

Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde / Werneuchen

Erläuterung der Kategorien/Bewertungen in Flächensteckbriefen

Potenziale für Wohnen und Mischnutzungen sowie Gewerbeflächen

Standortinformationen	Bewertungsskala	Bewertung (folgend Beispiel)
Potenzialfläche Nr.		WA1a
Bezeichnung		Lindenberger Straße
Kommune / Ort		Gemeinde Ahrensfelde / Ahrensfelde
Bruttobaulandfläche in ha		9,28
Nettobaulandfläche in ha		6,50
Planungsrecht (FNP-Darstellung)		W / M
Planungsrecht (Zulässigkeit von Vorhaben)		Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte		Konzept / Varianten in Bearbeitung u. Abstimmung
Qualität der Baulandproduktion		Bauerwartungslang
Aktuelle Nutzung		Brache, Grün, Gewerbe
Siedlungsstrukturelle Lage/Einordnung		
Siedlungszusammenhang	integrierte Lage / Ortsrand / Streulagen u.ä.	integrierte Lage im Achsen-Kernort, Bahnhofsumfeld
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial (FNP/WUS), B / Nachverdichtung (Bestand), C / Perspektivpotenziale	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut: über 4 ha mittel: 2-4 ha schlecht: unter 2 ha	gut
Entwicklungsform	Innenentwicklung Arrondierung Neuflächenentwicklung	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges		
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur		
Entfernung zu überörtlicher Verbindungsstraße in m (Luftlinie)	(Entfernung übergeordnete Straße, gerundet auf 50)	angrenzend
Äußere Erschließung	Anbindung / Aufnahme-fähigkeit in Straßennetz	vorhanden
Einbindung Radwegenetz	An- bzw. Einbindung in Radwegenetz	unmittelbar tangierend
SPNV - Entfernung nächste Haltestelle in m (Luftlinie)	gut: bis 500 mittel: bis 1.000 schlecht: über 1.000 (gerundet auf 50)	300
ÖPNV - Entfernung nächste Haltestelle in m (Luftlinie)	gut: bis 300 mittel: bis 500 schlecht: über 500 (gerundet auf 50)	100
Trinkwasser (TW) / Schmutzwasser (SW) / Regenwasser-Entsorgung (RW)	Ersteinschätzung Kapazitäten Bestand / Planungs- u. Investitionsvorlauf (WAZV, Stadtwerke) gering/hoch	Ausbaubedarfe bzgl. Trink- und Schmutzwasserkapazitäten / -anschlüsse, inkl. übergreifender Belange (Klär-/Pumpwerk)
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage Anbieter erforderlich	
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entfernung zur nächsten Kita in m (Luftlinie)	gut: bis 500 mittel: bis 1.000 schlecht: über 1.000 (gerundet auf 50)	700
Entfernung zur nächsten Grundschule in m (Luftlinie)	gut: bis 1.000 mittel: bis 1.500 schlecht: über 1.500 (gerundet auf 50)	3.300
Entfernung weiterführende Schule in m (Luftlinie)	(gerundet auf 50)	4.200
Entfernung zu Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) / Gemeinschafts- oder Bürgerhaus (DGH) in m (Luftlinie)	(gerundet auf 50)	400
Entfernung zum nächsten Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter, Discounter) in m (Luftlinie)	gut: bis 750 mittel: bis 1.500 schlecht: über 1.500 (gerundet auf 50)	800

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleitung	gut: keine mittel: nahe schlecht: betroffen	-
Lärmemissionen durch Verkehr / Potentielle Beeinträchtigung Bestandsquartiere in dB(A)	Quelle: Lärmkartierung (LfU Land Brandenburg)	Klasse 0 (<45)
Altlasten / Altlastenverdacht	Quelle: FNP / Daten LfU / LK	betroffen
Trink- / Wasserschutz	Quelle: FNP / Daten LK / LfU	-
Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete	Quelle: FNP / Daten LK / LfU	-
Schutzgebiete Naturschutzrecht (Natura-2000, NSG, LSG, GLB, §30-Biotope)	gut: keine mittel: angrenzend schlecht: betroffen	-
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse	Denkmalschutz / Bodendenkmale (Denkmalliste LK), Altlasten / -verdacht, Kampfmittel etc.	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität am Standort: Biotope, Habitate, Arten, Biotopverbund	Realnutzung	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Brachland)
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche, A/E-Bedarf bzgl. Biotopschutz, Böden, Gewässer, Grundwasser, Klima und Landschaftsschutz	keine vorhanden gering mittel hoch (beschreibend) (Quelle: LP/LRP)	mittel lockerer Baumbestand und Sukzessionsstadium mit artenschutzfachlichem Potenzial (z.B. Heuschrecken)
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja nein	nein Charakter einer Dorfkulisse, Eingrünung nach Norden bleibt bestehen, kein offener Ortsrand
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet (Stadtklima)	ja nein	nein
Siedlungsklimatische Funktion: Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss, Durchlüftungsbahn		Kaltluftproduktion nördlich angrenzendes Waldareal bleibt bestehen, keine Kaltluftschneise betroffen
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Zuarbeit Kommunen	Sonstige (1 Eigentümer)
Flächenverfügbarkeit	Zuarbeit Kommunen	teils Verlagerungsbedarf gewerblicher Nutzungen
Kooperationsbereitschaft Eigentümer:in	Zuarbeit Kommunen	vorhanden (Entwicklungsabsichten)
Empfehlungen		
Zeitliche Priorisierung	kurz-, mittel-, längerfristig Kriterien für die Bewertungen im Verbund, u.a.: > Lage im Siedlungszusammenhang > Planerischer Vorlauf / Planungsrecht > strategische Bedeutung / Zielbeitrag > Eigentum/Kooperationsbereitschaft > zeitlicher Zugriff > Aufnahmefähigkeit V&E, ggf. Vorlauf	kurzfristig
Planungsrecht	erkennbares Planerfordernis	BP / FNP-Änderung erforderlich / städtebauliche Vertragsregelungen
Bodenordnung	Erfordernis Neuordnung/Erschließung intern, Nutzungsverlagerung	nicht erforderlich, ggf. kommunaler Teilerwerb
Städtebauliche Integration / Eignung f. Wohntypen / ergänzende Nutzungen	gutachterliche Einschätzungen / Bewertungen	besondere Eignung für verdichtetes Wohnen / Mietwohnungsbau (SPNV), ergänzende Versorgung
Nächste Schritte	Fokus kommunales Handeln in den kommenden Jahren	Klärung Entwicklungs-bereitschaft Eigentümer, Schaffung Planungsrecht, Städtebauliches Konzept