



Gemeinde Birkenwerder

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)



Auftraggeber: Gemeinde Birkenwerder
Amt Bauen – Stadtplanung
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder

Ansprechpartner: Herr Dandy Schliefke
schliefke@birkenwerder.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Robin Mende
robin.mende@complangmbh.de

Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complangmbh.de

Stand: 25. August 2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Anlass und Ziel | 7 |
| 2 | Allgemeine Rahmenbedingungen | 8 |
| | 2.1 Einordnung in den regionalen Kontext | 8 |
| | 2.2 Demografische Entwicklung und Prognose | 10 |
| | 2.3 Infrastrukturausstattung und Versorgungsaufgaben | 14 |
| | 2.4 Beschäftigung und Verkehr | 20 |
| | 2.5 Rechtliche und planerische Grundlagen | 23 |
| 3 | Siedlungsstruktur und Wohnen | 28 |
| | 3.1 Siedlungsstruktur | 28 |
| | 3.2 Wohnungsbestand | 31 |
| | 3.3 Angebots- und Nachfragesituation | 38 |
| | 3.4 Künftige Wohnraumbedarfe | 40 |
| 4 | Zielsetzung und Strategie | 42 |
| | 4.1 Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs | 42 |
| | 4.2 Bestehende Wohnbaupotenziale und räumliche Schwerpunktbereiche | 44 |
| | 4.3 Entwicklungsziele Wohnen | 48 |
| | 4.4 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung | 51 |
| | 4.5 Umsetzungsschritte | 53 |
| 5 | Festlegung der Gebietskulissen | 54 |
| | 5.1 Antrag auf Festlegung von einem Vorranggebiet und Konsolidierungsgebiete (Gebietskulissen) für die Gemeinde Birkenwerder beim LBV | 54 |
| | 5.2 Teilweise Zustimmung durch das LBV | 54 |
| | 5.3 Begründung des LBV zur teilweisen Zustimmung | 56 |
| | 5.4 Fördergebietskulissen LBV (räumliche Darstellungen) | 59 |
| | 5.5 Festlegungsbeschluss der Gemeindevertretung der durch das LBV bestätigten Konsolidierungsgebiete | 61 |
| 6 | Anlagen | 63 |

Sofern nicht anders angegeben, ist der Urheber von im Bericht dargestellten Fotos, Plänen und Planwerken die complan Kommunalberatung GmbH.

Titelbild: Gemeinde Birkenwerder

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion | 8 |
| Abbildung 2: Lage im Raum | 9 |
| Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Birkenwerder 2000 – 2018 | 10 |
| Abbildung 4: Wanderungsbewegungen (Zuzüge, Wegzüge) Birkenwerder 2000-2017 | 11 |
| Abbildung 5: Wanderungssaldo (absolut) Birkenwerder 2000 – 2017 | 11 |
| Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Birkenwerder bis 2030 und Vergleich Prognose LBV 2018 | 12 |
| Abbildung 7: Altersstrukturprognose Gemeinde Birkenwerder bis 2030 | 13 |
| Abbildung 8: Übersicht Standorte Bildungs- und Sozialinfrastruktur | 16 |
| Abbildung 9: Übersicht Versorgungsbereiche | 18 |
| Abbildung 10: Beschäftigungszahlen Gemeinde Birkenwerder 2014 – 2018 | 20 |
| Abbildung 11: Pendlerbewegungen Gemeinde Birkenwerder 2014 – 2018 | 21 |
| Abbildung 12: Übersicht Verkehrsanbindung | 22 |
| Abbildung 13: Teilräumliche Gliederung | 30 |
| Abbildung 14: Wohneinheiten nach Gebäudetypen zum 31.12.2018 | 31 |
| Abbildung 15: Wohneinheiten nach Anzahl der Räume zum 31.12.2018 | 33 |
| Abbildung 16: Wohneinheiten nach Baualtersklassen zum 09.05.2011 (Zensus) | 34 |
| Abbildung 17: Art der Wohnnutzung | 34 |
| Abbildung 18: Wohneinheiten nach Eigentumsform zum 09.05.2011 (Zensus) | 35 |
| Abbildung 19: Neubauvorhaben im Einfamilienhaussegment 2000 – 2018 | 36 |
| Abbildung 20: Wohneinheiten nach Eigentumsform zum 09.05.2011 (Zensus) | 37 |
| Abbildung 21: Entwicklung der Bodenrichtwerte 2010 – 2018 | 39 |
| Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Wohnbaupotenziale | 46 |
| Abbildung 23: Kulissen der Wohnraumförderung | 52 |
| Abbildung 24: Durch das LBV zugestimmte Fördergebietskulissen | 55 |
| Abbildung 25: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet Nord | 59 |
| Abbildung 26: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet West | 60 |
| Abbildung 27: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet Ortszentrum | 61 |
| | |
| Tabelle 1: Übersicht Kindertagesstätten und Schulen | 14 |
| Tabelle 2: Entwicklung Einwohner, Wohnungsbestand, Haushaltsgröße | 40 |

Tabelle 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen und Wohnraumbedarfe bis 2030

Tabelle 4: Übersicht Wohnbaupotenziale

1 | Anlass und Ziel

Die Gemeinde Birkenwerder (Landkreis Oberhavel) im nördlichen Berliner Umland mit rd. 8.200 Einwohnern sieht sich wie viele andere Kommunen im Berlin nahen Raum mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum konfrontiert. Allein zwischen 2011 und 2018 belief sich das Bevölkerungswachstum auf insgesamt 414 Einwohner (+5,0 %).

Aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der hohen naturräumlichen Lagegunst wird sich die Gemeinde Birkenwerder auch künftig weiterhin als attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland etablieren. Vor diesem Hintergrund wird gemäß der kommunalen Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 ein weiterer Bevölkerungszuwachs auf rd. 9.000 Einwohner erwartet.

Vor dem Hintergrund des starken Wachstums vieler Umlandkommunen hat das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg die Umlandgemeinden dazu aufgefordert, kommunale wohnungspolitische Umsetzungsstrategien (WUS) zu erarbeiten. Die WUS bildet wiederum die planerische Voraussetzung zur Inanspruchnahme der durch Bund und Land bereitgestellten Mittel der Wohnraumförderung, durch die sowohl Neubauvorhaben als auch Maßnahmen zur Modernisierung, Sanierung und baulichen Ertüchtigung von Bestandsgebäuden gefördert werden können.

Zielstellung der Gemeinde Birkenwerder ist es, auf Grundlage der WUS, eine langfristige Strategie zur Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten zu erarbeiten und den attraktiven Wohnstandort Birkenwerder in seinen Qualitäten zu sichern und zu stärken.

2 | Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1 Einordnung in den regionalen Kontext

Die nördlich Berlins gelegene Gemeinde Birkenwerder liegt im dichtbesiedelten Süden des brandenburgischen Landkreises Oberhavel und ist ca. 8 km südlich von dessen Kreisstadt Oranienburg entfernt. Die Gemeinde wird zu großen Teilen von der Stadt Hohen Neuendorf umschlossen. Lediglich im Osten grenzt die Gemeinde Mühlenbecker Land sowie im Nordosten die Stadt Oranienburg an. Zudem sind Hennigsdorf und Velten, die gemeinsam mit Oranienburg den Regionalen Wachstumskern O-H-V bilden, in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Stadtzentrum Berlins ist in weniger als 30 km erreichbar.

Birkenwerder liegt im wald- und seenreichen Niederen Barnim, eingebettet im Gebiet des 66-Seen-Wanderweges, in der Nähe zum Oder-Havel-Kanal. Über die Hälfte des Gemeindegebietes sind Waldflächen und naturschutzrechtlich geschützt.

Die Siedlungsflächen Birkenwerders erstrecken sich entlang der nördlichen Siedlungsachse (im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, kurz LEP HR, als Achse A bezeichnet) von Berlin über Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf und Birkenwerder nach Oranienburg. Nahezu die gesamte Siedlungsfläche ist im „Gestaltungsraum Siedlung“ des LEP HR gelegen.

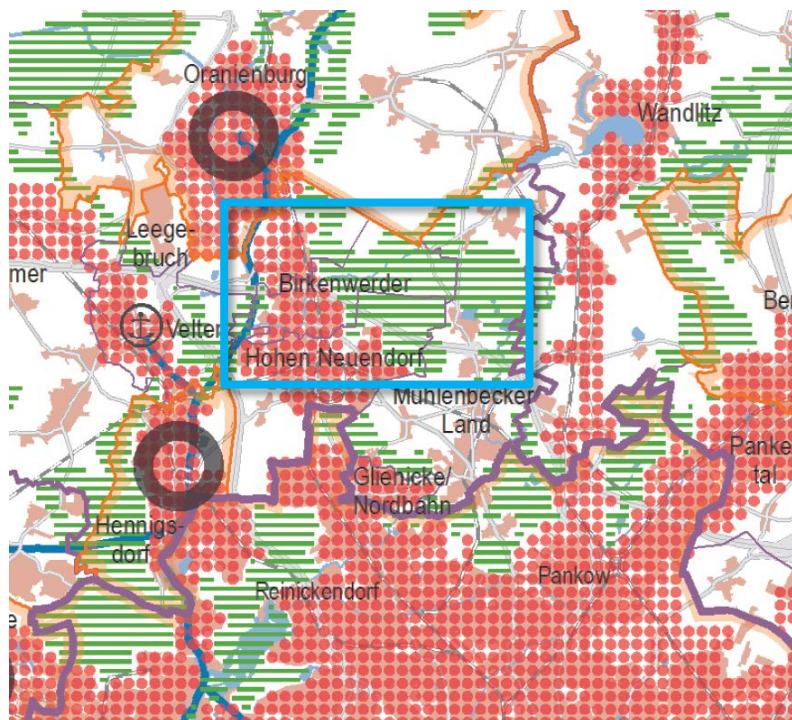
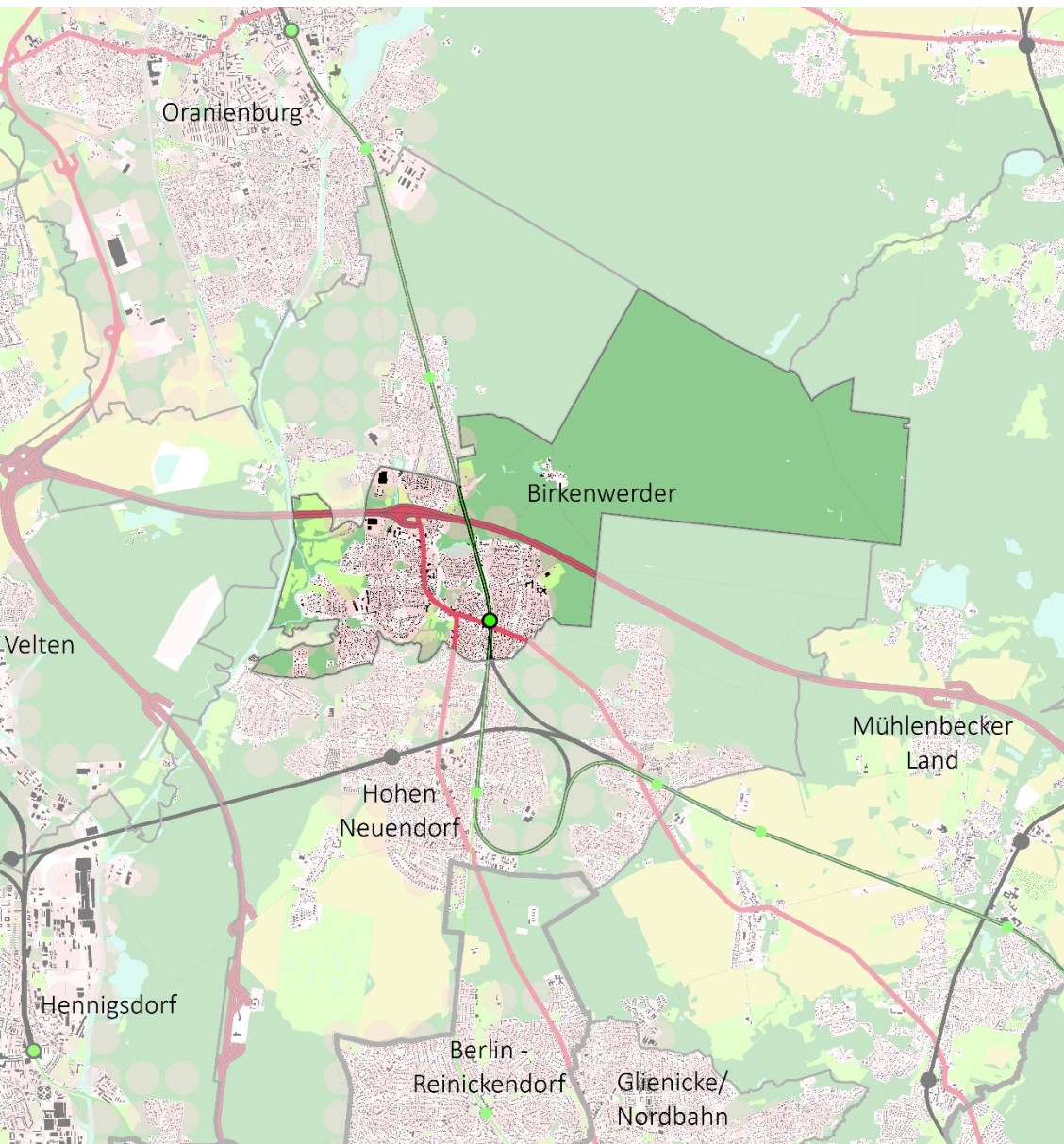


Abbildung 1: Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP H-R) vom 29. April 2019

Datengrundlage: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg



Verkehrsinfrastruktur

- Bahnhof
- S-Bahn
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Siedlungs- und Freiflächen

- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Landwirtschaft
- Grün- und Freifläche
- Waldfläche

Festlegungen und Grenzen

- Gestaltungsraum Siedlung
- Landesgrenze Berlin-Brandenburg
- Grenze Kommune

0 0,5 1 2 Kilometer

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019

Abbildung 2: Lage im Raum

2.2 Demografische Entwicklung und Prognose

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Birkenwerder zählt aktuell 8.216 Einwohner (Stand: 31.12.2018)¹. Die nächstgelegenen und gleichzeitig größeren Städte des Landkreises Oberhavel sind Oranienburg (44.648 EW), Hennigsdorf (26.304 EW) sowie Hohen Neuendorf (26.174 EW)².

Den ersten großen Wachstumsschub erlebte Birkenwerder zwischen 1900 und 1930 mit einem Einwohneranstieg von rd. 1.500 auf 5.100 Einwohner. Danach blieb die Einwohnerzahl lange Zeit relativ konstant. Nach der Wiedervereinigung fiel zunächst die Einwohnerzahl resultierend aus dem Wegzug vor allem einkommensschwacher Familien, verbunden mit der Neuregelung der Besitzfrage und steigenden Mieten.

Spätestens seit 2000 hat die Gemeinde Birkenwerder deutliche Bevölkerungsgewinne verzeichnen können, so stieg die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2000 bis 2010 von rd. 6.500 Einwohner auf 7.800 Einwohner. Zwischen 2013 und 2018 betrug das Bevölkerungswachstum insgesamt 314 Einwohner (+4,0 %).

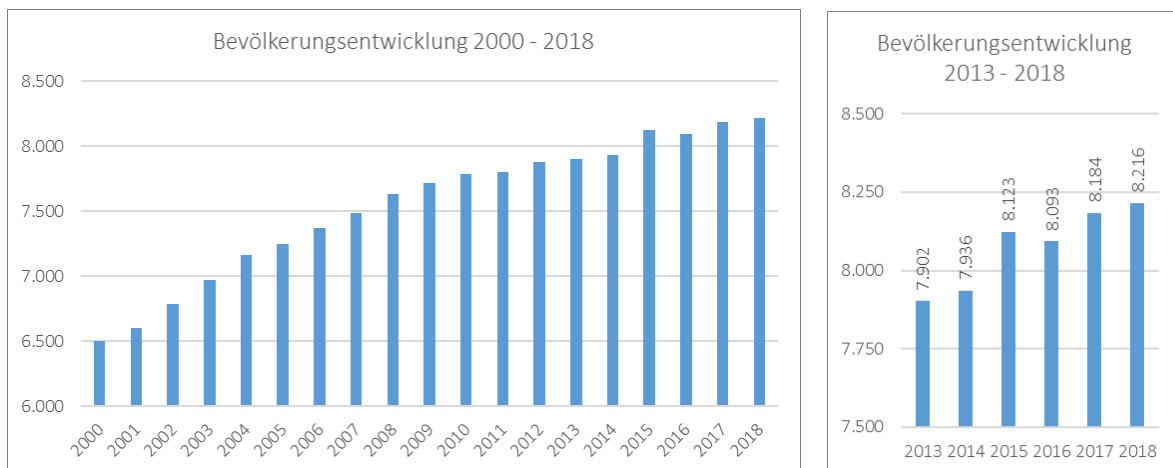


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Birkenwerder 2000 – 2018

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder

¹ Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten, September 2019.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Statistischer Bericht: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Mai 2019.

Wanderungsbewegungen

Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde ist überwiegend durch die steigende Anzahl von Zuzügen zu begründen, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung ebenfalls positiv ist. In dem Zeitraum von 2000 bis 2017 konnten 9.892 Zuzüge erfasst werden. Diesem stehen, im gleichen Zeitraum, 8.105 Fortzüge gegenüber. Daraus ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von 1.787 Personen.

Bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ebenfalls ein Positivsaldo. So wurden im Zeitraum von 2005 bis 2017 insgesamt 778 Geburten und 709 Sterbefälle statistisch erfasst. Daraus abgeleitet, ergibt sich ein Positivsaldo von knapp 70 Personen.

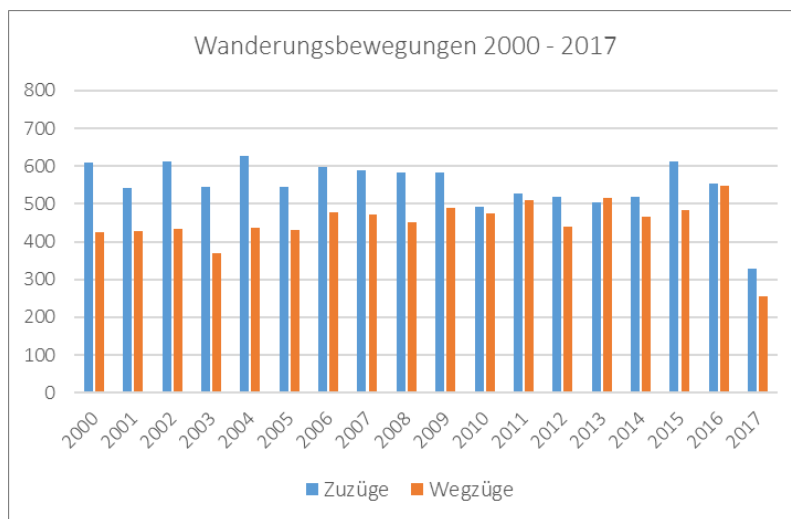


Abbildung 4: Wanderungsbewegungen (Zuzüge, Wegzüge) Birkenwerder 2000-2017

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder

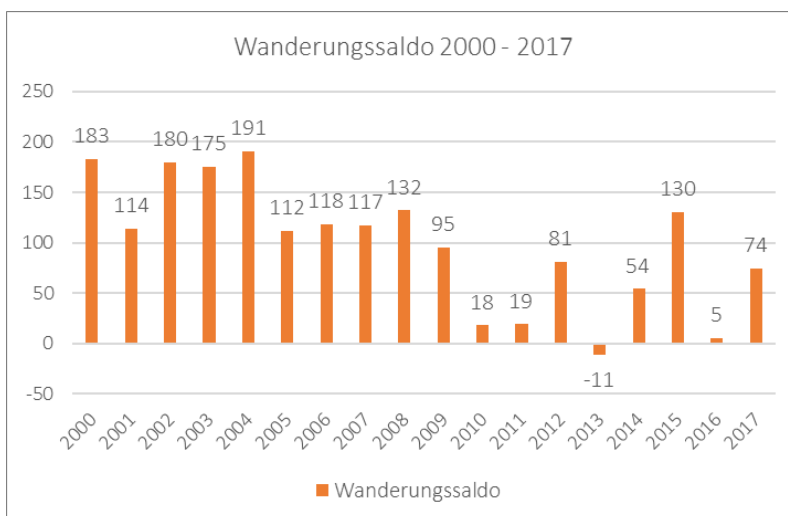


Abbildung 5: Wanderungssaldo (absolut) Birkenwerder 2000 – 2017

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder

Bevölkerungsvorausschätzung

Die gegenwärtige Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamts für Bauen und Verkehr (LBV) prognostiziert für die Untersuchungsgemeinde bis zum Jahr 2030 eine stabile Bevölkerungsentwicklung, mit einem geringfügigen Zuwachs. So wird von einem Bevölkerungszuwachs auf 8.167 Einwohner ausgegangen. Allerdings wurde der für 2020 prognostizierte Bevölkerungsstand von 8.095 bereits Ende 2017 übertroffen.

Die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Birkenwerder geht dagegen von einer stärkeren Bevölkerungsdynamik und von höheren Bevölkerungszuwächsen aus. Demzufolge könnte die Bevölkerung bis 2030 auf über 9.000 Einwohner ansteigen, was einen Zuwachs von rd. 10% gegenüber dem Basisjahr 2018 entsprechen würde.

Die Gründe für diese hohe, prognostizierte Dynamik sind folgende:

- ≡ Lage im Umland von Berlin
- ≡ Gebäudestruktur weicht sehr stark vom Bundesschnitt ab, dh. es gibt keine Plattenbauten und keine größeren Mehrfamilienwohnhäuser (von wenigen Beispielen abgesehen), bewohnt werden überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
- ≡ Vielzahl der Immobilien werden selbst bewohnt (Eigentümerquote deutlich höher als Mieterquote)
- ≡ Seit 1990 findet ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsaustausch statt (Zuzug va. von jungen Familien)

In der Folge wird der demographische Wandel in Birkenwerder deutlich später wirken als in anderen Umlandkommunen sowie die positive Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren an-

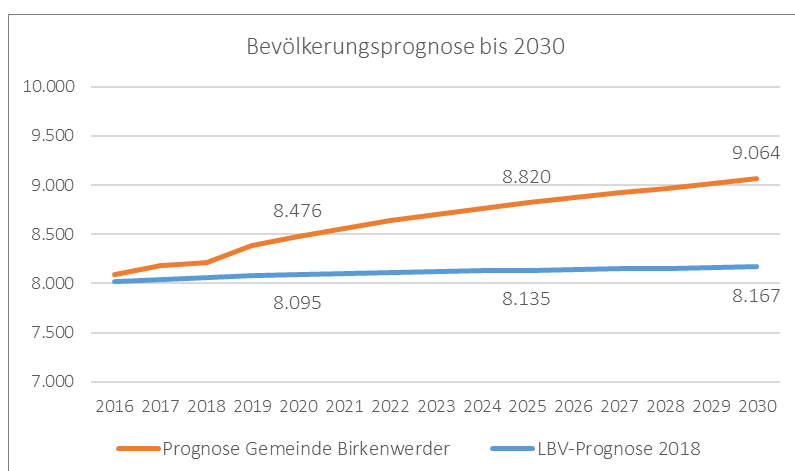


Abbildung 6: Bevölkerungsvorgnosc Birkenwerder bis 2030 und Vergleich Prognose LBV 2018

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder und Landesamt für Bauen und Verkehr

halten.

Altersstruktur und Altersstrukturprognose

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Birkenwerder geht insgesamt einher mit einer stärkeren Verschiebung der Altersstruktur in Richtung der Menschen im Seniorenalter und folgt dabei der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland. So wird der Anteil der über 65-Jährigen, der im Jahr 2019 bei 1.724 EW lag, für das Jahr 2030 auf 2.738 EW (Steigerung von ca. +60%) prognostiziert. Gleichzeitig wird bei den Kinder- und Jugendlichen unter 15 Jahren von einer rückläufigen Entwicklung von 1.268 (2019) auf 1.084 (ca. -15%) im Jahr 2030 ausgegangen. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese Tendenzen nach dem Jahr 2030 noch verstärken werden.

Daraus wird ersichtlich, dass in den kommenden Jahren vor allem der demografische Wandel die Gemeinde Birkenwerder vor besondere städtebauliche, wohnungspolitische und infrastrukturelle Herausforderungen stellen wird. Hierbei rückt die Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie die Sicherung und Modernisierung der kommunalen Infrastruktur in den Fokus.

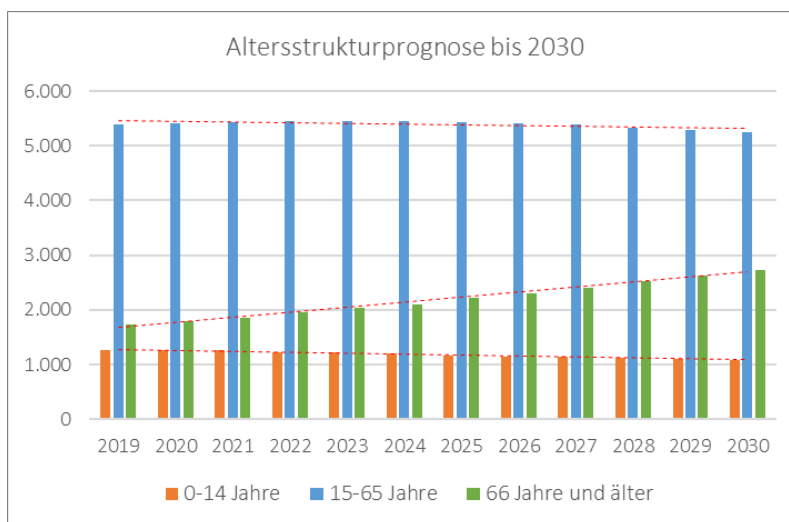


Abbildung 7: Altersstrukturprognose Gemeinde Birkenwerder bis 2030
 Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder

2.3 Infrastrukturausstattung und Versorgungsaufgaben

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Insgesamt verfügt Birkenwerder über drei Kindertagesstätten, die in kommunaler Trägerschaft betrieben werden und einer Kindertagesstätte, die sich in freier Trägerschaft befindet. Der Hort „Birkenhaus“ ist als Kindertagesstätte wesentlicher Bestandteil der Pestalozzi-Grundschule. Die Kindertagesstätten „Birkenpilz“ und „Rumpelstilzchen“ wurden in den Jahren 2004 und 2008 umfangreich saniert und zum Teil wesentlich erweitert. Darüber hinaus gibt es acht Tagespflegeangebote mit einer Betreuungskapazität von insgesamt 40 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von null bis drei Jahren. Im Vergleich zur Belegung am 31.12.2018 wurde die Belegungsgrenze der Kindertagesbetreuung im Frühjahr 2019 vollumfänglich ausgelastet.

Tabelle 1: Übersicht Kindertagesstätten und Schulen

| Einrichtung | Träger | Zulässige Plätze | Belegung 31.12.2018 |
|-----------------------------------|-----------|------------------|---------------------|
| Kindertagesstätte Krümelstein | Gemeinde | 79 | 83 |
| Kindertagesstätte Birkenpilz | Gemeinde | 167 | 146 |
| Kindertagesstätte Rumpelstilzchen | Gemeinde | 100 | 104 |
| Kindertagesstätte Birkenhaus | Gemeinde | 319 | 230 |
| Pestalozzi-Grundschule | Gemeinde | - | 488 |
| Regine-Hildebrandt-Gesamtschule | Landkreis | - | 788 |

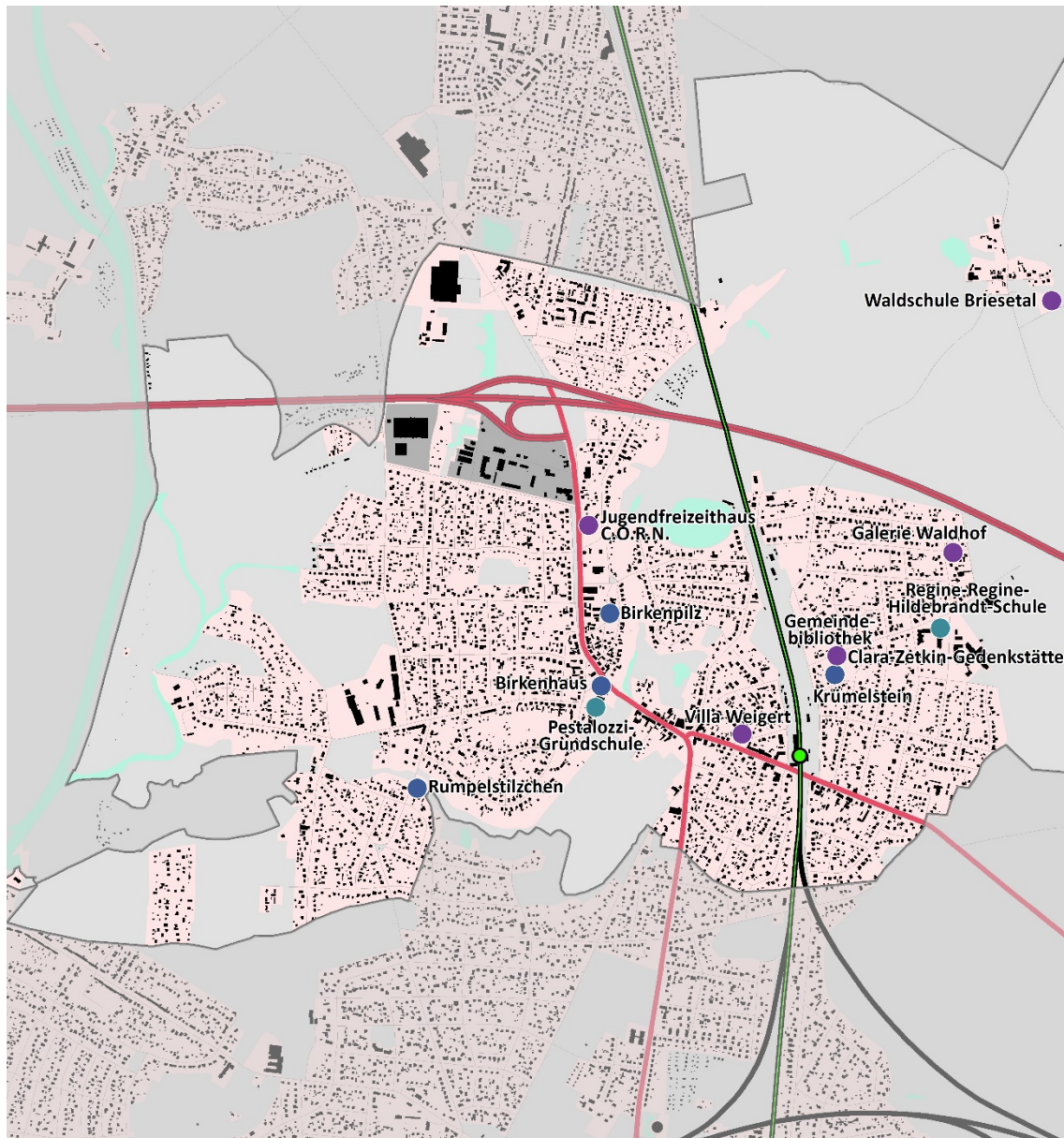
Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder

In Birkenwerder gibt es eine Grundschule (Pestalozzi-Grundschule) sowie eine Gesamtschule (Regine-Hildebrandt-Schule). Die Pestalozzi-Grundschule ist eine Ganztagschule in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule und befindet sich in der Trägerschaft der Gemeinde Birkenwerder. Die integrativ-kooperative Schule hat keine offizielle Begrenzung der Schülerzahlen. Jedoch wird eine Belegung jenseits von 500 Plätzen als äußerst problematisch angesehen, da es zu erheblichen Einschnitten im Schulbe-

trieb führen würde. Am 31.12.2018 waren an der Pestalozzi-Grundschule 488 Schüler und Schülerinnen angemeldet.

Die Regine-Hildebrandt-Schule ist eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und hat einen ausgeprägten sonderpädagogischen Schwerpunkt in der Körperbehindertenpädagogik. Träger ist der Landkreis Oberhavel. Die Gesamtschule hat einen sehr hohen Zulauf, auch von den umliegenden Kommunen. Die Anzahl der Anmeldungen übersteigt die Anzahl der vorhandenen Plätze.

Zur Bildungslandschaft Birkenwerders gehören ferner die Gemeindebibliothek Birkenwerder und die Waldschule Briesetal, wo Kinder und Jugendliche den Wald in seiner Vielfalt sowie die heimischen Pflanzen- und Tierwelt kennen lernen können. Im Jugendbereich arbeitet vor allem das Kinder- und Jugendfreizeithaus C.O.R.N. (Club ohne richtigen Namen) für und mit Jugendlichen der Gemeinde.



Soziale Einrichtungen

- Schule
- Kindertagesstätte
- Kultur- und Freizeiteinrichtung

Verkehrsinfrastruktur

- S+Regionalbahnhof
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Siedlungs- und Freiflächen

- Siedlungsfläche
- Gewerbefläche
- Gewässer
- Freifläche

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ IGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019
 0 0,25 0,5 1 Kilometer

Abbildung 8: Übersicht Standorte Bildungs- und Sozialinfrastruktur

Gesundheitsinfrastruktur

Die Asklepios Klinik Birkenwerder bündelt ein breites Leistungsspektrum mit allen wichtigen Fachdisziplinen für die umfassende medizinische Versorgung.

Die Gemeinde verfügt insgesamt über 37 niedergelassene Ärzte im Stadtgebiet, darunter fünf Hausärzte bzw. Allgemeinmediziner.³ Die KVBB errechnet für den Mittelbereich Oranienburg, dem die Gemeinde Birkenwerder zugeordnet ist, einen Versorgungsgrad an Hausärzten von 102,9 %, womit die ärztliche Versorgung vollständig abgedeckt wird.⁴ Gemäß KVBB sind im Planungsbereich des Mittelbereichs Oranienburg weitere Zulassungen möglich.

In Bezug auf die Betreuung von Pflegebedürftigen wird deutlich, dass mit dem steigenden Anteil der über 65-Jährigen künftig höhere Bedarfszahlen zu erwarten sind und somit Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung erforderlich werden.

Einzelhandel

Im Rahmen der Einzelhandelserfassung und –analyse im Land Brandenburg aus dem Jahr 2016/2017 wurde für Birkenwerder eine Verkaufsfläche von insgesamt 18.755 m², verteilt auf 42 Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Von den 18.755 m² entfallen allein rd. 12.800 m² auf den nördlich der A 10 gelegenen Baufachmarkt.⁵ Die Einzelhandelszentralität liegt bei 73%, was auf größere Kaufkraftabflüsse durch das regionale Wettbewerbsumfeld mit Berlin und den angrenzenden Kommunen zurückzuführen ist.⁶

Im Vergleich hierzu beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf 104,2. Dieser Wert liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt von 92,9 und über dem des Mittelbereiches Oranienburg von 98,5.

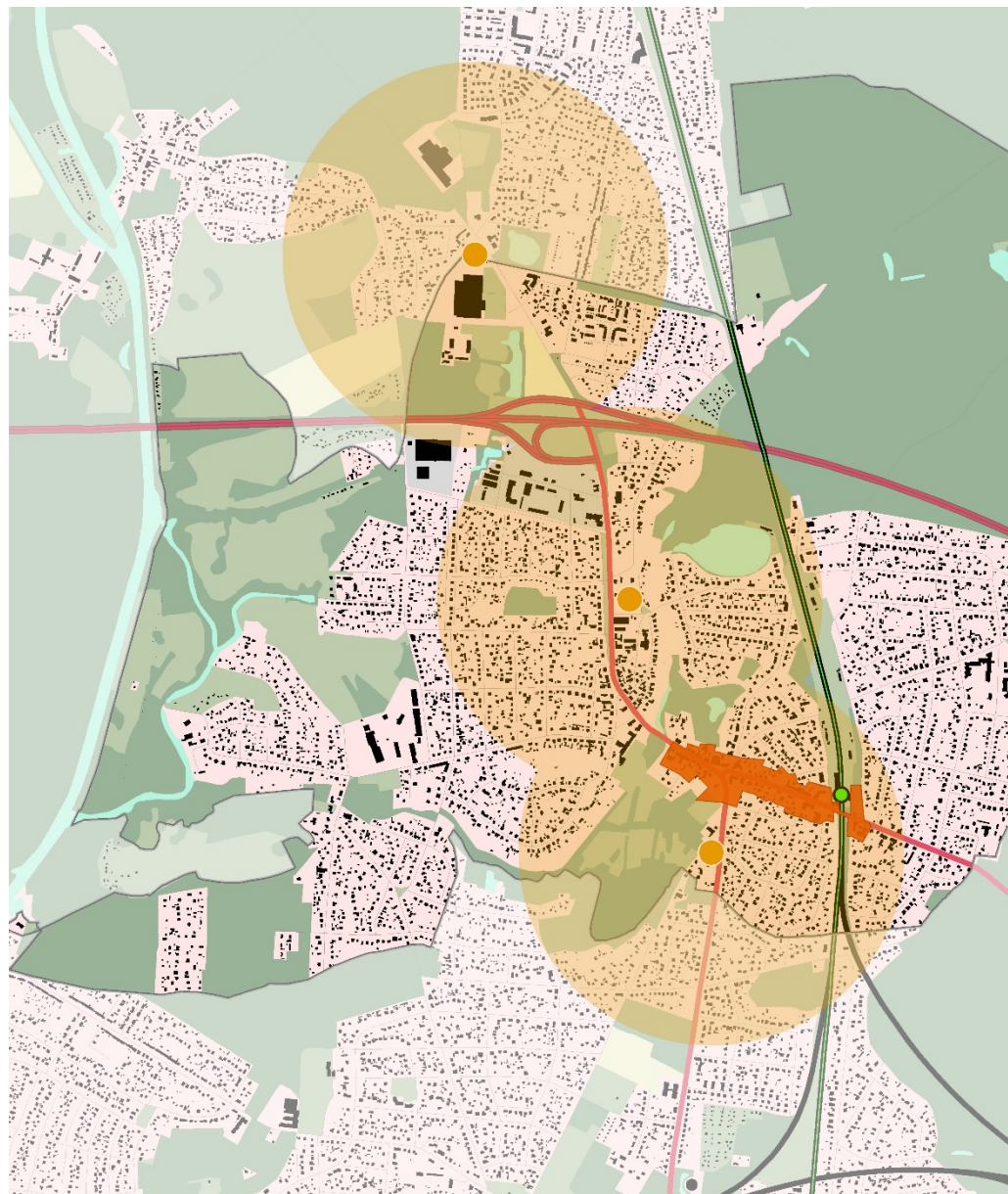
Die Zentren- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Birkenwerder umfasst den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptstraße/Clara-Zetkin-Straße, der durch den Ergänzungsort „Hauptstraße“ ergänzt wird. Der ZVB erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen Fontanestraße und Gustav-Freytag-Straße sowie

³ Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB): Arztsuche Brandenburg. URL: www.arztsuche.kvbb.de, aufgerufen am 26.09.2019.

⁴ Wenn ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht ist, gilt ein Planungsgebiet als ausreichend versorgt.

⁵ Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016, 2017.

⁶ Ein Wert unter 100 % verdeutlicht, dass Einzelhandelskaufkraft an andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % verdeutlicht den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.



Verkehrsinfrastruktur

- S+Regionalbahnhof
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Siedlungs- und Freiflächen

- Siedlungsfläche
- Gewerbefläche
- Gewässer
- Landwirtschaft
- Grün- und Freifläche
- Waldfläche

Nahversorgung

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum
- Einzugsbereich Nahversorgungszentrum (700m)

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Ge
 Stand: Oktober 2019
 0 0,25 0,5

Abbildung 9: Übersicht Versorgungsbereiche

entlang der Clara-Zetkin-Straße zwischen Rathaus und Bahnhof Birkenwerder.⁷ Der ZVB wird im weiteren nördlichen Verlauf der Hauptstraße durch einen Agglomerationsstandort funktional ergänzt.

⁷ Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Birkenwerder, 2011.

2.4 Beschäftigung und Verkehr

Zusammen mit den Städten Hennigsdorf und Velten bildet die an Birkenwerder angrenzende Stadt Oranienburg einen von insgesamt 15 ausgewiesenen Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Aufgrund der räumlichen Nähe profitiert Birkenwerder indirekt davon.

Über 400 gewerbliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe bestimmen die Wirtschaft Birkenwerders. Die Mehrheit der vorhandenen Arbeitskräfte ist bei einzelnen großen Unternehmen tätig. Die Asklepios Klinik Birkenwerder und die Unternehmensgruppe Gegenbauer gehören zu den größten Arbeitgebern in der Gemeinde.

Für das Jahr 2018 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2.032 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort in Birkenwerder, was einen Rückgang von 11 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2014 (2.275 SvB) darstellt. Aufgrund des wanderungsinduzierten Bevölkerungsanstiegs ist gleichzeitig die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Birkenwerder im selben Zeitraum um 7 % auf 3.115 angestiegen.

Birkenwerder weist in den letzten Jahren einen zunehmend, negativen Pendlersaldo auf. Während 2014 noch 1.954 Beschäftigte nach Birkenwerder einpendelten, sank dieser Wert im Jahr 2018 auf 1.734. Gleichzeitig stieg die Zahl der Auspendler im selben Zeitraum von 2.592 auf 2.818. In der Summe weist Birkenwerder im Jahr 2018 ein negatives Pendler saldo von rd. -1.100 Personen auf, wodurch die Bedeutung und Funktion der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland deutlich wird.

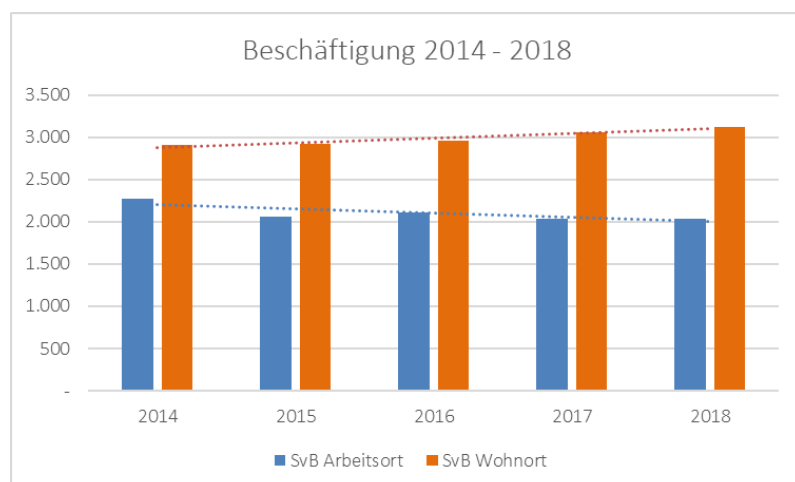


Abbildung 10: Beschäftigungszahlen Gemeinde Birkenwerder 2014 – 2018

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, 2019

Birkenwerder profitiert von einer sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) und verfügt über eine eigene Anschlussstelle im Norden der Gemeinde.

Westlich Birkenwerders verläuft die Bundesautobahn A 111 mit der Anschlussstelle Stolpe. Im Ortskern treffen zudem die B 96 und die B 96a aufeinander. Aufgrund der existierenden Autobahnen haben beide Straßen weniger überregionale Bedeutung als vielmehr eine Zubringerfunktion zum Berliner Ring und für Pendler ins Berliner Stadtzentrum. Das hohe Verkehrsaufkommen, gerade im Berufsverkehr, führt aber auch zu Verkehrsbelastungen für die Anwohner an den zentral durch Birkenwerder verlaufenden Verkehrsachsen. Von überregionaler Bedeutung ist der Radfernweg Berlin-Kopenhagen, der ebenfalls durch das Ortszentrum führt.

Birkenwerder verfügt darüber hinaus über einen S- und Regionalbahnanschluss. Der Bahnhof Birkenwerder ist mit bis zu 5.000 Reisenden täglich der wichtigste Verkehrsknotenpunkt, auch da neben diesem Anschluss kein weiterer ÖPNV-Verkehr in der Gemeinde existiert. Jedoch existieren konkrete Planungen zur Verlängerung einer Buslinie von Hohen Neuendorf, die nahezu das gesamte Siedlungsgebiet Birkenwerder anbinden soll. Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2020 ist geplant, diese Verbindung in Betrieb zu nehmen.

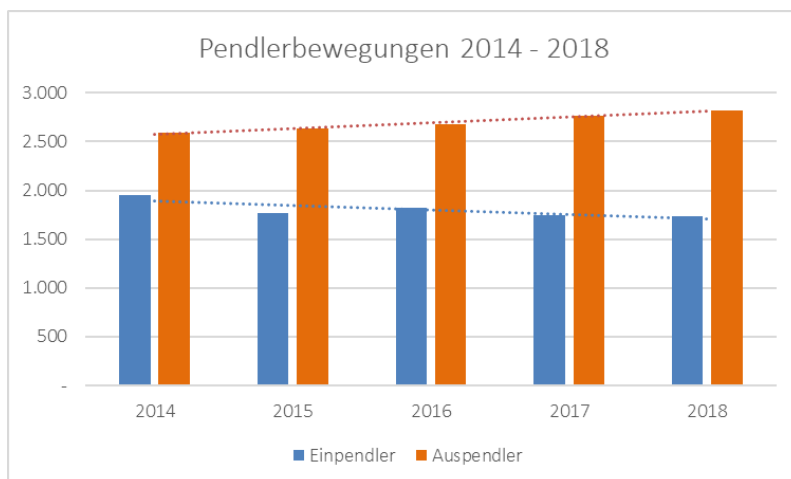
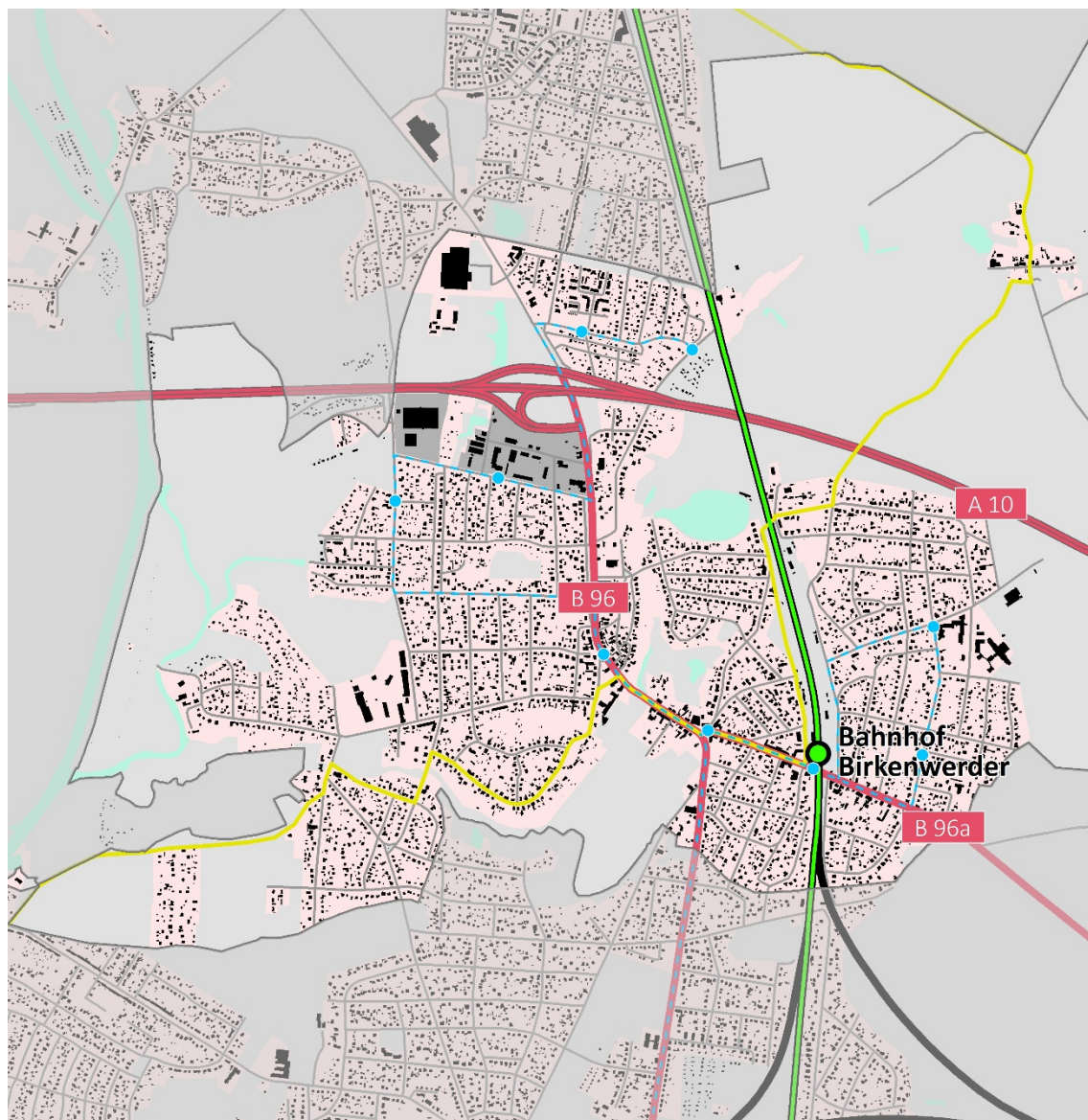


Abbildung 11: Pendlerbewegungen Gemeinde Birkenwerder 2014 – 2018
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, 2019



Verkehrsinfrastruktur

- S+Regionalbahnhof
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße
- Radfernweg Berlin-Kopenhagen
- geplante Bushaltestelle
- - geplante Busverbindung

Siedlungs- und Freiflächen

- Siedlungsfläche
- Gewerbefläche
- Gewässer
- Freifläche

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019
 0 0,25 0,5 1 Kilometer

Abbildung 12: Übersicht Verkehrsanbindung

2.5 Rechtliche und planerische Grundlagen

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg als Verordnung erlassen und trat in Brandenburg am 13. Mai 2019 in Kraft.

Entsprechend den Festsetzungen des Plans liegt ein Großteil der Siedlungsfläche von Birkenwerder im Gestaltungsraum Siedlung. In diesen Bereichen ist gemäß Z 5.6 eine „quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich“⁸.

Entsprechend der durch den LEP HR festgesetzten zentralörtlichen Gliederung, ist Birkenwerder kein Zentraler Ort, sondern wird als Achsengemeinde auf der Achse A von Berlin nach Oranienburg definiert. Benachbarte Zentrale Orte sind die Mittelzentren Oranienburg und Hennigsdorf.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Die Regionalversammlung Prignitz-Oberhavel hat am 30.04. 2019 die Aufstellung des zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Der Plan soll eine Beschreibung der Planungsabsichten und der voraussichtlichen Kriterien für ein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung beinhalten. Darüber hinaus sind weitere Planinhalte durch die Regionale Planungsstelle vorzubereiten.

Flächennutzungsplan

Der im Jahr 2003 beschlossene Flächennutzungsplan nennt die folgenden Grundsätze und Leitlinien für die Entwicklung von Birkenwerder⁹:

Freiraumstruktur und Ressourcenschutz:

- ≡ Die den Siedlungsraum umgebenden wertvollen Landschaftsräume sind zum Zwecke der Bewahrung des Wohn- und Erholungswertes und der ökologischen Stabilität der Region zu erhalten.

⁸ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Mai 2019, S.27.

⁹ vgl. Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Birkenwerder – Teil 1, September 2009, S.18ff.

- ≡ Städtebaulich oder naturräumlich bedeutsame innerörtlichen Grün- und Freiflächen sind zu erhalten.
- ≡ Der Bereich der Havelniederung soll für eine behutsame Naherholungsnutzung erschlossen werden.

Wohnen:

- ≡ Die Umnutzung von Erholungsgrundstücken, die Teilung von sehr großen Grundstücken und die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen bietet innerhalb des existierenden Siedlungsraumes ausreichen Potenzial für eine Verdichtung.
- ≡ Die Erweiterung der Siedlungsfläche in die angrenzenden Naturräume ist nicht erstrebenswert und nur in Ausnahmefällen überhaupt möglich.
- ≡ Eine Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen soll vermieden werden.
- ≡ Die aus der historischen Entwicklung hervorgegangenen Wohnbereiche mit eigener städtebaulicher Qualität sind bei Um- und Neubaumaßnahmen entsprechend ihrer Eigenart zu entwickeln.
- ≡ Die Grundflächenzahl ist den Wohngebieten in Zentrumsnähe auf 0,4 und den restlichen Wohngebieten auf 0,2 zu begrenzen, um den Gartenstadtcharakter von Birkenwerder zu erhalten.

Gewerbe:

- ≡ Der vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsraum soll erhalten bleiben. Die Ansiedlung von Gewerbe soll sich innerhalb der Wohngebietsflächen auf gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe beschränken.
- ≡ Die Mischgebietsstrukturen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind in ihrer Nutzung zu erhalten und städtebaulich zu entwickeln.
- ≡ Für Gewerbebetriebe ist das Gewerbegebiet am Triftweg im FNP dargestellt, für großflächige oder störende Unternehmen bieten die Gewerbe- und Industriegebiete der umgebenden Gemeinden Raum für Ansiedlungen.
- ≡ Der Naherholungstourismus soll durch gastronomische, kulturelle und sportliche Angebote gestärkt werden.

Gemeinbedarf:

- ≡ Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl erfordert die Sicherung ausreichender Flächen für Bildung, Seniorenbetreuung und Jugendfreizeiteinrichtungen.

Infrastruktur:

- ≡ Die technische und soziale Infrastruktur ist den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen anzupassen.

Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen:

- ≡ Die gebietsversorgenden Einrichtungen im Zentrumsbereich sollen erhalten bleiben und durch eine breite Angebotspalette gekennzeichnet sein.

Verkehr:

- ≡ Die Verkehrsbelastung ließe sich durch den Bau einer Umgehungsstraße nicht vollends lösen, da ein beträchtlicher Teil des Verkehrs Zielverkehr ist. Es wird daher angestrebt, die bestehenden Konflikte durch eine bessere Verkehrsorganisation (Ampeln, Querungsmöglichkeiten, Kreuzungsausbau), durch Förderung anderer Verkehrssysteme (Regionalbahn, Stadtbus, Radwege) sowie durch die Einrichtung eines von den Bundesstraßen unabhängigen Wegesystems zu minimieren.
- ≡ Minimierung der Verkehrsbelastung durch bessere Angebote der Regional- und S-Bahn sowie Erhöhung der Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit im Straßenraum.

Immissionsschutz:

- ≡ Als ein wichtiges Ziel für alle Planungen wird die Eindämmung vor allem des Verkehrslärmes zum Schutz der Wohn- und Erholungsfunktion definiert.

Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, FFH-Gebiete

In Birkenwerder sind die unbesiedelten Flächen im Nordosten der Gemeinde Teil des Naturparks Barnim. Hier sind die besonderen rechtlichen Vorschriften zu beachten, die unter dem so genannten Absoluten Veränderungsverbot die Durchführung von baulichen Maßnahmen erheblich erschweren.

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet Briesetal, als Teil des Naturparks Barnim, wird als „mäandrierendes Tiefland-Fließgewässer in einer glazialen Schmelzwasserrinne mit begleitenden Erlen-Eschenwäldern, Quellfluren, Feuchtwiesen, Staudenfluren sowie artenreichen Feuchtwiesen mit bemerkenswerten Orchideenvorkommen“ charakterisiert¹⁰. Als Lebensraum für Fischotter, Biber

¹⁰ vgl. <http://www.ffh-gebiete.de/ffh-gebiete/bundeslaender/index.php?bland=4>.

und Kammolch sowie der Krebschere (einer Wasserpflanzenart) gilt für Eingriffe in diesem Bereich ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und es muss eine Verträglichkeitsprüfung nach §34 Abs. 1 und 2 BNatSchG durchgeführt werden¹¹.

In der Gemarkung der Gemeinde Birkenwerder sind darüber hinaus die Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westbarnim zugeordnet. Innerhalb seiner Grenzen sind alle Handlungen verboten, die „den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“ (BNatSchG §26 Abs. 2). Im Fall des LSG Westbarnim ist der Schutzzweck weit gefasst und ist in vollständiger Ausführung der entsprechenden Rechtsverordnung zu entnehmen.

Gemeindeentwicklungskonzept und Leitbildprozess Gemeinde Birkenwerder (2009)

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Birkenwerder stellt die Voraussetzung für abgestimmte und gemeinsam entwickelte Strukturen und für die Umsetzung konkreter Maßnahmen und Projekte auf Grundlage des Ist-Zustandes dar. Dazu wurden insgesamt fünf Leitbilder entwickelt, welche strategische Entwicklungsziele für die Gemeinde enthalten sowie den Identifikationsprozess der Bürgerschaft und der Verwaltung mit ihrer Gemeinde unterstützen.

Die Leitbilder sind folgende¹²:

≡ **Kerniges Birkenwerder - Unsere Mitte hat's in sich**

Das zentrale Band von räumlich-punktuellen Schwerpunkten, angefangen vom Bahnhof mit dem Bahnhofsumfeld als Visitenkarte der Gemeinde über die Clara-Zetkin-Straße mit ihren thematischen Schwerpunkten im Einzelhandel und der Gastronomie, mit dem Anker Rathaus und die Ortsmitte und weiter entlang der Hauptstraße, stellen die wichtigen Kernbereiche der Gemeinde dar und sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

≡ **Gesundes Birkenwerder - Bindeglied zwischen Großstadt und Natur**

Birkenwerder erkennt das Potenzial, verbunden mit den natürlichen Gegebenheiten als Chance für sich als wesentliches Alleinstellungsmerkmal zwischen Berlin und Oranienburg.

≡ **Kooperatives Birkenwerder - Zusammenarbeit auf allen Ebenen**

Birkenwerder überlässt die Ortsentwicklung nicht externen Entwicklern, sondern arbeitet mit diesen intensiv zusammen,

¹¹ vgl. Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Birkenwerder – Teil 1, September 2009, S.18.

¹² vgl. Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Birkenwerder – Teil 1, September 2009, S.15ff.

um das Leben in Birkenwerder auch noch Morgen mit den eigenen verbinden zu können.

≡ **Innovatives Birkenwerder - Vorwärts mit neuer Energie**

Birkenwerder stellt sich den neuen Herausforderungen, die mit der Sicherung eines zukunftssicheren und nachhaltigen Energiebedarfs verbunden sind.

≡ **Lebenswertes Birkenwerder - Hier können sich alle wohlfühlen**

Birkenwerder stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels und sorgt dafür, dass die sich ändernden Anforderungen erfüllt werden können.

Integriertes Klimaschutzkonzept (2013)

Die Gemeinde Birkenwerder strebt in Sachen Klimaschutz und insbesondere umwelt- und klimaverträglicher Energieversorgung eine neue strategische Grundausrichtung an. Ziel ist es, „(...) in der Bevölkerung die Akzeptanz für notwendige Veränderungen im Umgang mit Energie zu schaffen, Energieverbrauch und -kosten sowohl bei kommunalen Liegenschaften und Einrichtungen als auch in privaten Haushalten und Unternehmen zu senken und ressourcenschonende Verfahren und Techniken zur Energieerzeugung und -nutzung kennen und nutzen zu lernen“¹³. Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde ist ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung dieser Ziele. Das Konzept enthält Analysen zu aktuellen Hemmnissen und Potentialen der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien. Es zeigt die Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene auf und bereitet die Umsetzung möglicher Maßnahmen gemeinsam mit den relevanten Akteursgruppen vor.

¹³ vgl. Gemeinde Birkenwerder (Hrsg.): Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Birkenwerder, November 2013, S.2.

3 | Siedlungsstruktur und Wohnen

3.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Birkenwerder wird einerseits durch die überwiegend im Sinne der Gartenstadt zwischen 1900 und 1930 errichteten Einfamilienhausgebiete sowie andererseits durch die Naturräume und Waldgebiete des Naturparks Barnim geprägt. Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet konzentrieren sich die Wohnbauflächen auf die Siedlungsachse, die von Berlin nach Oranienburg führt, sodass ein Großteil der kompakten Siedlungsstruktur als innerörtlicher bzw. zentraler Siedlungsbereich der Gemeinde gilt.

Der zentrale Siedlungsbereich wird durch die von Nord nach Süd verlaufende Bahntrasse der S- und Regionalbahn sowie durch die von West nach Ost führenden Autobahn BAB 10 in verschiedene Teilräume bzw. Strukturräume geteilt. Aufgrund der räumlichen Lage sowie der baulichen Merkmale bestehen innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches folgende Teilräume:

- ≡ Ortszentrum (entlang Clara-Zetkin-Str. / Hauptstraße und Bahnhofsbereich) sowie die direkt angrenzenden Wohngebiete
- ≡ Birkenwerder-Ost (östliche der S- und Regionalbahntrasse)
- ≡ Birkenwerder-West (westlich der Hauptstraße zwischen der Havelstraße und Triftweg)
- ≡ Birkenwerder-Nord mit Lindenhofsiedlung (nördlicher Autobahntrasse BAB 10)
- ≡ Wohngebiete nördlich und südlich der Brieße (Havelniederung, Hohen Neuendorfer Weg sowie Hans-Hohlbein-Str.)

Ortszentrum

Das Ortszentrum und gleichzeitig der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Clara-Zetkin-Straße und der Hauptstraße vom Bahnhofsbereich über den Rathausplatz bis südlich zur Gemeindegrenze zu Hohen Neuendorf und nördlich zur BAB 10.

Das Gebiet ist durch eine gemischte Baustruktur gekennzeichnet. Überwiegend weist die Bebauung eine ortstypische Einzelhauscharakteristik auf (südlich und nördlich der Hauptverkehrsachsen). Lediglich an den Hauptverkehrsachsen befindet sich vielfach Geschosswohnungsbau mit Einzelhandel als Erdgeschossnutzung.

Birkenwerder Ost

Birkenwerder-Ost ist eingefasst durch die Autobahn im Norden und die Gemeindegrenze im Süden und befindet sich östlich der Bahntrasse. Das Gebiet mit z.T. Villenstrukturen der 1920er Jahre und einen Waldsiedlungscharakter weist vorwiegend eine Einzel-

hausbebauung auf. Die Grundstücke sind tendenziell größer als in den übrigen Teilräumen Birkenwerders, wo in größeren Maßen Potenziale zur Nachverdichtung durch Grundstücksteilungen liegen.

Birkenwerder-West

Das Wohngebiet Birkenwerder-West befindet sich westlich der Hauptstraße, zwischen Triftweg im Norden bis zur Briesen im Süden. Das Gebiet, inklusive dem um 2006 entstandenem Neubaugebiet "An den Havelwiesen" (ehemaliges Möbelwerk, ca.100 neue Eigenheime in privater Bauträgerschaft) weist überwiegend die ortstypische Einzelhausbebauung auf. Im Bereich der Frankensstraße ist eine Einzelhausbebauung teilweise in 2. Reihe vorhanden. Lediglich an der Havelstraße ist vereinzelt Geschosswohnungsbau vorzufinden.

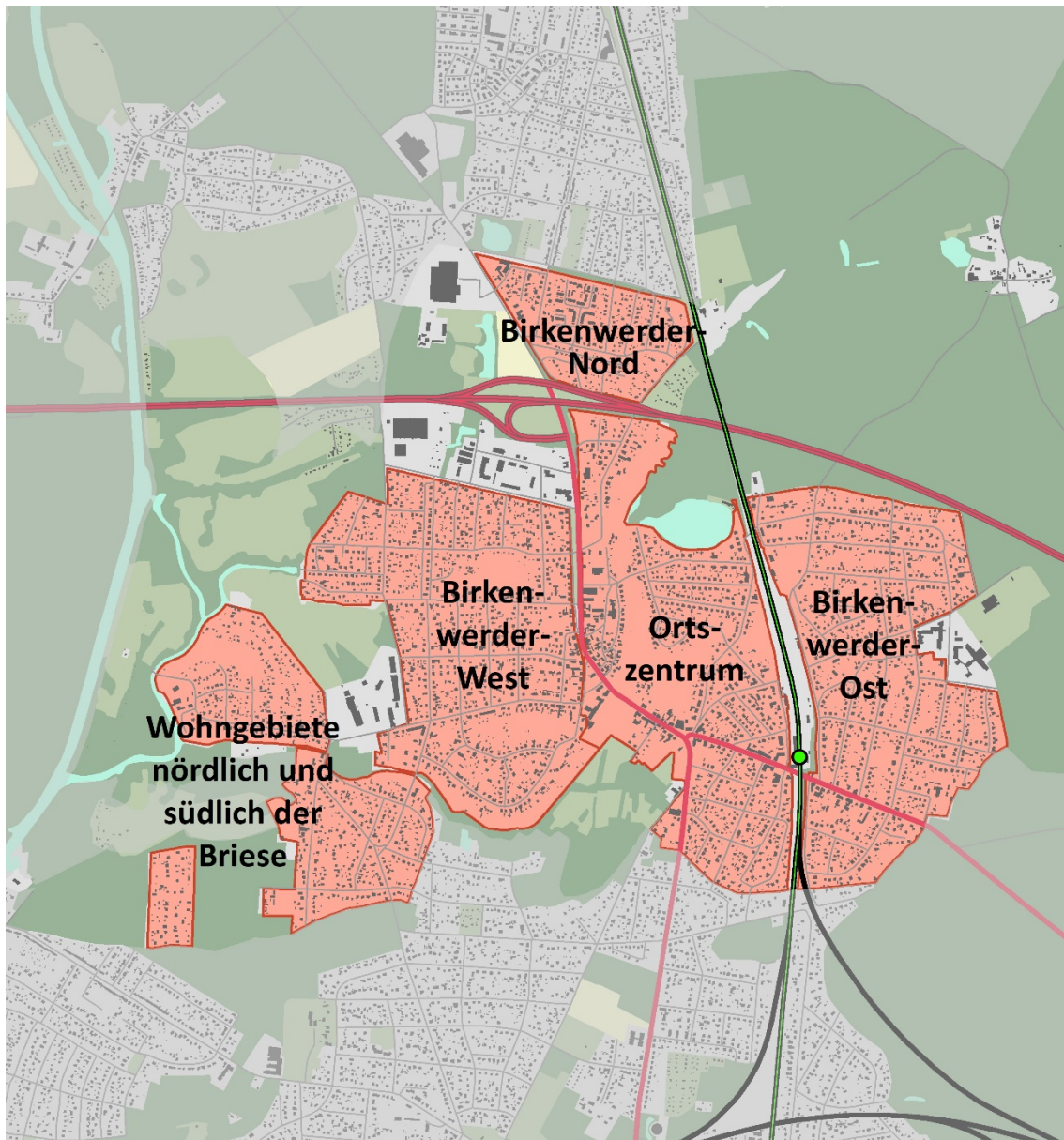
Birkenwerder-Nord

Birkenwerder-Nord wird durch die Gemeindegrenze im Norden und der BAB 10 im Süden räumlich begrenzt. Dominiert wird das Gebiet durch die Lindenhofsiedlung am Schwalbenring mit dem einzigen größeren Geschosswohnungsbau (mit rd. 140 WE) mit belegungsgebunden Wohneinheiten in Birkenwerder. Die Belegungsbindung lief aber bereits vor mehreren Jahren aus.

Wohngebiete nördlich und südlich der Briesen

Die Wohngebiete nördlich und südlich der Briesen im Westen Birkenwerders bestehen fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern in verschiedenen Stilen und verschiedenen Baualter, jedoch sind die Häuser tendenziell jüngeren Baualters.

Zusammenfassend wird deutlich, dass Birkenwerder überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, die zum größten Teil von den Eigentümern selbstgenutzt werden. Dem gegenüber steht ein sehr geringer Anteil an Mehrfamilienhäusern. Die Folge ist, dass sehr geringe Mietbestände vorhanden sind. Das anhaltende Bevölkerungswachstum kann in begrenzten Umfang nur durch verträgliche Nachverdichtung und kleinteilige Neubaupotenziale aufgefangen werden.



Abgrenzung der Siedlungsbereiche

Teilräume

Verkehrsinfrastruktur

- S+Regionalbahnhof
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Freiflächen

- Gewässer
- Landwirtschaft
- Grün- und Freifläche
- Waldfläche

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019
 0 0,25 0,5 1 Kilometer

Abbildung 13: Teilräumliche Gliederung

3.2 Wohnungsbestand

Gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 (Zensus) wurden für Birkenwerder insgesamt 3.481 Wohneinheiten (WE) in 2.508 Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Zum 31.12.2018 stieg dieser Wohnungsbestand um 240 WE auf 3.721 Wohneinheiten. Die Zahl der Wohnungen in reinen Wohngebäuden belief sich zum 31.12.2018 auf insgesamt 3.599 Wohneinheiten.¹⁴

Anhand der Verteilung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen wird deutlich, dass die Gemeinde Birkenwerder mit rd. 76 % überwiegend durch kleinteilige Bebauungsstrukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand beläuft sich damit auf lediglich rd. 24 %.

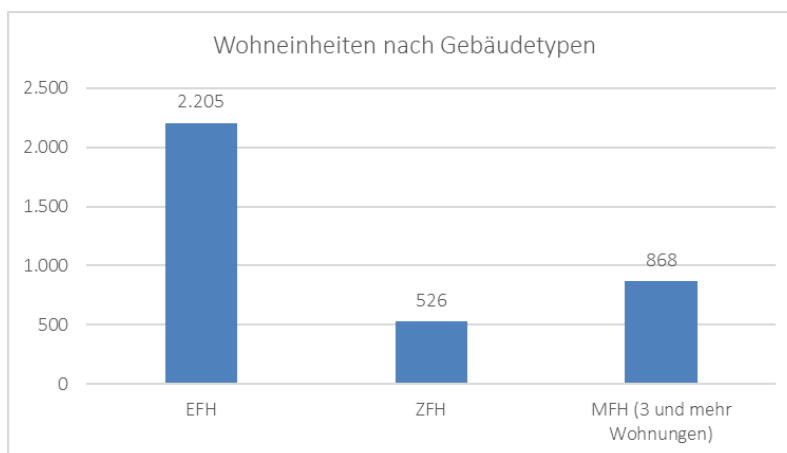


Abbildung 14: Wohneinheiten nach Gebäudetypen zum 31.12.2018

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2018

Entsprechend der Baustruktur wird in Bezug auf die Anzahl der Räume je Wohneinheit deutlich, dass sich die Mehrzahl der 3.721 Wohneinheiten mit rd. 28 % (1.035 WE) im Segment der 4-Raum-Wohnungen befindet. Werden alle größeren Wohneinheiten ab drei Räumen zusammen betrachtet, beläuft sich deren Anteil auf rd. 94 %. Demgegenüber besteht mit lediglich 207 Wohneinheiten (6 %) ein sehr geringer Anteil an kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen.

¹⁴ AfS Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2018.

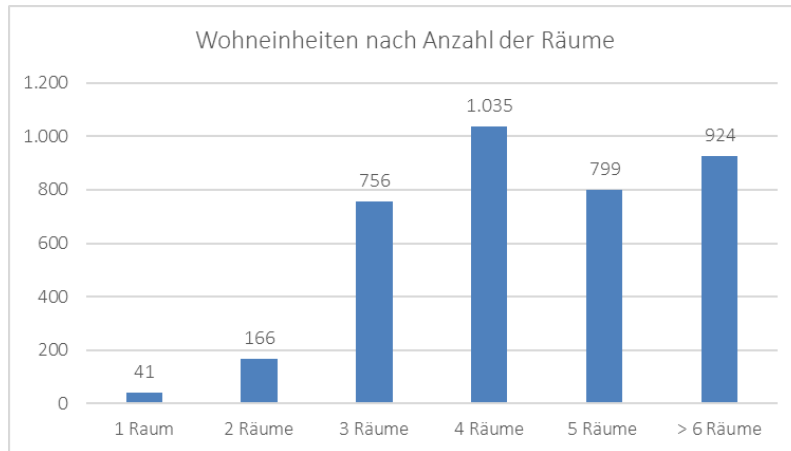


Abbildung 15: Wohneinheiten nach Anzahl der Räume zum 31.12.2018

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2018

Anhand der Baualtersklassen werden die zwei großen Wachstumsphasen von Birkenwerder deutlich. 31 % des Wohnungsbestandes wurde zwischen 1919 und 1948 errichtet, während weitere rd. 42 % erst nach der Wende bzw. bis 2011 errichtet wurden.

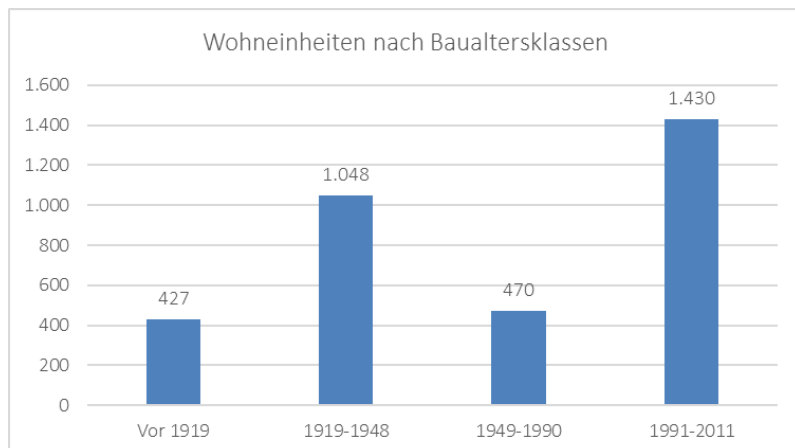


Abbildung 16: Wohneinheiten nach Baualtersklassen zum 09.05.2011 (Zensus)
 Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Eigentümerquote und Eigentumsform

Eine weitere Besonderheit stellt die vergleichsweise hohe Eigentümerquote dar, also die Wohneinheiten, welche von den Eigentümern selbst genutzt werden. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 belief sich die Eigentümerquote auf rd. 62 % (rd. 2.100 WE), was deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Oberhavel von rd. 47% lag. Der Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohneinheiten entsprach dagegen rd. 35 % (Durchschnitt Landkreis Oberhavel 48 %). Die übrigen 3 % verteilten sich zum Zeitpunkt der Erfassung auf Ferienwohnungen (18 WE) und leerstehende Wohneinheiten (90 WE).

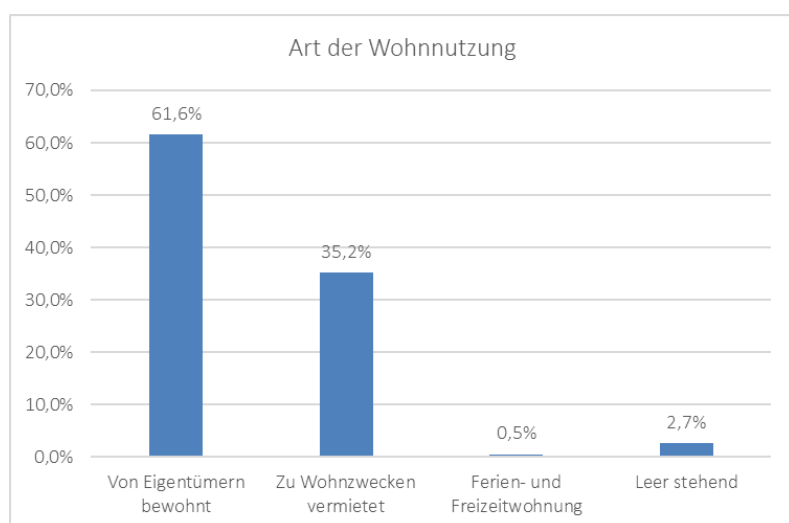


Abbildung 17: Art der Wohnnutzung
 Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Die Verteilung der Wohneinheiten nach Eigentumsform verdeutlicht, dass der überwiegende Teil der Wohneinheiten im Eigentum von Privatpersonen ist. Dagegen spielen die Kommune bzw. kommunale Wohnungsunternehmen oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen nur eine sehr geringe Rolle.

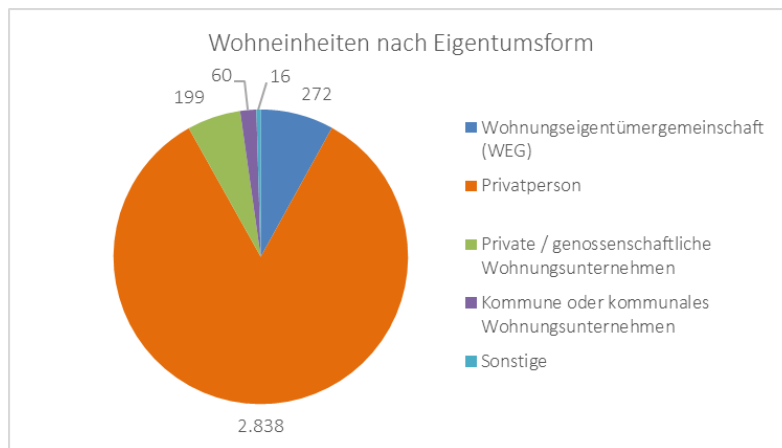


Abbildung 18: Wohneinheiten nach Eigentumsform zum 09.05.2011 (Zensus)
Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Gebäudfertigstellungen

Im Zeitraum von 2000 bis 2018 entstanden insgesamt 828 Wohneinheiten, wovon knapp 98 % (814 WE) als Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser entstanden sind. Mit 14 Wohneinheiten betrug der Anteil der realisierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lediglich 2 %.

Die Entwicklung der Neubauvorhaben im Einfamilienhaussegment zeigt, dass diese deutlich rückläufig ist. Von jeweils 81 realisierten Neubauten 2002 und 2006 sank die Zahl auf 19 Neubauten 2017 bzw. 24 neuen Einfamilienhäusern 2018.

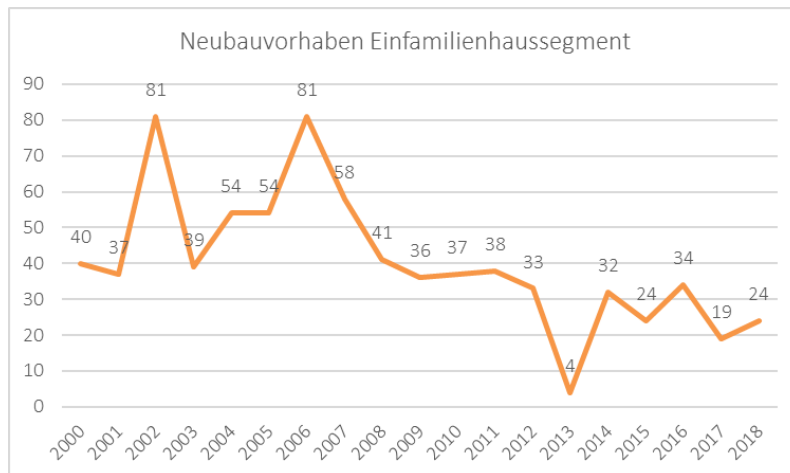


Abbildung 19: Neubauvorhaben im Einfamilienhaussegment 2000 – 2018
 Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder, 2019

Haushaltsgrößen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Birkenwerder im Jahr 2011 betrug 2,32 Personen je Haushalt; dieser Wert liegt im Vergleich mit anderen Kommunen im Berliner Umland deutlich höher (vgl. Teltow 2,19 Personen je Haushalt, Königs Wusterhausen 2,01 Personen je Haushalt¹⁵). Bei einer Bevölkerung von rd. 7.700 EW im Jahr 2011 wurden demnach insgesamt rd. 3.300 Haushalte ermittelt.¹⁶

Insgesamt 765 (23 %) der privaten Haushalte in Birkenwerder waren Einpersonenhaushalte. Weitere 1.379 (41 %) der Haushalte umfassten eine Größe von zwei Personen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Jahr 2011 am Gesamthaushaltsbestand betrug somit rd. 64 % (rd. 2.144 Haushalte). Auf Haushalte mit mehr als zwei Personen entfiel ein Anteil von rd. 36 % (rd. 1.182 Haushalte).

¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, 2014.

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Birkenwerder am 9. Mai 2011, 2014.

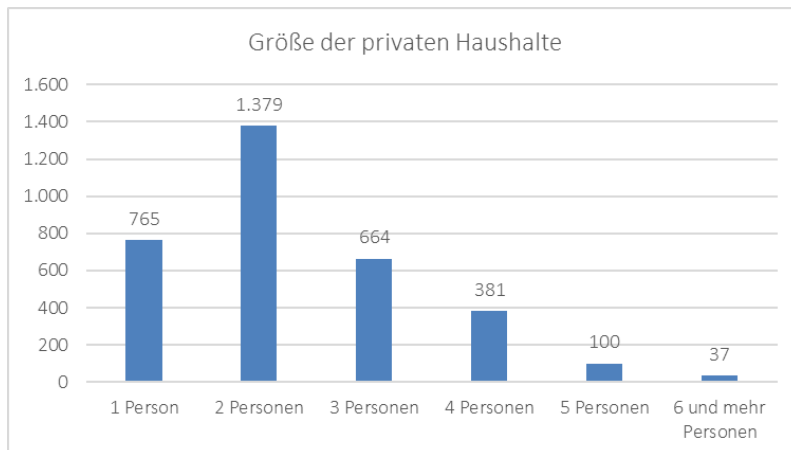


Abbildung 20: Wohneinheiten nach Eigentumsform zum 09.05.2011 (Zensus)
Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Unter Berücksichtigung des bundes- und landesweiten Trends kleiner werdender Haushalte ist auch für die Gemeinde Birkenwerder von einer schrittweisen Verringerung der Haushaltsgrößen auszugehen. Allerdings dürften die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Birkenwerder auch zukünftig aufgrund des hohen Anteils großer Wohnungen und Häuser sowie der vergleichsweise jungen Bevölkerung über den landesweiten Durchschnittswerten liegen.

3.3 Angebots- und Nachfragesituation

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Birkenwerder ist in den letzten Jahren durch deutliche Zuwächse gekennzeichnet, wodurch sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland etabliert hat. Die Ursachen hierfür sind insbesondere die hohen Wohnstandort- und -umfeldqualitäten, eine hohe naturräumliche Einbindung der Wohngebiete sowie weitreichende Landschafts- und Waldgebiete. Gleichzeitig ist die Gemeinde durch den bestehenden S- und Regionalbahnhof (Linien S1 und S8 sowie RB20) sowie über die bestehenden Anschlüsse an die Autobahn A10 sowie an die Bundesstraßen B96 und B96a sehr gut an das ÖPNV-Netz bzw. an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Mietpreisentwicklung in Birkenwerder ist nur sehr schwer einzuschätzen, da kein Mietspiegel für die Gemeinde vorhanden ist. Der durchschnittliche Angebotspreis für Mietwohnungen in Birkenwerder lag 2019 bei ca. 10 €/m² und damit rd. 2 €/m² über den Wert für den Landkreis Oberhavel.¹⁷ Gleichzeitig besteht bei dem sehr geringen kommunalen Wohnungsbestand kein struktureller Leerstand. Zusammengenommen sind das Indizien für einen angespannten Mietwohnungsmarkt.

Die hohe Attraktivität der Gemeinde Birkenwerder als Wohnstandort, die anhaltend hohen Bautätigkeiten und Bevölkerungszuwächse führten zu einem sprunghaften Anstieg der Bodenrichtwerte, insbesondere für baureifes Bauland (Allgemeines Wohngebiet). Während die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Zeitraum von 2010 bis 2016 von moderaten Wachstumsraten geprägt wurde, haben sich diese in den Jahren 2017 und 2018 verdoppelt bzw. verdreifacht.¹⁸

¹⁷ Immobilienscout24: Birkenwerder – Mietpreise, URL: https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/brandenburg/oberhavel-kreis/birkenwerder?marketingFocus=APARTMENT_RENT&cmp_creative=immobilienatlas_button_APARTMENT_RENT&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=residential_expose&cmp_id=10-04320#/preisentwicklung, aufgerufen am 21.11.2019.

¹⁸ Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg: Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“, URL: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>, aufgerufen am 26.09.2019.

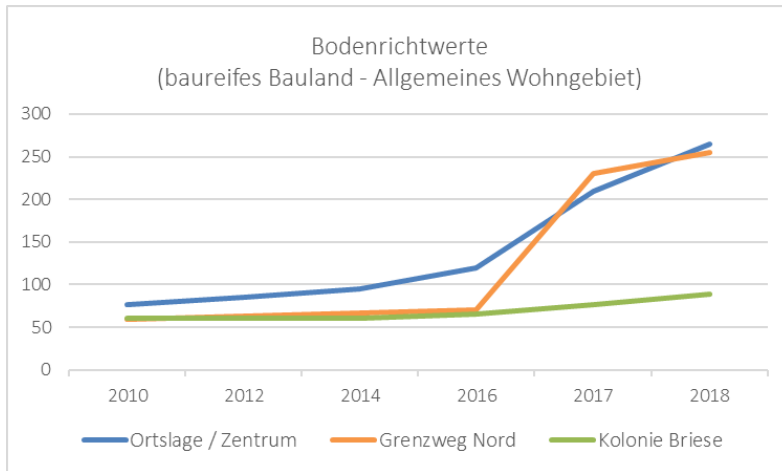


Abbildung 21: Entwicklung der Bodenrichtwerte 2010 – 2018

Datengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg:
Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

3.4 Künftige Wohnraumbedarfe

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Birkenwerder im Jahr 2011 betrug 2,32 Personen je Haushalt. Bei einer Bevölkerung von rd. 7.700 EW im Jahr 2011 wurden rechnerisch rd. 3.300 Haushalte ermittelt.¹⁹ Vor dem Hintergrund leicht sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen²⁰ u.a. aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der zunehmenden Zahl von Ein-Personenhaushalten ist auch für die Gemeinde Birkenwerder von geringen Haushaltsgrößen auszugehen.

Im Abgleich mit den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie der Gemeinde Birkenwerder und unter Berücksichtigung der Entwicklungstendenzen im Landkreis Oberhavel wurde für 2018 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 Personen je Haushalt in Birkenwerder abgeleitet. Gegenüber dem Zensusjahr 2011 bedeutet dies einen leichten Rückgang um rd. 0,11 Personen je Haushalt.

Tabelle 2: Entwicklung Einwohner, Wohnungsbestand, Haushaltsgröße

| | 2011 | 2018 |
|------------------|-------|-------|
| Einwohner | 7.718 | 8.216 |
| Wohnungsbestand | 3.326 | 3.721 |
| Ø Haushaltsgröße | 2,32 | 2,21 |

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnung

Zukünftig werden die Haushaltsgrößen in Birkenwerder schrittweise sinken. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der kontinuierlichen Bevölkerungszuwächse der Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 im Vergleich zur Entwicklung zwischen 2011 und 2018 abmildern wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich voraussichtlich zwischen 2020 und 2030 von 2,20 auf 2,04 verringern. Im weiteren Verlauf wird diese bis ins Jahr 2040 voraussichtlich auf etwa 1,95 bis 2,0 sinken.

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Birkenwerder am 9. Mai 2011, 2014.

²⁰ Anmerkung: Im Landkreis Oberhavel sank die durchschn. Haushaltsgröße von 2,13 im Jahr 2011 auf 2,08 im Jahr 2018.

Tabelle 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen und Wohnraumbedarfe bis 2030

| | 2011 | 2018 | 2020 | 2025 | 2030 |
|------------------|-------|-------|----------|----------|----------|
| Einwohner | 7.718 | 8.216 | 8.476 | 8.820 | 9.064 |
| Wohnungsbestand | 3.326 | 3.721 | 3.853 | 4.160 | 4.443 |
| Wohnungsbedarf | | | + 132 WE | + 308 WE | + 283 WE |
| Ø Haushaltsgröße | 2,32 | 2,21 | 2,20 | 2,12 | 2,04 |

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder, eigene Berechnung

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose kann anhand der voraussichtlichen Entwicklung der Haushaltsgrößen der erforderliche Wohnungsbedarf für die nächsten Jahre schätzungsweise ermittelt werden. Bis 2030 werden demnach 723 Wohneinheiten zusätzlich benötigt. Nach Einschätzung der Gemeinde Birkenwerder wird bis 2040 die raumbedingte Bevölkerungsgrenze bei ca. 9200 bis 9.300 Einwohner erreicht sein, was unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von rd. 150 bis 325 Wohneinheiten bis 2040 bedeuten würde.

4 | Zielsetzung und Strategie

4.1 Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs

Quantitative und qualitative Bedarfe

Die vielschichtigen Handlungsbedarfe werden durch die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des aktuellen Wohnungsmarktes sowie durch die Gegenüberstellung der zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale und der künftigen Wohnraumbedarfe deutlich. Die Herausforderungen ergeben sich einerseits aus der erforderlichen quantitativen und bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnungen und andererseits aus den qualitativen Anforderungen, welche an den künftigen Wohnraum gestellt werden.

Bedarfe: mehr kleine Wohnungen

Zu nennen sind hier vor allem die sukzessive Abnahme der Haushaltsgrößen und der damit verbundenen Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil kleinerer Ein- und Zweiraumwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Birkenwerder liegt derzeit bei lediglich 6 %, wodurch der aktuelle Handlungsbedarf besonders deutlich wird.

Der Anteil kleinerer Wohneinheiten kann dabei zum einen durch Neubaumaßnahmen, aber auch durch Schaffung von neuem Wohnraum in Bestandsgebäuden, etwa durch Erweiterung, Wiederherstellungen und Nutzungsänderung oder durch Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, erhöht werden.

Höherer Anteil an preisgünstigem bzw. gefördertem Wohnraum

Die Ausweisung von Wohnvorrang- bzw. Konsolidierungsgebieten und der damit verbundenen Schaffung von preisgünstigen bzw. gefördertem Wohnraum ist primäres Ziel für den Wohnungsmarkt in Birkenwerder. Der Wohnungsmarktakteur, der in naher Zukunft das größte Wohnungsbauprojekt Birkenwerders an der Havelstraße/Industriestraße realisieren will, hat über einen städtebaulichen Vertrag die Bereitschaft erklärt, sozial verträgliche Wohnungen zu errichten. An dieser Vorgehensweise zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sollte sich die Gemeinde Birkenwerder bei weiteren Neubaumaßnahmen verstärkt orientieren.

Barrierefreiheit / altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes

Der steigende Anteil der über 65-Jährigen verdeutlicht darüber hinaus die Erforderlichkeit altengerechter Anpassungen im Bestand sowie altengerechter Neubauvorhaben. Viele ältere Alleinstehenden oder Paare entscheiden sich im Alter für den Umzug von dem oft freistehenden Einfamilienhaus in eine kleinere und vor allem altengerechte Mietwohnung. Das Wohneigentum wird dabei veräußert oder vermietet. Voraussetzung für einen Umzug innerhalb Birkenwerder ist jedoch die Bereitstellung von kleineren und altengerechten Mietwohnungen, welche zusätzlich über eine gute verkehrliche ÖPNV-Anbindung und über ausreichende Nahversorgungsangebote sowie Angebote der Gesundheitsversorgung verfügen müssen.

Dies ist in erster Linie durch die Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen mit Geschosswohnungsbau in städtebaulich sowie verkehrlich integrierten Lagen in Birkenwerder zu gewährleisten. Mit barrierefreie Wohnungen, Fahrstühlen an den Gebäuden und geänderte Grundrissen muss auf die Alterung der Bevölkerung reagiert werden.

Energetischer Umbau des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus hat die Gemeinde Birkenwerder in Sachen Klimaschutz und insbesondere umwelt- und klimaverträglicher Energieversorgung eine neue strategische Grundausrichtung beschlossen mit dem Ziel in der Bevölkerung die Akzeptanz für notwendige Veränderungen im Umgang mit Energie zu schaffen sowie Energieverbrauch und -kosten sowohl bei kommunalen Liegenschaften und Einrichtungen als auch in privaten Haushalten und Unternehmen zu senken.

4.2 Bestehende Wohnbaupotenziale und räumliche Schwerpunktbereiche

Im Rahmen des Bedarfsplans für die Kindertagesbetreuung wurden die z.Z. vorhandenen Wohnungsbaupotenzialflächen in der Gemeinde Birkenwerder erfasst. Insgesamt könnten auf diesen Potenzialflächen zwischen 315 und 415 Wohneinheiten entstehen, wobei der Umsetzungszeitraum überwiegend als mittel und langfristig angesehen wird. Dabei handelt es sich ausschließlich um Potenziale, die sich im Innenbereich sowie in städtebaulich und verkehrlich integrierten Lagen in Birkenwerder befinden. Größtenteils sind es Potenziale, die durch Lückenschließung im Bestand realisiert werden können. Lediglich die Potenzialfläche an der Havelstraße/Industriestraße bildet dabei eine Ausnahme.

Auf einer Konversionsfläche sollen sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Gemeinde Birkenwerder hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, indem dieser sich verpflichtet einen formal bewilligungsfähigen Antrag auf Förderung von 20 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu stellen. Vor dem Hintergrund des Wegfalls der Belegungsbindung der Wohnungen am Schwalbenring, stellt dieser Verpflichtung einen wichtigen Schritt dar, um sozialverträgliches Wohnen in Birkenwerder auch in Zukunft anbieten zu können.

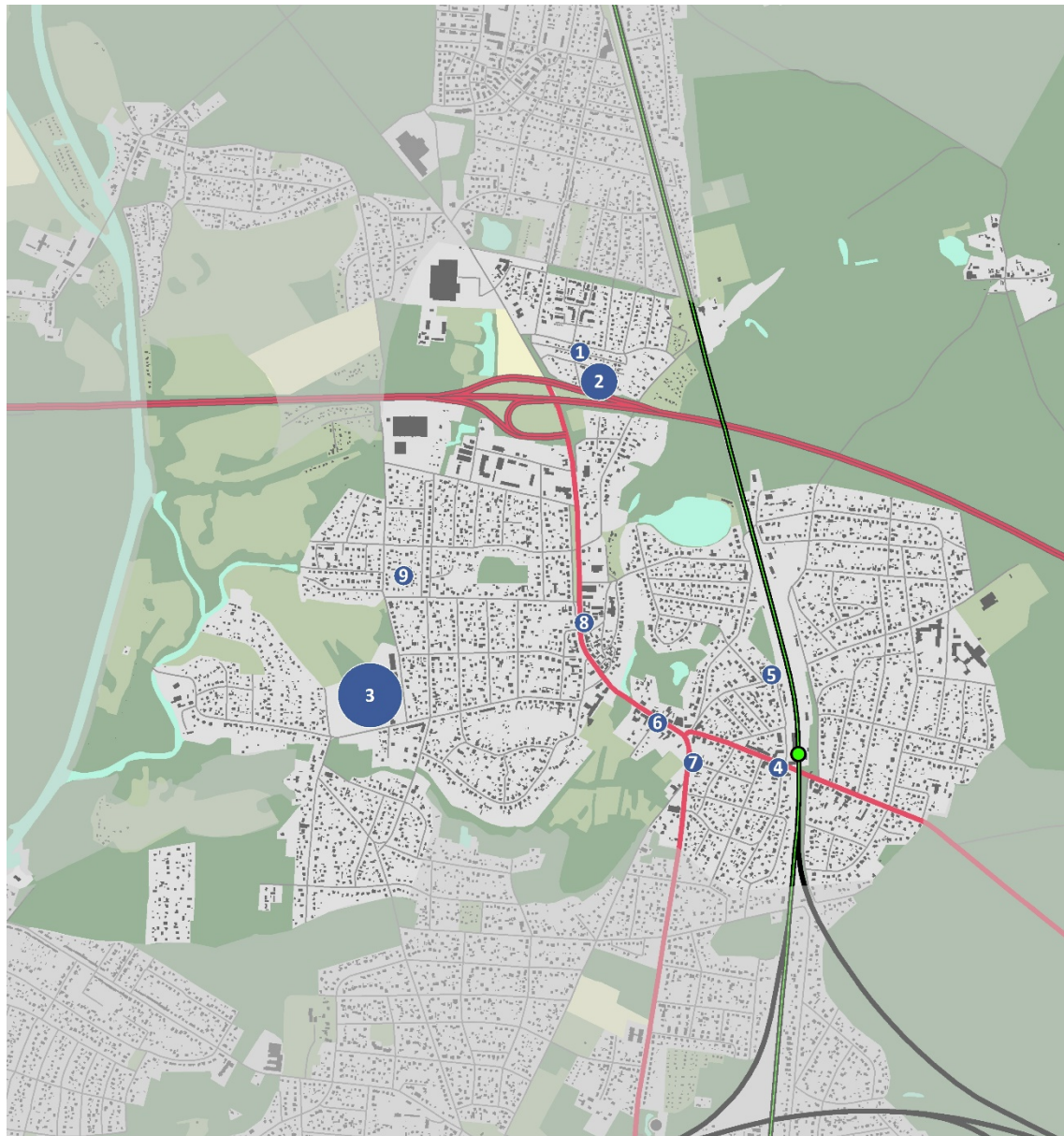
Auffällig ist, dass die Mehrzahl der Potenziale im Geschosswohnungsbau liegen. Dabei wird von einer ortstypischen 2-geschossigen Bebauung plus Dachgeschoss ausgegangen. Zudem sind die Hälfte der Flächen in kommunalen Eigentum, wodurch sich in Bezug auf den Wohnungsmarkt die Steuerungsfähigkeit der Gemeinde in Zukunft erhöht. Darüber hinaus sollen auf Flächen, die bereits im kommunalen Eigentum sind (Nr. 6) bzw. durch Ankauf in kommunales Eigentum überführt werden sollen (Nr. 8) u.a. verschiedene Formen des altersgerechten Wohnens realisiert werden.

Tabelle 4: Übersicht Wohnbaupotenziale




| Nr. | Vorhaben bzw. Bebauungsplan | Wohn- einheiten | Bebau- ungstyp | Eigentümer | Umset- zungszeit- raum |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|-------------------------------------|
| 1 | Birkenwerder Nord - südlich zum Wald- friedhof | 15 | EFH/ZF H | privat | Kurzfristig bzw. in Umsetzung |
| 2 | Birkenwerder Nord - zw. Bussardweg und BAB 10 | 20-70 | MFH | kommunal | langfristig |
| 3 | Havelstra- ße/Industriestraße | 160 | EFH u. MFH | privat | Kurz- bis mittelfristig |
| 4 | Clara-Zetkin-Str. 10 | 30 | MFH | privat | langfristig |
| 5 | Akazienweg - An der Bahnlinie | 30 | MFH | kommunal | mittel- bis langfristig |
| 6 | Alter Krugsteig | 20-30 | MFH | kommunal | mittelfristig |
| 7 | Rathausquartier | 20-40 | MFH | kommunal | mittel- bis langfristig |
| 8 | Hauptstraße | 20-40 | MFH | kommunal | mittelfristig |
| 9 | Industriestr. 21/21a, Erdebergstr. 31/32* | 30-40 | MFH | kommunal | langfristig |
| Summe | | 345-455 | | | |
| * Um die Ziele zu erreichen, sind Änderungen des B-Plan Nr. 15 Erdebergstraße notwendig. | | | | | |

Datengrundlage: Gemeinde Birkenwerder







Räumlich verteilen sich die Potenzialflächen über das gesamte Siedlungsgebiet Birkenwerders. Auffällig sind die beiden großen Wohnbauvorhaben, zum einen das kommunale Vorhaben in Birkenwerder-Nord mit bis zu 70 Wohneinheiten sowie das kurz- bis mittelfristige Vorhaben an der Havelstraße/Industriestraße in Birkenwerder-West.




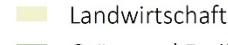
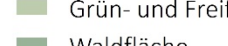
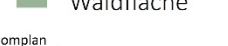
Wohnbaupotenziale

-  160 Wohneinheiten
-  bis zu 70 Wohneinheiten
-  15 bis zu 40 Wohneinheiten

Verkehrsinfrastruktur

-  S+Regionalbahnhof
-  Fern- u. Regionalverkehr
-  S-Bahnstrecke
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Freiflächen

-  Gewässer
-  Landwirtschaft
-  Grün- und Freifläche
-  Waldfläche


complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019


Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Wohnbaupotenziale

Neben den ausgewiesenen Potenzialflächen hat die Gemeinde Birkenwerder ergänzende Potenziale, die durch eine weitere Nachverdichtung im Bestand entstehen, entweder durch Grundstücksteilung oder durch weitere Lückenschließungen. Nach Schätzungen verfügt die Gemeinde Birkenwerder noch über Bestandsverdichtungspotenzialen in Höhe von ca. 420 Wohneinheiten.²¹

Bereits in den vergangenen Jahren ist die deutliche Mehrheit des neuen Wohnraumangebotes im Bestand erfolgt, entweder durch Baulückenschließung, Erweiterung und Anbau sowie durch Grundstücksteilung (2. Reihe). Damit ist der Siedlungskörper heute bereits höher verdichtet als noch vor zehn oder 15 Jahren.

Die ausgewiesenen Potenzialflächen zusammen mit den ergänzenden Potenzialen ergeben insgesamt einen Wohnungsneubaupotenzial von rd. **770 bis 880 Wohneinheiten**. Demgegenüber steht ein rechnerischer Wohnraumbedarf von voraussichtlich rd. **870 bis 1050 Wohneinheiten** bis zum Jahr 2040.

²¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammengang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums, 2016.

4.3 Entwicklungsziele Wohnen

Folgen des Demographischen Wandels steuern

Der demographische Wandel und seine Folgen sind derzeit in Birkenwerder nicht in gleichem Maße spürbar wie in anderen Städten und Gemeinden des Landes Brandenburg. Dennoch lassen die Zahlen der letzten Jahre darauf schließen, dass der Anteil der über 65-Jährigen in den letzten Jahren gestiegen ist und in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Erforderlich sind insbesondere Angebote für ortsansässige Senioren, die aus Altersgründen ihr bisher selbstgenutztes Eigenheim aufgeben und zentral in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, ärztliche Versorgung etc.) und Freizeitangeboten wohnen möchten. Hierzu zählen auch alternative, innovative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Gleichzeitig müssen barrierefreie und preisgünstige Wohnangebote geschaffen sowie die Verkehrsinfrastruktur angepasst werden. Dabei ist insbesondere auf eine Verbesserung der Wegequalitäten zu achten, da diese oftmals die Mobilität älterer Menschen einschränkt. Die Gestaltung des demographischen und altersstrukturellen Wandels ist daher zentrale Aufgabe des kommunalen Handelns der Gemeinde Birkenwerder.

Gleichzeitig dürfen aber auch Familien mit Kindern und junge Erwachsene nicht vernachlässigt werden, sodass letztlich ein Angebotsmix aus großen und kleinen sowie alters- und familienfreundlichen Wohnungen angestrebt werden muss.

Bevölkerungswachstum lenken

Das Bevölkerungswachstum bis 2030 und darüber hinaus stellt die Gemeinde Birkenwerder vor große Herausforderungen, welche mit Weitsicht und strategischer Planung in geordnete Bahnen gelenkt werden müssen.

Das betrifft die Bereitstellung bedarfs- und zielgruppenorientierter Wohnraumangebote, die Erweiterung und Schaffung infrastruktureller Wohnfolgeeinrichtungen sowie die Berücksichtigung höherer Verkehrsaufkommen und verkehrlicher Belange. Gleichzeitig liegt die Anzahl der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale unter den infolge des Bevölkerungswachstums erforderlichen Wohnraumbedarfen.

Ziel der Wohnungspolitik ist die Bereitstellung von Wohnraum entsprechend der quantitativen Bedarfe von unterschiedlichen Generationen und Einkommensschichten. Dementsprechend sind die Bedarfe beispielsweise von Alleinstehenden ebenso zu berücksichtigen wie die von sozial schwächeren Menschen. Dies wirkt

sich sowohl auf die Mietpreise und Ausstattung als auch auf die Größe von Wohnobjekten aus.

Die gezielte Ausweisung von Schwerpunktgebieten, sowie die aktive Steuerung und Gestaltung von Wohnneubauvorhaben wird für die kommenden Jahre ein wichtiger Aspekt des kommunalen Handelns sein. Die Ausweisung von Wohnvorrang- bzw. Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung ist ein erster Schritt um die Entwicklung in einem geordneten Rahmen voranzutreiben. Gleichzeitig ist die regelmäßige Einbindung der Wohnungsmarktakteure erstrebenswert, um aktuelle Rahmenbedingungen sowie Perspektiven des örtlichen Wohnungsmarktes erörtern und darauf entsprechend reagieren zu können.

Weiterentwicklung, Sanierung und Ertüchtigung des Bestandes

Der Anteil an EFH-Eigentum ist in Birkenwerder sehr hoch, wodurch ein höherer Bedarf bei Maßnahmen zur Sicherung und Qualifizierung des Bestandes entstehen. Gerade in Folge des prognostizierten Bevölkerungswachstums muss die Schaffung von neuem Wohnraum in Bestandsgebäuden, etwa durch Erweiterung, Wiederherstellungen und Nutzungsänderung oder durch Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, ein Ziel der Gemeinde sein.

Um die Ziele der Klimastrategie der Gemeinde Birkenwerders zu erreichen sind darüber hinaus energetische Maßnahmen an den Bestandsgebäuden erforderlich. Dazu sind grundsätzlich modellhafte energetische Sanierungen von Mietwohngebäuden unter Beachtung der geltenden Bestimmungen zur nachhaltigen Einsparung von Energie und des Einsatzes von regenerativen Energien notwendig. Der Maßnahmenkatalog reicht vom Austausch alter Heizungsanlagen, über klimaeffiziente Sanierung der Gebäude bis hin zu Maßnahmen zur stärkeren Nutzung von Solarenergie.

Schaffung von kleinerer und preisgünstiger Wohnraumangebote

Die Zahl der Ein- und Zweiraumwohnungen liegt in Birkenwerder gegenwärtig bei 6 % am Gesamtwohnungsbestand. Durch kleiner werdende Haushalte wird die Nachfrage hier in den kommenden Jahren wachsen und auch bezahlbare Drei- oder Vierraumwohnungen werden voraussichtlich verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherstellung moderater Mieten wäre ein qualifizierter Mietspiegel hilfreich. Zusätzlich muss das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhöht werden, um allen sozialen Schichten das Leben und Wohnen in Birkenwerder zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund sind daher auch die Bedarfe zu berücksichtigen, welche im Zuge der Bereitstellung von mietpreisgebundenen Wohnraumangeboten künftig erforderlich werden.

Neben den stark nachgefragten und in den letzten Jahren mehrheitlich errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Geschosswohnungsbau zudem an Bedeutung gewinnen, da innerhalb dieser Bauform den sich verändernden und unterschiedlichen Anforderungen an das Wohnen am ehesten Rechnung getragen werden kann.

Ortstypische Nachverdichtung

In allen Teilräumen von Birkenwerder bestehen ein für den Wohnungsmarkt relevantes, wenn auch begrenztes Nachverdichtungspotenzial. Eine künftige kleinteilige Nachverdichtung der Bestandsquartiere hat daher unter der Maßgabe einer angepassten und ortstypischen Bebauung zu erfolgen, damit der Charakter der jeweiligen Teilräume gewahrt bleibt. Dabei wird grundsätzlich von einer ortstypischen 2-geschossigen Bebauung plus Dachgeschoss ausgegangen. Hier sollten seitens der Gemeinde weitere Grundsätze für eine ortstypische Bebauung und Verdichtung entwickelt und abgestimmt werden.

Darüber hinaus müssen die verkehrliche und soziale Infrastruktur an die wachsenden Bedarfe angepasst werden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Frei- und Grünräume nicht vollständig einer möglichen baulichen Nachverdichtung zugeführt werden, sondern im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes gesichert, weiterentwickelt und qualifiziert werden.

Eine Nachverdichtung kann aber auch durch Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen an bzw. innerhalb von Bestandsgebäuden erfolgen, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Die Siedlungsstruktur an sich sowie die Wahrnehmung des Wohnumfeldes bleibt bei dieser Form der Nachverdichtung weitgehend erhalten.

Die Gemeinde Birkenwerder hat ein Interesse, dass diese Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen für den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde grundsätzlich förderungsfähig ist und dadurch verstärkt durchgeführt wird. Denn davon können sowohl junge Familien mit Kindern als auch ältere Menschen gleichermaßen profitieren (vgl. Mehrgenerationswohnen).

4.4 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung

Zur Deckung der prognostizierten Wohnraumbedarfe ist die Gemeinde Birkenwerder auf flexible und innovative Förderungsmöglichkeiten bei Wohnungsneubau und Bestandsqualifizierung angewiesen, die den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde umfassen muss.

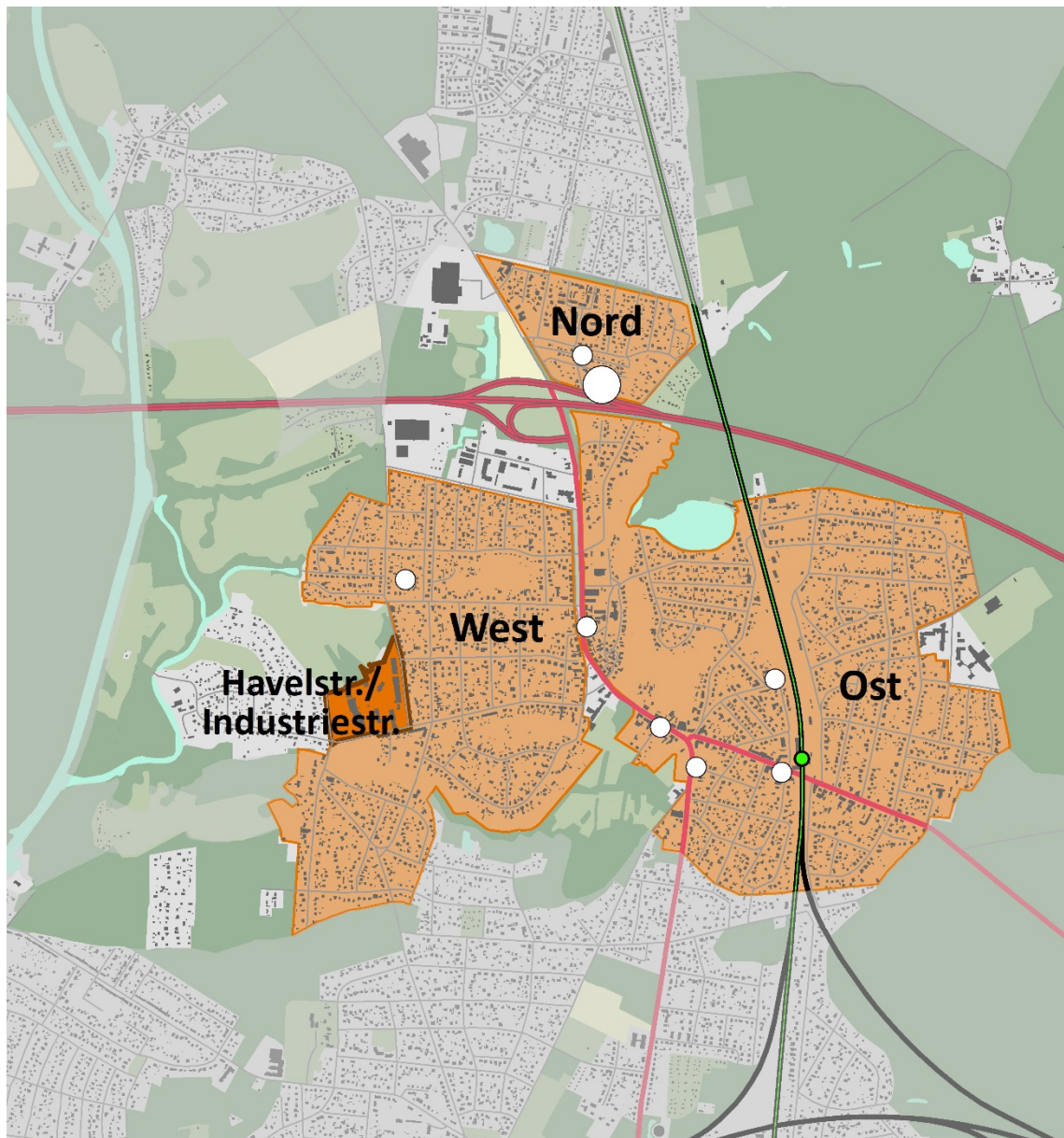
Zusätzlich können auf Grundlage der räumlichen Schwerpunktbe-
reiche des künftigen Wohnungsneubaus und der bestehenden
Wohnungsbaupotenzialflächen die künftigen Kulissen der Wohn-
raumförderung abgeleitet werden. Die Gebietskulissen der Wohn-
raumförderungen berücksichtigen v.a. solche Vorhaben, bei denen
Geschosswohnungsbau in einer relevanten Größenordnung reali-
siert werden kann, die über eine gute verkehrliche Erschließung
verfügen und die sich gleichzeitig in zentraler bzw. innerörtlicher
Lage befinden.

Die in den vorherigen Abschnitten dargestellten Rahmenbedin-
gungen und die Analyse der demographischen Entwicklung sowie
der Wohnungsmarktsituation, verbunden mit dem abgeleiteten
wohnungspolitischen Handlungsbedarf und den Entwicklungszie-
len Wohnen zeigen, dass ein steuerndes Eingreifen der Gemeinde
Birkenwerder für eine nachhaltige Wohnraumversorgung erforder-
lich ist. Hierbei ist die Gemeinde auf die Inanspruchnahme der
Wohnraumförderung des Landes Brandenburg und die Auswei-
sung von Förderkulissen der Wohnraumförderung angewiesen.

Dazu werden das Wohnvorranggebiet „Havelstra-
ße/Industriestraße“ sowie die drei Konsolidierungsgebiete „Nord“,
„Ost“ und „West“ ausgewiesen (siehe Abbildung 23).

Das Wohnvorranggebiet „Havelstraße/Industriestraße“ umfasst
das Neubauvorhaben im Westen Birkenwerders zwischen Havel-
und Industriestraße, wo der Vorhabenträger sich verpflichtet hat,
auf einer Konversionsfläche u.a. mietpreis- und belegungsgebun-
denen Wohneinheiten zu errichten.

Innerhalb der drei zentralen Konsolidierungsgebiete befinden sich
sowohl Wohnbaupotenziale durch Neubaumaßnahmen als auch
Potenziale, die durch Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert
werden können. Darüber hinaus sollen die Wohnungsbestände
und deren Wohnumfelder, entsprechend der Entwicklungsziele
Wohnen durch weitere investive Maßnahmen qualifiziert und
gestärkt werden.



Gebietskulissen der Wohnraumförderung

- Vorranggebiet Wohnen
- Konsolidierungsgebiet Wohnraumförderung

Wohnbauvorhaben

- bis zu 70 Wohneinheiten
- 15 bis zu 40 Wohneinheiten

Verkehrsinfrastruktur

- S+Regionalbahnhof
- Fern- u. Regionalverkehr
- S-Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße
- Landes-, Kreis-, Gemeindestraße

Freiflächen

- Gewässer
- Landwirtschaft
- Grün- und Freifläche
- Waldfläche

complan
 Kommunalberatung
 Geobasis: ATKIS Basis DLM @ LGB, Geoportal Berlin
 Stand: Oktober 2019
 0 0,25 0,5 1 Kilometer

Abbildung 23: Kulissen der Wohnraumförderung

4.5 Umsetzungsschritte

Die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie mit der geplanten Wohnraumförderkulisse für die Gemeinde Birkenwerder wird dem Landesamt für Bauen und Verkehr zur Prüfung vorgelegt. Die Bestätigung der Gebietskulissen und die Annahme in die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg erfolgt, wenn die landes- und wohnungspolitischen Kriterien erfüllt sind.

Im Dezember 2019 ist eine kommunale Beschlussfassung durch die Gemeindeverordneten geplant. Durch Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung werden die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie und die Gebietskulissen der Wohnraumförderung bestätigt, welche somit die Grundlage für die künftige Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Wohnungsneubau bildet.

Im Rahmen des Erstellungsprozesses der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wurden bereits die Wohnungsmarktakeure über die Fördermöglichkeiten bei Wohnungsneubau und Bestandsqualifizierung informiert und beteiligt.

Eine regelmäßige Einbindung der Wohnungsmarktakeure sollte angestrebt werden, um aktuelle Rahmenbedingungen, Vorhaben und Perspektiven des örtlichen Wohnungsmarktes zu erörtern und zu diskutieren, damit eine bedarfsgerechte Aktivierung dieser Potenziale sowie eine transparente Kommunikation zwischen den relevanten Akteuren sichergestellt werden kann.

Um bei Bedarf über weitere wohnungspolitische Maßnahmen entscheiden zu können, wird empfohlen, die Entwicklung des Angebotes und der Nachfrage bezüglich preis- und belegungsgebundener Mietwohnungen regelmäßig zu untersuchen und die konkreten Bedarfe in diesem Bereich quantitativ zu ermitteln.

Letztlich muss neben der Wohnraumversorgung auch die Weiterentwicklung bzw. bedarfsgerechte Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen fortlaufend untersucht werden.

5 | Festlegung der Gebietskulissen

5.1 Antrag auf Festlegung von einem Vorranggebiet und Konsolidierungsgebiete (Gebietskulissen) für die Gemeinde Birkenwerder beim LBV

Nachdem die Gemeinde Birkenwerder den Selbstbindungsbeschluss am 17.12.2019 in der Gemeindevertretung (BV 1461/2019) beschlossen hatte, stellte die Gemeindeverwaltung am 24.01.2020 den Antrag auf Prüfung und Zustimmung zur Festsetzung von einem „Vorranggebiet Wohnen Havelstraße/Industriestraße“ sowie der „Konsolidierungsgebiete Nord, Ost und West (Gebietskulissen) für die Gemeinde Birkenwerder beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV).

5.2 Teilweise Zustimmung durch das LBV

Mit Schreiben vom 19.04.2021 erging die teilweise Zustimmung des Antrags durch das LBV.

Der Antrag zur Ausweisung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung wurde seitens des LBV wie folgt entschieden:

- dem Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung "Nord" wurde in vollem Umfang zugestimmt,
- dem beantragten Gebiet "Ost" wurde nicht zugestimmt,
- dem beantragten Gebiet „West" wurde teilweise zugestimmt.
- Zur besseren Transparenz und Nachvollziehbarkeit erfolgt eine Untergliederung des Gebietes westlich der Bahn entsprechend der Teilräume aus der WUS, Abb. 13, S. 29, in die Konsolidierungsgebiete "Ortszentrum" und „West".

Die Zustimmung erfolgte für das Konsolidierungsgebiet "Ortszentrum" begrenzt

- im Osten von der Bahntrasse,
- im Norden durch die Viktoriaallee (beidseitige straßenbegleitende Bebauung), über die Briese entlang der Florastraße und Sacco-Vanzetti-Straße sowie westlich der Briese durch die A 10;
- im Westen begrenzt durch die Hauptstraße nördlich der Brieseniederung und südliche der Briese östlich der B96 bis an die Kleiststraße,
- im Süden begrenzt von der Kleiststraße bis an die Bahntrasse.

Dem Gebiet "West" westlich der Hauptstraße (B96) wurde zugestimmt, im Norden begrenzt durch den Triftweg, im Westen durch die westliche Erdebergstraße, nach Westen entlang der Frankensstraße bis zur Industriestraße, einschließlich des beantragten Gebietes Havelstraße/Industriestraße und im Süden durch die Havelstraße (beidseitig straßenbegleitende Bebauung) an die Hauptstraße.

Die drei durch das LBV zugestimmten Konsolidierungsgebiete sind sowohl in der nachfolgenden Abbildung 24 als auch in der Übersichtskarte der Anlage 1 dargestellt. In den Anlagen 2 – 4 sind die drei Konsolidierungsgebiete im A3 Format dargestellt.

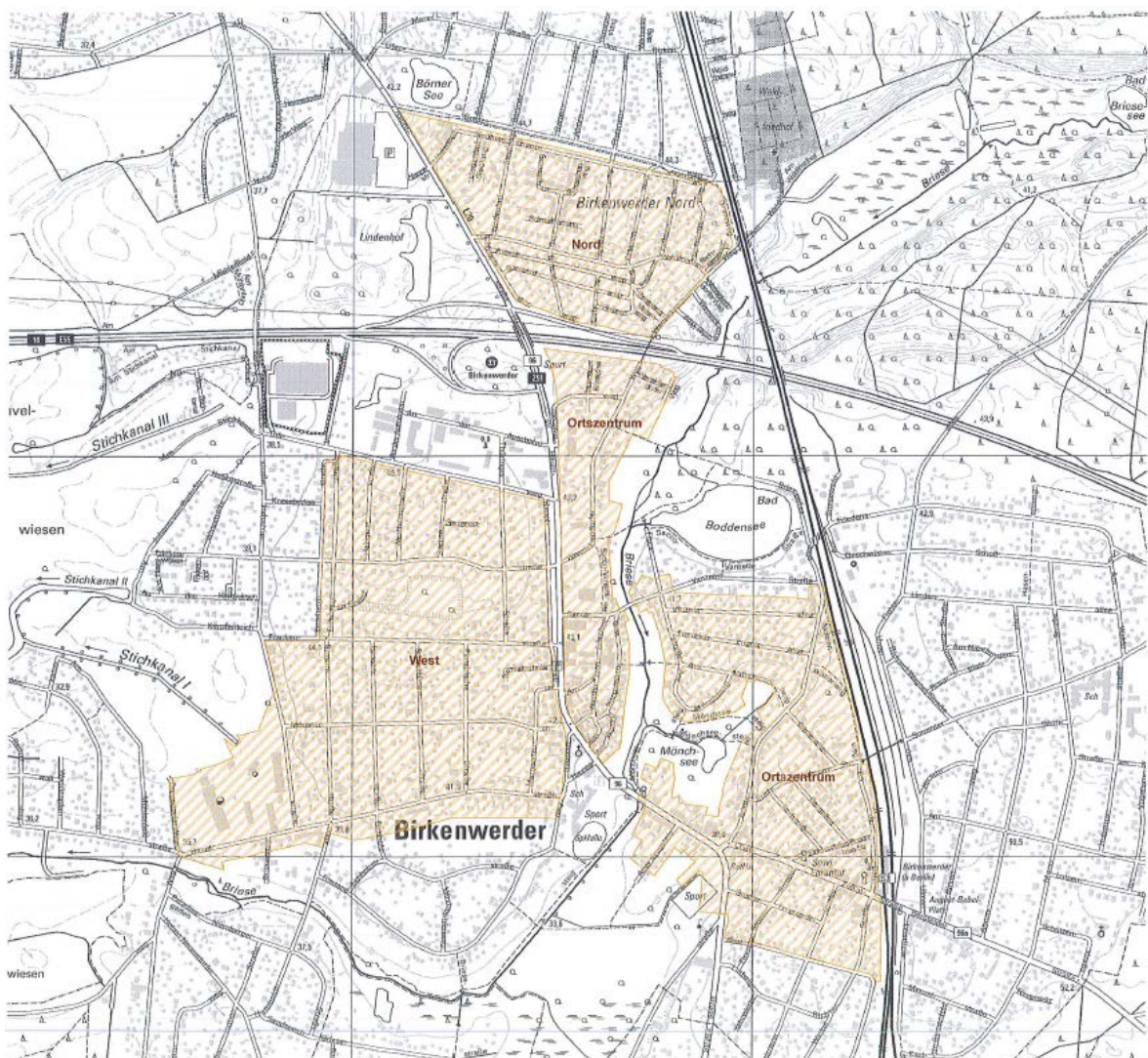


Abbildung 24: Durch das LBV zugestimmte Fördergebietskulissen

Die Festsetzung der Konsolidierungsgebiete für Wohnraumförderung ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung gemäß den Regelungen der nachfolgenden Richtlinien:

- Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) vom 01. Januar 2020, Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 09. Dezember 2019;
- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus vom 01. Oktober 2019 (MietwohnungsbauförderungsR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 10. Oktober 2019.

5.3 Begründung des LBV zur teilweisen Zustimmung

Das LBV begründet die teilweise Zustimmung der Gebietskulissen wie folgt:

„Grundsätzlich wird bei der Landesförderung eine Prioritätensetzung mit dem Ziel verbunden, insbesondere die Zentren der Städte und Gemeinden zu stärken. Vorranggebiete Wohnen kennzeichnen in diesem Zusammenhang die zentralen Bereiche einer Kommune wie etwa innerstädtische, zentral gelegene Sanierungsgebiete und darüber hinaus stadträumlich und funktionell im Zusammenhang stehende angrenzende Bereiche. Konsolidierungsgebiete für Wohnraumförderung werden ebenfalls mit der Priorität auf Gebietsbereiche, die besonders gut erschlossen sind und stadträumlich eine höhere Priorität haben als durchschnittliche Wohngebiete, festgelegt. Dieser Maßstab wurde bei der Prüfung angelegt, so dass im Ergebnis der Prüfung eine Zustimmung mit Konzentration auf die zentralen Bereiche erfolgt.“

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde verläuft positiv, die Bevölkerungsentwicklungsvorhersagen des Landes wurden jeweils nach oben korrigiert. Die Gemeinde Birkenwerder ist ein attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland, insbesondere durch die Regional- und S-Bahnanbindung an Berlin. Die aktuellen und voraussichtlich künftigen Rahmenbedingungen der demografischen Entwicklung, die geografische Lage im berlinnahen Raum mit guter Anbindung über ÖPNV und den Motorisierten Individualverkehr (MIV) an Berlin machen eine Ausweisung von Gebietskulissen für Wohnraumförderung plausibel. Bei der Prüfung durch das Land wird entsprechend der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Birkenwerder mit Bezug zum IGEK und zur WUS eine stärkere Prioritätensetzung der beantragten Gebiete für Wohnraumförderung mit dem Ziel der Stärkung der Mitte als zielführend eingeschätzt.

1. Beantragtes Vorranggebiet Wohnen: Havelstraße/ Industriestraße

Das am 24.01.2020 beantragte Gebiet "Havelstraße/ Industriestraße" ist eine ehemalige Konversionsfläche am westlichen Rand von Birkenwerder. Diese ungenutzte Brachfläche eignet sich für die Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort.

Das Gebiet ist vom Gemeindezentrum und vom Bahnhof fußläufig in ca. 25 Minuten gut zu erreichen. Eine Verbesserung der Erschließung über Busverbindungen innerhalb der Gemeinde ist als Vorhaben bereits im IGEK enthalten. Auf der Fläche soll ein Neubauvorhaben mit mehrgeschossigem Wohnungsbau entstehen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, auf der Konversionsfläche auch mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten zu errichten. Das Gebiet liegt darüber hinaus im Einzugsbereich der Kindertagesstätte "Rumpelstilzchen" (knapp 500 Meter).

Des Weiteren hat die Stadt einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40 "Kita Industriestraße" gefasst mit dem Ziel eines Kitaneubaus (rd. 50 Plätze). Diese liegt in unmittelbarer Nähe zum Neubauvorhaben. Weiter befindet sich die Pestalozzi-Grundschule knapp 900 Meter entfernt.

Das Gebiet "Havelstraße/ Industriestraße" liegt somit im Einzugsbereich der Schule. Eine Neubebauung mit Wohnbauten wird als stärkend für die Gemeinde Birkenwerder eingeschätzt.

Auf Grund seiner Potenziale für die Entwicklung der Gemeinde und seiner Lage am Übergang in die Landschaft erfolgt eine Zustimmung als Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung integriert in das Konsolidierungsgebiet "West".

2. Beantragte Konsolidierungsgebiete: Nord/ Ost/ West

Der nahezu das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Antragstellung kann nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Insbesondere erfolgt eine stärkere Prioritätensetzung auf Wohnbereiche, die zur Stärkung des zentralen Bereichs Clara-Zetkin-Straße/ Hauptstraße beitragen. Zudem wird die Freihaltung von Grünverbundsystemen stärker berücksichtigt. So wird der gesamte Bereich der Havel, der Briesa, als auch die Uferbereiche des Boddensees von der Festsetzung als Gebietskulissen für Wohnraumförderung ausgenommen. Diese differenziertere Herangehensweise entspricht dem Flächennutzungsplan (FNP) Birkenwerders für die Freihaltung

des Grünraumverbundes. Die konkrete Abgrenzung erfolgte auf Basis des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes "Ortsinneres Briesetal" mit der Festsetzung der Geltungsbereiche, in denen keine genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Dem beantragten Gebiet "Nord" wird in vollem Umfang zugestimmt,

Dem beantragten Gebiet "Ost" wird nicht zugestimmt.

Dem beantragten Gebiet "West" wird teilweise zugestimmt und für eine bessere Transparenz und Nachvollziehbarkeit erfolgt eine Untergliederung des Gebietes entsprechend der Teilräume aus der WUS, Abb. 13, S. 29, in die Konsolidierungsgebiete "Ortszentrum" und "West".

Dem Konsolidierungsgebiet "Ortszentrum" wird mit Ausnahme des Grünraums des Briesetals in der Abgrenzung zugestimmt. Das Gebiet wird im Osten begrenzt durch die Bahntrasse, im Norden durch die Viktoriaallee (beidseitige straßenbegleitende Bebauung), über die Briesen entlang der Florastraße und Sacco-Vanzetti-Straße sowie westlich der Briesen durch die A 10, im Westen begrenzt durch die Hauptstraße nördlich der Brieseniederung und südlich der Briesen östlich der B96 bis an die Kleiststraße, im Süden begrenzt von der Kleiststraße bis an die Bahntrasse.

Dem Gebiet "West" westlich der Hauptstraße (B96) wird zugestimmt, begrenzt im Norden durch den Triftweg, im Westen durch die westliche Erdebergstraße, nach Westen entlang der Frankensstraße bis zur Industriestraße, einschließlich des beantragten Gebietes Havelstraße/Industriestraße und im Süden durch die Havelstraße (beidseitig straßenbegleitende Bebauung) bis an die Hauptstraße (siehe Kapitel 5.4 bzw. Anlagen 2-4).“

5.4 Fördergebietskulissen LBV (räumliche Darstellungen)

In der nachfolgenden Karte wird Fördergebietskulisse Nord dargestellt (Zustimmung LBV).

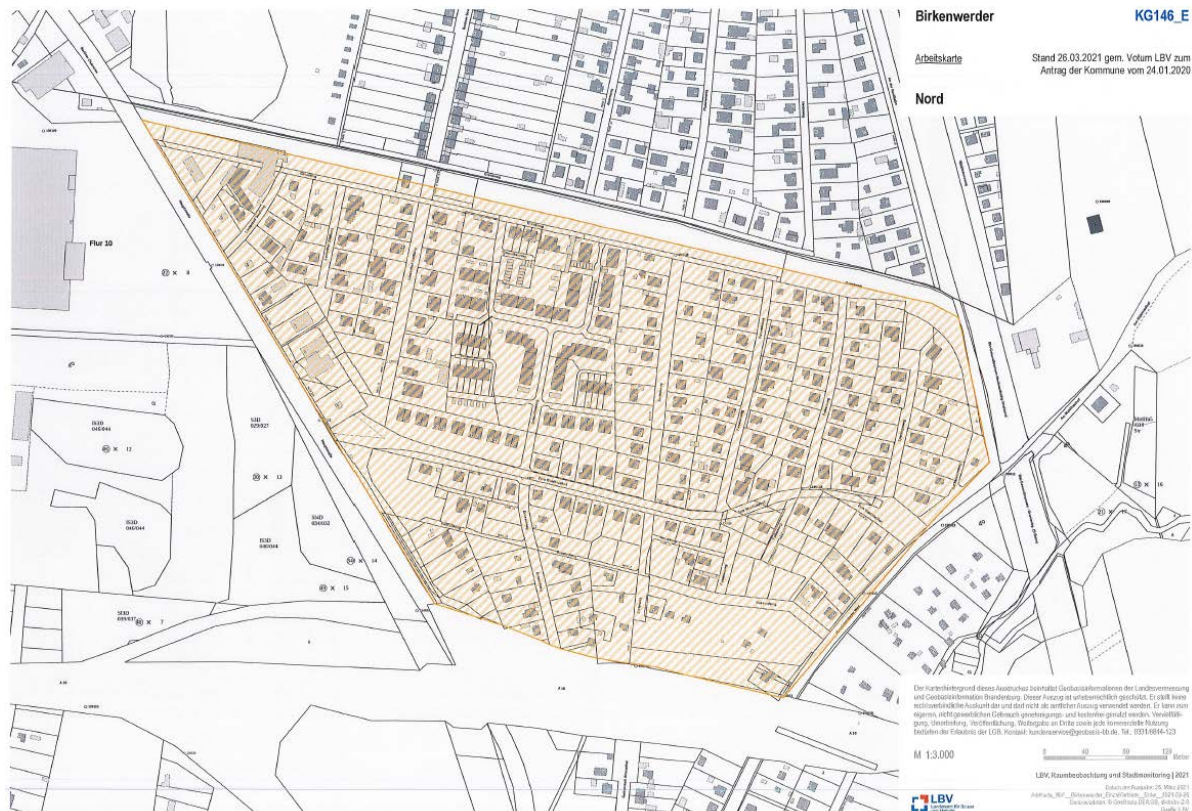


Abbildung 25: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet Nord

In der nachfolgenden Karte wird Fördergebietskulisse West dargestellt (Zustimmung LBV).

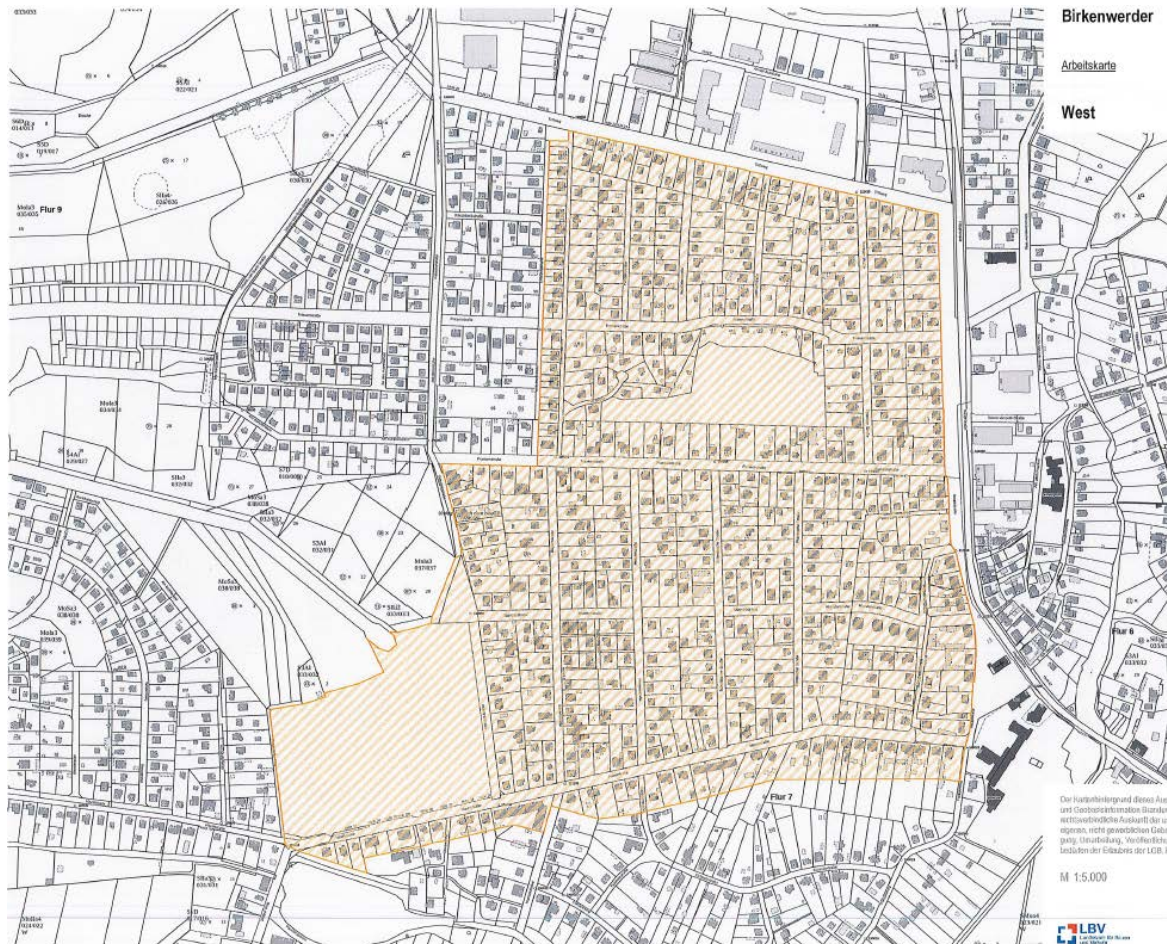


Abbildung 26: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet West

In der nachfolgenden Karte wird Fördergebietskulisse Ortszentrum dargestellt (Zustimmung LBV).



Abbildung 27: Durch das LBV zugestimmte Konsolidierungsgebiet Ortszentrum

5.5 Festlegungsbeschluss der Gemeindevertretung der durch das LBV bestätigten Konsolidierungsgebiete

Mit Schreiben vom 19.04.2021 teilte das LBV ebenfalls mit, dass es nunmehr erforderlich ist, die Konsolidierungsgebiete für Wohnraumförderung mit den durch das LBV bestätigten Abgrenzung durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeindevertretung formell festzulegen. In der Beschlussvorlage sind die Grenzen des fraglichen Bereiches konkret zu benennen und in einem Kartenwerk mit deutlich erkennbarer, grundstücksscharfer Gebietsab-

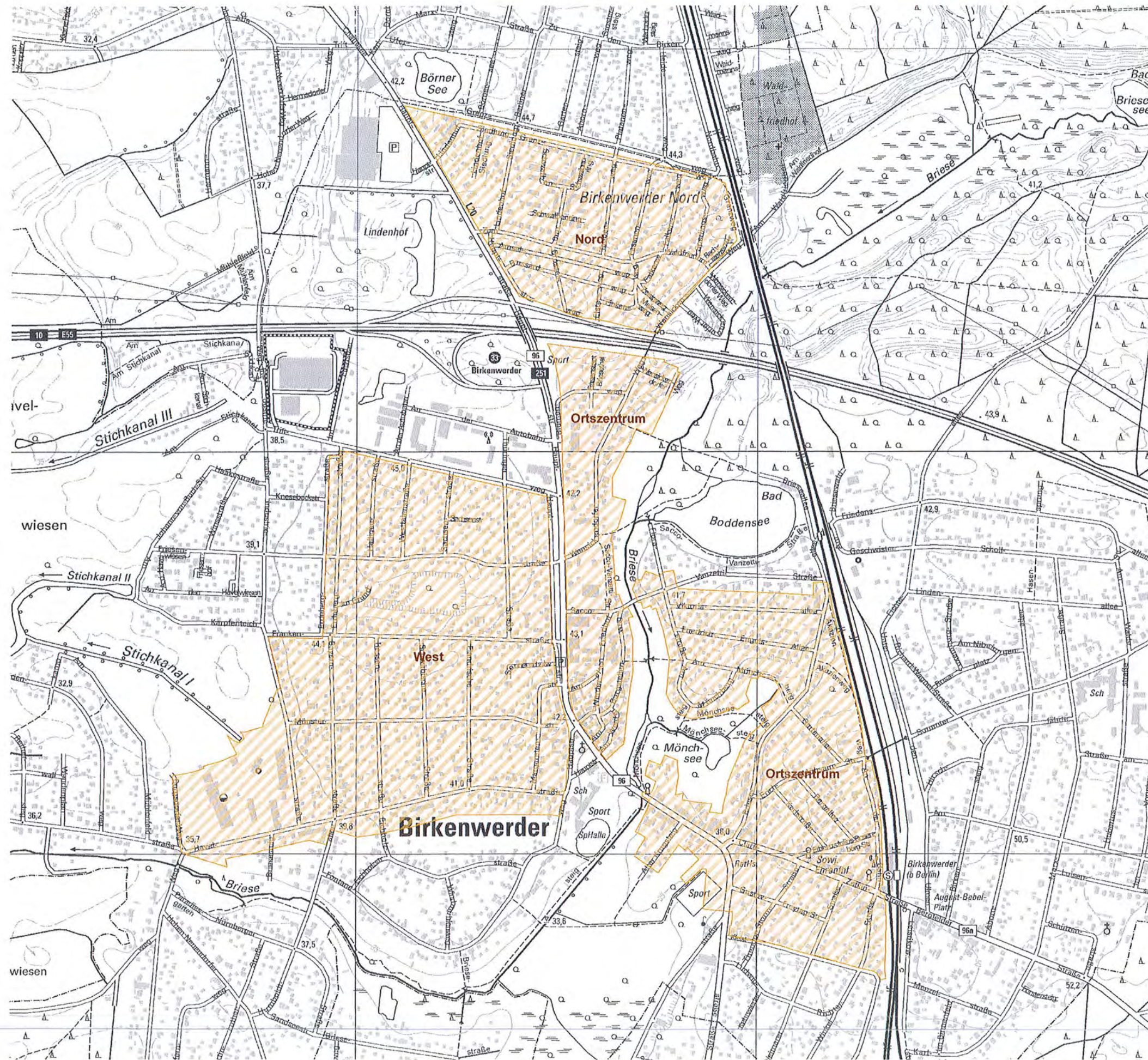
grenzung als dessen Bestandteil darzustellen. Der Selbstbindungsbeschluss, einschließlich besagter Karte, ist dem LBV zur Kenntnis zu geben.

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) als Bewilligungsbehörde wird durch das LBV über den abgestimmten Bereich informiert. Vorstehende Erklärung des LBV basiert auf den Erfordernissen nach der Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) vom 01. Januar 2020, Pkt. 4.3 und der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus vom 01. Oktober 2019 (MietwohnungsbauförderungsR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 10. Oktober 2019 Pkt. 4.1.

Die Gemeindeverwaltung wird wie in dem Schreiben vom LBV als erforderlich erachteten Selbstbindungsbeschluss vorbereiten und zur Abstimmung der Gemeindevertretung vorlegen, sodass sie noch im 3. Quartal 2021 über die vom LBV festgelegten Gebietskulissen befinden können.

Am 07.09.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder den Selbstbindungsbeschluss: Festlegung von Fördergebietskulissen (Wohnraumförderung) im Rahmen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (BV 1800/2021) mit dem vom LBV geänderten Gebietskulissen beschlossen.

6 | Anlagen



Birkenwerder

Arbeitskarte

Stand 26.03.2021 gem. Votum LBV zum Antrag der Kommune vom 24.01.2020

Fördergebietskulissen

Gebietskulissen der Wohnraumförderung

- Innerstädtisches Sanierungsgebiet
- Innerstädtisches Städtebauliches Entwicklungsgebiet
- Vorranggebiet Wohnen entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune (bzw. mit Zustimmung MIL/LBV bis 2016)
- Vorgesehenes Vorranggebiet Wohnen (zwischen Kommune und MIL/LBV abgestimmt, aber ohne Selbstbindungsbeschluss der Kommune)
- Konsolidierungsgebiet entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune (bzw. mit Zustimmung MIL/LBV bis 2016)
- Vorgesehenes Konsolidierungsgebiet (zwischen Kommune und MIL/LBV abgestimmt, aber ohne Selbstbindungsbeschluss der Kommune)

Für die Wohnraumförderung nicht relevante Gebietskulissen

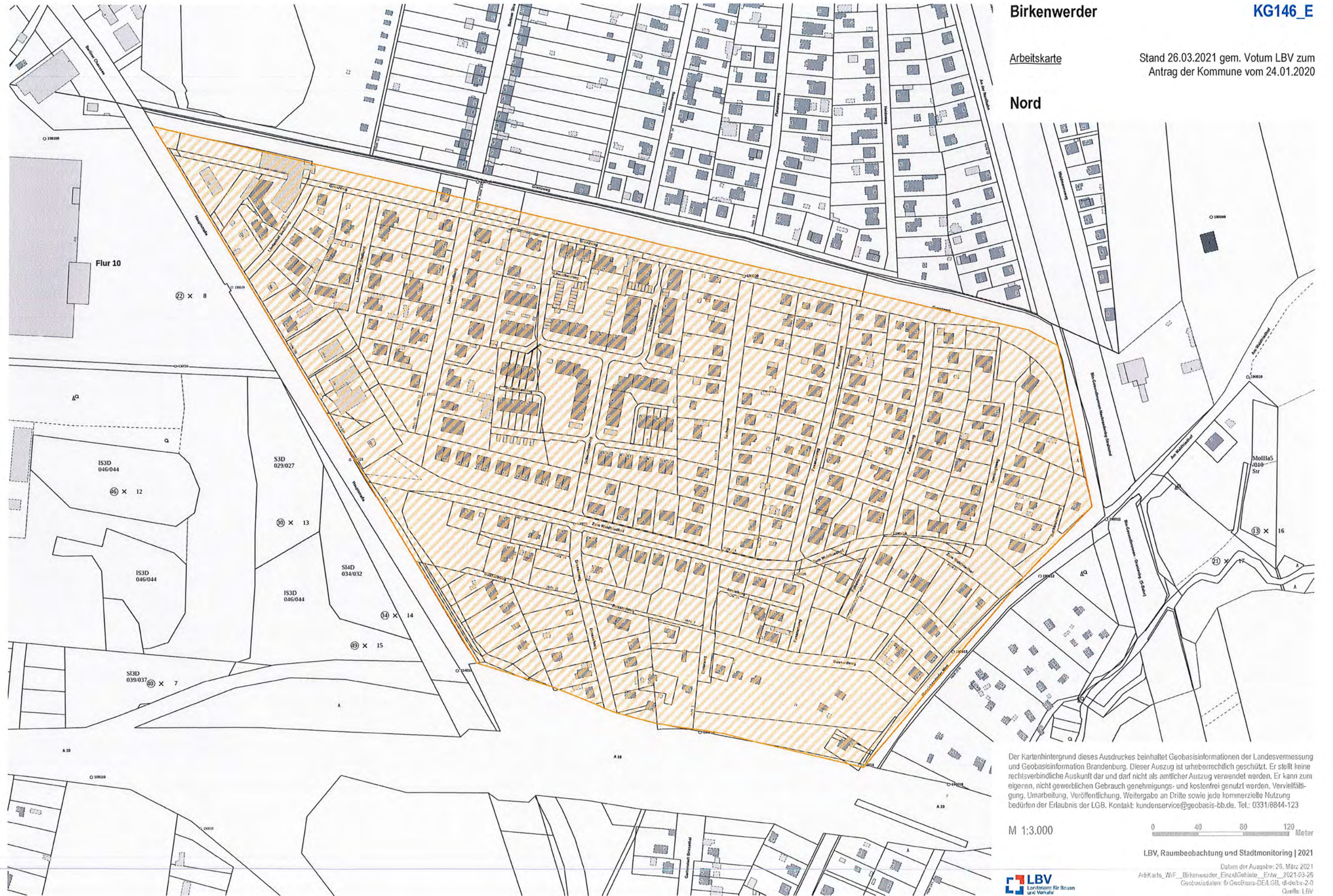
- Nicht-innerstädtisches Sanierungsgebiet mit Umsetzungsförderung
- Nicht-innerstädtisches Städtebauliches Entwicklungsgebiet mit Umsetzungsförderung

Gebietsbezeichnungen

- Abc** Sanierungsgebiete
- Abc** Städtebauliche Entwicklungsgebiete
- Abc** Vorranggebiete Wohnen
- Abc** Konsolidierungsgebiete

M 1:10.000





Der Kartenhintergrund dieses Ausdruckes beinhaltet Geobasisinformationen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Er kann zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungs- und kostenfrei genutzt werden. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung bedürfen der Erlaubnis der LGB. Kontakt: kundenservice@geobasis-bb.de, Tel.: 0331/8844-123

M 1:3.000



LBV, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2021



Datum der Ausgabe: 26. März 2021
 Arbeitskarte_WF_Birkenwerder_Einzelgebiete_Erste_2021-03-26
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DEA.LGB, rd-DeLbV-2-0
 Quelle: LBV



Der Kartenhintergrund dieses Ausdruckes beinhaltet Geobasisinformationen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Er kann zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungs- und kostenfrei genutzt werden. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung bedürfen der Erlaubnis der LGB. Kontakt: kundenservice@geobasis-bb.de, Tel.: 0331/6844-123

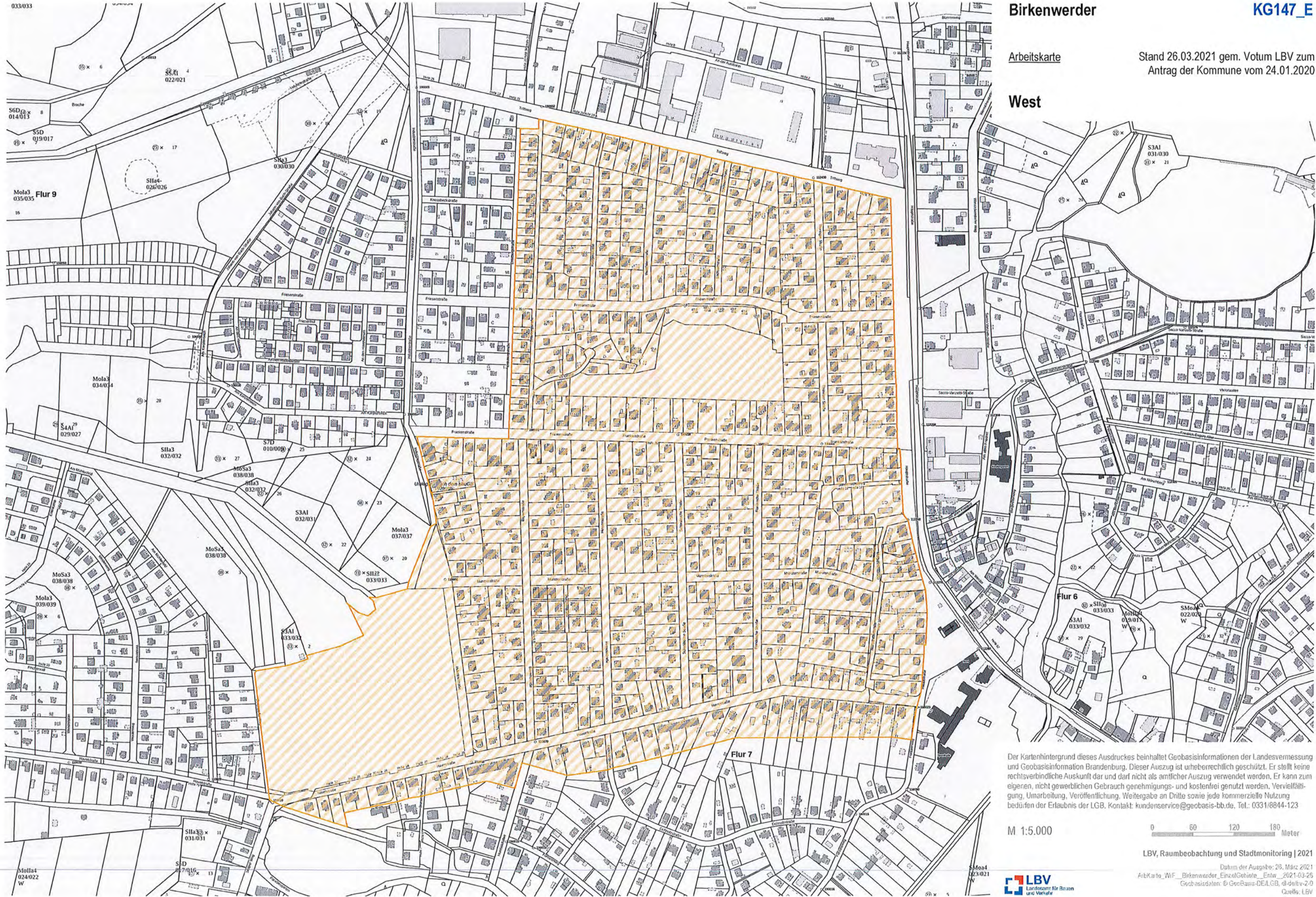
M 1:6.500

0 80 160 240 Meter

LBV, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2021

Datum der Ausgabe: 26. März 2021
 ArbKarte_Wf_Birkenwerder_Einzelgebiete_Erwa_2021-03-26
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, vl-2019-2-0
 Quelle: LBV





Der Kartenhintergrund dieses Ausdruckes beinhaltet Geobasisinformationen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Er kann zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungs- und kostenfrei genutzt werden. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung bedürfen der Erlaubnis der LGB. Kontakt: kundenservice@geobasis-bb.de, Tel.: 0331/8844-123

M 1:5.000



LBV, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2021

Datum der Ausgabe: 26. März 2021
 ArkKarte_Wf_Birkenwerder_Einzelgebiete_Ernt_2021-03-25
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, 01-2019-2-0
 Quelle: LBV

