

Stadt Werneuchen

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Entwurf vom 14. Mai 2019

Planungsträger

Stadt Werneuchen

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

Planungsträger: Stadt Werneuchen
Allgemeine Bauverwaltung
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Ansprechpartner: Frau Hupfer
Tel.: 033398 - 816 34
E-Mail: hupfer@werneuchen.de

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M.Sc. Paul Metze

Inhaltsverzeichnis

1. Analyse und Prognose	4
1.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit Prognose für Kommune und Umland	4
1.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung mit Horizont "+ 20 Jahre"	4
1.1.2 Verteilung im Gemeindegebiet inklusive Betrachtung von Ortsteilen	7
1.1.3 Altersstruktur und -veränderung	8
1.2 Regionale Bedeutung	9
1.2.1 Lage und Funktion im Raum	9
1.2.2 Versorgungsfunktionen für das Umland	10
1.2.3 Besondere Standortfaktoren	10
1.3 Betrachtung sektoraler Themen	11
1.3.1 Siedlungsstruktur	11
1.3.2 Wohnen	12
1.3.3 Wohnfolgeeinrichtungen	14
1.3.4 Verkehrs-Infrastruktur	14
1.3.5 Klimaschutz und Energieeinsparungen	16
2. Zielsetzung und Strategien	17
2.1 Zielsetzung der übergeordneten Planung	17
2.2 Ziele und Strategien der Stadt Werneuchen	17
3. Zentrale Vorhaben / Maßnahmen und Finanzierung	19
3.1 Potenzialflächen für Geschosswohnungsbau	19
3.1.1 Flächendarstellung	19
3.1.2 Kurze Ausführungen zu den Flächen	19
3.2 Wohnfolgeeinrichtungen	22
4. Verfahren	23
 Anhang	 23
Quellen	28

1. Analyse und Prognose

1.1 Einwohnerentwicklung mit Prognose für Kommune und Umland

1.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Im Landkreis Barnim lebten Ende 2017 etwas über 180.000 Menschen. Dabei ist die Bevölkerungszahl im Landkreis Barnim seit 1990 um etwa 20 % gestiegen.¹ Dieses Wachstum lässt sich überwiegend durch Wanderungsgewinne im Rahmen der Suburbanisierung im Berliner Umland erklären. Gemessen an der Bevölkerungsdichte ist Barnim mit 122 Einwohnern pro km² der am stärksten besiedelte Landkreis in Brandenburg.²

Die Stadt Werneuchen weist dabei ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Während 2000 insgesamt 7.152 Einwohner in Werneuchen lebten, stieg die Zahl im Jahr 2018 auf 9.007 Einwohner, was einen Gewinn von 20,6 % gleichkommt.

Tabelle 1:

Bevölkerungsstand und -vorausschätzung bis 2030

Quellen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bevölkerungsstand in Berlin und Brandenburg; Potsdam 2018. Stichtag jeweils der 31.12

- **Stadt Werneuchen. Stichtag 25.10.2018**

- Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ; Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, 2018 Anlage 3, Blatt 1*

	1991	2000	2004	2010	2016	2018	2020*	2025*	2030*	Entwicklung 2030 zu 2010	Entwicklung 2030 zu 2016
Werneuchen	6.235	7.152	7.774	7.920	8.584	9.007	9.007	9.225	8.962	+ 1.042 + 13,15%	+ 378 + 4,4%
Barnim	147.833	169.429	175.063	176.848	179.365	k.A.	182.995	182.333	178.344	+ 1.496 + 0,85%	- 1.021 - 0,6%

Im Rahmen der Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 haben das Dezernat Raumbeobachtung und Stadtmonitoring des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) mit dem Referat Bevölkerung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS), auf Basis der Daten der amtlichen Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsvorausberechnungen und kleinräumige Vorausschätzungen für das Land Brandenburg erarbeitet. Die Bevölkerungsvorausschau bis zum Jahr 2030 basiert auf dem Stichtag 31.12.2016 und dem Gebietsstand vom 01.01.2018.

Bevölkerungsvorausschätzungen sollen die langfristige Entwicklung der Bevölkerung sowie Veränderungen in der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung aufzeigen und quantifizieren. Bei der Wertung der Ergebnisse ist immer zu berücksichtigen: Bevölkerungsvorausschätzungen sind *Wenn-Dann-Modelle*.

Amtliche Bevölkerungsprojektionen sind also keine Vorhersagen oder Zukunftsvisionen, sondern Fortschreibungen statistisch fundierter demografischer Strukturen.

Bei der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird für Werneuchen 2017 bis 2030 ein Zuwachs von 4,4 % prognostiziert. Dabei liegt der Höchstwert im Jahr 2025, mit einem Zuwachs von rund 7,5 % gegenüber 2017. Danach wird wieder eine Bevölkerungsabnahme angenommen.

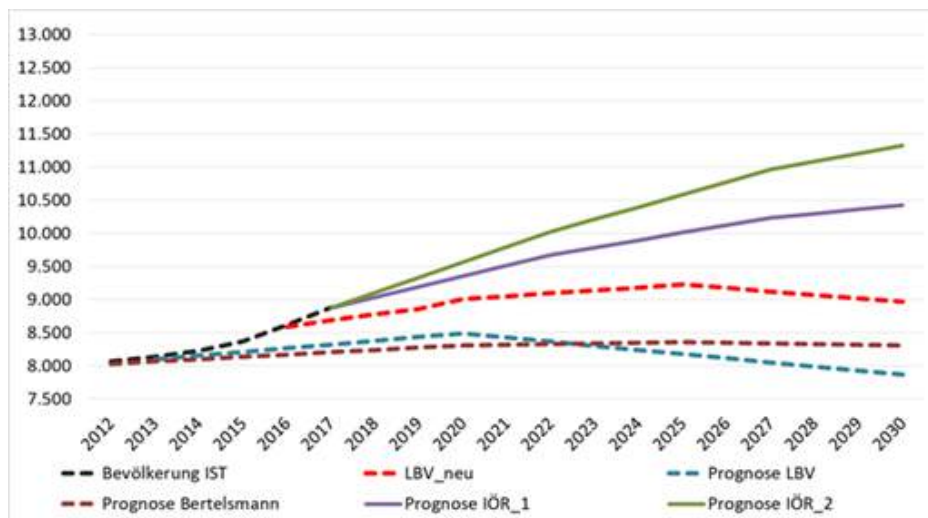
Allerdings wurde die Vorausschätzung für das Jahr 2020 schon am 25. Oktober 2018 erreicht, so dass bei allen prognostizierten Werten nach 2018 ein höherer Anstieg zu erwarten ist.

Im Rahmen einer Bedarfsanalyse für die Kita- und Schulplanung der Stadt Werneuchen, aus dem Jahr 2018, hat das Unternehmen complan Kommunalberatung GmbH ein Prognosemodell entwickelt. Aus diesem Modell geht hervor, dass Werneuchen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung durchläuft, als es die Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 annimmt.

Abb. 1:

Prognosemodell zur Kita- und Schulplanung

Quelle: complan Kommunalberatung GmbH



Es wird deutlich, dass die reale Entwicklung Werneuchens sich eher an der Prognosevariante 1 des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR_1) orientiert. Dieser Trend wird mit den Daten zur Einwohnerentwicklung der letzten zwei Jahre des Pass- und Meldewesens der Stadt Werneuchen bestätigt, welche die reale Entwicklung, innerhalb des Berliner Umlandes mit seiner hohen Wachstumsdynamik, darstellen. Durch die Einführung einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wird die künftige Einwohnerzahl sich in dem Entwicklungskorridor bewegen, der sich aus den Prognosevarianten IÖR_1 und IÖR_2 ergibt. Unter dieser Annahme ist ein Bevölkerungsanstieg von 1.500 bis 2.400 zwischen 2017 und 2030 zu erwarten. Bei einem Schlüssel von 2,05 EW/WE ergibt sich für Werneuchen ein Bedarf bis 2030 von rund 730 bis 1200 Wohneinheiten.

Tabelle 2:

Einwohner mit Hauptwohnsitz in Werneuchen

Quelle: Pass- und Meldewesen der Stadt Werneuchen,

Stichtag	Einwohner
30.04.2017	8.674
31.10.2017	8.816
30.04.2018	8.925
31.10.2018	9.009
30.04.2019	9.080

Die Einwohnerentwicklung für den Landkreis Barnim weist hingegen eine negative Tendenz auf. Es ist hierbei anzumerken, dass der Landkreis Barnim räumlich differenziert werden muss in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Insbesondere im weiteren Metropolraum sind deutliche Einwohnerverluste vorhergesagt.

In Tabelle 2 werden das natürliche Bevölkerungssaldo (bestehend aus Geburten- und Sterbeziffer) dem Wanderungssaldo (bestehend aus Zu- und Fortzügen) gegenübergestellt. Dabei wird auch zwischen der Stadt Werneuchen und dem Landkreis Barnim unterschieden. Der Stichtag für diese Prognose liegt im Jahr 2012 und muss zukünftig aktualisiert werden.

Tabelle 3:

Bevölkerungsbewegung Werneuchen

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Bertelsmann Stiftung; Statistische Daten zum demografischen Wandel für Kommune und Kreis; www.wegweiser-kommune.de

	Werneuchen 2012	Werneuchen 2020	Werneuchen 2025	Werneuchen 2030	Barnim 2012	Barnim 2020	Barnim 2025	Barnim 2030
Geburtenziffer (je 1.000 Ew.)	8,0	7,4	6,8	6,5	7,9	7,1	6,6	6,3
Sterbeziffer (je 1.000 Ew.)	9,9	11,3	12,0	12,7	10,7	12,7	13,8	14,6
Natürliche Saldo (je 1.000 Ew.)	-1,9	-3,9	-5,2	-6,2	-2,9	-5,6	-7,2	-8,3
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	56,9	52,0	50,2	49,7	39,4	37,3	36,1	35,8
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	53,8	45,9	45,5	45,3	35,7	30,0	29,5	29,2
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	3,2	6,1	4,7	4,4	3,8	7,3	6,6	6,6
Gesamt	1,3	2,2	-0,5	-1,8	0,9	1,7	-0,6	-1,7

Während das natürliche Bevölkerungssaldo aufgrund des demographischen Wandels eine negative Entwicklung aufweist, weist das Wanderungssaldo eine andere Tendenz auf. Der Bevölkerungszuzug übertrifft in dieser Prognose den Fortzug, sodass das Wanderungssaldo das natürliche Bevölkerungssaldo bis 2020 auffangen kann. Erst 2025 wird sich eine Umkehr in dieser Entwicklung bemerkbar machen.

Kurzfristig, kann mit Hilfe einer erfolgreich umgesetzten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie Einfluss auf das Wanderungssaldo genommen werden, was langfristig auch einen positiven Effekt auf das natürliche Saldo hat.

1.1.2 Verteilung im Gemeindegebiet inklusive Betrachtung von Ortsteilen

Mit der deutschen Wiedervereinigung entstand im Zuge der Ämterbildung im Land Brandenburg das Amt Werneuchen mit Sitz in Werneuchen. Dieses ging aus den Gemeinden Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Seefeld, Weesow, Willmersdorf, Schönfeld, Tiefensee und der Stadt Werneuchen hervor, welche zum damaligen Zeitpunkt in den Kreisen Bad Freienwalde und Bernau lagen. 1998 wurde die Gemeinde Löhme in die Gemeinde Seefeld eingegliedert. Mit der Auflösung des Amtes Werneuchen im Zuge der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 wurde die amtsfreie Stadt Werneuchen gegründet, hierbei kam es zu einem Zusammenschluss der Gemeinden. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2013 und der Wirksamkeit durch die Kommunalwahl vom 25. Mai 2014 sind Seefeld und Löhme wieder eigenständige Ortsteile von Werneuchen.

Abb. 2:

Stadtgebiet mit Ortsteilen

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10



Die Bevölkerung innerhalb des Stadtgebiets konzentriert sich vor allem auf die Ortsteile Werneuchen und Seefeld.

Tabelle 4:

Bevölkerungsstand von Werneuchen und seinen Ortsteilen vom 25.10.2018

Quelle: Stadt Werneuchen

OT Werneuchen	OT Hirschfelde	OT Krummensee	OT Löhme	OT Schönfeld	OT Seefeld	OT Tiefensee	OT Weesow	OT Willmersdorf	Stadt Werneuchen Gesamt
5.156	366	445	440	366	1.367	298	235	334	9.007

Diese Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie legt daher auch den Schwerpunkt auf die einwohnerstärksten Ortsteile Werneuchen und Seefeld. In den kleineren Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Tiefensee, Weesow und Willmersdorf findet sich eine homogene Siedlungsstruktur wieder, die nahezu ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

1.1.3 Altersstruktur und -veränderung

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung nimmt aufgrund der demographischen Entwicklung kontinuierlich zu. So lag der Alters-Durchschnitt für Werneuchen 2006 noch bei 42,6 Jahren, während er 2016 schon bei etwa 45,5 Jahren lag. Perspektivisch wird sich diese Entwicklung fortsetzen (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 5:

Durchschnittsalter in Werneuchen 2006 bis 2030

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Bertelsmann Stiftung; Statistische Daten zum demografischen Wandel für Kommune und Kreis; www.wegweiser-kommune.de

	2006	2011	2016	2030
Werneuchen	42,8	45,0	45,5	49,2
Barnim	43,6	45,8	46,6	49,8
Brandenburg	44,0	46,1	46,9	49,9

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die Zusammensetzung der Altersstruktur über den Zeitraum von 2016 bis 2030 zwischen der Stadt Werneuchen und dem Landkreis Barnim. Perspektivisch wächst der Anteil der über 65-Jährigen deutlich höher als die übrigen Altersgruppen an.

Tabelle 6:

Altersstruktur 2016 bis 2030

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ; Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, 2018 Anlage 4, Blatt 1; Anlage 5, Blatt1; Anlage 6, Blatt 1

	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016	
Werneuchen	8.584	9.007	9.225	8.962	+ 378	+ 4,4 %
unter 15 Jahre	1.153	1.282	1.281	1.157	+ 4	+ 0,3 %
15 bis unter 65 Jahre	5.766	5.826	5.751	5.259	- 507	- 8,8 %
65 Jahre und älter	1.665	1.899	2.192	2.547	+ 882	+ 53,0 %

1.2 Regionale Bedeutung

1.2.1 Lage und Funktion im Raum

Der Landkreis Barnim erstreckt sich vom Nordosten Berlins bis hin zur polnischen Grenze und wird von den Landkreisen Oberhavel, Uckermark sowie Märkisch-Oderland umschlossen.

Die Stadt Werneuchen befindet sich ca. 23 km nordöstlich von Berlin (Ostkreuz) und fungiert als Schnittstelle zwischen der Metropole Berlin und dem Weiteren Metropolraum. Dabei steht Werneuchen stellvertretend für die unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Werneuchen wird im Landesentwicklungsplan LEP HR-Entwurf vom 19. Dezember 2017 dem Strukturraum Berliner Umland zugerechnet.

Abb. 3:

Festlegung der Strukturräume Berlin und Berliner Umland gemäß LEP-HR-Entwurf

Quelle: LEP HR Entwurf vom 19. Dezember 2017



Zudem liegt Werneuchen im Verflechtungsbereich der Mittelzentren Bernau und Strausberg und kann ebenfalls von diesen regionalen Wachstumskernen profitieren.

1.2.2 Versorgungsfunktionen für das Umland

Die Stadt Werneuchen hat gemäß LEP-HR-Entwurf als grundfunktionaler Schwerpunkt nur eine Grundversorgung abzudecken. Versorgungsfunktionen über die Stadtgrenzen hinaus sind nicht vorgesehen. Relevante Einzelhandelsstandorte sind nur im Ortsteil Werneuchen vorhanden.

Durch die Lage innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP-HR-Entwurf ist jedoch eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

1.2.3 Besondere Standortfaktoren

Wirtschaft

Neben den Gewerbeflächenschwerpunkten in Eberswalde und Bernau, lassen sich auch die Gewerbegebiet in Werneuchen und Seefeld als relevant in der Region anführen. Als Branchenschwerpunkte im Landkreis Barnim werden die Cluster Metall, Verkehr / Logistik, Ernährungswirtschaft, IKT / Medien- und Kreativwirtschaft benannt. Im Berliner Umland des Landkreises Barnim wurden seit 2010 in allen Orten Arbeitsplatzzuwächse verzeichnet. Die beiden Orte Werneuchen und Panketal konnten sogar eine Zunahme der SV-pflichtig Beschäftigten von über 30 % zum Berichtsjahr 2015 vermerken.³

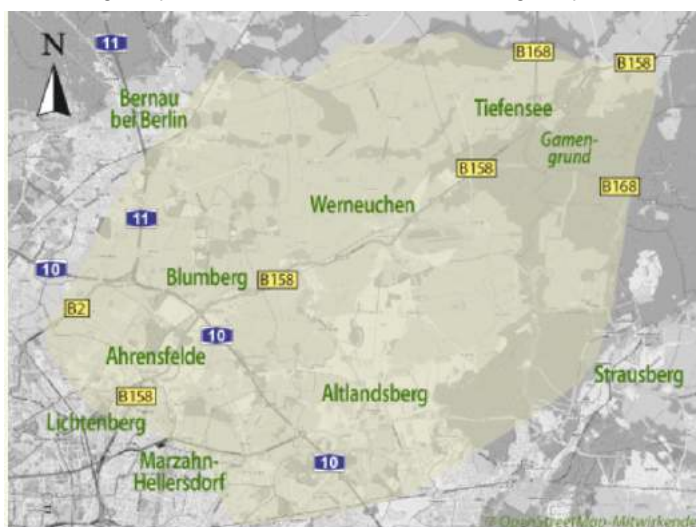
Natur/Erholung

Der Regionalpark Barnimer Feldmark erstreckt sich nordöstlich von Berlin im Achsenzwischenraum zwischen Bernau und Strausberg. Ziel des Regionalparks ist es, die Schönheiten und Eigenarten der suburbanen Kulturlandschaften zu erhalten, aber auch den Tourismus und die Wirtschaft landschaftsverträglich zu entwickeln.⁴

Abb. 4 :

Regionalpark Barnimer Feldmark

Quelle: Regionalpark Barnimer Feldmark e.V., www.regionalpark-barnimerfeldmark.de



Mit dem Löhmer-Haussee in Seefeld und dem Landschaftsschutzgebiet Gamengrund besitzt die Stadt Werneuchen zudem zwei attraktive Freizeit- und Erholungsgebiete.

1.3 Betrachtung sektoraler Themen

1.3.1 Siedlungsstruktur

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Siedlungsstruktur in Werneuchen und Seefeld, unterteilt in Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, dar.

Es überwiegen Einfamilienhausgebiete mit einer aufgelockerten Bauweise (rote Hinterlegung). Eine kompaktere Bauweise durch Mehrfamilienhäuser (violette Hinterlegung) ist nur im Ortskern von Werneuchen und Seefeld sowie entlang der Krummenseer Chaussee und südlich des Flugplatzes vorhanden. Nicht farblich hinterlegte Bereiche stellen vorrangig gewerbliche genutzte Flächen oder Grünflächen dar

Abb. 5:

Siedlungsstruktur in Werneuchen

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10



Abb. 6:

Siedlungsstruktur in Seefeld

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10



1.3.2 Wohnen

Im Stadtgebiet verfügen 84 % der Wohngebäude über nur eine Wohnung (Einfamilienhäuser). Der Großteil der Wohnungen besitzt 5 Zimmer oder mehr. Mehrfamilienhäuser oder kleine Wohnungen sind bisher nur eine Randerscheinung in Werneuchen.

Tabelle 7

Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude in der Stadt Werneuchen am 31. Dezember 2017

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg; Potsdam, Juni 2018.

Anzahl der Wohnungen					Anzahl der Wohngebäude		
4.181					2.667		
davon mit					davon		
1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
2 %	7 %	23 %	28 %	40 %	84 %	9%	7 %

Von 2011 bis 2017 wurden in Werneuchen insgesamt 294 Wohngebäude mit 316 Wohnungen neu errichtet (vgl. Tabelle 6). Dies entspricht einem Zuwachs an WE von 8,2 % in diesem Zeitraum. Ausschlaggebend für die Ansetzung des Zeitraumes ist der Zensus 2011 mit der Gebäude- und Wohnungszählung.

Tabelle 8:

Errichtung neuer Wohngebäude

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Baufertigstellungen; Potsdam, Juni 2018.

	Anzahl Baufertigstellungen Wohngebäude	Anzahl Woh- nungen	Wohngebäude absolut	Wachstum zum Vorjahr
2011	20	20	2.396	
2012	19	20	2.412	0,67%
2013	23	24	2.434	0,91%
2014	43	50	2.477	1,77%
2015	35	36	2.513	1,45%
2016	77	83	2.590	3,06%
2017	77	83	2.667	2,97%

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Werneuchen besitzt derzeit einen Wohnungsbestand von etwa 530 Wohneinheiten. Bei diesen Wohnungen gab es 2018 im Schnitt eine Leerstandsquote von nur rund 1 %.

Seit dem Jahr 2016 wurden im Durchschnitt etwa 10 bis 12 Wohnberechtigungsscheine jährlich ausgestellt. In der Stadt Werneuchen sind derzeit insgesamt 76 Wohnungen an den sozial geförderten Wohnungsbau gebunden. Das entspricht rund 18 % des derzeitigen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2019 läuft ein Großteil der Mietpreisbindung für Wohnungen aus. Weiterhin tragen steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte im Umland mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen und den Marktdruck in diesen Städten erhöhen.

Das Jobcenter des Landkreises Barnim hat im November 2017 ein Merkblatt herausgegeben, das die Angemessenheitskriterien zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus im Landkreis darstellt. Für die Stadt Werneuchen wird eine Kaltmiete von 4,85 € je m² (zzgl. 1,30 € je m² für kalte Betriebskosten) für angemessen befunden.

1.3.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Stadt Werneuchen besitzt ein Netz von Einrichtungen für die Betreuung und Unterrichtung von Kindern. In Seefeld befindet sich die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ mit einer Gesamtkapazität für 56 Kinder. Im Ortsteil Werneuchen liegen zwei Einrichtungen, in denen insgesamt 188 Kinder betreut werden können.

Tabelle 9:

Kindertagesstätten in der Stadt Werneuchen

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von den entsprechenden Internetseiten

Kindertagesstätte	Kapazität	Adresse	Trägerschaft
Kita „Sonnenschein“	140 Kinder	Am Schloß 3 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
Kita „Altstadtspatzen“	48 Kinder	Altstadt 17 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
Kita „Wirbelwind“ Seefeld	56 Kinder	Krummenseer Chaussee 25 16356 Werneuchen OT Seefeld	Volkssolidarität Barnim e.V.
Kita „Zwergenland“	31 Kinder	Löhmer Dorfstr. 34 a 16356 Werneuchen OT Löhme	Stadt Werneuchen
Kita „Schneckenhaus“	20 Kinder	Hauptstr. 12 16356 Werneuchen OT Schönfeld	Stadt Werneuchen
Kita „Tiefenseer Landmäuse“	27 Kinder	Adolf-Reichwein-Str. 13 16356 Werneuchen OT Tiefensee	Stadt Werneuchen

Die Grundschule im Rosenpark wird im Schuljahr 2018/19 von 450 Schülern dreizügig besucht. Die Europaschule Werneuchen ist eine sport- und sprachbetonte Gesamt- und Ganztagschule an der 165 Kinder zweizügig unterrichtet werden. Die Trägerschaft hat die Stadt Werneuchen.

Tabelle 10:

Schulen in der Stadt Werneuchen

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von den entsprechenden Internetseiten

Schule	Kapazität Schuljahr 2018/19	Adresse	Trägerschaft
Grundschule im Rosenpark	450 Kinder, 23 Lehrer 19 Klassen, dreizügig	Kleeallee 1 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
Europaschule Werneuchen	202 Schüler, 21 Lehrer 8 Klassen, zweizügig	Thälmannstr. 63 a 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen

Die Stadt betreibt des Weiteren eine Jugendkoordination mit Jugendtreff. Das Dorfleben wird weiterhin von einer Vielzahl von Vereinen und Veranstaltungen geprägt. Die Gesundheitsversorgung ist durch Betreuungseinrichtungen und Praxen grundlegend gewährleistet.

1.3.4 Verkehrs-Infrastruktur

Werneuchen ist verkehrlich gut mit anderen zentralen Orten vernetzt. Über die Bundesstraße 158 besteht Anschluss nach Bad Freienwalde (Oder) bzw. nach Eberswalde. Durch seine Lage an der Landesstraße 235 liegt Werneuchen auch auf der Achse der beiden Mittelzentren Bernau bei Berlin und Strausberg. Die Stadt liegt zudem nahe der Abfahrt Hohenschönhausen der Bundesautobahn 10.

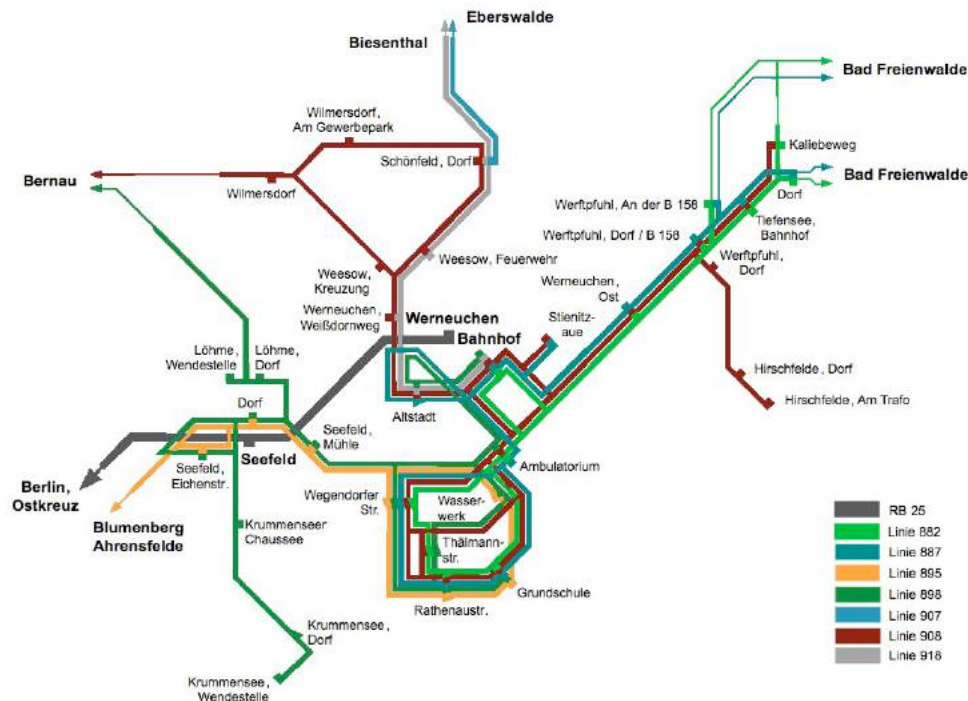
Mit der Regionalbahn 25 besteht eine direkte Verbindung zwischen Berlin Ostkreuz und Werneuchen. Die Fahrzeit beträgt etwa 30 min. Betrieben wird die Strecke im Stundentakt von der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft. Die Stadt Werneuchen verfügt über zwei Haltestellen: Haltpunkt Seefeld (Mark) im OT Seefeld und Werneuchen, als Endhaltestelle des RB 25 und gleichzeitig Verkehrsknotenpunkt mit Umsteigemöglichkeiten zum Busverkehr.

Die Barnimer Busgesellschaft betreibt ein umfangreiches Busnetz, das Werneuchen mit den Ortsteilen und den Umlandgemeinden vernetzt.

Abb. 7:

Bahn- und Busnetz in der Stadt Werneuchen

Quelle: Eigene Darstellung, Informationen zum Liniennetz von der Barnimer Busgesellschaft



Bus Linie 882	Bad Freienwalde > Leuenberg > Heckelberg > Tiefensee > Werneuchen
Bus Linie 887	Bad Freienwalde > Leuenberg > Heckelberg > Tiefensee > Werneuchen
Bus Linie 895	Bernau > (Schwanebeck) > Blumberg > Seefeld > Werneuchen
Bus Linie 898	Bernau > Börnicke > Krummensee > Werneuchen
Bus Linie 908	Bernau > Börnicke > Schönfeld > Werneuchen > Hirschfelde
Bus Linie 918	Eberswalde > Trampe > Grüntal > Tempelfelde > Werneuchen
Bus Linie 923	Eberswalde > Tiefensee > Strausberg

1.3.5 Klimaschutz und Energieeinsparungen

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen beschloss im November 2016 ein Klimaschutzleitbild mit Maßnahmenkatalog zur Umsetzung. Im Klimaschutzleitbild bekennt sich die Stadt Werneuchen zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiepolitik. Es wird sich verpflichtet, den Endenergieverbrauch und CO₂-Ausstoß im eigenen Zuständigkeitsbereich nachhaltig zu senken und eine Reduzierung im gesamten Stadtgebiet zu unterstützen.

Dabei werden die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt:

- die großräumige Siedlungsstruktur
- der energetischen Gebäudezustand
- die verkehrlichen Erfordernisse
- die Zunahme der Elektromobilität
- die Verbesserung des bundesweiten Strommixes

2. Zielsetzung und Strategien

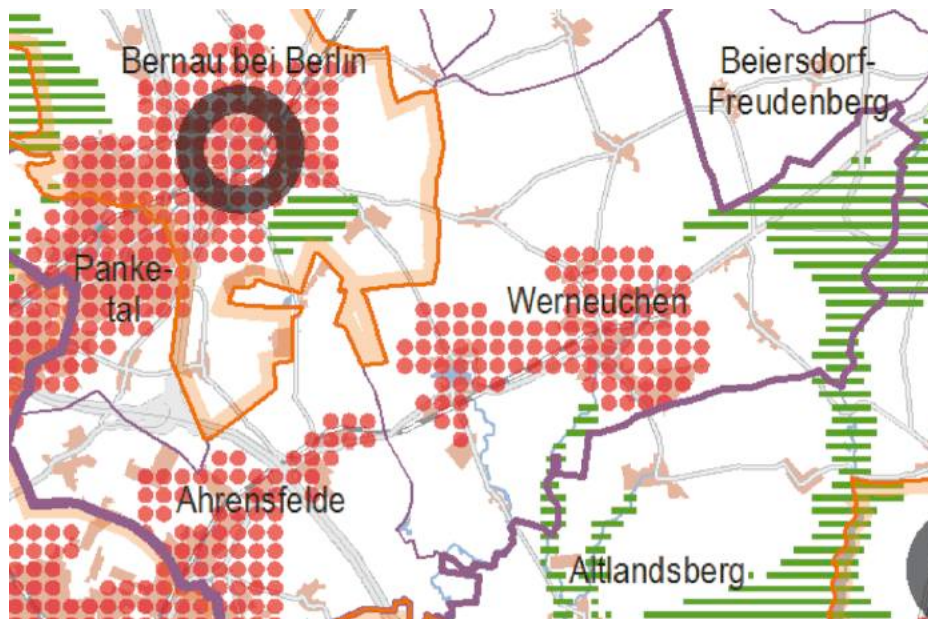
2.1 Zielsetzung der übergeordneten Planung

In der übergeordneten Planung - dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Entwurf vom 12. Dezember 2017 - wird Werneuchen dem Gestaltungsraum Siedlung (Darstellung: rote Punktierung) zugeordnet.

Abb. 8:

Ausschnitt aus dem LEP HR-Entwurf

Quelle: LEP HR Entwurf vom 12. Dezember 2017



Der Gestaltungsraum Siedlung soll vorzugsweise dazu dienen, das durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum im Berliner Umland aufzunehmen. Die Siedlungsflächenkonzentration soll zugleich den Flächenverbrauch reduzieren, den Verkehrsaufwand minimieren und zum Erhalt des Freiraumes beitragen. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist die Entwicklung von Wohnflächen über den örtlichen Bedarf und über die Innenentwicklung hinaus möglich.

2.2 Ziele und Strategien der Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen konnte in den letzten Jahrzehnten hohe Wanderungsgewinne und damit eine deutliche Zunahme an Einwohnern verzeichnen. Neben der attraktiven Lage im Grünen ist die unmittelbare Nähe zu Berlin und zu anderen Mittelzentren hierbei ein entscheidender Faktor.

Die bauliche Entwicklung geht bisher im Wesentlichen auf den Bau von Einfamilienhäusern zurück. Da der Wohnungsleerstand in Werneuchen sehr gering ausfällt, kann dem wachsenden Siedlungsdruck nur mit dem Neubau begegnet werden. Inzwischen planen private Investoren die Errichtung von Häusern mit Miet- und Eigentumswohnungen, die dann aller Voraussicht nach zum Marktpreis von bis zu 10 € je qm vermietet werden.

Eine sozial ausgeglichene Entwicklung Werneuchens setzt die Schaffung von Wohnraum voraus, den sich auch Menschen mit geringerem Einkommen leisten können. Sogenannter

sozialverträglicher Wohnungsbau, also Vermietung zum Selbstkostenpreis liegt aktuell bei knapp unter 8,00 €. Eine vierköpfige Familie muss bei geförderten Wohnungen bei einem Monatsbruttoeinkommen von bis zu 3.400,00 € nur eine Miete von 5,50 € und bis zu 4.700,00 € Monatsbruttoeinkommen eine Miete von 7,00 € zahlen. Das Land gewährt Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 1.800,00 €, davon sind 350,00 € nicht rückzahlbare echte Zuschüsse. Vor allem für junge Einwohner von Werneuchen, für Familien mit Kindern und ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger besteht ein erheblicher Mangel an solch bezahlbaren Wohnungen. Die Fördermittel ermöglichen es der WBG aber auch anderen Investoren, sozialen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarkt Situation im Berliner Umland, ist die Gemeinde Werneuchen als Teil der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches benannt. Merkmal dieser Gemeinden ist die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen und die Begrenzungen der Kappungsgrenze auf 15 %. Diese Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) trat am 1. September 2014, mit einer Gültigkeit von 5 Jahren, in Kraft. Mit dem Ablauf des 31. August 2019 tritt die KappGrenzV außer Kraft

Bestandteil dieser Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien ist daher auch die Ermittlung von Flächen, in denen verstärkt Geschosswohnungsbau mit bezahlbaren Wohnungen möglich ist (vgl. Kapitel 3).

3. Zentrale Vorhaben / Maßnahmen

3.1 Potenzialflächen für Geschosswohnungsbau

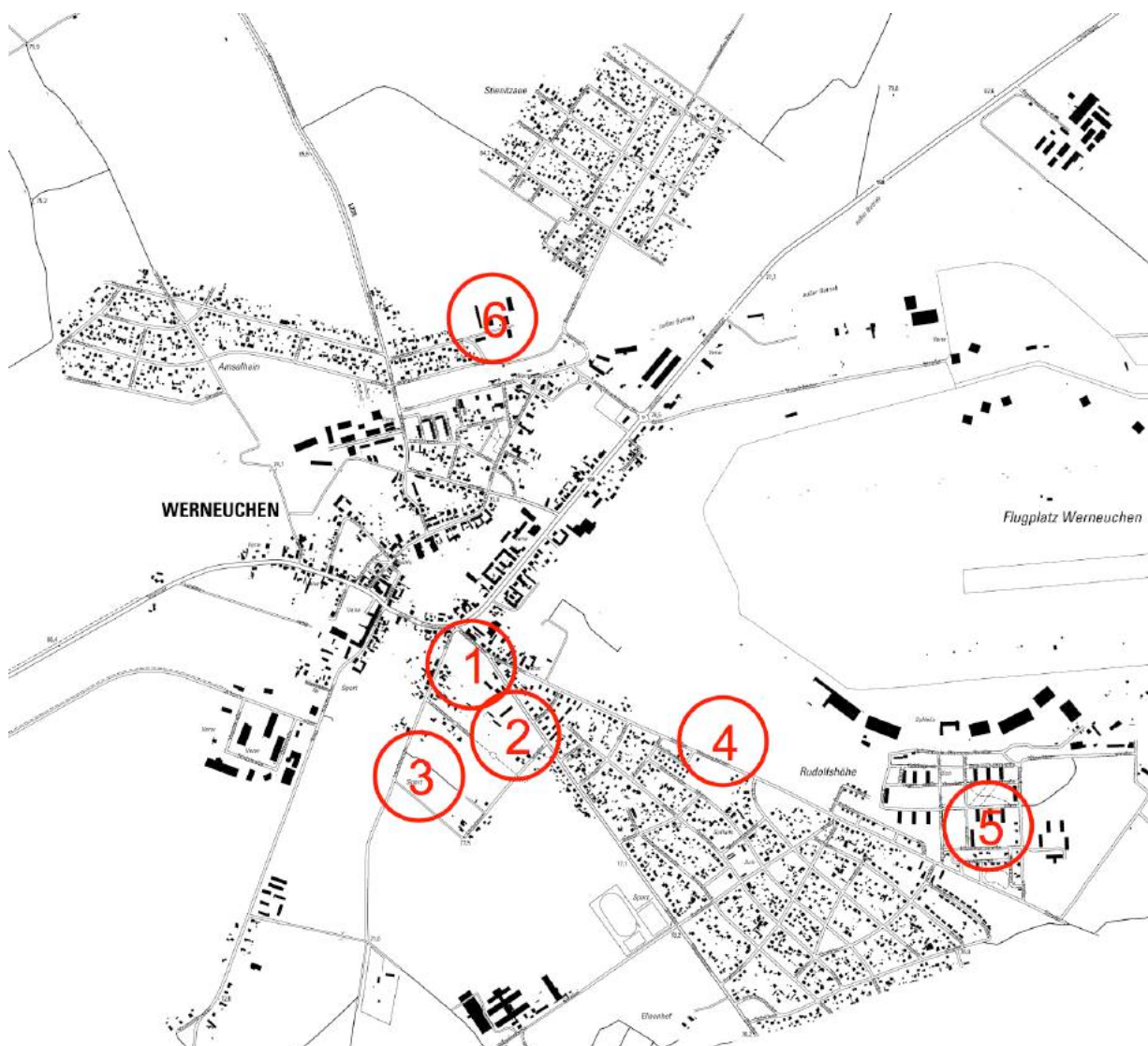
3.1.1 Darstellung der potentiellen Flächen / Wohnvorranggebiete

Im Ergebnis der Prüfung der Flächenverfügbarkeit, der baulichen Vorprägung, der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen sowie des Einfügens in die näheren Umgebung wurden folgende Flächen als potentielle Standorte für den Geschosswohnungsbau mit sozialen Wohnungen als sogenannte Wohnvorranggebiete ermittelt.

Abb. 9:

Wohnvorranggebiete in Werneuchen

Quelle: Eigene Darstellung

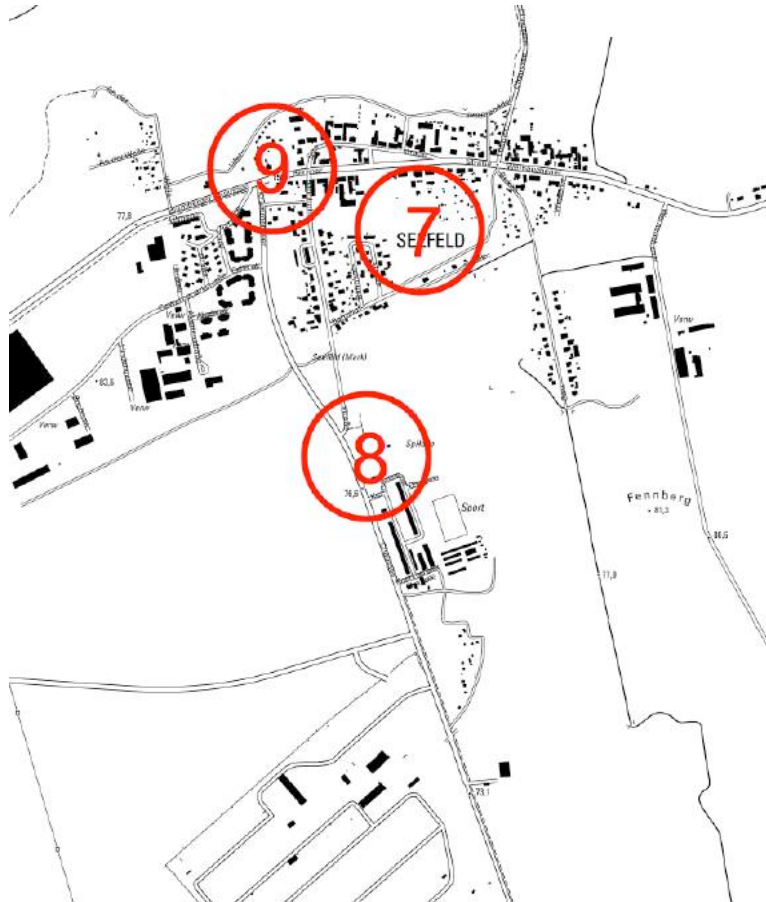


Es ist der Planungswille der Stadt, in Werneuchen sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen. Es ist nicht beabsichtigt, innerhalb der Wohnvorranggebiete ausschließlich Geschosswohnungsbau umzusetzen. Vielmehr muss bei Neubauvorhaben in Plangebieten ein erhöhter Anteil an sozialverträglichem Wohnungsbau möglich sein, der in Werneuchen mindestens 10 % betragen sollte. Innerhalb der Wohnvorranggebiete wäre ein Anteil von bis zu 30 % vorstellbar.

Abb. 10:

Wohnvorranggebiete in Seefeld

Quelle: Eigene Darstellung



3.1.2 Nähere Beschreibung der Flächen

Tabelle 11:

Wohnvorranggebiete im Detail

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von entsprechenden Internetseiten

Nr.	Bezeichnung	Flächen- größe	Derzeitige Bebauung / Darstellung im Flächen- nutzungsplan (FNP)	Flächen-eigen- tümer	Anmerkungen
1	Wegendorfer Straße / Landsberger Straße (Schwarzer Platz)	rd. 1,4 ha	brachliegende Grünfläche / Gemischte Baufläche, Grünfläche	privat	
2	Wegendorfer Straße Nr. 7	rd. 0,6 ha	brachliegende Grünfläche / Wohnbaufläche	WBG	Wegendorfer Straße Nr. 6 be- reits Geschosswohnungsbau
3	Landsberger Straße	rd. 0,8 ha	Brachland / Wohnbauflächen, Grünflä- che	tlw. privat, tlw. Stadt	Im Zusammenhang mit geplan- ten Kita-Neubau
4	Wesendahler Straße (beidseitig)	rd. 11 ha	Grünfläche und Landwirts- fläche / Wohnbauflächen	privat (zwei Eigentümer)	
5	Rosenparksiedlung	rd. 5 ha	Leerstehende Geschoss- wohnungsbauten und brachliegende Grünfläche / Wohnbauflächen, Grünflä- che	Kasernen-Ge- bäude: Land Brandburg, Grünflächen: Stadt	Das Gelände der Rosen- parksiedlung beherbergt an 5 Standorten leerstehende Ge- schosswohnungsbauten die es zu qualifizieren gilt.
6	Weißdornweg	rd. 4 ha	Brachland / Gemischte Baufläche	privat	
7	Rohbauland Bahnhofof- straße Seefeld	rd. 2 ha	Grünfläche / Gemischte Baufläche	Stadt	
8	An der Krummenseer Chaussee	rd. 3 ha	Landwirtschaftsfläche, Grünfläche / Fläche für die Landwirt- schaft, Sportfläche	privat	Eine Ergänzung zwischen der Geschosswohnungsbausiedlung am Tanklager und dem Bahnhof Seefeld ist städtebauliche sinn- voll.
9	An der Welle	rd. 0,4 ha	Brachland/ Wohnbauflächen	privat	

Die Flächen sind überwiegend marktverfügbar, dass heißt es besteht durch den jeweiligen Flächeneigentümer die Bereitschaft für eine Bebauung. Die Erschließung ist ebenfalls für die Mehrheit der Flächen gesichert.

3.2 Wohnfolgeeinrichtungen

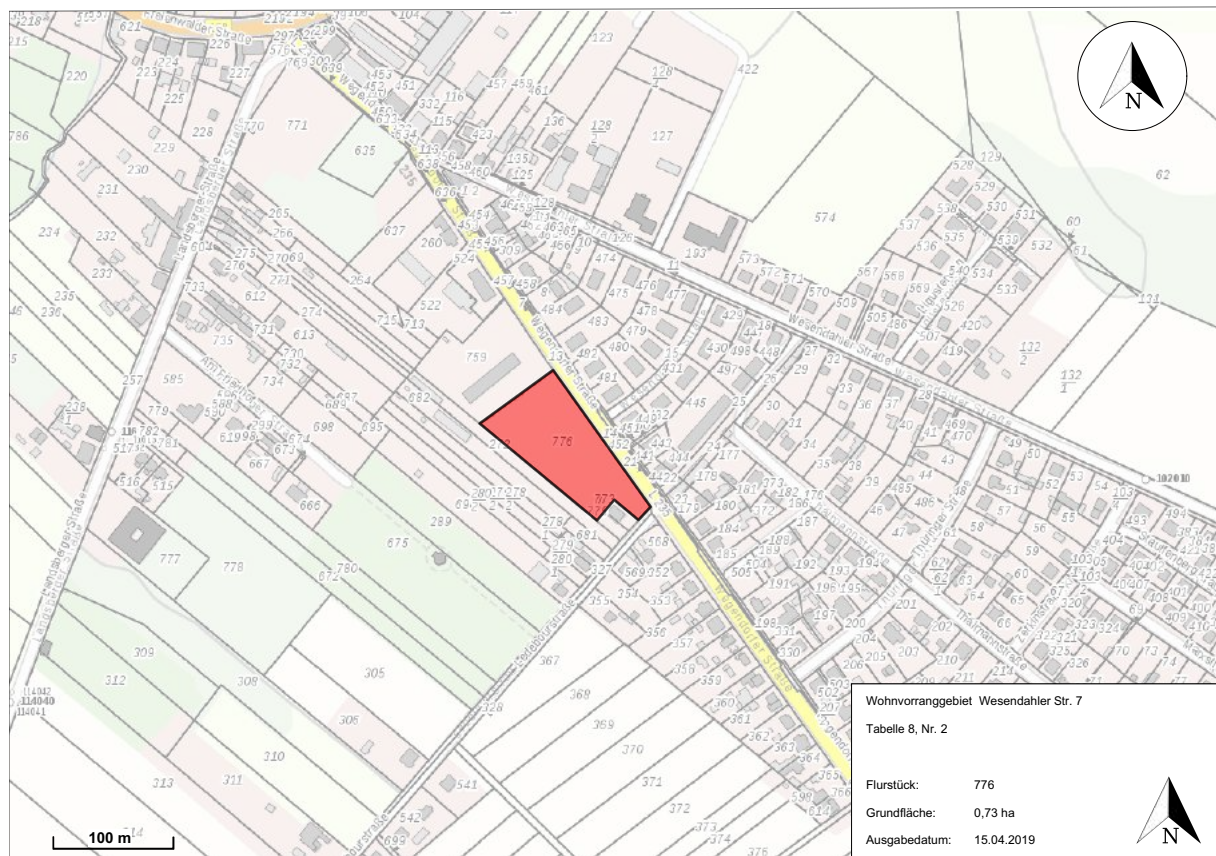
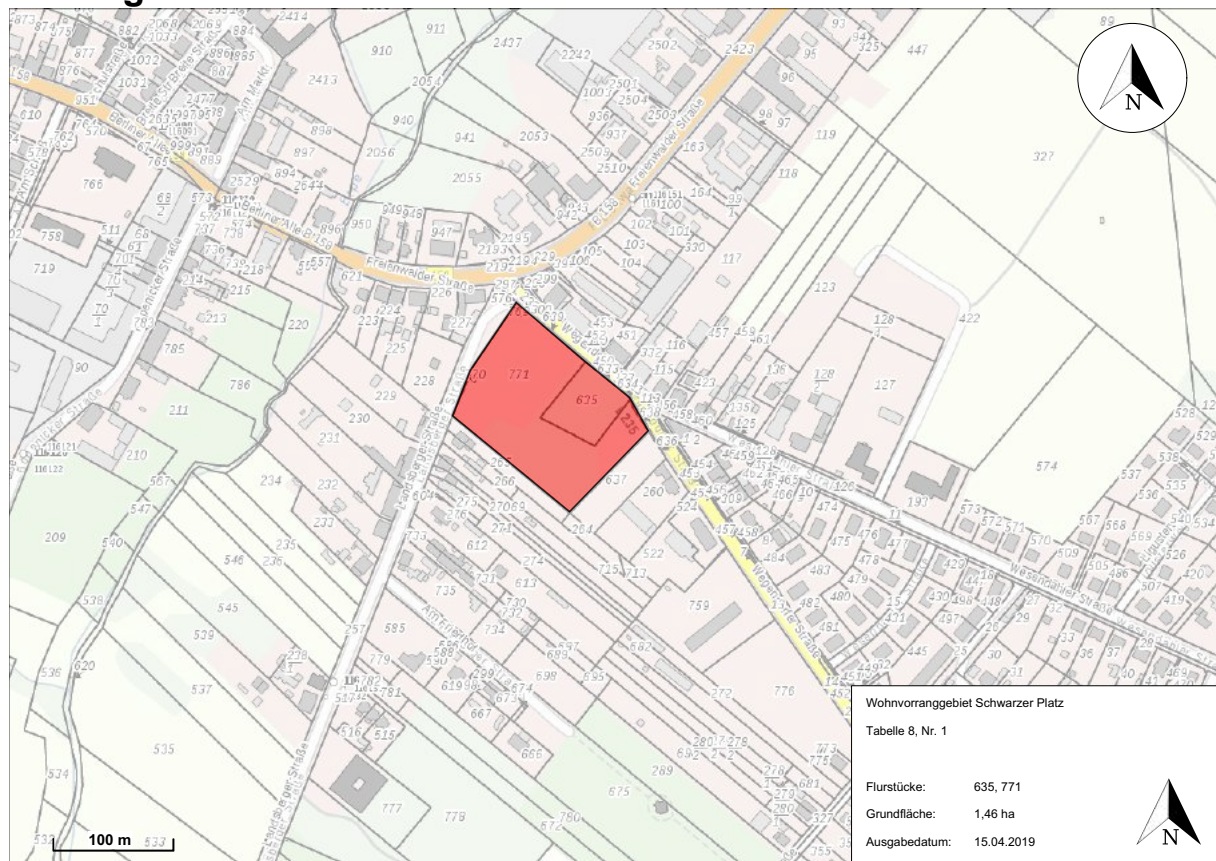
Zusätzlich erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen sollten im Rahmen der Planung von Geschosswohnungsbauten beachtet werden. Der Stadt Werneuchen wird die Erarbeitung einer Richtlinie in Bezug auf eine sozialgerechten Baulandentwicklung empfohlen. Dabei sollte eine Verpflichtung zur Beteiligung für Wohnfolgeeinrichtungen bei Neubauvorhaben durch den Investor geregelt werden:

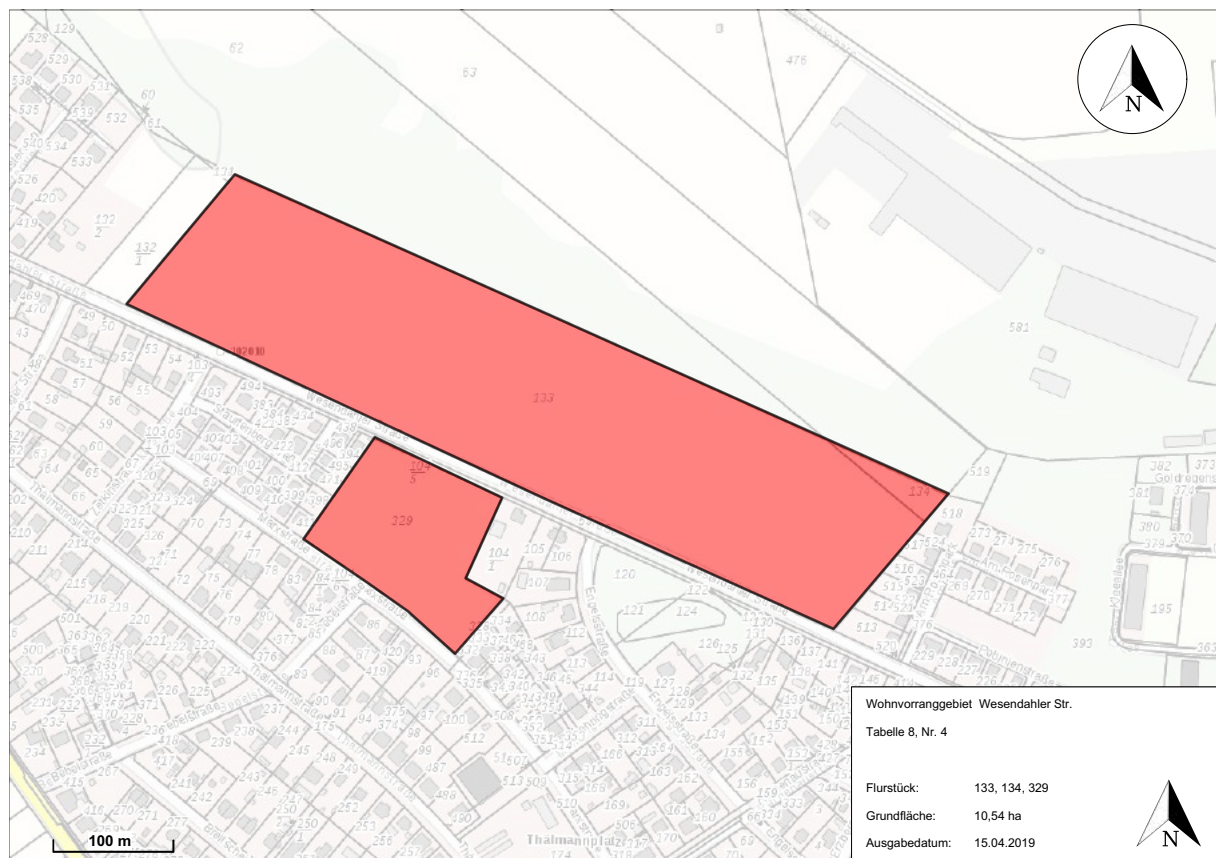
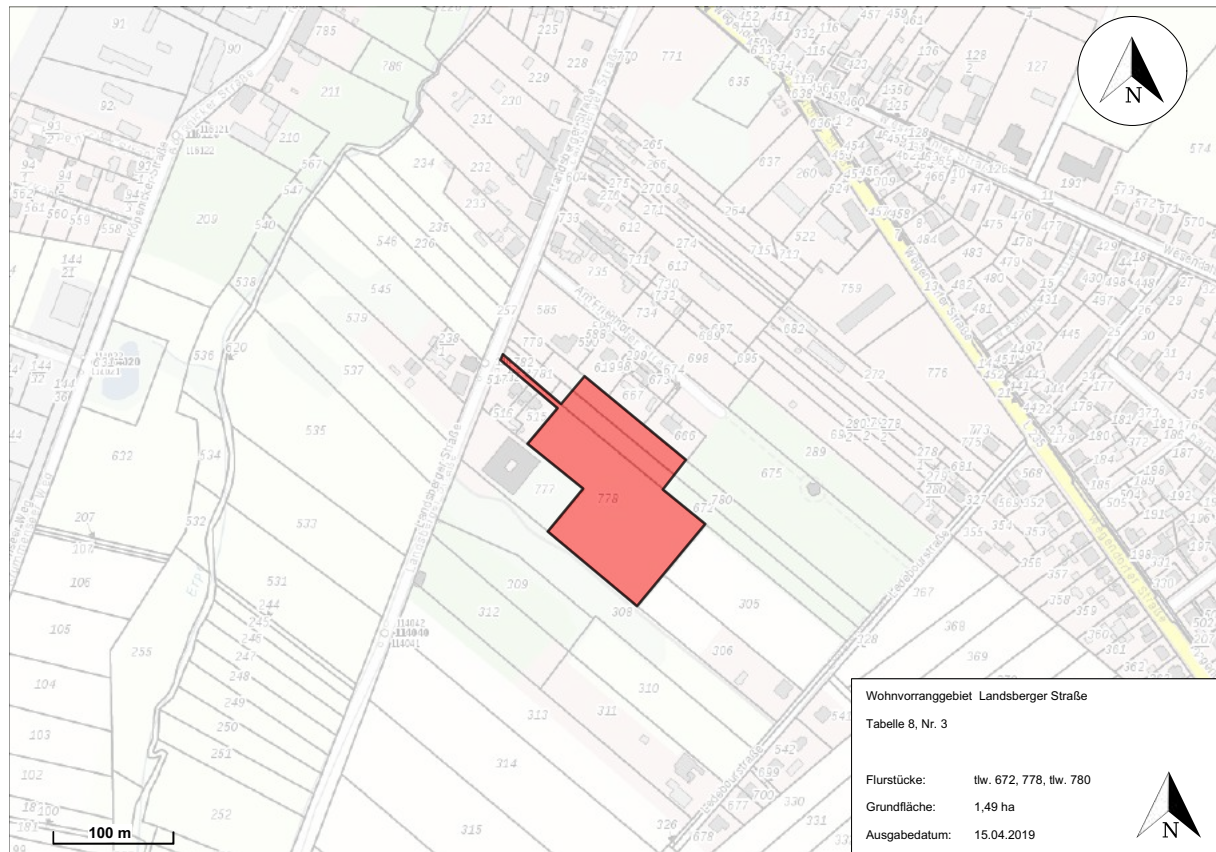
- 1) Die Herstellung bzw. die Übernahme der Kosten für den Mehrbedarf an öffentlichen Grünanlagen und öffentlichen Spielplätzen sowie die gegebenenfalls lastenfreie Übertragung an die Stadt Werneuchen sollte mit dem Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.*
- 2) Sollte mit dem Planvorhaben ein Mehrbedarf von Kindertagesbetreuungsplätzen entstehen, müsste der Planungsbegünstigte selbst in Abstimmung mit der Stadt Werneuchen mittels der Errichtung von Kindertagesbetreuungseinrichtungen oder durch einen entsprechenden Geldbetrag einen Ausgleich schaffen.*
- 3) Sollte mit dem Planvorhaben ein Mehrbedarf von Grundschulplätzen entstehen, sollte durch einen entsprechenden Geldbetrag durch den Planungsbegünstigten ein Ausgleich geschaffen werden.*

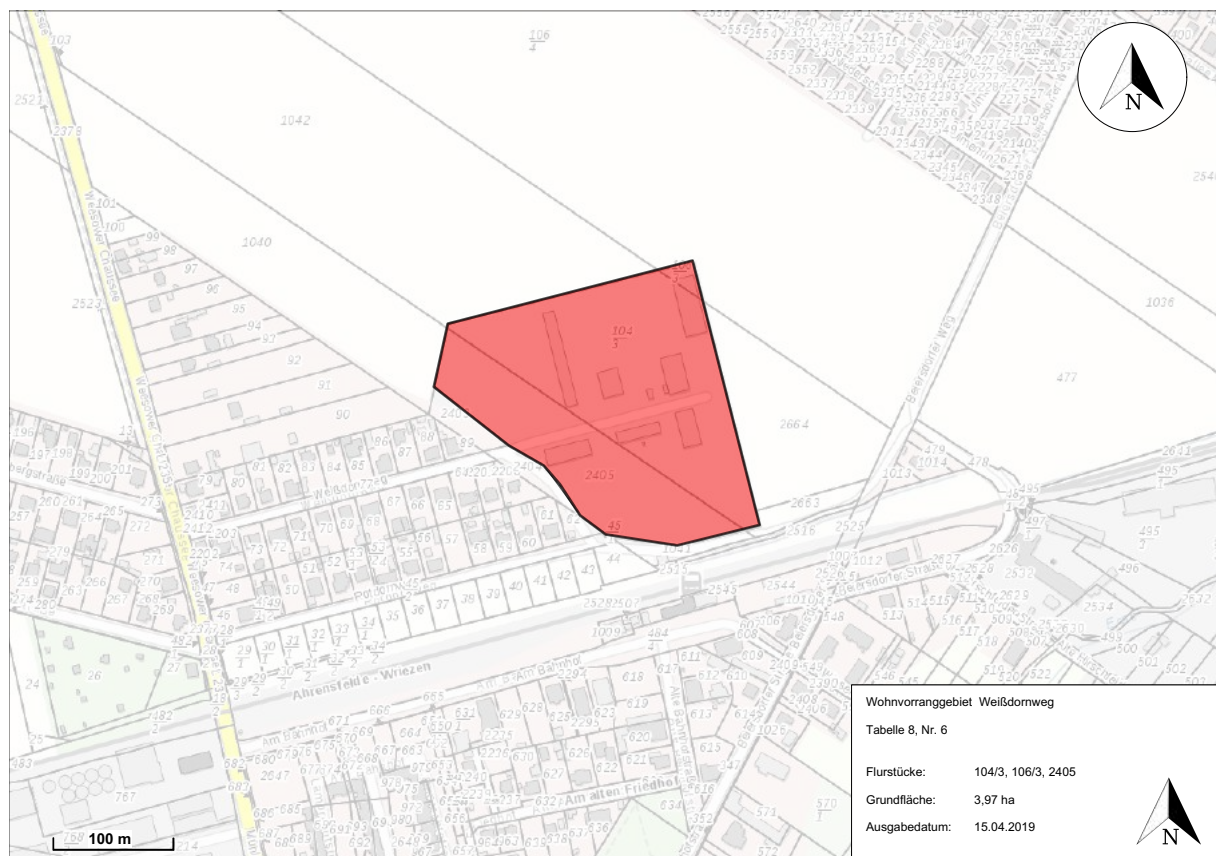
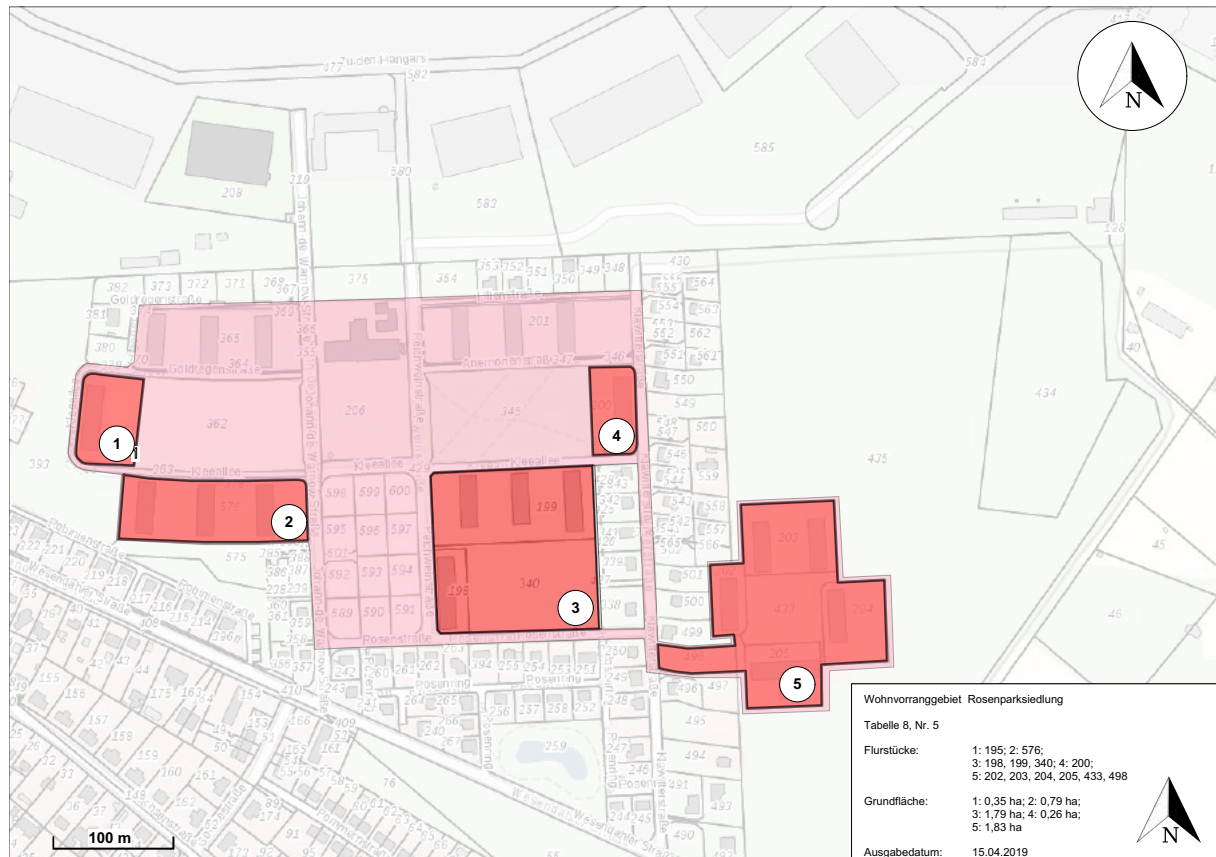
4. Verfahren

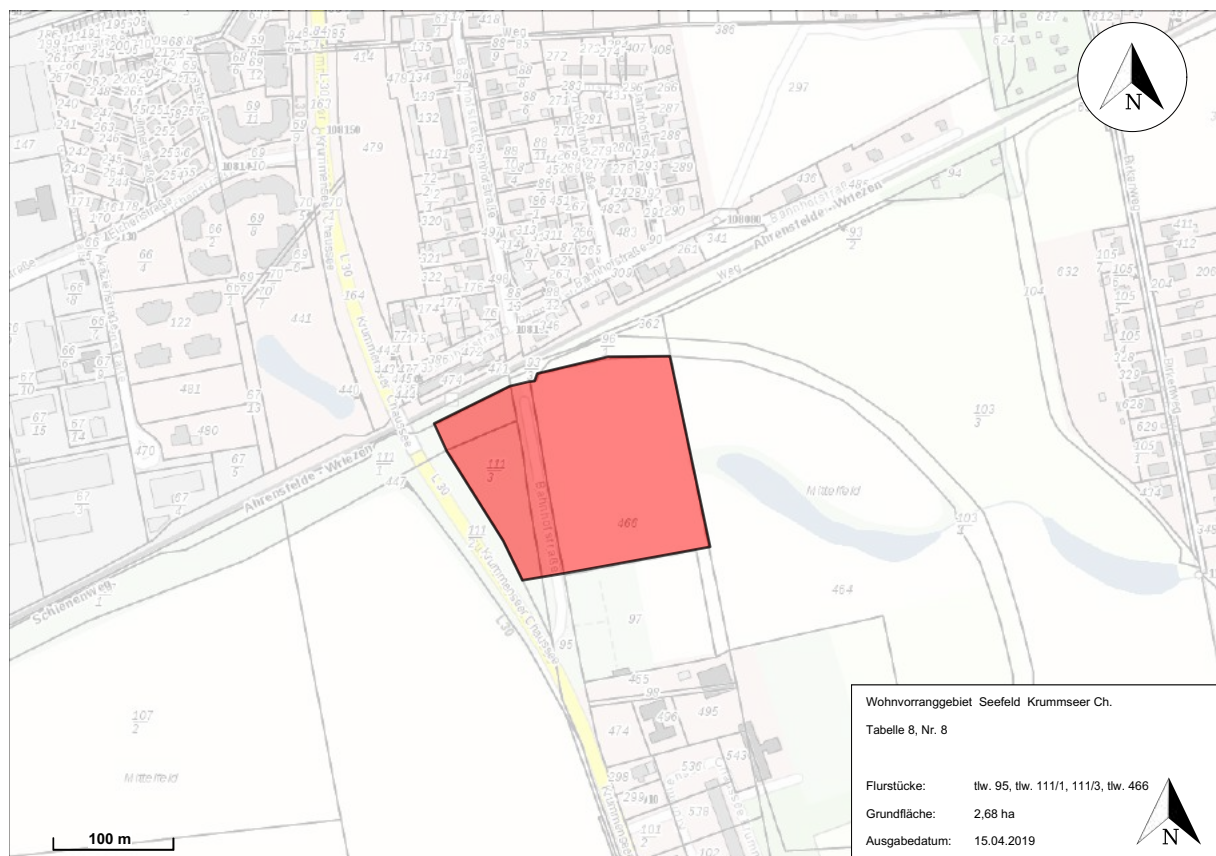
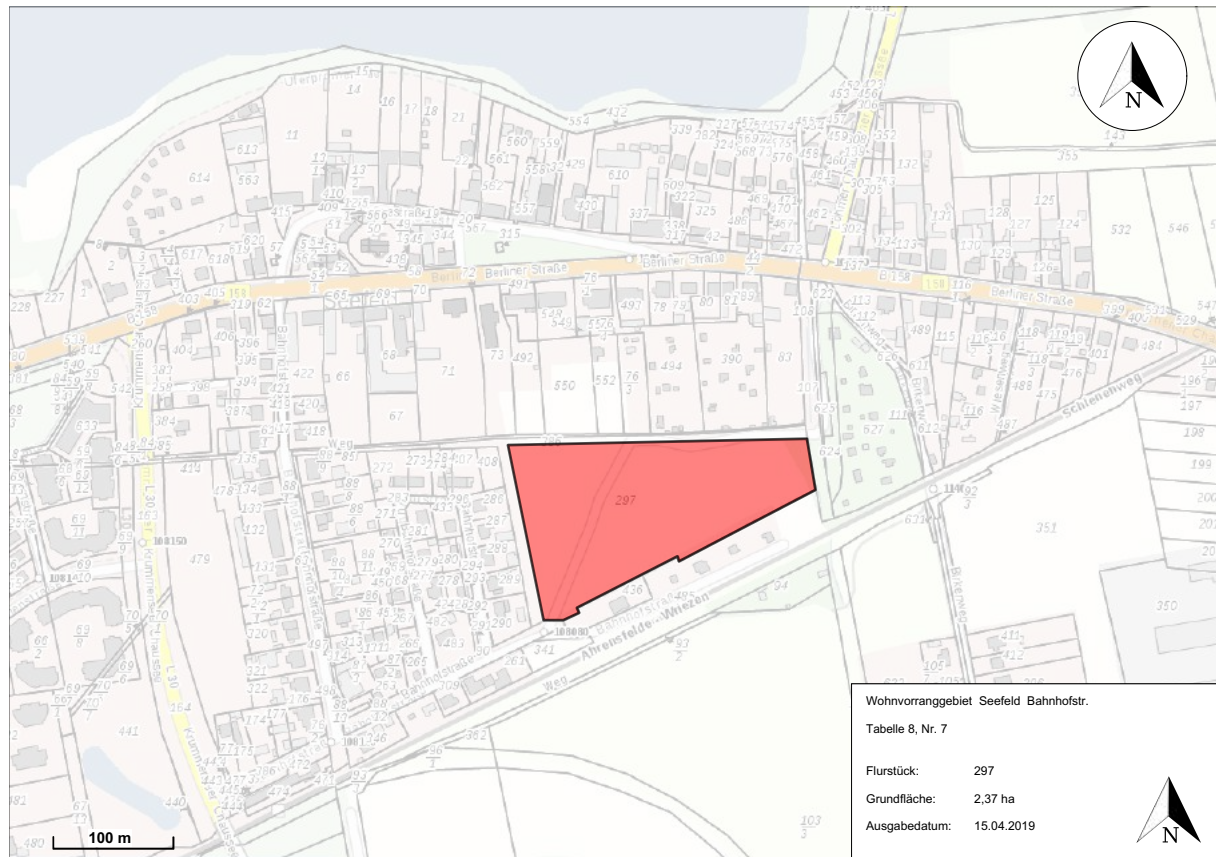
26. Juli 2018	Beschluss zur Erstellung durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen und den entsprechenden Gremien
5. März 2019	Beratung durch den Bauausschuss
4. April 2019	<i>Beratung durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen und den entsprechenden Gremien</i>
-	
23. Mai 2019	<i>Beschluss der WUS durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen und den entsprechenden Gremien</i>

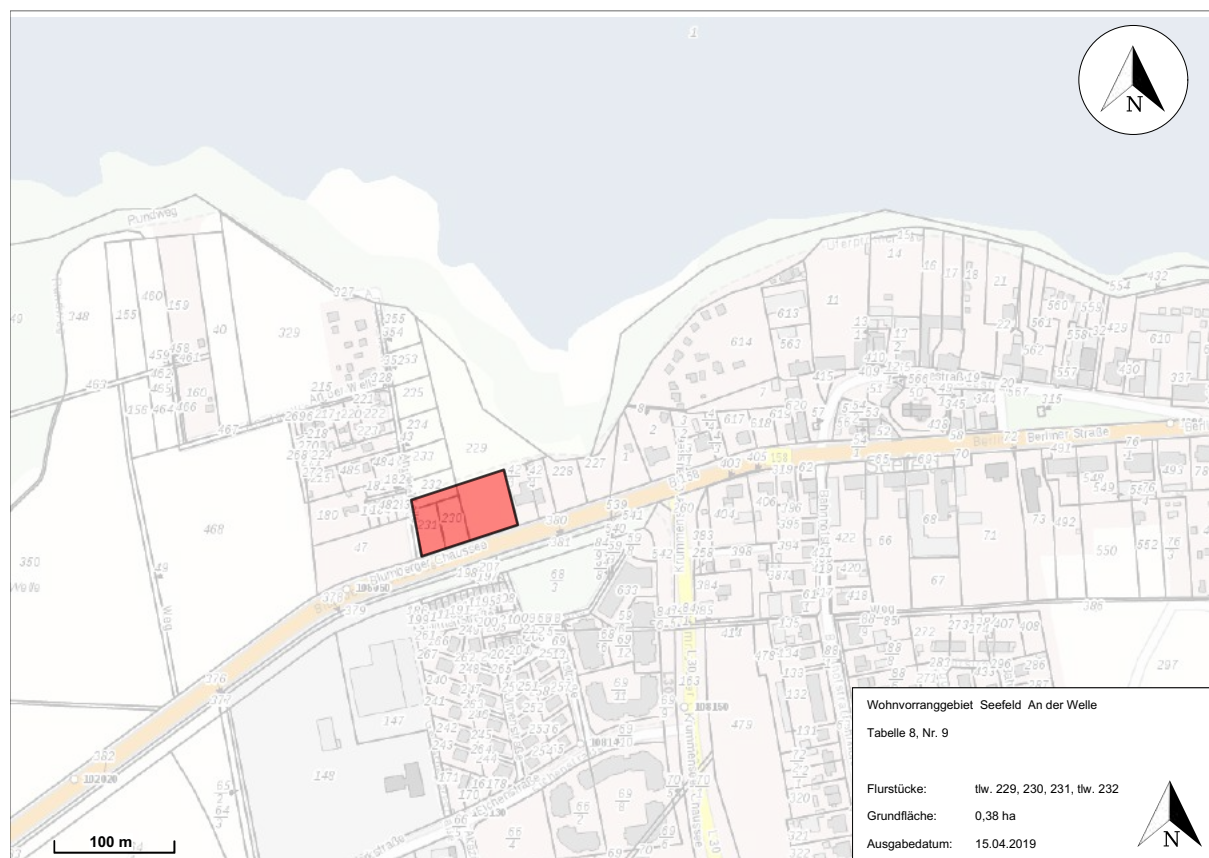
Anhang











Quellen

¹ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Kreisprofil Barnim 2015.

² Statistik Berlin-Brandenburg; Mikrozensus, Regionaldaten.

³ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Kreisprofil Barnim 2015.

⁴ LEP-HR Entwurf; Dezember 2017, S.12.