Ortslage einem Oberziel zugeordnet werden. Sie wurden entsprechend der Dringlichkeit ihrer Durchführung zeitlich priorisiert.

Die Maßnahmen wurden gemeinsam mit dem Bauamt aus einer Vielzahl an Vorschlägen unter den Kriterien Relevanz für die Ortsentwicklung, Aktualität und Entsprechung des Leitbildes herausgefiltert und entsprechen einer integrierten Betrachtung. Auf der 2. Steuerungsrunde am 21.6.2017 wurden die Maßnahmenvorschläge vorgestellt und von den Anwesenden deren Einschätzung/Kommentierung eingeholt. Im Ergebnis wurden die Einzelmaßnahmen größtenteils bestätigt und teils weiterführende Hinweise/Anmerkungen gemacht. Abschließende Ergänzungen wurden im Bau- und Umweltausschuss sowie dem Ausschuss für Ortsentwicklung, Wirtschaft und Tourismus (31.8.2017, 25.9.2017) vorgenommen.

Die Einzelmaßnahmen sind Bestandteil eines Gesamtkonzeptes (OEK/WUS) und geben in ihrer Gesamtheit einen Rahmen für die weitere Gemeindeentwicklung vor. In Abhängigkeit des personellen und finanziellen Handlungsspielraums der Gemeinde sind diese Einzelmaßnahmen in weiterführenden Planungsschritten zu konkretisieren und zu erörtern. Je nach Erfordernis können z.B. Machbarkeitsuntersuchungen oder weitere Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt werden. Für einige Maßnahmen sind auch Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die verbindliche Umsetzung von Einzelmaßnahmen bedarf der Herbeiführung von politischen Beschlüssen.

Die einzelnen Maßnahmen sind in der Maßnahmenübersicht, soweit möglich, verortet (siehe Seite 83).

Tab. 13: Maßnahmenplanung

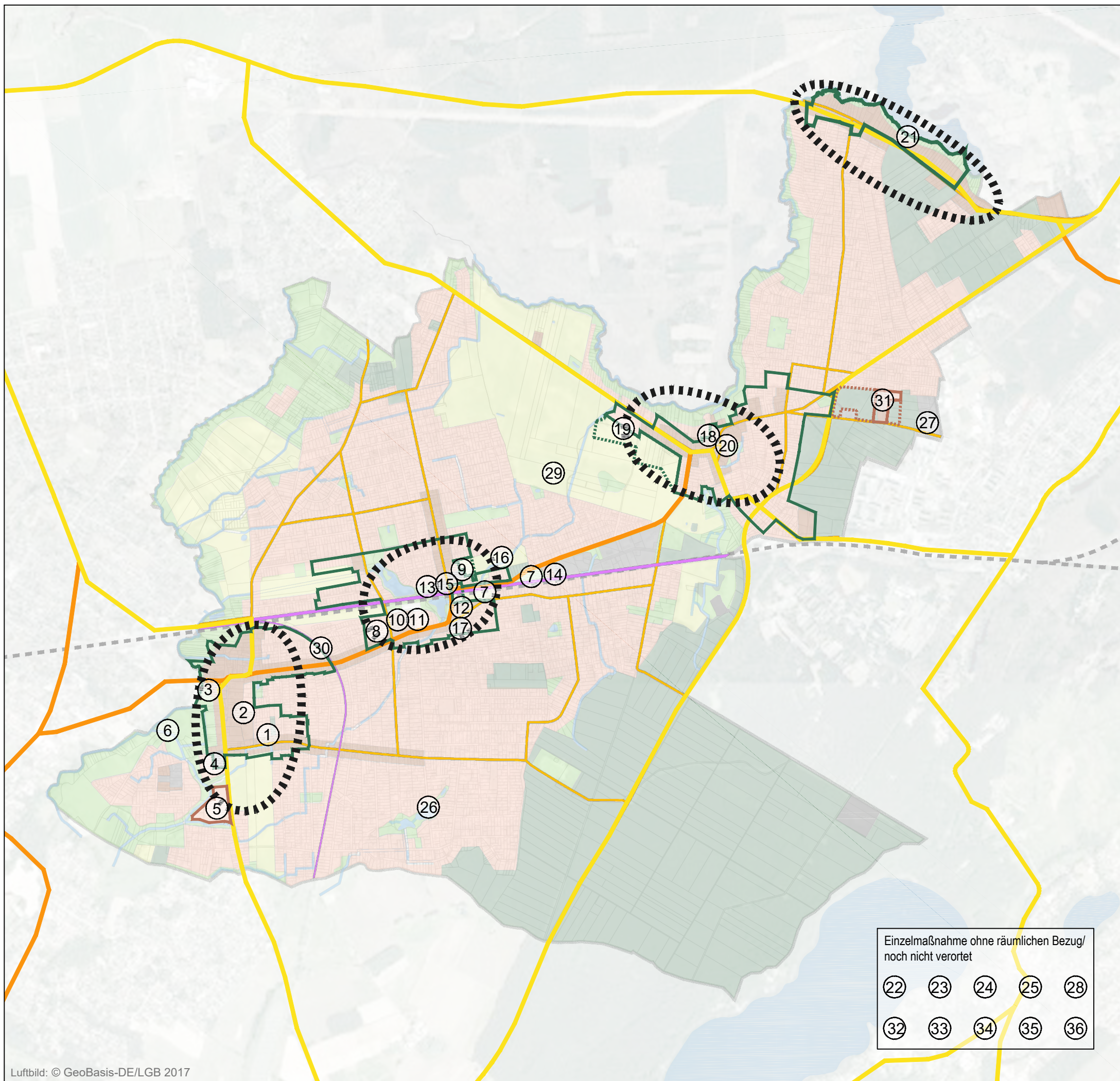
Nr.	Maßnahmenvorschlag kurze Projektbeschreibung (ggf. noch weiter zu modifizieren bzw. zu konkretisieren)	Handlungsfeld 1 = Orts- und Landschaftsbild 2 = Wohnen 3 = Versorgung 4 = Mobilität 5 = Wirtschaft	Zeitliche Priorisierung Maßnahme OEK/WUS - Sofortmaßnahme (Horizont bis 2020) - Mittelfristiges Projekt (Horizont bis 2025) - Langfristiges Projekt (Horizont bis 2030) - Daueraufgabe	Zuständigkeit - Gemeinde - privat
Weiterentwicklung Ortskern Petershagen und Umfeld				
1	Ausschreibung kommunales Grundstück Wilhelm-Pieck-Str. 145/146 für die Errichtung von Wohnraum entsprechend RL	2	Sofortmaßnahme	Gemeinde
2	Ausbau Schul- und Hortplätze, erstmalige Anlage erforderlicher Sportanlagen "Grundschule Am Dorfanger"	3	Sofortmaßnahme	Gemeinde
3	Abschluss denkmalgerechte Sanierung historischer Ortskern Petershagen zur Stärkung soziokultureller Angebote: bauliche Erhaltung zur Wiederaufnahme der Nutzung des Dorfsaals, u.a. zur kulturellen Nutzung und Begegnungsstätte für Vereins- und Familienfeste; Entwicklung Areal Lindenstr. Petershagen (Gelände alte Schmiede mit Scheune, Bibliothek und Hauswirtschaftsläden)	1,3	Sofortmaßnahme	privat/ Gemeinde
4	Ergänzung Einkaufsmöglichkeiten Petershagen Süd (Neubau an der Tasdorfer Straße)	3	Sofortmaßnahme	privat
5	Entwicklung Baupotenzial Tasdorfer Straße für besondere Wohnformen (Konsolidierungsgebiet Wohnen Tasdorfer Straße)	2	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	privat
6	Neuanlage Fuß- und Radwegeverbindung über Mühlenfließ in Richtung S-Bhf. Fredersdorf	4	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
Funktionale und gestalterische Qualifizierung Bahnhofsumfeld, Entwicklung "neue Ortsmitte"				
7	Verortung zentral gelegene Festwiese	1,5	Sofortmaßnahme	Gemeinde
8	Umsetzung barrierearmes Wohnen Elbestraße	2	Sofortmaßnahme	privat
9	Neuordnung EHZ Lessingstraße	3	Sofortmaßnahme	privat
10	Erweiterung FAW-Schule	3	Sofortmaßnahme	privat
11	Entwicklung besondere Wohnformen (Senioren) Eggersdorfer Straße "Bunkergrundstück"	2	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	privat
12	Entwicklung Funktionsmischung Wohnen, soziale und medizinische Dienstleistungen Eggersdorfer Straße/ Hermannstraße	2,3	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	privat/ Gemeinde
13	Entwicklung weiterer Nutzungen auf dem Bahnhofsvorplatz	3,4	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
14	Entwicklung des Grundstücks Petershagener Chaussee (neben bestehendem Gewerbegebiet) und Entwicklung als gewerbliche Fläche für nicht störendes Gewerbe	5	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
15	Verbesserung der Umsteigebeziehung Bus/Bahn und des P+R-Angebotes	4	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde

Nr.	Maßnahmenvorschlag	Handlungsfeld	Zeitliche Priorisierung Maßnahme OEK/WUS	Zuständigkeit
	kurze Projektbeschreibung (ggf. noch weiter zu modifizieren bzw. zu konkretisieren)	1 = Orts- und Landschaftsbild 2 = Wohnen 3 = Versorgung 4 = Mobilität 5 = Wirtschaft	- Sofortmaßnahme (Horizont bis 2020) - Mittelfristiges Projekt (Horizont bis 2025) - Langfristiges Projekt (Horizont bis 2030) - Daueraufgabe	- Gemeinde - privat
16	Neuanlage Fuß- und Radweg entlang Lakgraben, Erhalt Sichtachse, Erhalt/ Stärkung Biotopfunktion	1,4	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
17	Prüfung und Realisierung geeignete Nachnutzung Fläche Edeka/ Reichelt-Markt	2,3	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
Ortskern Eggersdorf in funktionaler und gestalterischer Hinsicht aufwerten				
18	Prüfung Nachnutzungsmöglichkeiten Alte Scheune auf dem Grundstück neben der Kirche	1,3,5	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
19	Entwicklung Prüffläche "Alte Gärtnerei" für Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen entsprechend RL mit Vorschaltung eines informellen partizipativen Planungsprozesses (Beteiligung und Werkstattverfahren: Setzung gestalterischer Rahmenbedingungen einschl. Siedlungskante/ Übergang in den Landschaftsraum, Erhalt Sichtachse)	2	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
20	Gestalterische und funktionale Aufwertung historischer Anger, Klärung der Verkehrsführung	1,4	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
Weiterentwicklung Altlandsberger Chaussee, touristische Erschließung Uferbereich Bötze				
21	Schaffung Aufenthaltsbereich als "Referenzstrecke" für Uferwanderweg Bötze	1,4,5	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
außerhalb zentraler Ortslagen/ ohne räumlichen Bezug / noch nicht verortet				
22	planungsrechtliche Überprüfung Siedlungsbereiche bzgl. notwendiger Eingriffssteuerung (z.B. Festlegung einfacher B-Pläne in § 34 BauGB-Gebieten) zur Vermeidung von ortsbildunverträglichen Verhältnissen (z.B. 3. Baureihe)	1	Sofortmaßnahme	Gemeinde
23	Verortung und Errichtung Kita mit mind. 80 Plätzen	3	Sofortmaßnahme	Gemeinde
24	planungsrechtliche Sicherung ortsbildprägender Grünflächen, Erhalt Sichtachsen, Erhalt/Stärkung Biotopfunktion (z.B. Festlegung B-Pläne)	1	Sofortmaßnahme/ Daueraufgabe	Gemeinde
25	Etablierung einer interkommunalen Arbeitsgruppe zum Thema des regionalen Wasserhaushaltes	1	Sofortmaßnahme/ Daueraufgabe	Gemeinde
26	Aufwertung von Naherholungsmöglichkeiten im Einklang mit Biotopfunktion, z.B. Befestigung bestehender Fuß- und Radweg entlang Theilungssee (südliche Fortsetzung Triftstraße - Paradiesstraße)	1,4	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
27	Aktivierung gewerbliche Flächenpotenziale Landhausstraße	5	Sofortmaßnahme/ Mittelfristiges Projekt	privat/ Gemeinde
28	Konzentration der Verwaltung am einem Standort	3	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
29	Neuanlage Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Alte Gärtnerei und S-Bahnhof Petershagen Nord	4	Mittelfristiges Projekt	Gemeinde
30	Bau straßenunabhängiger Fuß- und Radwegeverbindungen (z.B.	4	Mittel- bis langfristiges	Gemeinde

Nr.	Maßnahmenvorschlag kurze Projektbeschreibung (ggf. noch weiter zu modifizieren bzw. zu konkretisieren)	Handlungsfeld 1 = Orts- und Landschaftsbild 2 = Wohnen 3 = Versorgung 4 = Mobilität 5 = Wirtschaft	Zeitliche Priorisierung Maßnahme OEK/WUS - Sofortmaßnahme (Horizont bis 2020) - Mittelfristiges Projekt (Horizont bis 2025) - Langfristiges Projekt (Horizont bis 2030) - Daueraufgabe	Zuständigkeit - Gemeinde - privat
	entlang Industriebahntrasse)		Projekt	
31	Prüfung Möglichkeiten zur Arrondierung der kommunalen Wohngebäude und des Bürogebäudes Bötzseestraße durch weitere MFH zur Schaffung von Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen entsprechend Richtlinie zur Wohnraumförderung (Konsolidierungsgebiet Wohnen Landhausstraße)	2	Mittel- bis langfristiges Projekt	Gemeinde
32	Langfristig bedarfsgerechte Mobilisierung von Baulandpotenzialen entsprechend der demografischen Entwicklung (prioritär: Machbarkeit/ Landschaftsökologische Untersuchung Prüffläche Wohnen Heinestraße)	2	Langfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
33	Langfristig bedarfsgerechte Entwicklung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung, bzw. Erwerb durch die Gemeinde (prioritär Machbarkeit/ Landschaftsökologische Untersuchung Prüffläche Gewerbe Altlandsberger Chaussee/Eggersdorfer Weg (L 303))	5	Langfristiges Projekt	Gemeinde/ privat
34	Ergänzung des Netzes von Alleen im Gemeindegebiet, konsequente Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch Baumpflanzungen im öffentlichen Raum	1	Daueraufgabe	Gemeinde
35	konsequente Berücksichtigung von Belangen des Natur- und Umweltschutzes/ Wasserhaushaltes bei allen Planungsprozessen	1	Daueraufgabe	Gemeinde
36	regelmäßiges Monitoring zu demografischer Entwicklung und Bevölkerungsprognose bzgl. Baulandmobilisierung und nachhaltiger Auslastung sozialer Infrastrukturangebote	1,2,3	Daueraufgabe	Gemeinde

Maßnahmenübersicht

- ① Einzelmaßnahme entsprechend Maßnahmentabelle
 - ⊙ Zentrale Ortslage
- WUS-Kulissen
- Vorranggebiet Wohnen zentrale Ortslage und Arrondierungsflächen
 - Vorranggebiet Wohnen derzeit noch Außenbereich
 - Konsolidierungsgebiet Wohnen
 - Konsolidierungsgebiet Wohnen derzeit noch Außenbereich



Einzelmaßnahme ohne räumlichen Bezug/
noch nicht verortet

②②	②③	②④	②⑤	②⑧
③②	③③	③④	③⑤	③⑥

Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand 26.9.2017



Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)

