

**Expertengespräch Wohnen und Wachstum 12.10.2023**  
im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)



# 1 BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG

# EXPERTENGESPRÄCH WOHNEN UND WACHSTUM

Das haben wir heute mit Ihnen vor ...

- Begrüßung und Einführung
- **Impulsvortrag - Wohnen und Wachstum**
- **1. Dialogrunde - aktuelle Situation und Herausforderungen**
- *Kleine Pause*
- **2. Dialogrunde - Ziele und Strategien für die Zukunft**
- Ausblick und Verabschiedung

## GRUPPE PLANWERK

Stadtplanerische Bearbeitung

Prozesssteuerung, -konzeption und  
-durchführung

- **Heinz Tibbe**
- **Annette Hartfiel**
- Ronja Krämer



Bevölkerungsentwicklung und  
-prognose

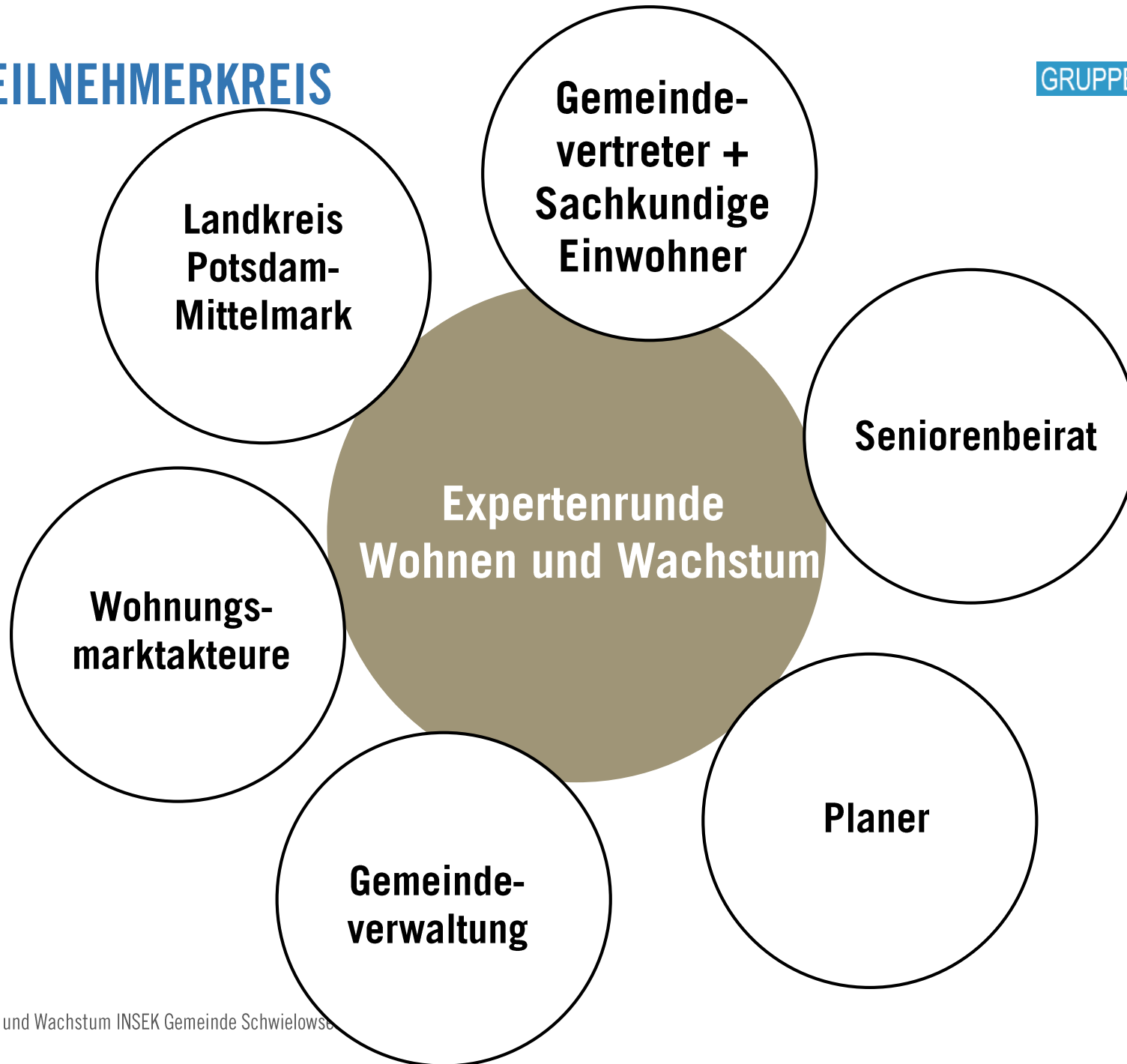
Wohnungsmarktbedarfsanalyse

- Lena Brune
- **Zhiyuan Huang**

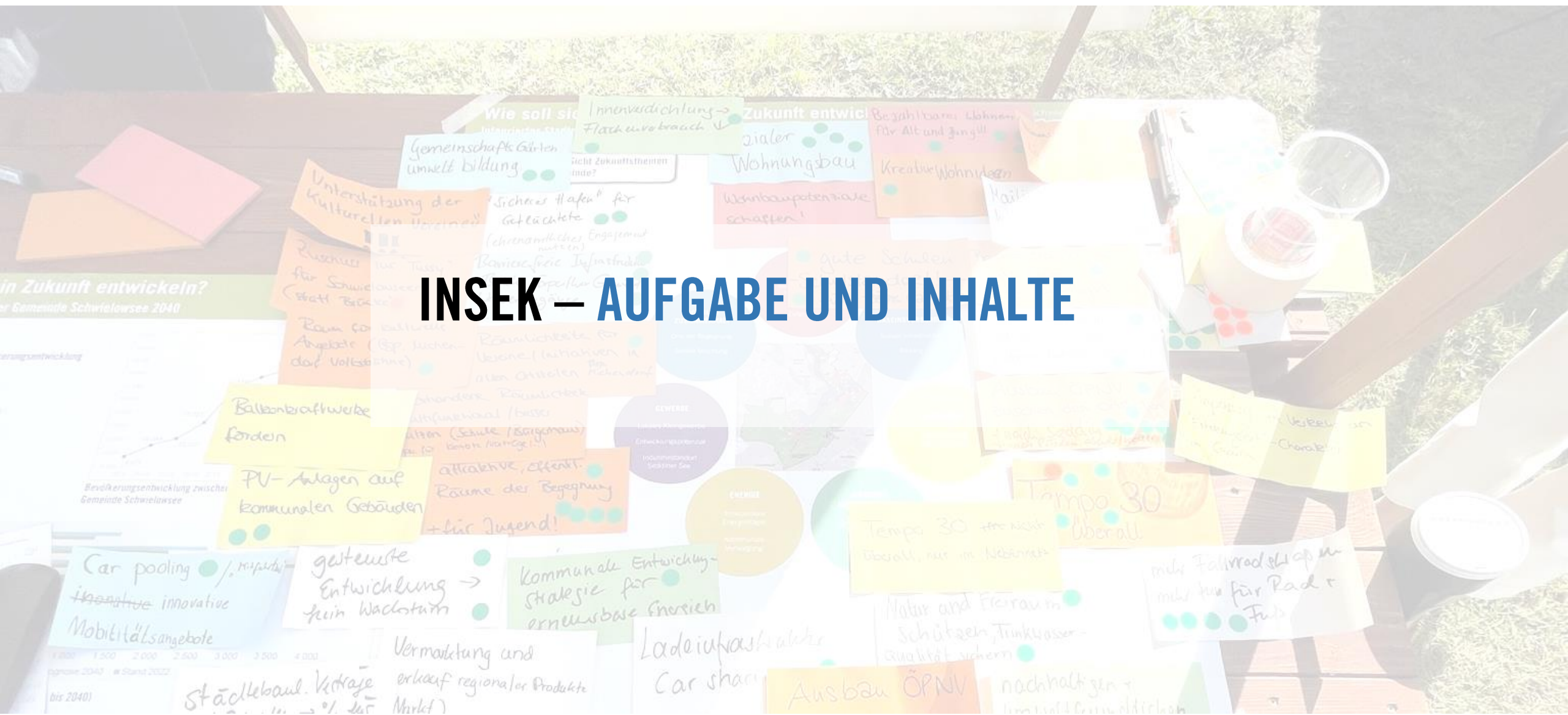
## nhst architekten

Beratung soziale Infrastruktur  
und Klimaschutz

- **Nicole Schlieker-Tibbe**



# INSEK – AUFGABE UND INHALTE



- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) versteht sich als ganzheitliche **Konzept- und Strategieplanung** für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren.
- Das INSEK betrachtet **alle Themen**, die für die Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, erarbeitet zukunftsorientierte **Zielsetzungen** sowie **Handlungsstrategien** und stellt künftige **zentrale Vorhaben** sowie **Prioritäten** dar. Es integriert vorhandene / abgestimmte Konzepte und Planungen.
- Das INSEK bildet eine wesentliche Grundlage für künftige **kommunalpolitische Entscheidungen (Selbstbindungsbeschluss)**.
- Ein aktuelles, beschlossenes INSEK ist **Voraussetzung** für die Gewährung von Fördermitteln (Bund, Land und EU)

### Gemeinde Schwielowsee 2040 !?

Was sind die **Alleinstellungsmerkmale** der Gemeinde? Wie kann und soll die Gemeinde von der dynamischen Entwicklung in der **Region** profitieren? Welche **Leitlinien** sind für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu verfolgen?

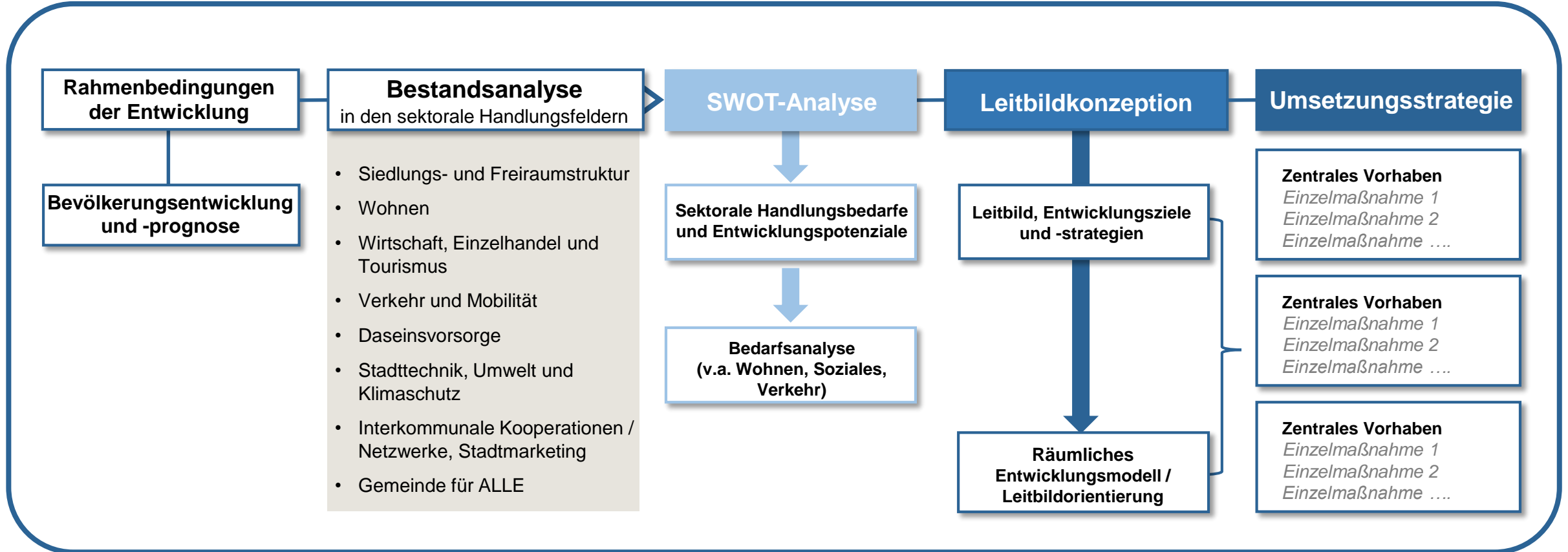
Wie kann der **Wohnungsmarkt** zielgruppenorientiert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden?

Wie ist die **Versorgung** (v.a. soziale Infrastruktur, Gesundheit/ Pflege, Einzelhandel) bedarfsbezogen weiterzuentwickeln?

Wie können **gesellschaftliche Veränderungsprozesse** (Alterung, Flexibilisierung Arbeitswelt, Digitalisierung etc.) und aktuelle Entwicklungstrends und **Herausforderungen** (z.B. Verkehrswende, Klimawandel) als Impulsgeber für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung genutzt werden?



Basierend auf der aktuellen Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg:



# BETEILIGUNGSPROZESS

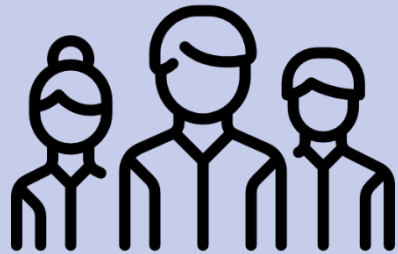
... ein zentraler Baustein der INSEK-Bearbeitung

Durchführung eines **transparenten Beteiligungs-, Kommunikations- und Abstimmungsprozesses** unter aktiver Einbindung verschiedener Akteure, der Politik sowie der interessierten Öffentlichkeit



# ORGANISATION DER BETEILIGUNG

Einbindung von drei grundlegenden Ziel- und Akteursgruppen



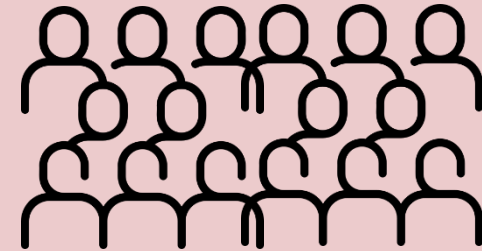
## Expertengespräche

Ausgewählte Akteure aus Verwaltung,  
Wirtschaft, Tourismus, Wohnen,  
Soziales, Verkehrsträger,  
Verbände etc.



## Politik im Gespräch

GV + Ortsvorsteher\*innen +  
Sachkundige Einwohner\*innen



## Bürgergespräche

Bewohner\*innen vor Ort und  
Online

# ORGANISATION DER BETEILIGUNG

Einbindung von drei grundlegenden Ziel- und Akteursgruppen



## Expertengespräche

Ausgewählte Akteure aus Verwaltung,  
Wirtschaft, Tourismus, Wohnen,  
Soziales, Verkehrsträger,  
Verbände etc.

## Wohnen und Wachstum am 12.10.2023

Schulentwicklung und Erreichbarkeit  
am 06.11.2023

Klimaorientierung, Energie und Mobilität am 22.11.2023

Sozialer Zusammenhalt, Teilhabe und Daseinsvorsorge am  
04.12.2023



## Expertengespräche

Ausgewählte Akteure aus Verwaltung,  
Wirtschaft, Tourismus, Wohnen,  
Soziales, Verkehrsträger,  
Verbände etc.

## Zentrale Fragen heute u.a.:

Welche **Wohnraumangebote** fehlen in der Gemeinde?

Wie wird sich die **Wohnraumnachfrage** in Zukunft entwickeln?

Wie können die bestehenden Siedlungsqualitäten gesichert und die **Siedlungsentwicklung** (auch in bestehenden Strukturen) **nachhaltig gesteuert** werden?

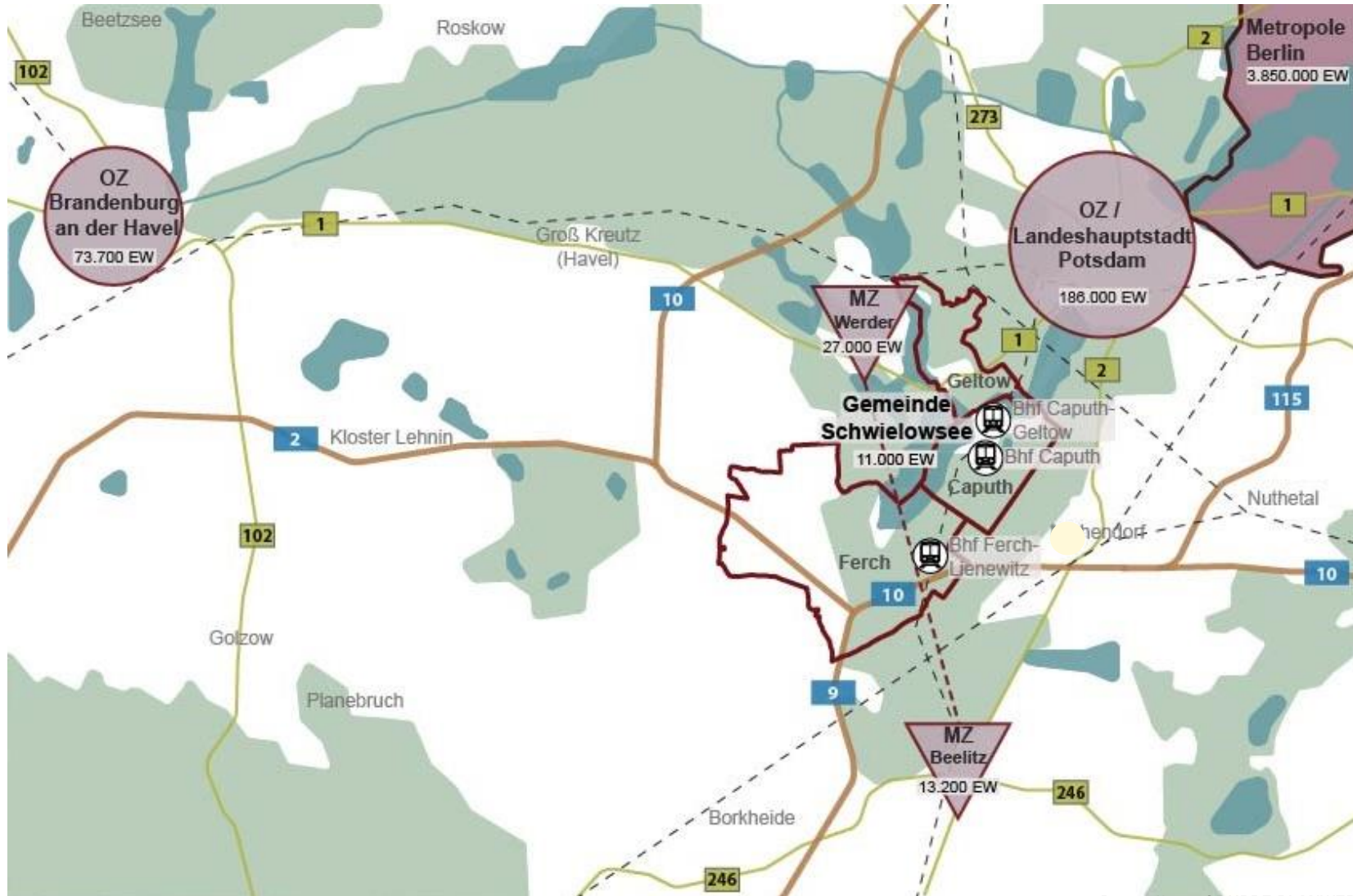


# IMPULSVORTRAG WOHNEN UND WACHSTUM

# RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE BEVÖLKERUNGS- UND WOHNENTWICKLUNG

# LAGE UND EINBINDUNG

## Gemeinde Schwielowsee



Darstellung GRUPPE PLANWERK

### Fahrzeiten:

#### **Ferch - Potsdam Hbf.**

PKW 30 min | ÖPNV 46 min

#### **Caputh - Potsdam Hbf.**

PKW 25 min | ÖPNV 32 min

#### **Geltow - Potsdam Hbf.**

PKW 14 min | ÖPNV 20 min

#### **zum BER - Flughafen**

PKW 40 min | ÖPNV 1:30 h

#### **zum Berliner Hbf.**

PKW 50 min | ÖPNV 54 min

#### **nach Brandenburg an der Havel**

PKW 40 min



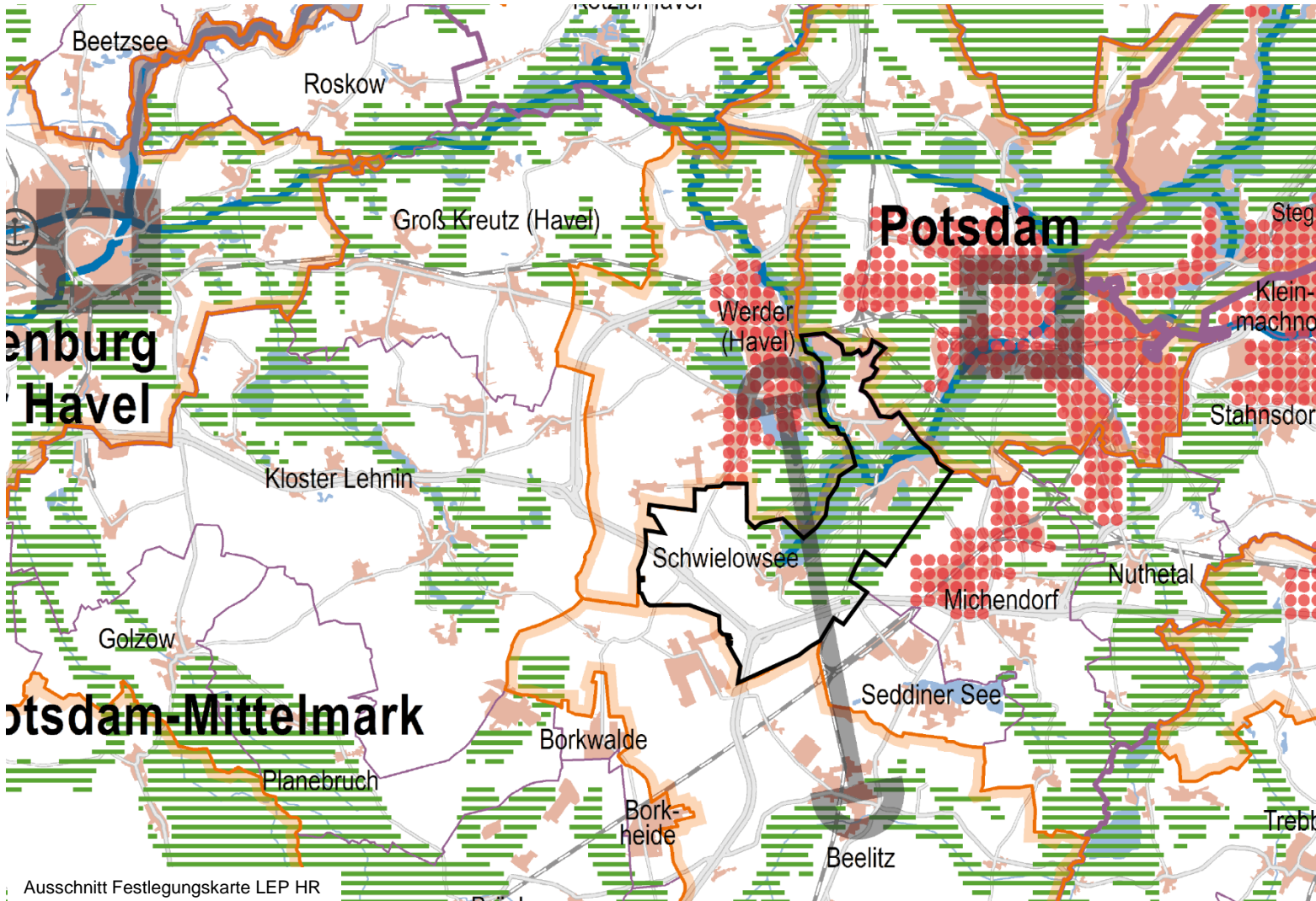
# PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg / Regionalplanung

GRUPPE PLANWERK

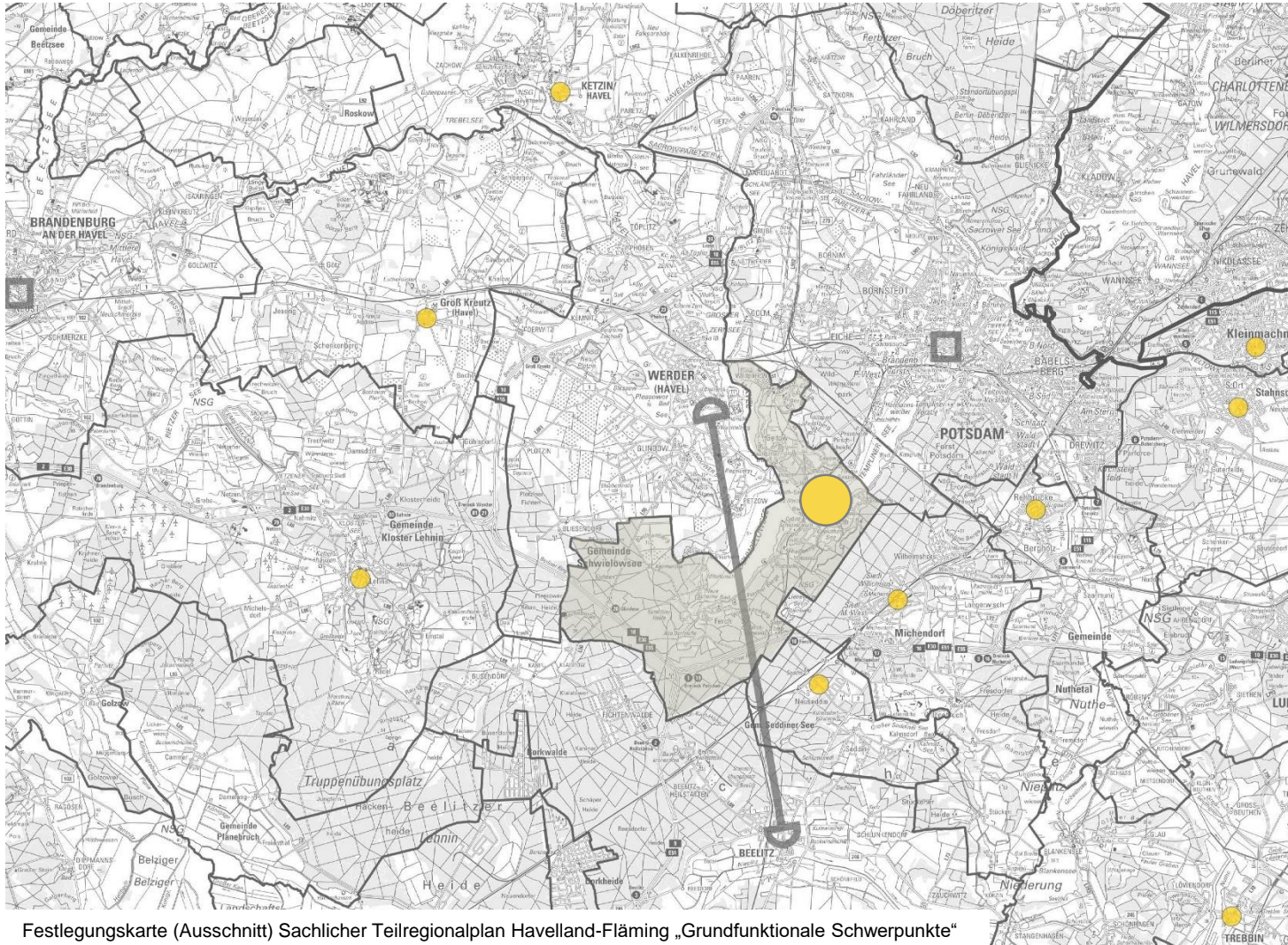
GEWOS  
Beratung Planung Forschung

nhst  
architekten



Ausschnitt Festlegungskarte LEP HR

- Gemeinde Schwielowsee gehört zum Berliner Umland (LEP HR)
- Zwischen Mittelzentrum in Funktionsteilung Werder (Havel) im Norden und Beelitz im Süden, Oberzentrum Potsdam im Osten und Oberzentrum Brandenburg an der Havel im Westen
- weite Flächen des Gemeindegebiets sind Bestandteil des „Freiraumverbundes“ (Z 6.2) – räumlich und funktional zu sichern
- keine Flächenausweisung als „Gestaltungsraum Siedlung“ (Z 5.6, Abs. 1)



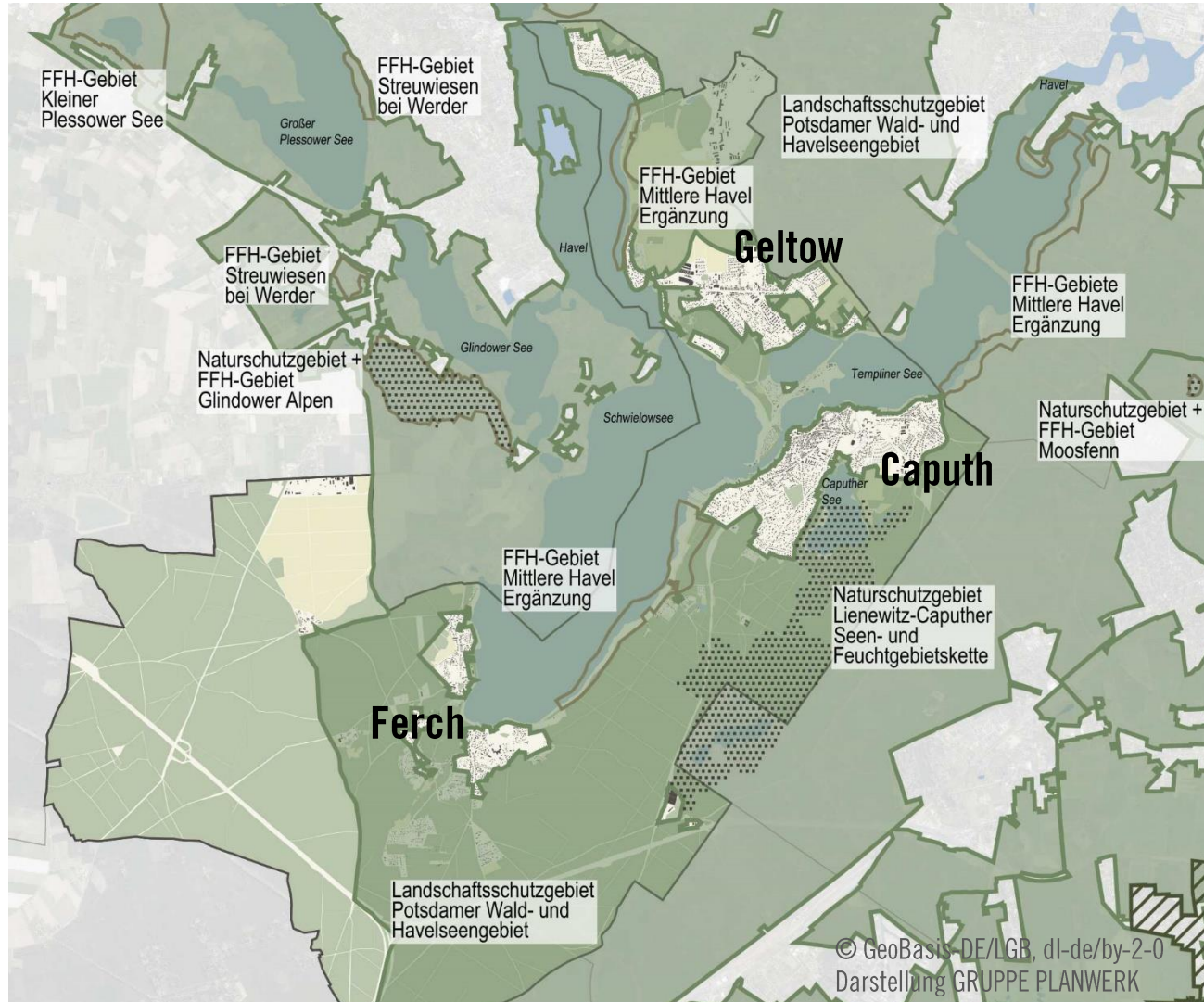
Festlegungskarte (Ausschnitt) Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

### OT Caputh: Grundfunktionaler Schwerpunkt

- zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde (Z 5.5 LEP HR) besteht eine Wachstumsreserve von bis zu 2 ha / 1000 EW (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen
- zusätzlich Bereitstellung von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels

# FREIRÄUMLICHE EINBINDUNG

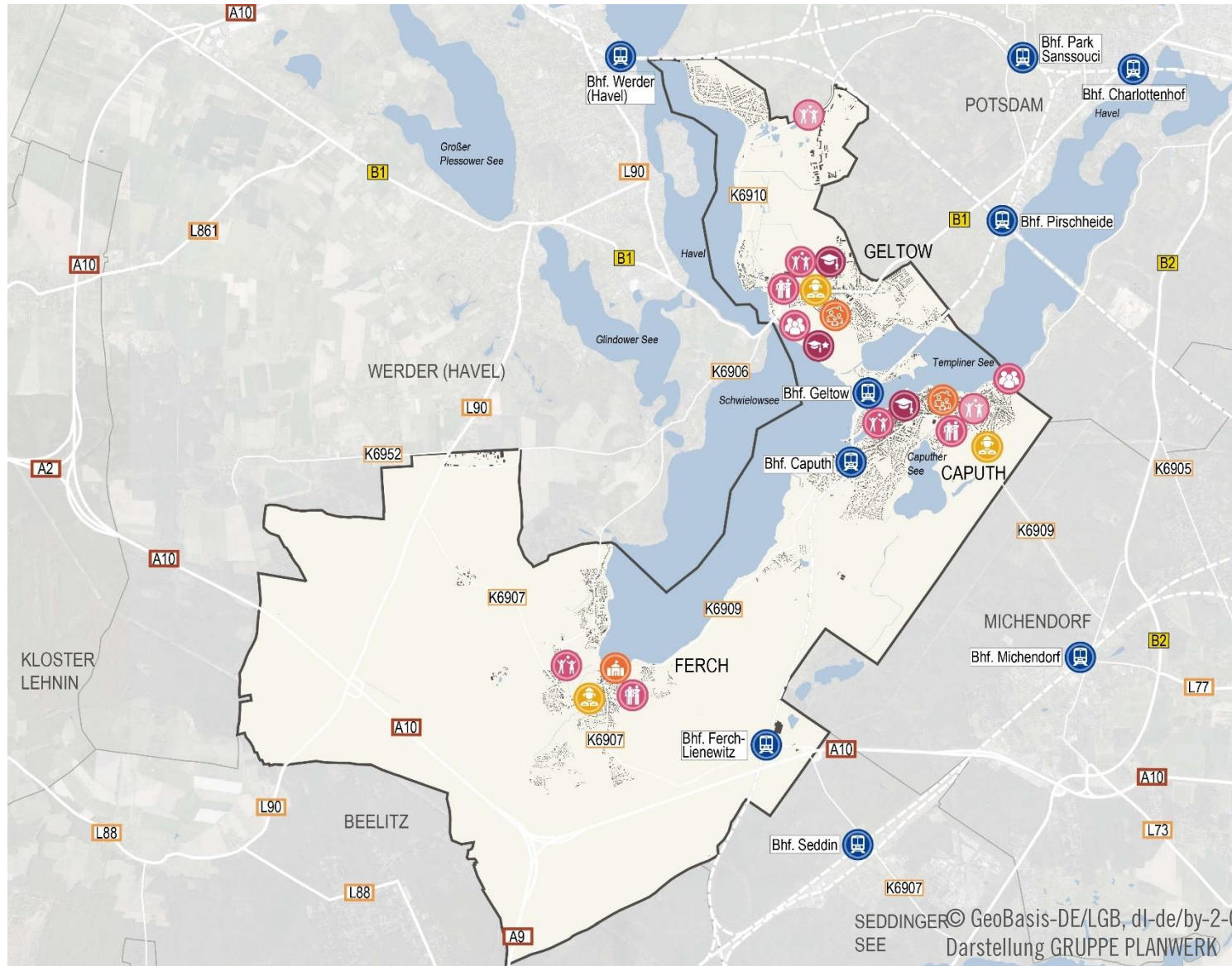
## Schutzgebiete



- In und um die Gemeinde befinden sich großflächige Schutzgebiete
  - Landschaftsschutzgebiete
  - Naturschutzgebiete
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
- Die Siedlungsbereiche werden größtenteils von den Grenzen der Schutzgebiete umschlossen.

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Flora-Fauna-Habitat Gebiet
- Naturpark

# STANDORTE DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR



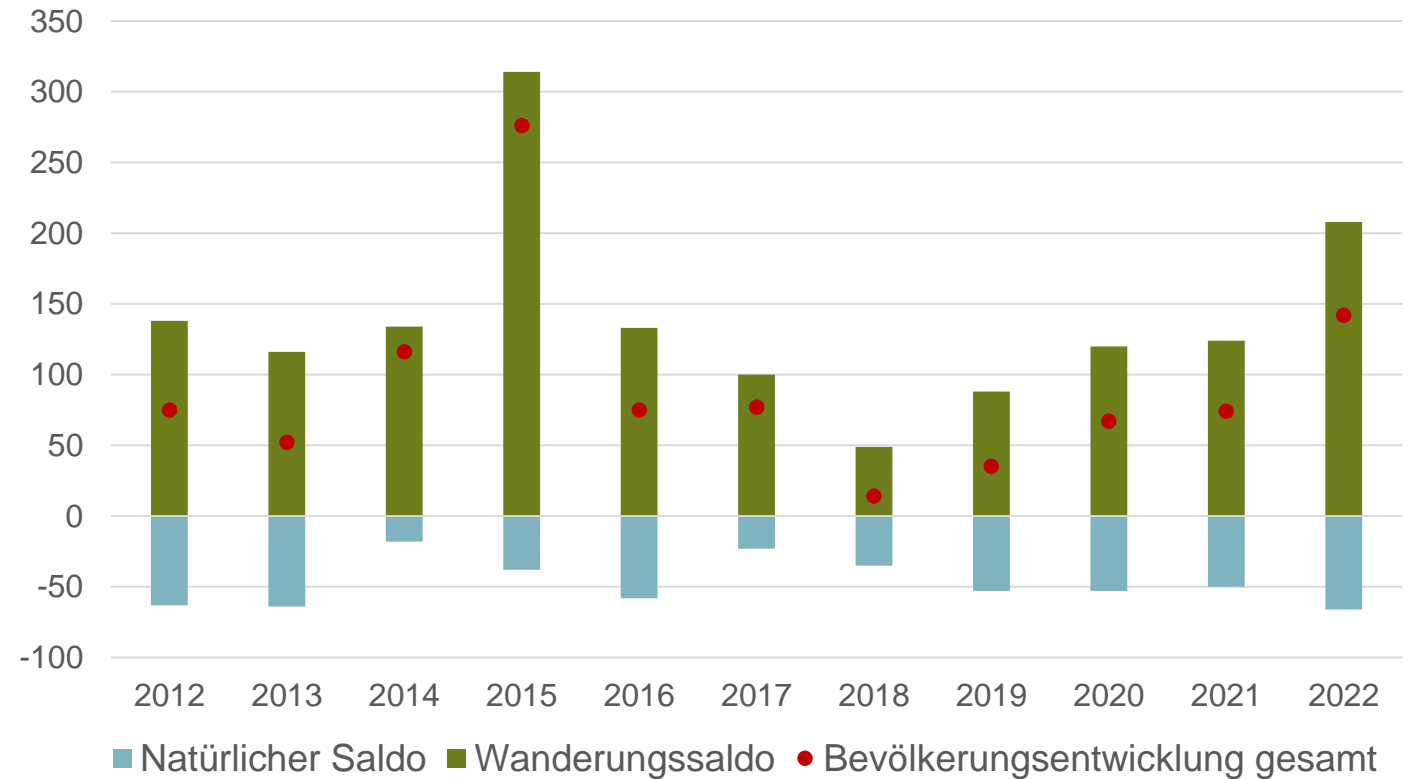
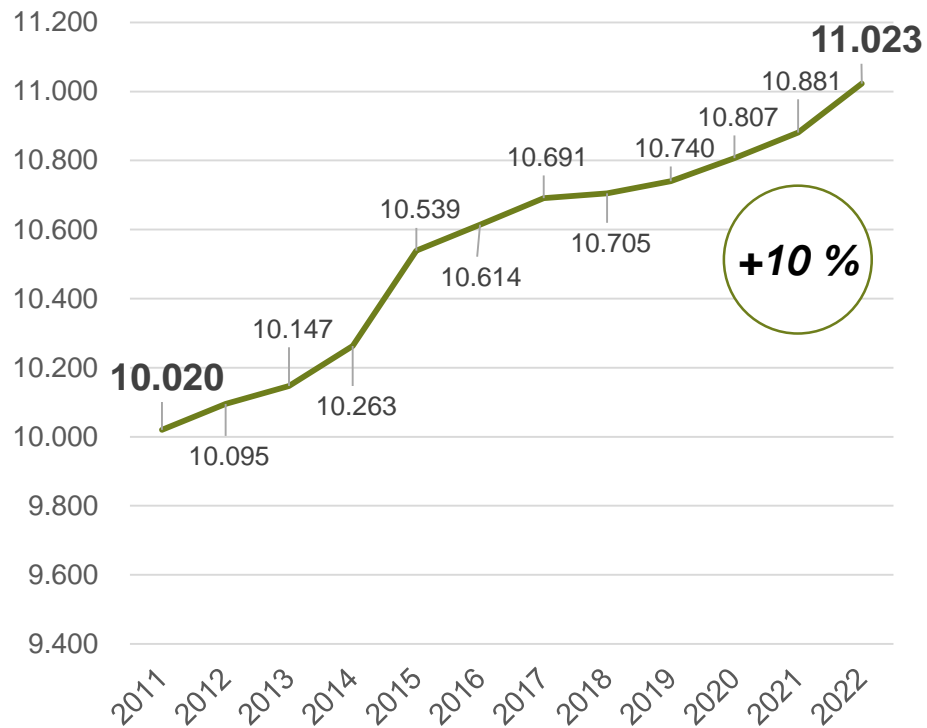
-  Grundschule
-  Förderschule
-  Kindertagesstätte (Bestand)
-  Kindertagesstätte (Planung)
-  Seniorenzentrum
-  Jugendhilfe
-  Rathaus
-  Bürgerbüro
-  Freiwillige Feuerwehr
-  Bahnhof
-  Verkehrswege

# AKTUELLE SITUATION BEVÖLKERUNGS- UND WOHNENTWICKLUNG

# DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

## Bevölkerungsentwicklung

- Durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011
- Wachstum vor allem bedingt durch Wanderung



Darstellung GEWOS

Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Schwielowsee

### + Weiterhin hoher Zuzug:

- Die gute Lage und Anbindung Schwielowsees begünstigte in der Vergangenheit Zuzug aus Potsdam und Berlin. Davon ist auch in Zukunft auszugehen.

### + Generationswechsel:

- Der demografische Wandel führt zu einem Anstieg der Hochbetagten
- Frei werdende Einfamilienhäuser werden durch junge Familien bezogen

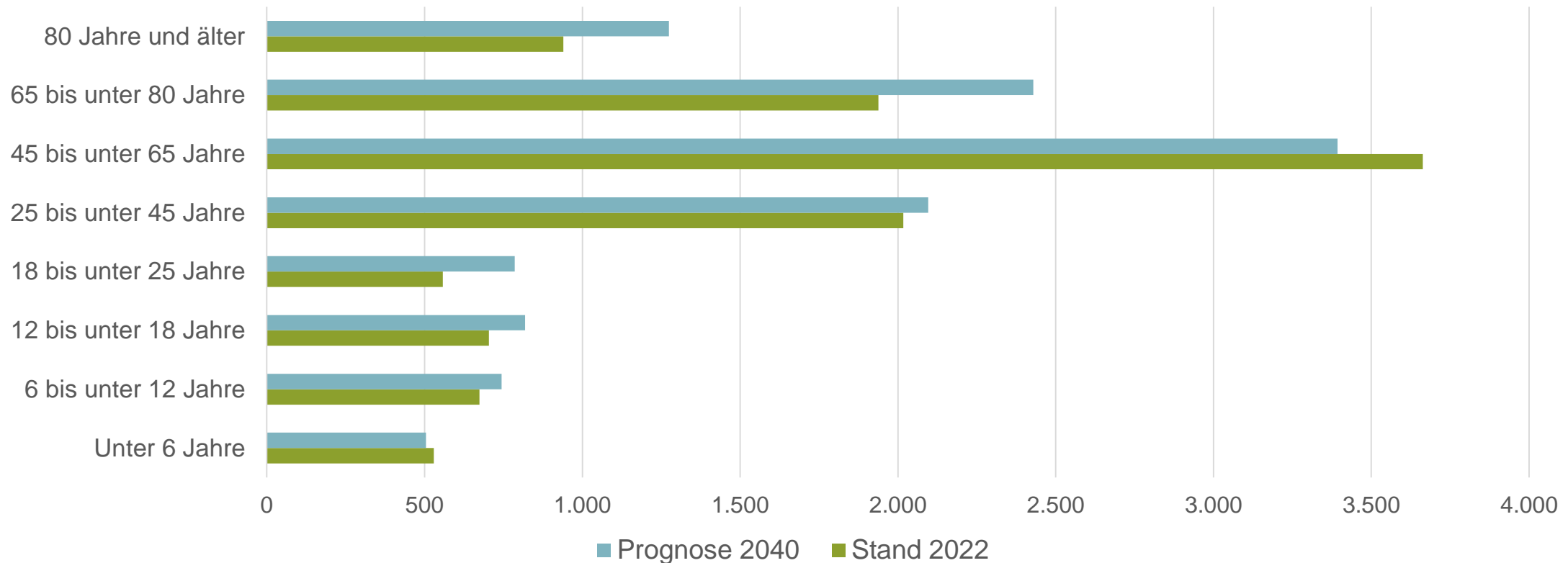
### + Neubauprojekte:

- Die geplanten Neubautätigkeiten in größeren Baugebieten verstärken den Zuzug nach Schwielowsee. Geplante Mietwohnungen fördern auch das Wohnen ohne Eigentum im Ort und/oder unterstützen den Generationenwechsel zusätzlich.

### - Unsichere Wirtschaftslage:

- Aktuell steigende Zinsen, Bau- und Lebenskosten, sowie potenzielle Folgen der Energiewende können den Zuzug drosseln

- Demografischer Wandel → Stärkste Zuwächse bei den Senioren
- Zuzug junger Familien mit positiver Entwicklung bei den (jungen) Erwachsenen sowie Kindern und Jugendlichen



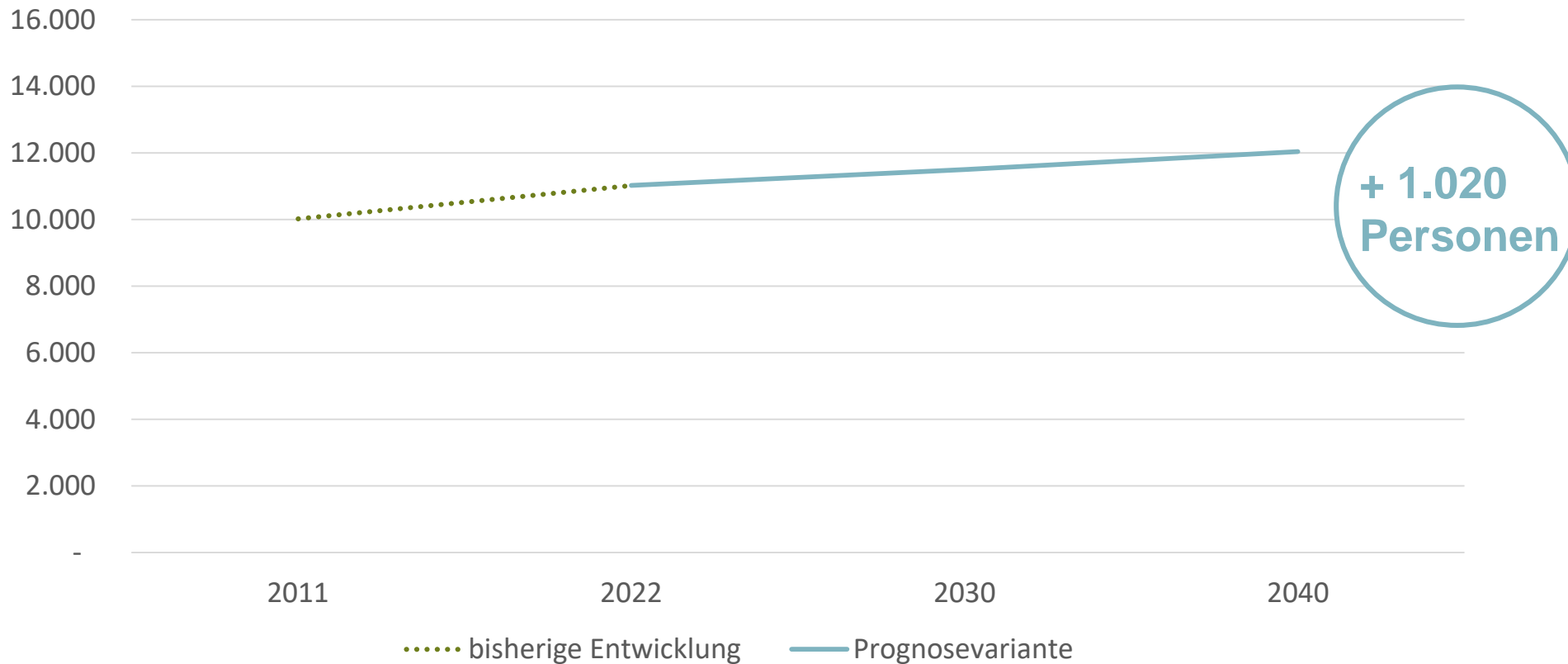
Quelle: Eigene Berechnung, Einwohnermeldeamt Gemeinde Schwielowsee



# BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

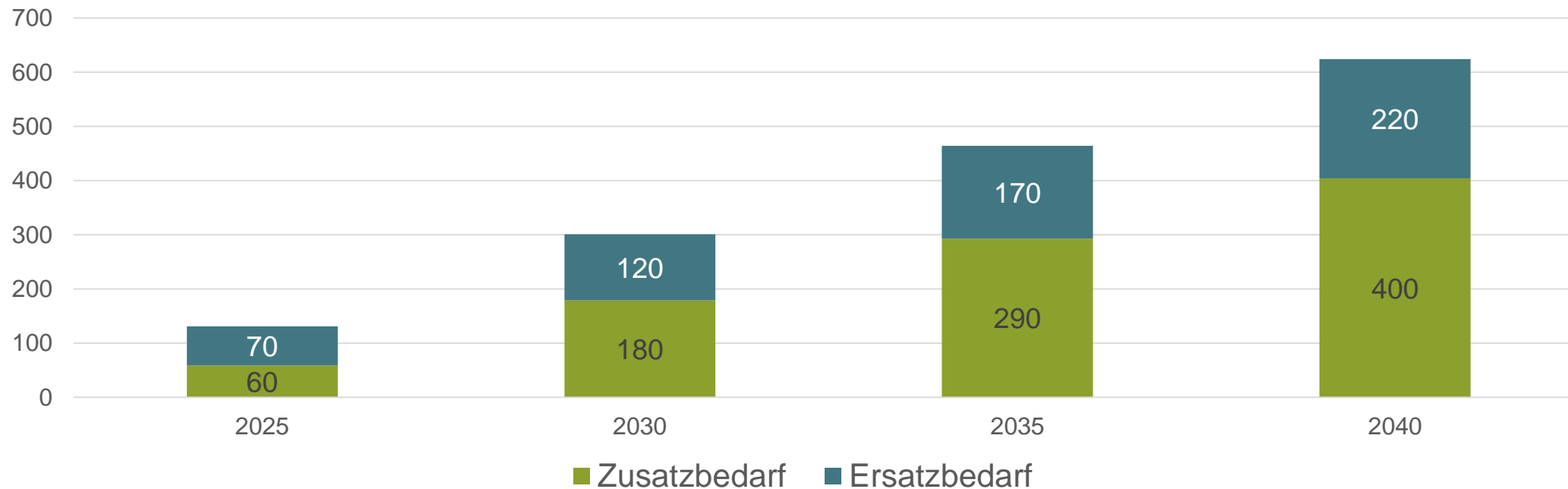
Entwicklung bis 2040

- Unter Berücksichtigung der Auslastung des freiwerdenden Bestandes und Neubaus
- Perspektivisch wird die Herausforderung den natürlichen Saldo auszugleichen größer



Quelle: Eigene Berechnung, Einwohnermeldeamt Gemeinde Schwielowsee

- Neubaubedarfe differenzieren sich im Wesentlichen nach
  - Ersatzbedarfe (z.B. Wohnungsabgänge, Zusammenlegungen, Umnutzungen)
  - Zusatzbedarfe (Zusätzliche Haushalte, veränderte Nachfrage)
- Perspektivisch wird die Herausforderung den natürlichen Saldo auszugleichen größer



Quelle: Eigene Berechnung, Einwohnermeldeamt Gemeinde Schwielowsee

- entsprechend der Altersentwicklung steigt vor allem die Zahl der Seniorenhaushalte an, ebenso die Starterhaushalte
- restliche Haushaltszahlen gehen zurück

	2022	2025	2030	2035	2040	Saldo		
<b>Starterhaushalte</b>	160	180	210	220	220	<b>+ 60</b>	<b>+ 37,5 %</b>	↗
<b>Singlehaushalte zwischen 30 und 64 Jahre</b>	550	540	520	520	530	<b>- 20</b>	<b>- 3,6 %</b>	↘
<b>Paarhaushalte zwischen 30 und 64 Jahre</b>	570	560	530	520	530	<b>- 40</b>	<b>- 7,0 %</b>	↘
<b>Familienhaushalte mit Kindern</b>	2.030	1.990	1.940	1.940	1.980	<b>- 50</b>	<b>- 2,5 %</b>	↘
<b>Seniorenhaushalte</b>	1.670	1.770	1.960	2.090	2.130	<b>+ 460</b>	<b>+ 27,5 %</b>	↗
<b>Sonstige Haushalte</b>	20	20	20	20	20	<b>± 0</b>	<b>± 0 %</b>	→

Eigene Berechnung



Obstweg OT Geltow

vorwiegend private Eigentümer  
(Selbstnutzer)

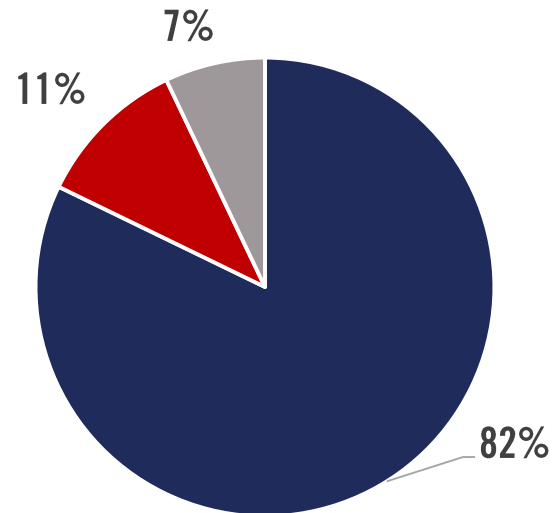
keine größeren  
Wohnungsunternehmen oder  
Genossenschaften

**2011 4.394 Wohnungen (WE)**

**2021 5.145 WE (+17 %)**

**durchschnittliche Wohnfläche (2021)**

**103,9 qm / WE 49 qm / EW**



- Wohngebäude mit 1 Wohnung (Einfamilienhäuser)
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser)
- Wohngebäude mit 3 Wohnungen oder mehr (Mehrfamilienhäuser)

zum Vergleich (2021):

Werder (Havel)	96 qm / WE	47 qm / EW
Michendorf	112 qm / WE	49 qm / EW
Potsdam	72 qm / WE	39 qm / EW
Land Brandenburg	84 qm / WE	46 qm / EW
Bund	92 qm / WE	48 qm / EW

Quellen:  
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,  
Destatis.



### Einfamilienhäuser

im Bestand (§34 BauGB)	<b>483</b> (73 %)
in Bebauungsplänen (§30 BauGB)	<b>132</b> (20 %)
<u>im Außenbereich (§35 BauGB)</u>	<u><b>44</b> (7 %)</u>
<b>Gesamt</b>	<b>659</b>

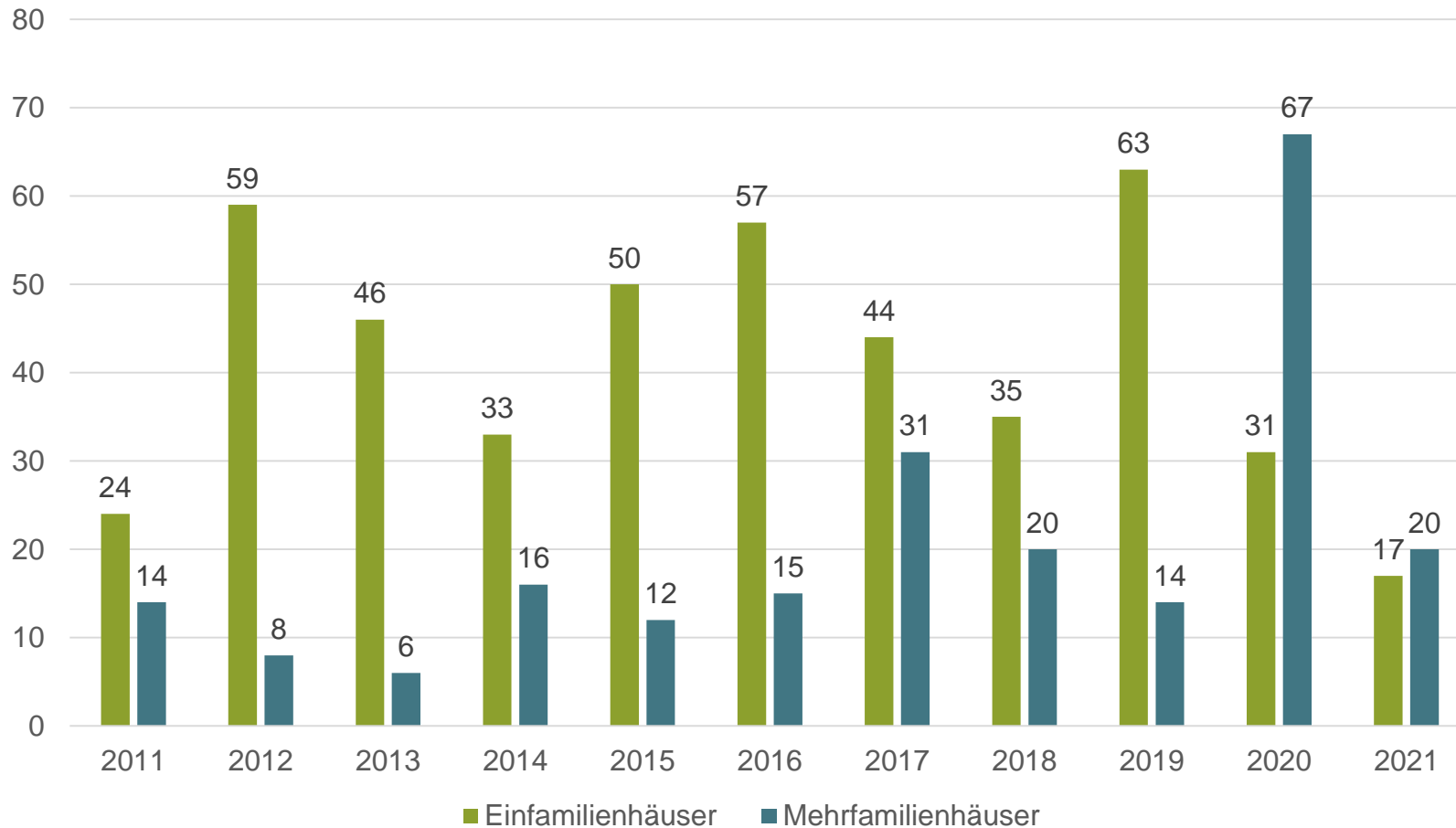


### Mehrfamilienhäuser

im Bestand (§34 BauGB)	<b>23</b>
in Bebauungsplänen (§30 BauGB)	<b>19</b>
<u>im Außenbereich (§35 BauGB)</u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gesamt</b>	<b>42</b>

# WOHNENTWICKLUNG

## Baufertigstellung 2011-2021 nach WE



**Baufertigstellungen  
Einfamilienhäuser (2011-2021)**

**459 WE**

**Baufertigstellungen Wohnungen in  
Mehrfamilienhäuser (2011-2021)**

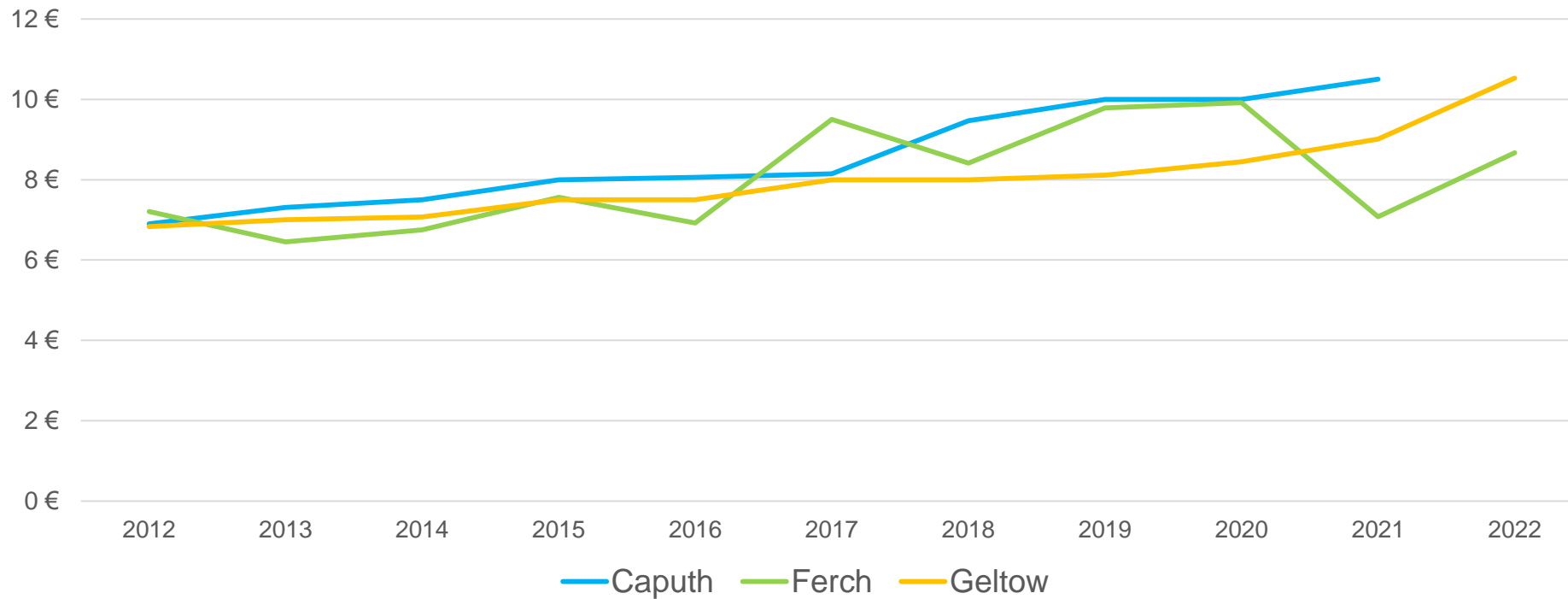
**223 WE**

Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, abgerufen 10.10.2023

# MIETPREISENTWICKLUNG

## Angebotsmietpreise von Bestandswohnungen

- wachsende Angebotsmietpreise seit 2012 zu beobachten
- zunehmende Spreizung der Mietpreise zwischen den Ortsteilen
- höchste Preise werden in Geltow erzielt, 2022 mit durchschnittlich 10,53 €/ m<sup>2</sup>



Auswertung VALUE Marktdatenbank

Ausreißer bedingt durch geringe Zahl an Verkaufsfällen. | 2022 keine Angebotsmieten in Caputh.



# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

Raum für Entwicklung

- rechtskräftige (noch nicht umgesetzte) **Bebauungspläne**
- unbebaute Wohnbauflächen nach **FNP**
- **Ergänzungsflächen** (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
- Nachverdichtung im Bestand (gem. § **34 BauGB**)

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

## Rechtskräftige Bebauungspläne (in der Umsetzung)



Beispiel B-Plan „Am Pappeltor Nord“  
14 WE in EFH



Beispiel B-Plan  
„Caputh Mitte“  
„Blütenviertel“  
80 - 120 WE

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

Potenzialflächen für Wohnen lt. FNP

GRUPPE PLANWERK

GEWOS  
Beratung Planung Forschung

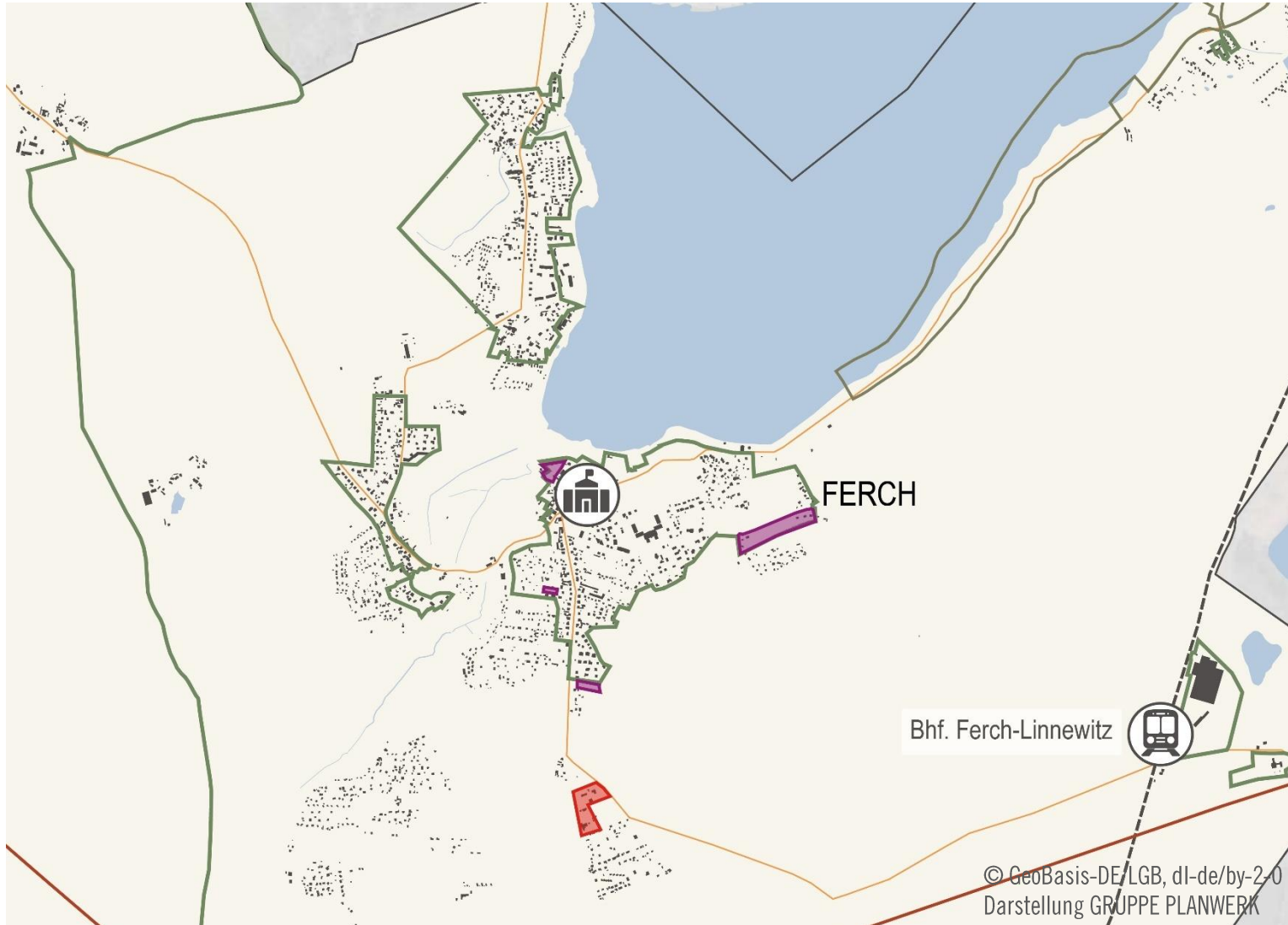
nhst  
architekten



Beispiel: Potenzialfläche für zielgruppenorientierte Wohnraumangebote Obstweg / Moosweg nördlich der Meusebach-Grundschule, OT Geltow (rd. 6 ha)

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

im Ortsteil Ferch

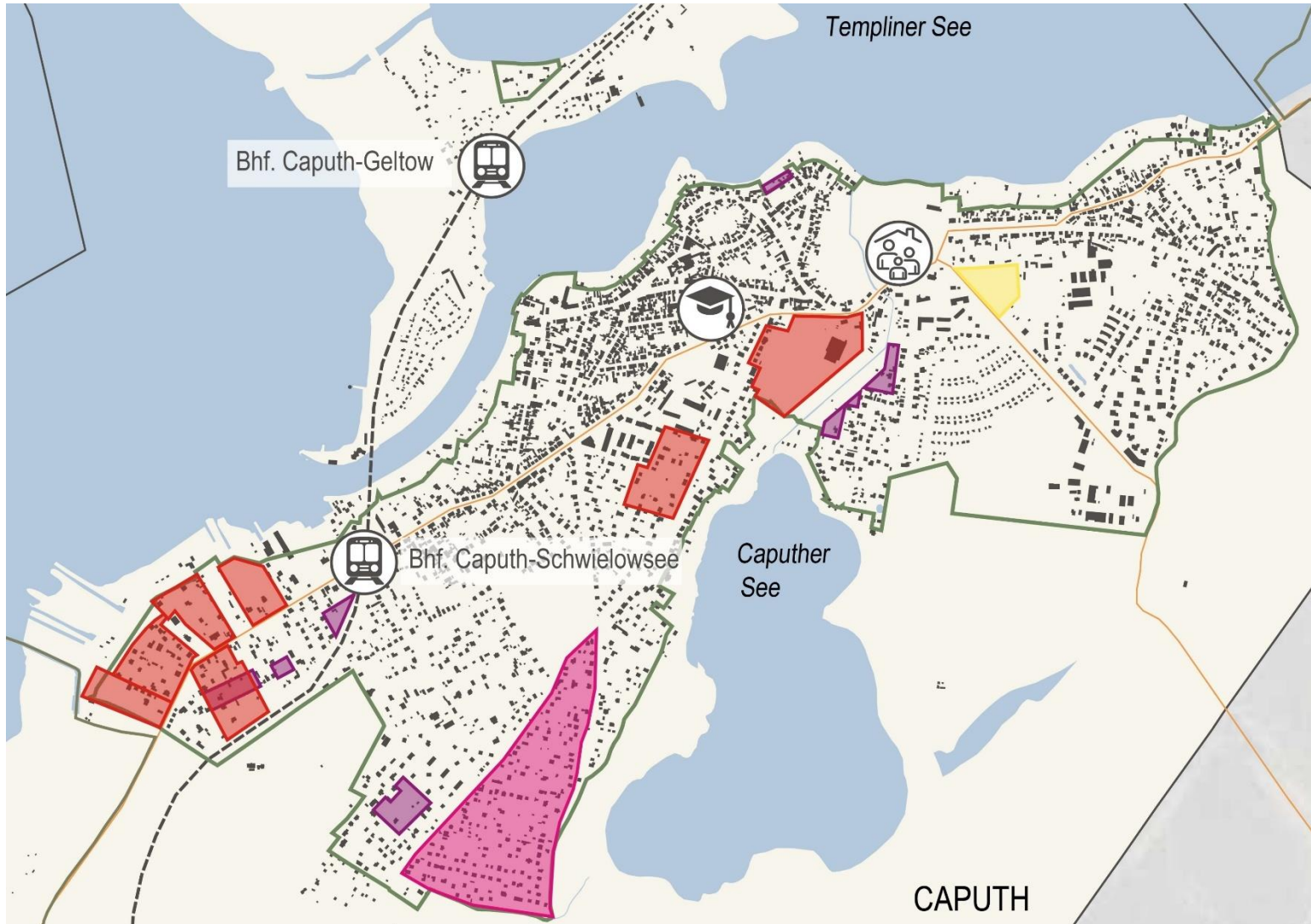


- gemäß Bebauungsplan (noch nicht oder nur zum Teil umgesetzt)
- gemäß Klarstellungssatzung  
Ergänzungsflächen)
- gemäß FNP (unbebaute Wohnflächen)
- weitere Potenzialflächen (§34 BauGB)
- Textbebauungsplan
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze FFH-Gebiet

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

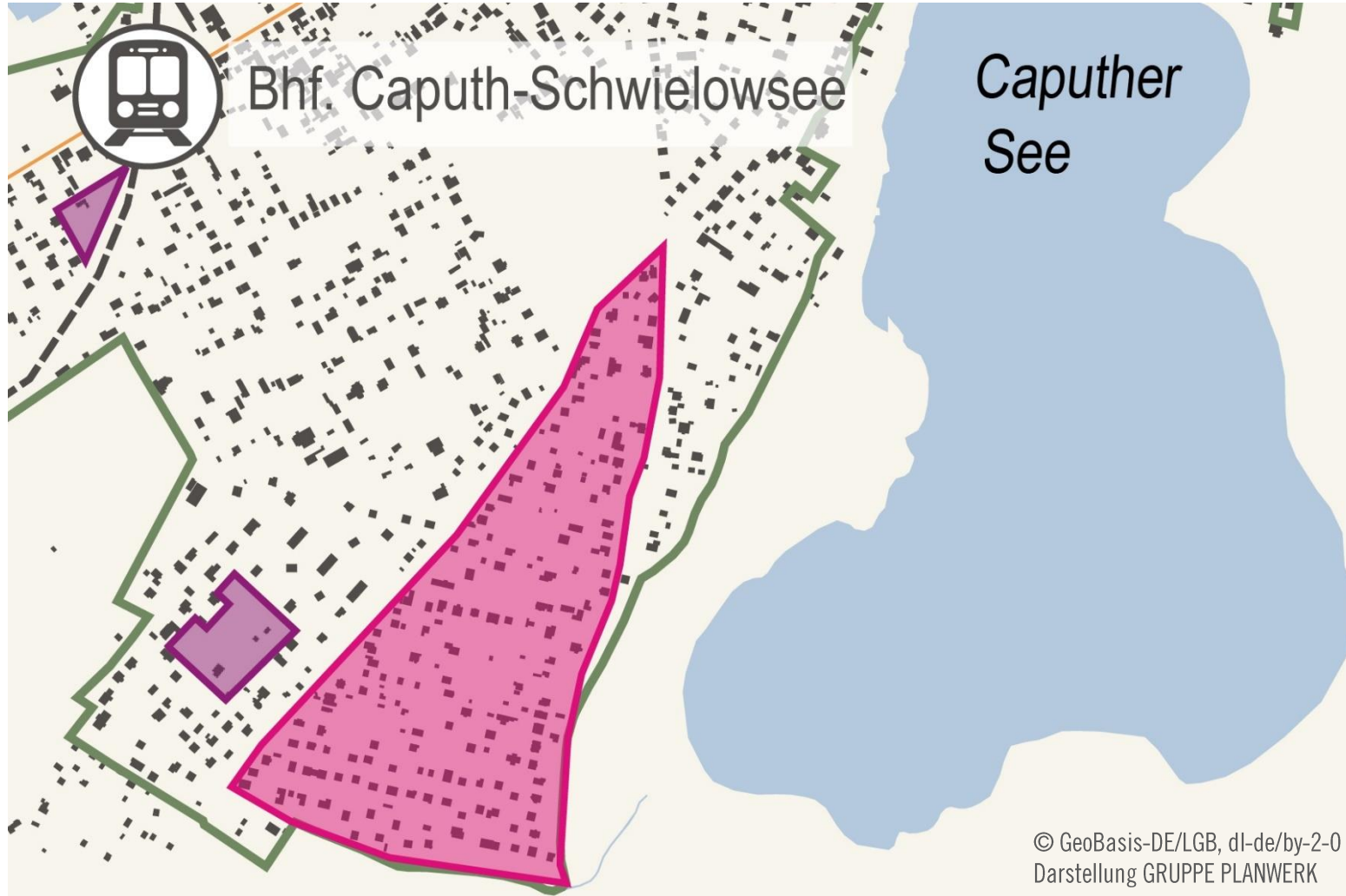
im Ortsteil Caputh



- gemäß Bebauungsplan (noch nicht oder nur zum Teil umgesetzt)
- gemäß Klarstellungssatzung  
Ergänzungsflächen)
- gemäß FNP (unbebaute Wohnflächen)
- weitere Potenzialflächen (§34 BauGB)
- Textbebauungsplan
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze FFH-Gebiet

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG




im Ortsteil Caputh



GRUPPE PLANWERK

GEWOS  
Beratung Planung Forschung

nhst  
architekten

-  Textbebauungsplan
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet
-  Grenze FFH-Gebiet

begrenzte  
Nachverdichtungsmöglichkeiten  
(→ Textbebauungsplan)

- Mindestgröße Grundstücke (500 qm)
- offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- max. Grundfläche bauliche Anlagen 180 qm

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

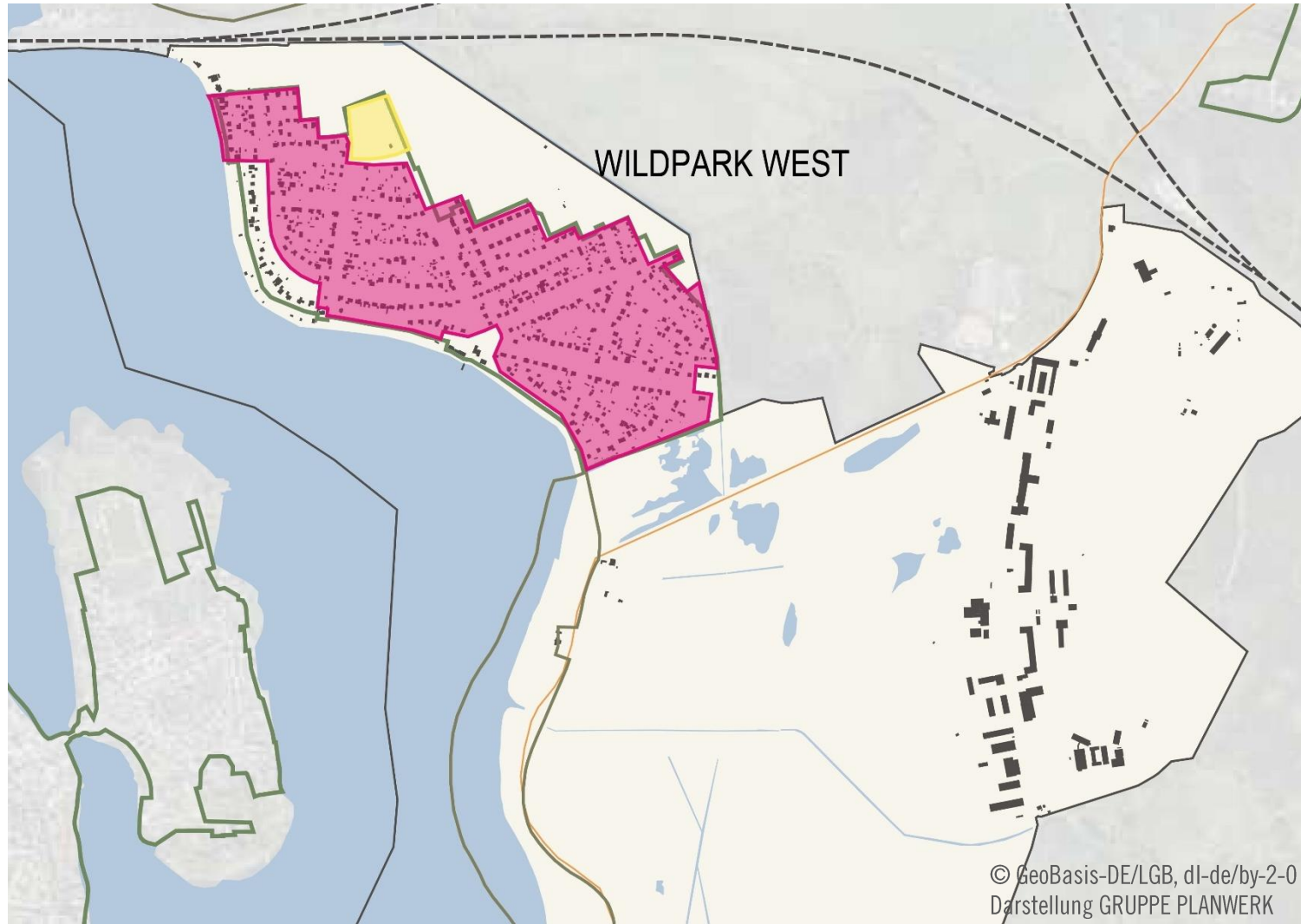
im Ortsteil Geltow



- gemäß Bebauungsplan (noch nicht oder nur zum Teil umgesetzt)
- gemäß Klarstellungssatzung Ergänzungsflächen
- gemäß FNP (unbebaute Wohnflächen)
- weitere Potenzialflächen (§34 BauGB)
- Textbebauungsplan
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze FFH-Gebiet

# BISHERIGE WOHNBAUFLÄCHENSTEUERUNG

im Ortsteil Geltow – Waldsiedlung / Wildpark



GRUPPE PLANWERK

GEWOS  
Beratung Planung Forschung

nhst  
architekten

gemäß FNP (unbebaute Wohnflächen)

Textbebauungsplan

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Grenze FFH-Gebiet

begrenzte  
Nachverdichtungsmöglichkeiten  
(→ Textbebauungsplan)

- Erhalt des Waldsiedlungscharakters mit dichten Baumbestand, hierzu u.a.
- Mindestgröße Grundstücke (800 qm)
- offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- max. Grundfläche bauliche Anlagen 180-200 qm



### Noch nicht (vollständig) umgesetzte B-Pläne

Geltow: „Am Pappeltor Nord“

Caputh: „Schwielowseestr. 62-64“

Caputh: „Schwielowseestr. 70/72, 86/88“

Caputh: „Caputh Mitte“ (in Umsetzung)

**WE**

**190**

### Gemäß Flächennutzungsplan

Geltow:

Am Pappeltor Nord

Kuckucksweg

Wildpark-West Nord

**WE**

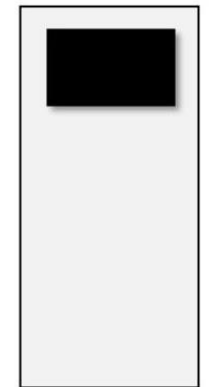
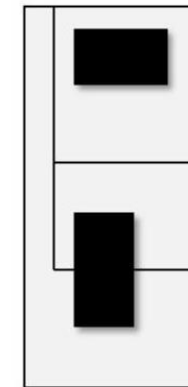
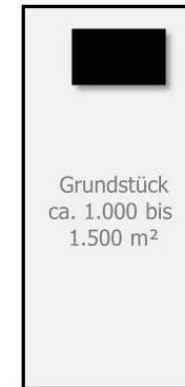
**85 - 220**

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

(gem. § 34 BauGB)



- Grundstücksteilung und Neubau
- Abriss Bestandsgebäude und größerer Neubau
- Neubau auf Wochenendgrundstücken



großzügige Grundstücke in den bestehenden, gartenstädtisch geprägten Siedlungsstrukturen

Grundstücksteilung und Bau 2. Reihe mit Einfamilienhaus

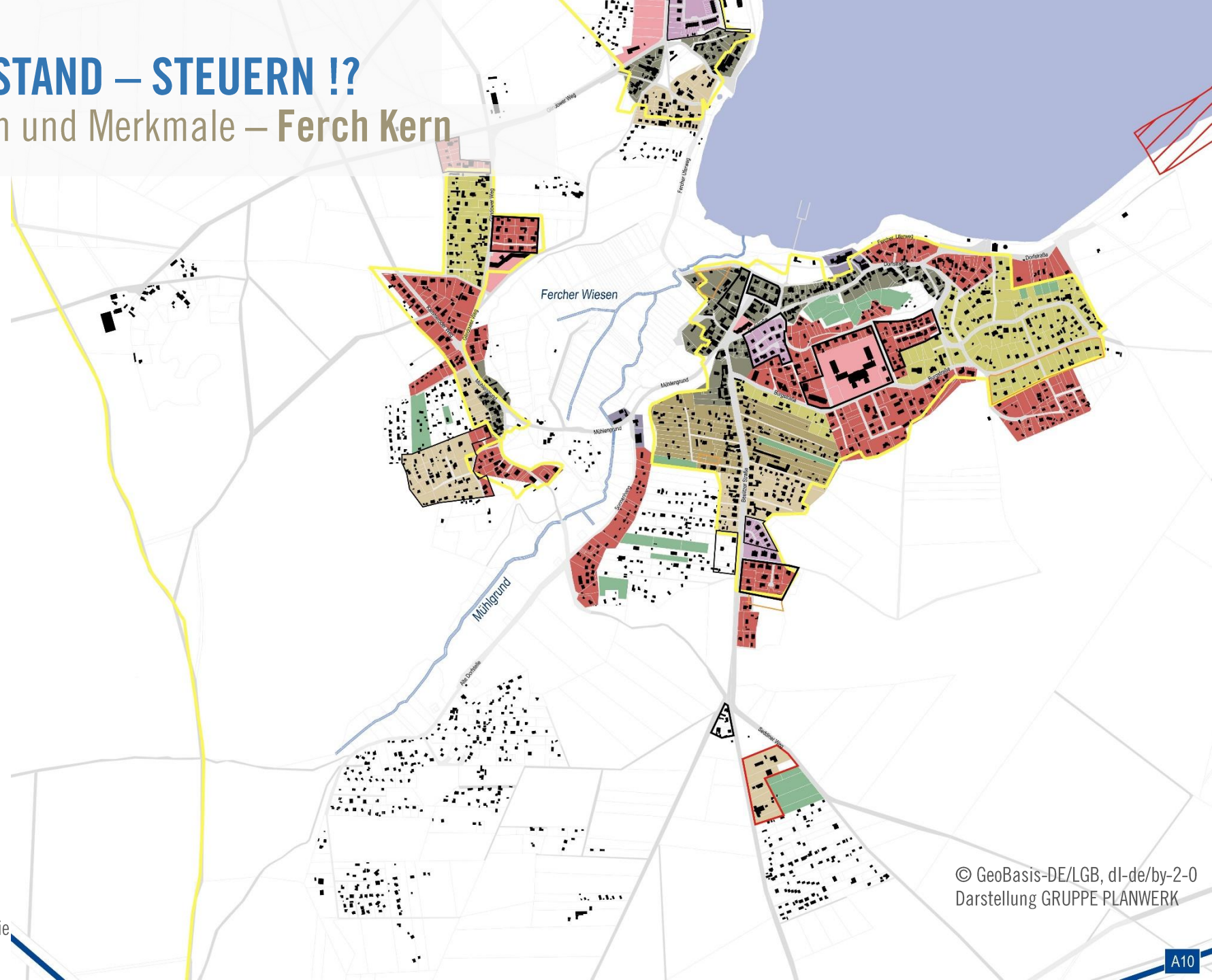
Grundstücksteilung und Bau 2. Reihe mit Doppelhaus

Abriss Bestandsgebäude und größerer Neubau

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

## Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Ferch Kern

-  kleinteilig geordnet erschlossene Bereiche
-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  lange tiefe Seegrundstücke
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  vorhabenbezogen entwickelte Bereiche
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke
-  unbebaute Flächen mit Waldcharakter
-  Potenzialfläche






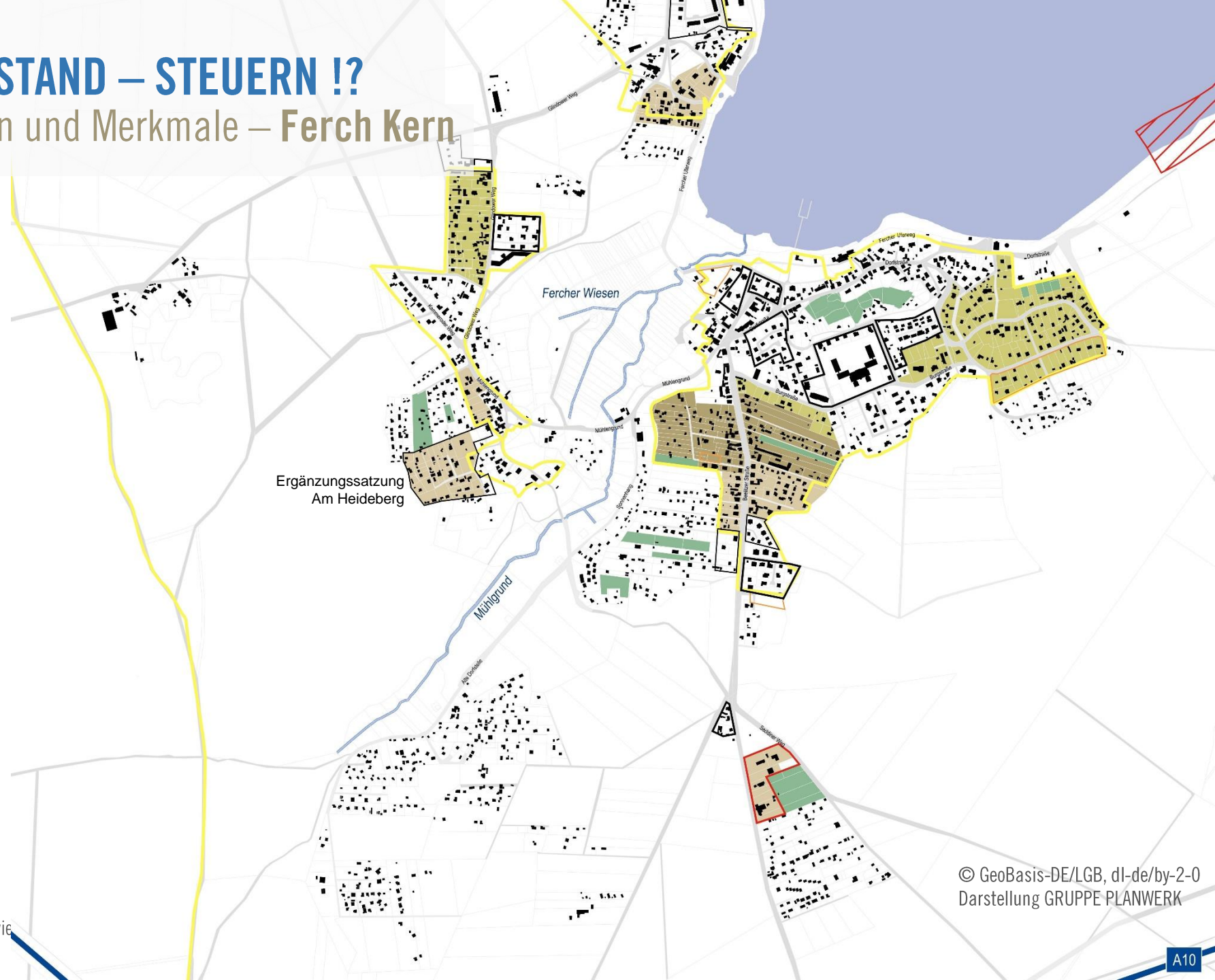
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

## Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Ferch Kern

### Bereiche / Strukturen mit Nachverdichtungspotenzialen

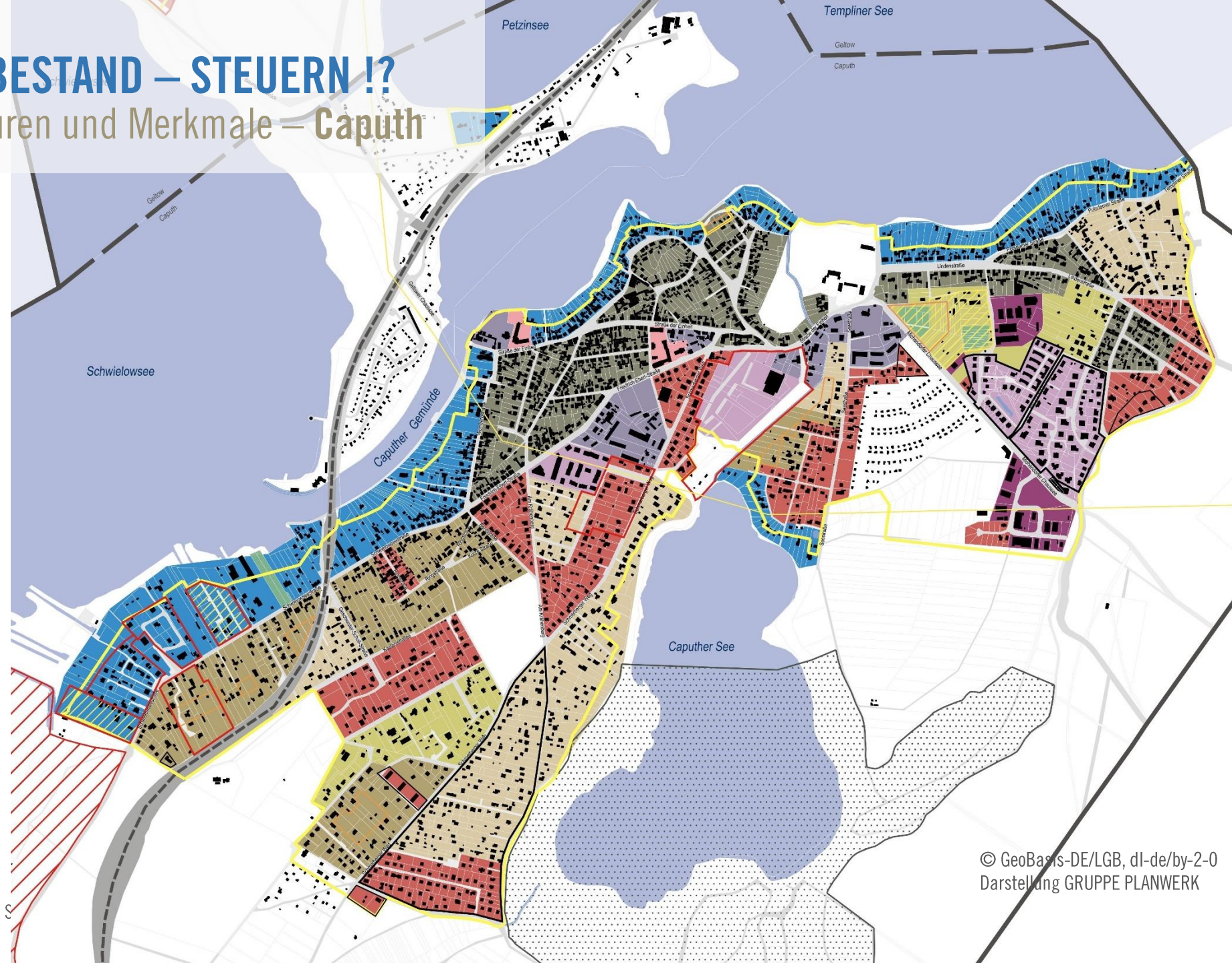
-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke



# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Caputh

-  kleinteilig geordnet erschlossene Bereiche
-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  lange tiefe Seegrundstücke
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  vorhabenbezogen entwickelte Bereiche
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke
-  unbebaute Flächen mit Waldcharakter
-  Potenzialfläche


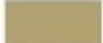



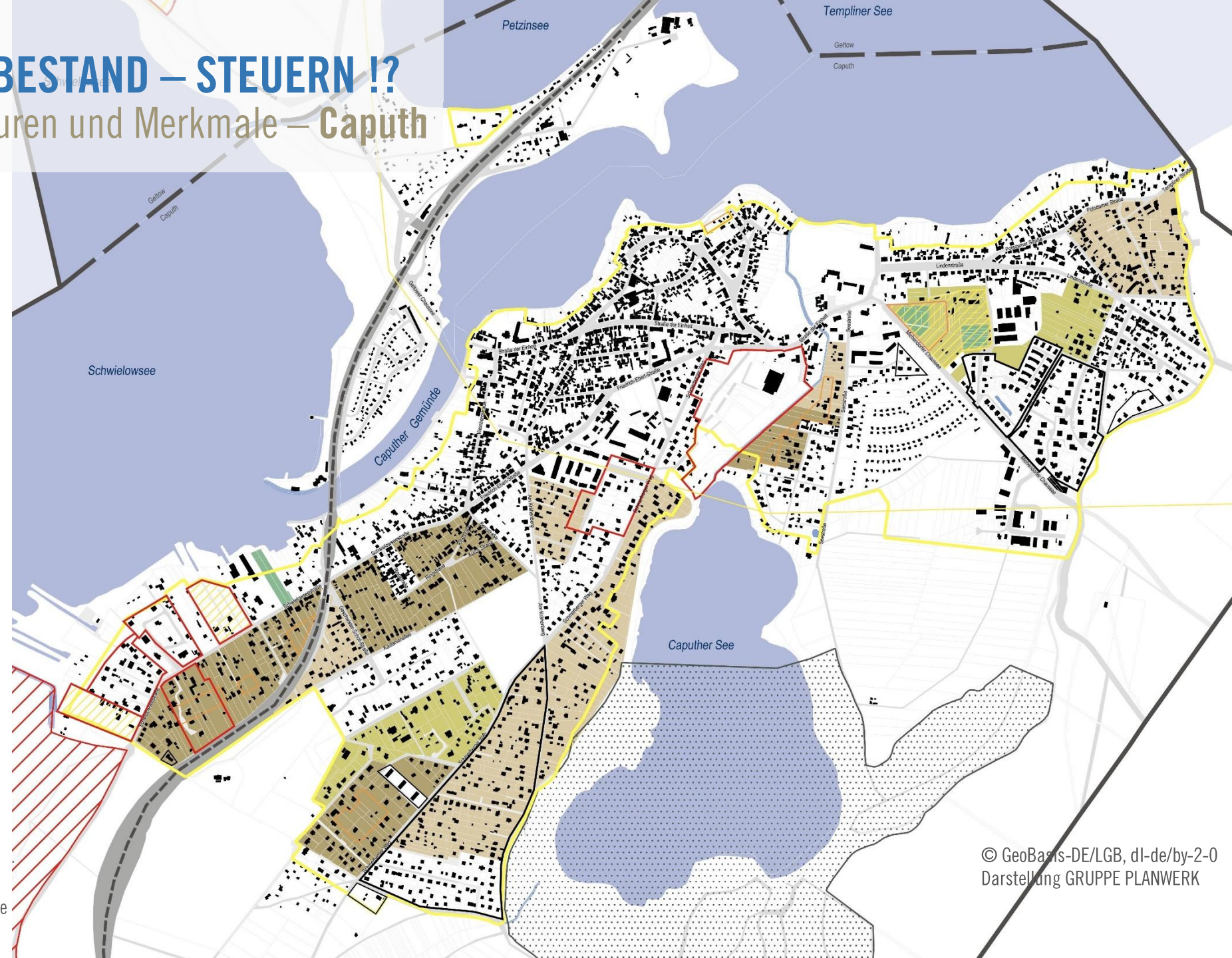
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Caputh

## Bereiche / Strukturen mit Nachverdichtungspotenzialen

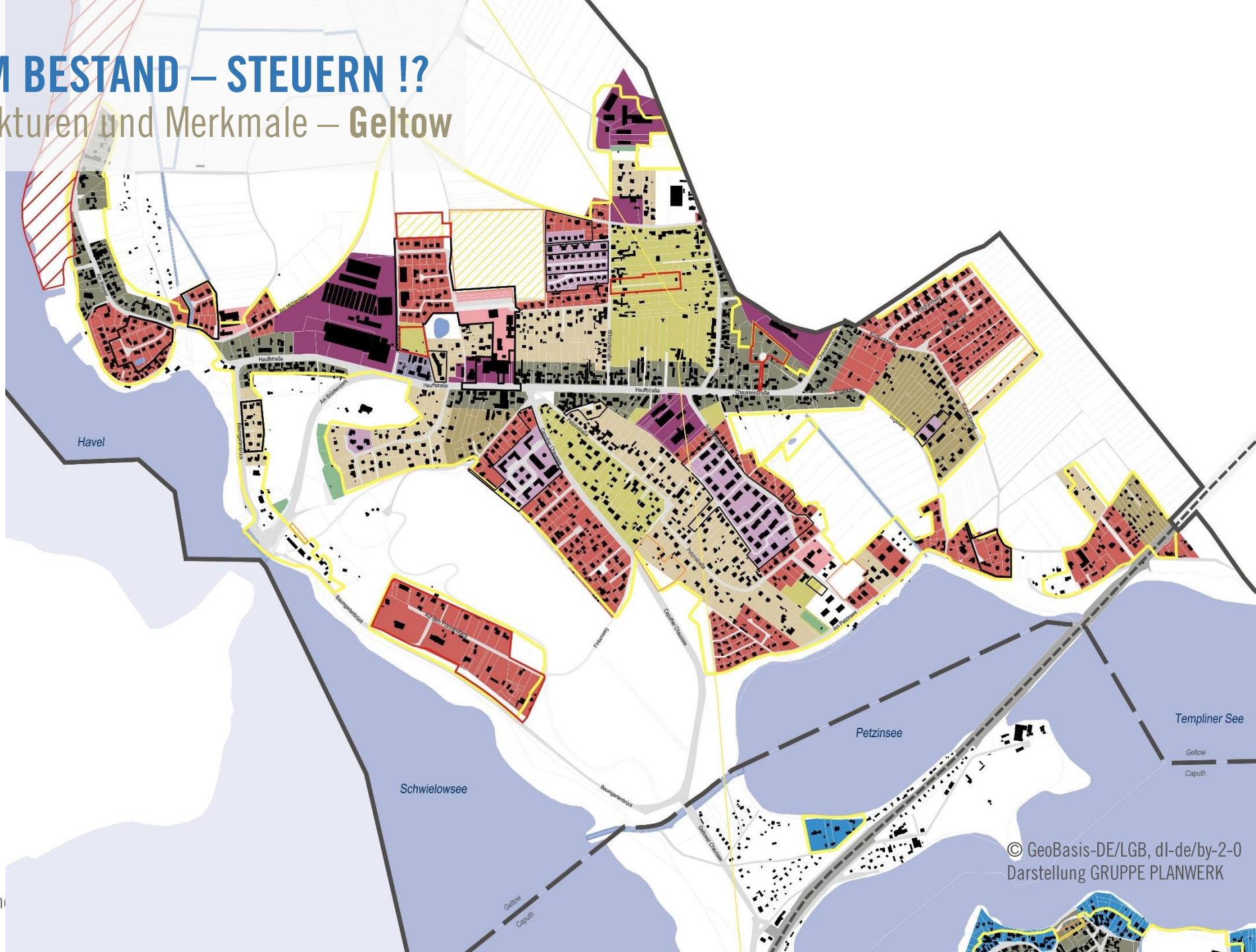
-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke



# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Geltow




-  kleinteilig geordnet erschlossene Bereiche
-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  lange tiefe Seegrundstücke
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  vorhabenbezogen entwickelte Bereiche
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke
-  unbebaute Flächen mit Waldcharakter
-  Potenzialfläche

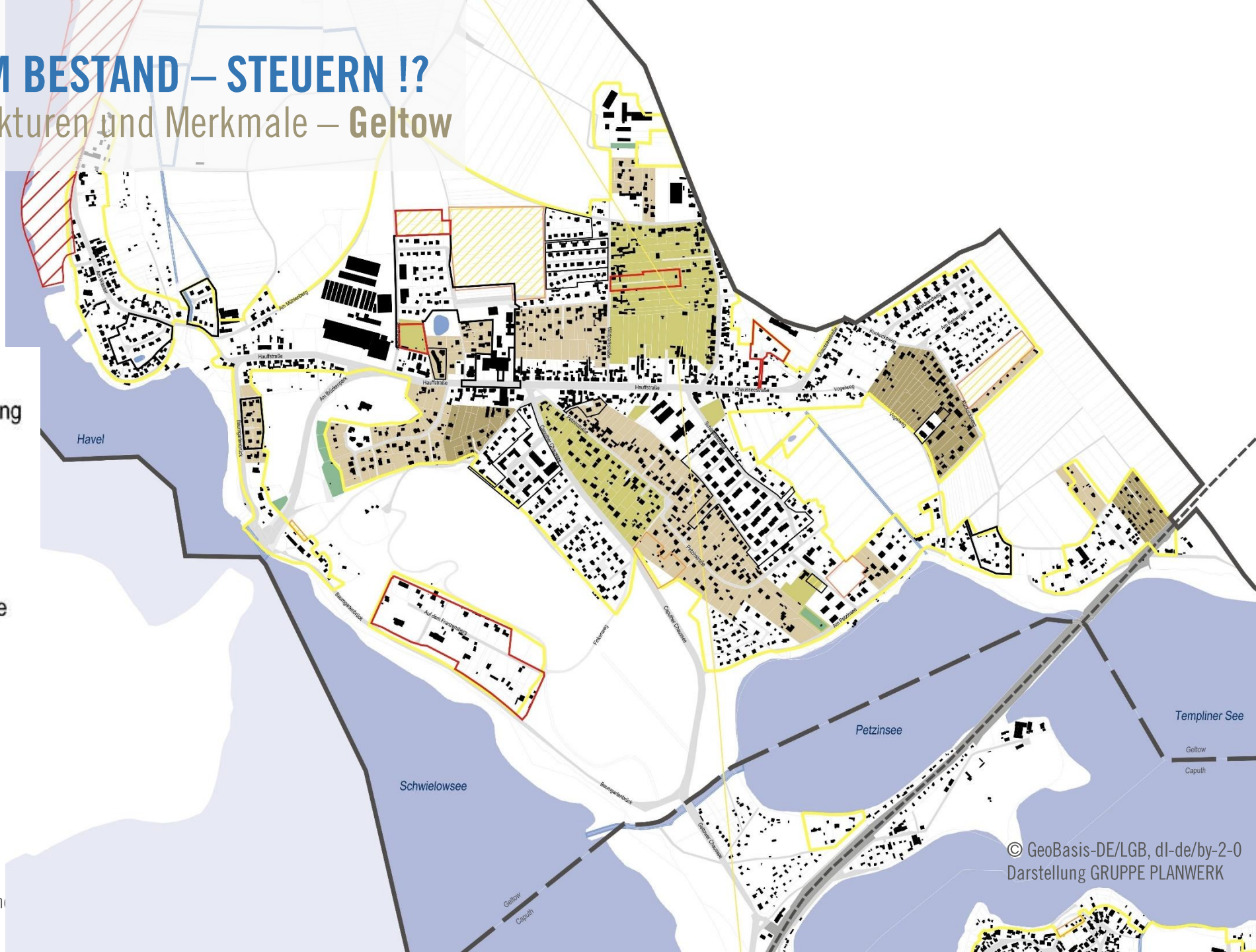


# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !?

Bestehende Siedlungsstrukturen und Merkmale – Geltow

## Bereiche / Strukturen mit Nachverdichtungspotenzialen

-  Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung
-  Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil
-  Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK



# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

**Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung (Bsp. Caputh)**

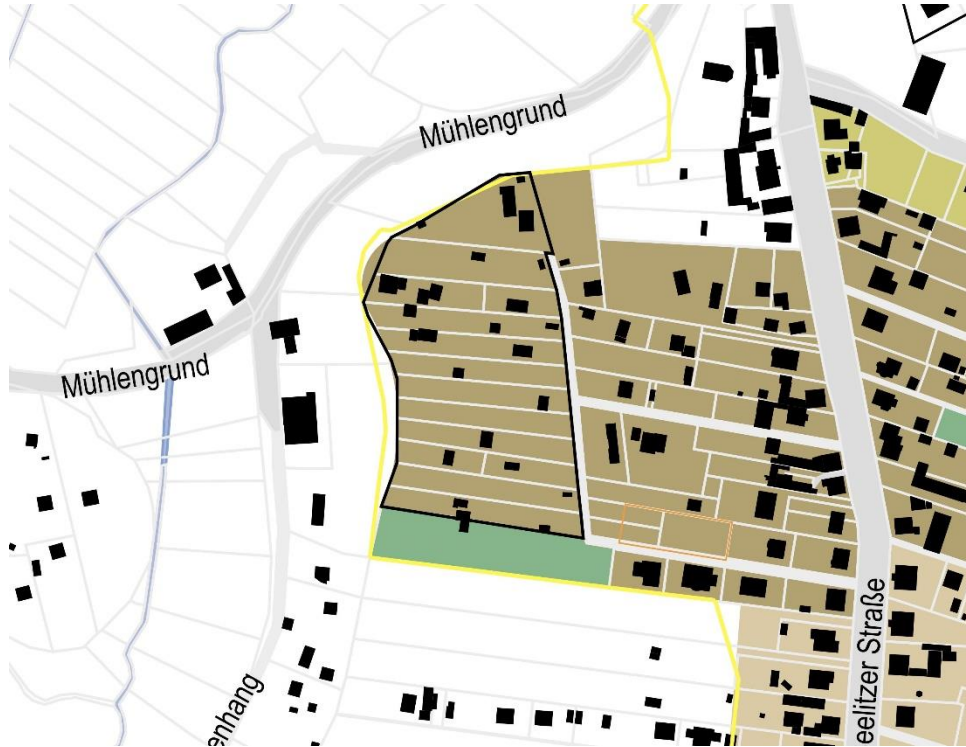


© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Gesamtfläche Grundstücke	63.015 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Grundflächen	10.545 m <sup>2</sup>
GRZ I	0,16
<b>GRZ I im Durchschnitt in allen OT</b>	<b>&gt; 0,12</b>

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

**Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil (Bsp. Ferch)**



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Gesamtfläche Grundstücke	13.770 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Gebäude	1.018 m <sup>2</sup>
GRZ I	0,07
<b>GRZ I im Durchschnitt in allen OT</b>	<b>&lt; 0,10</b>

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

**Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke (Bsp. Geltow)**



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0  
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Gesamtfläche Grundstücke	50.795 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Grundflächen	6.050 m <sup>2</sup>
GRZ I	0,12
<b>GRZ I im Durchschnitt in allen OT</b>	<b>ca. 0,11</b>

# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale

### Potenzialermittlung

(Annahme: 105 qm / WE)

#### Bereiche mit großer Anzahl rückwärtiger Individualerschließung

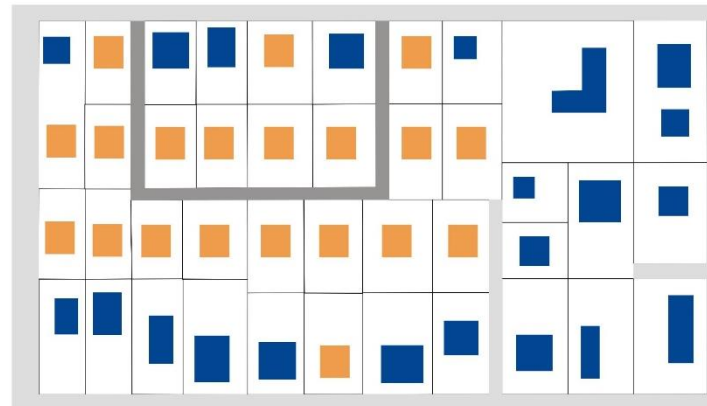
<u>Bestand</u>	
Gesamtfläche aller Flurstücke	ca. 612.000 m <sup>2</sup>
<b>GRZ I im Durchschnitt in allen OT</b>	<b>&gt; 0,12</b>
BGF EG	51.000 m <sup>2</sup>
BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen	77.000 m <sup>2</sup>
<b>WE</b>	<b>734</b>

<b>Potenzielle Erhöhung GRZ I auf</b>	<b>0,20</b>
BGF EG	86.000 m <sup>2</sup>
BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen	128.000 m <sup>2</sup>
<b>WE-Potenzial</b>	<b>1224</b>
<b>WE-Zuwachs</b>	<b>490</b>

### BESTAND - Schema



### POTENZIAL – Beispielhaftes Schema



# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale

### Potenzialermittlung

(Annahme: 105 qm / WE)

**Bereiche mit tiefen schmalen Grundstücken und geringem öffentlichen Erschließungsanteil**

#### Bestand

Gesamtfläche aller Flurstücke ca. 423.000 m<sup>2</sup>

**GRZ I im Durchschnitt in allen OT < 0,10**

BGF EG 30.000 m<sup>2</sup>

BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen 44.400 m<sup>2</sup>

**WE 423**

**Potenzielle Erhöhung GRZ I auf 0,20**

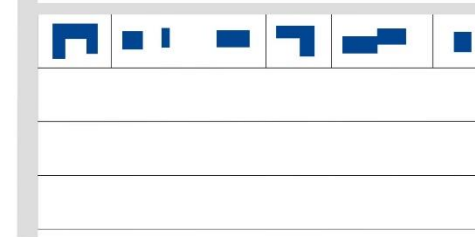
BGF EG 59.000 m<sup>2</sup>

BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen 88.800 m<sup>2</sup>

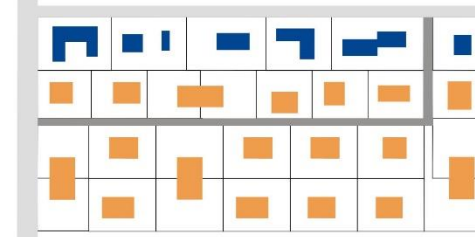
**WE-Potenzial 846**

**WE-Zuwachs 423**

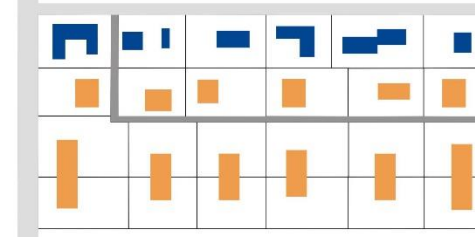
BESTAND - Schema



POTENZIAL – Beispielhaftes Schema Variante A



POTENZIAL – Beispielhaftes Schema Variante B



# NACHVERDICHTUNG IM BESTAND – STEUERN !

## Nachverdichtungspotenziale

### Potenzialermittlung

(Annahme: 105 qm / WE)

#### Innenbereiche mit größeren Anteilen unbebauter Grundstücke

##### Bestand

Gesamtfläche aller Flurstücke ca. 525.000 m<sup>2</sup>

**GRZ I im Durchschnitt in allen OT** **ca. 0,11**

BGF EG 40.000 m<sup>2</sup>

BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen 60.000 m<sup>2</sup>

**WE** **578**

**Potenzielle Erhöhung GRZ I auf** **0,15**

BGF EG 55.000 m<sup>2</sup>

BGF bei durchschn. 1,5 Geschossen 83.000 m<sup>2</sup>

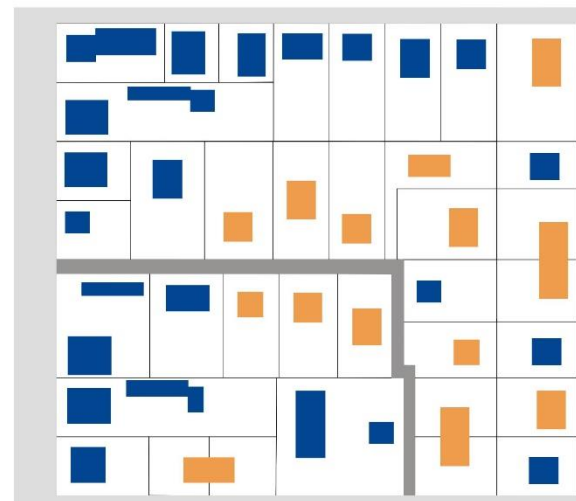
**WE-Potenzial** **788**

**WE-Zuwachs** **210**

### BESTAND - Schema



### POTENZIAL – Beispielhaftes Schema



### B-Pläne / FNP

B-Pläne 190 WE + FNP 85 WE  
= **205 WE** hauptsächlich EFH

190 WE + 220 WE = **380 WE**  
mit höherem Anteil an  
Mehrfamilienhäusern (mit Blick  
auf Wohnbauflächenpotenziale  
im FNP)

### Nachverdichtungspotenziale §34 BauGB

(insges.) rd. 1.120 WE  
(*rechnerisch!*)

Hinweis: zwischen 2011-2021  
sind rd. 560 WE durch  
Nachverdichtung entstanden

### Bedarfe lt. Prognose

400 WE Zusatz  
220 WE Ersatz

### Nachhaltigkeitskriterien für klimaangepasste Baugebiete

- Priorisierung Innenentwicklung
- Nachhaltiges Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt)
- Flächenversiegelung minimieren durch höhere städtebauliche Dichte
- Nachhaltige (multi- und intermodale) Mobilität ausbauen
- Erneuerbare Energien für Strom, Wärme und Kühlung



# DIALOGRUNDE 1

## AKTUELLE SITUATION UND HERAUSFORDERUNGEN

# DIALOGRUNDE 2

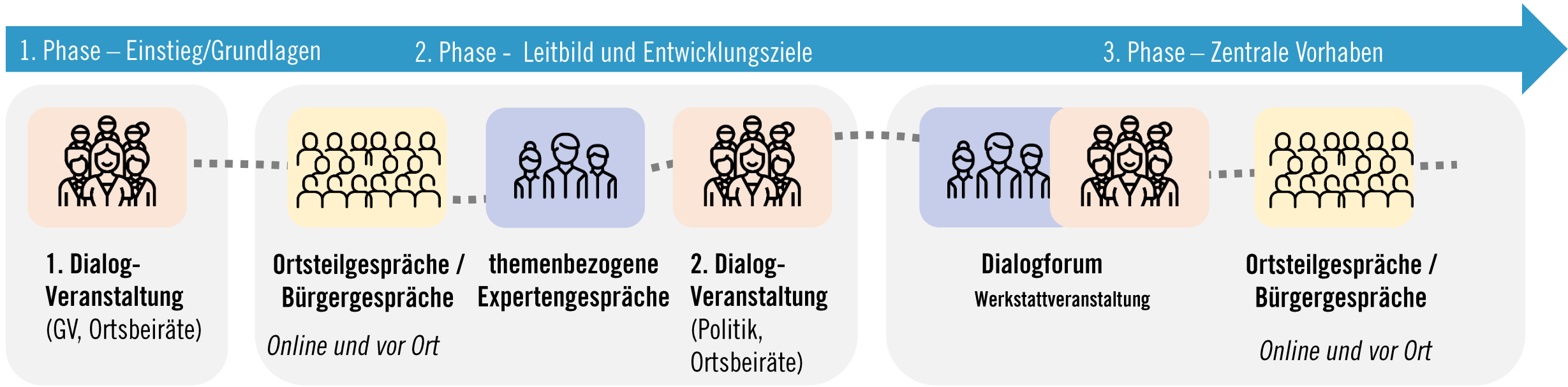
## ZIELE UND STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT



# AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG

# WEITERER BETEILIGUNGS- UND ABSTIMMUNGSPROZESS

Phasen





**VIELEN DANK!**