

Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Gemeinde Ahrensfelde / Stadt Werneuchen

Teil: Stadt Werneuchen (Stand 31.03.2022)

Flächensteckbriefe für Potenziale „Wohnen / Mischnutzungen“
im Siedlungsbestand sowie für Neubau/Flächenentwicklungen

Auftraggeber:

Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen

Auftragnehmer:

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung (Berlin) mit
PlanerNetzwerk PLA.NET (Stadtplanung | Regionalentwicklung | Landschaftsökologie) (Berlin)

Zeichenerklärung

NEBENKARTE

Abgrenzung

— Untersuchungsbereich

Verkehr

— Eisenbahn

— Verkehrsachse B 158

Flächennutzung

■ Bebaute Fläche

■ Unbebaute Fläche

STECKBRIEFKARTE

Abgrenzung

■ Bundeslandgrenze BE/ BB

— — Untersuchungsbereich

■ Flurstück

Verkehr

— In Betrieb

— Außer Betrieb/ Draisinenbahn

■ SPNV-Haltestelle

■ ÖPNV-Haltestelle

— Überörtliche Verbindungsstraße

— Geplante Umgehungsstraße B 158 n

Potentialfläche

■ Potentielle Wohnbaufläche

■ Potentielle Gewerbefläche

■ Potentielle Mischnutzungsfläche

Wind

↑ Bestand WKA

■ Windeignungsbereich

Energie

■ Leitungstrasse

Schutzgebiet

■ Naturschutzgebiet

■ Landschaftsschutzgebiet

■ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

■ Biotop/ FFH-LRT

■ Wasserschutzgebiet

Risikogebiet

■ Hochwasserrisikogebiet

Daseinsvorsorge

■ Schulstandort

■ Kindertagesstätte

■ Sportstätte

■ Kirche

■ Jugendeinrichtung/
Ortsgemeinschaftszentrum

■ Supermarkt

■ Freiwillige Feuerwehr

■ Spielplatz

■ Badestelle

■ Autohändler

Sonderfläche

■ Photovoltaikanlage

■ Ver-/ Entsorgung

■ Bundespolizei

Impressum

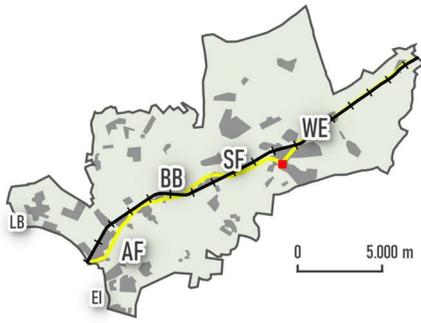
LOKATION:S | Kartographie: Luise Leffmann

Datenquellen

eigene Erhebungen; BSM; SR; W.O.W.; Landesbetrieb Straßenwesen; a.r.s. Planungsbüro; trias Planungsgesellschaft; Regionale Planungsgemeinschaften des Landes Brandenburg; Landesamt für Umwelt Brandenburg; Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg, Biotop-, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg, Windkraftanlagen in Brandenburg INSPIRE Download-Service (WFS-LFU-WKA), Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg (wsg.shp), Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg (gemäß HWRM-RL), dl-de/by-2-0; Geoportal Berlin: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inkl. Natura 2000), dl-de/by-2-0; © Ministerium für Bildung, Jugend und Sport: Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten, im Land Brandenburg (WFS-MBJS), dl-de/by-2-0

Geobasisdaten

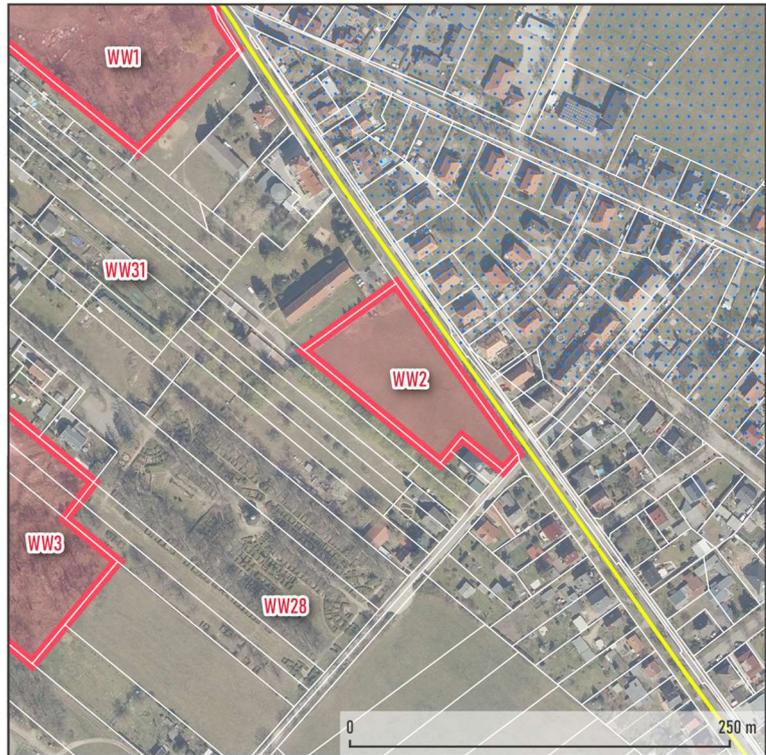
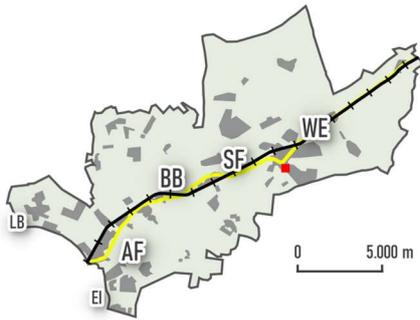
© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), dl-de/by-2-0, Daten geändert;
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert



WW1

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ecke Wegendorfer Str., Landsberger Str.
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	1,48
Nettobaulandfläche in ha	1,04
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept (25 RH / 117 MFH)
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Wohnungsbau in Realisierung
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	integrierte Lage im Achsen-Kernort
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	950
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (Erschließung abgeschlossen), RW grundstückinterne Versicherung

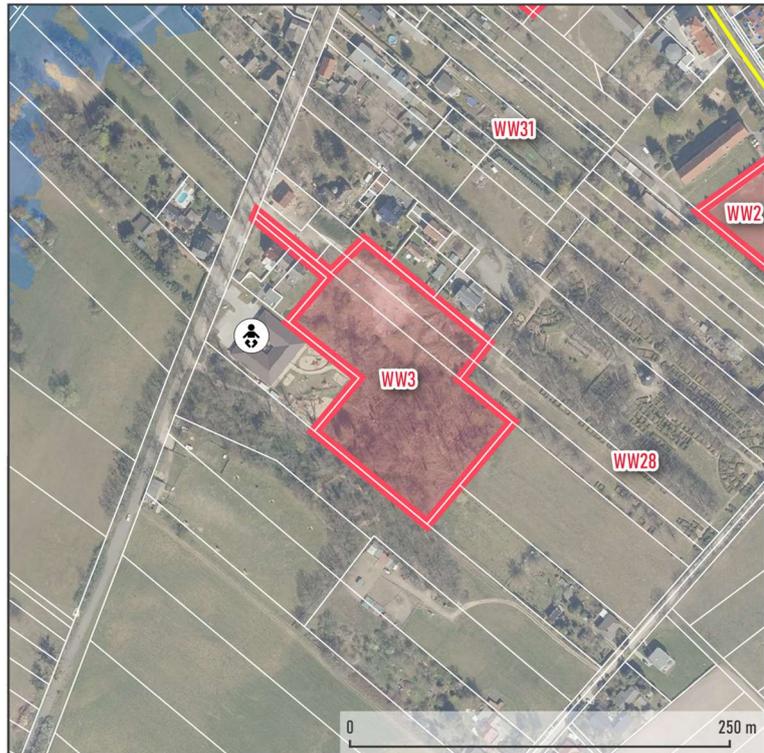
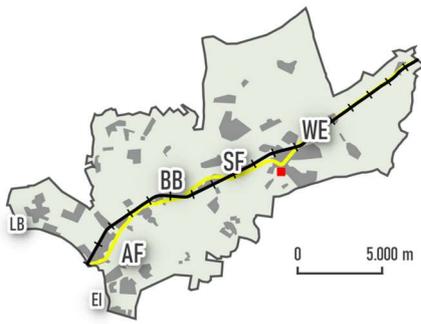
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	350	
Entf. Grundschule [m]	1.200	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.300	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	400	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	150	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone (TWSZ III)	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts		
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering - mittel artenschutzfachliches Potential, sowohl im Offenland als auch im Baumbestand	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein geringer Gestaltungsaufwand (innerörtliche Lage)	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Umsetzung)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig, in Realisierung	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Konzept liegt vor, verdichtete Wohnformen in zentraler Stadtlage	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte		



WW2

Standortinformationen	
Bezeichnung	Wegendorfer Str. 7
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	0,72
Nettobaulandfläche in ha	0,50
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept WBG
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	integrierte Lage im Achsen-Kernort
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.200
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	650
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend / RW grundstückintern

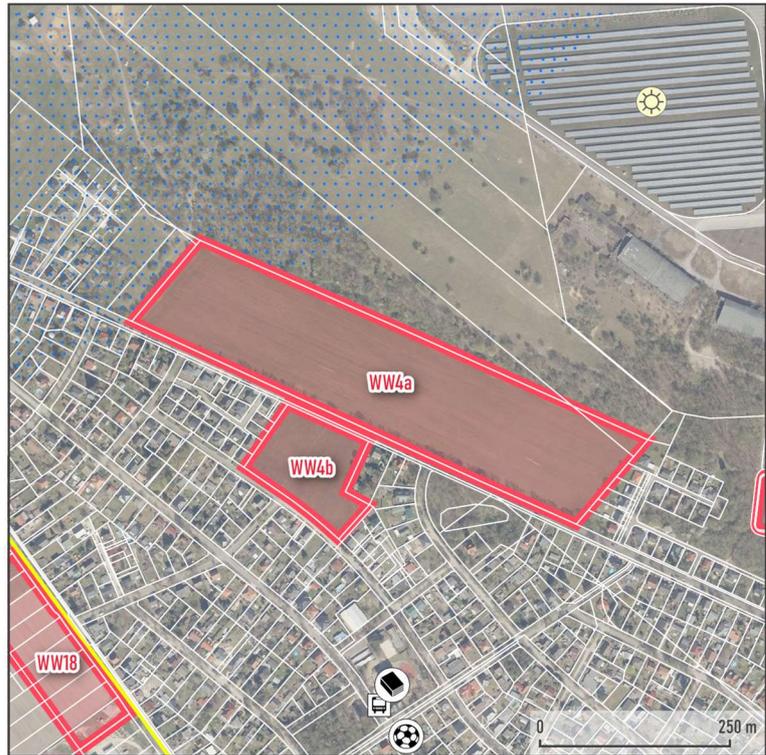
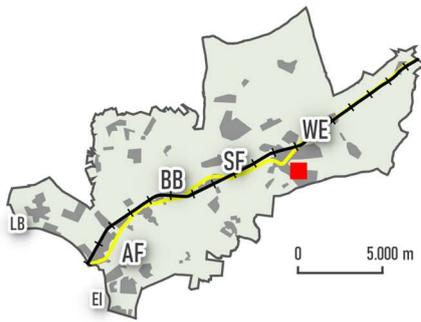
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	350	
Entf. Grundschule [m]	900	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.500	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	750	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	350	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone (TWSZ III)	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Grünland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein innerörtliche Lage, vorhandene Eingrünung erhalten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Kommune / WBG	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Abstimmung mit Kommune)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Konzept liegt vor, Geschosswohnungsbau	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte		



WW3

Standortinformationen	
Bezeichnung	rückwärtige Lage Landsberger Straße / südlicher Ortsrand
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	1,45
Nettobaulandfläche in ha	1,02
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / Grünfläche
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Grünfläche / Baumbestand
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, Ortsrandlage
Potenzialtyp	A / C
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	300
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Landsberger Straße / "Nadelöhr" Kreuzung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.300
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	800
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (VG prüfen) / RW grundstückintern

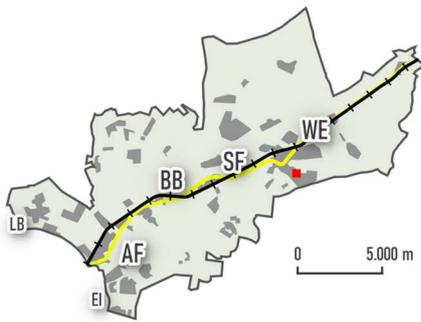
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	100	
Entf. Grundschule [m]	1.100	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.150	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	700	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	450	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Brachland), Wald (Laub- und Nadelholz), Tagebau / Grube / Steinbruch, Unland / Vegetationslose Fläche	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	mittel Gehölzbestand, avifaunistisches Potential	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja Ortsrandlage mit vorhandenen Grünstrukturen, Gestaltungsaufwand hoch	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Kommune	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP-Verfahren / FNP-Änderung erforderlich (Grundlage städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept)	
Bodenordnung	nicht erforderlich, kommunales Eigentum	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	maßstäbliches verdichtetes Wohnen (Potential für Mietwohnungsbau und Mehrgenerationen-Wohnen), Bestandteil der WUS Stadt Werneuchen	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Erstellung städtebauliches Konzept, frühzeitige Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde (Baumbestand, Kompensation), Einleitung BP-Verfahren, Prüfung von Erfordernissen der verkehrlichen Anbindung (Landsberger / Wegendorfer Straße)	



WW4a

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rudolfshöhe, Wesendahler Str. (Ost)
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	8,99
Nettobaulandfläche in ha	6,29
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP i. V.
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konz City Haus
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Achsen-Kernort, Siedlungszusammenhang (Rudolfshöhe)
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubauflächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	550
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (über Wesendahler Straße / "Nadel- öhr" Kreuzung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.550
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (max. 3 VG) / RW grundstückintern

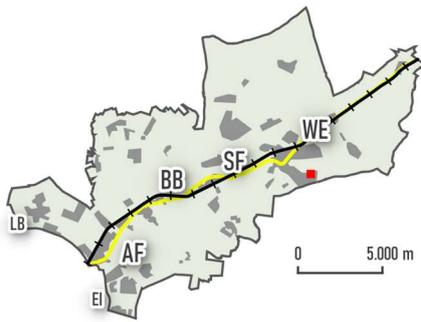
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.100	
Entf. Grundschule [m]	400	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.100	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	950	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	950	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein große Baulücke, nördlich angrenzende Flächen gewährleisten Eingrünung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Abstimmung mit Kommune)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	BP im Verfahren (städtebauliches Konzept liegt vor)	
Bodenordnung	innere Erschließung prüfen	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	vorliegendes städtebauliches Konzept; ggf. Überprüfung und Anpassung bzgl. bedarfsgerechtem Wohnraumangebot und flächensparenden /energieeffizienten Bautypologien/Gebäuden	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Prüfung der Umsetzbarkeit am Standort in Bauabschnitten (potenzielle Verkehrseffekte um Wegendorfer / Wesendahler Straße / Einmündung B 158 etc.)	



WW4b

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rudolfshöhe, Wesendahler Str. (West)
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	1,59
Nettobaulandfläche in ha	1,11
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich im Innenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Achsen-Kernort, Siedlungszusammenhang (Rudolfshöhe)
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand (mehrsseitige Erschließung)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	400
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (über Wesendahler Straße / "Nadel- öhr" Kreuzung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.600
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	350
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (max. 2 VG) / RW grundstückintern

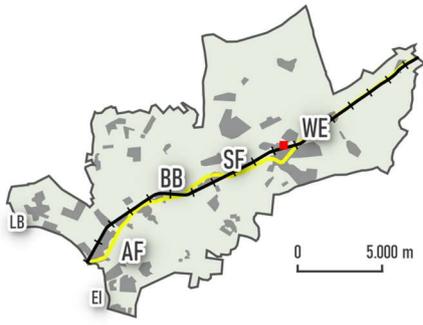
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.000	
Entf. Grundschule [m]	300	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.000	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	850	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	900	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein innerörtliche Baulücke	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang kein Entwicklungsinteresse des/der Eigentümer:in	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP erforderlich (anhand städtebaulichem Konzept)	
Bodenordnung	innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Integration in umgebende Strukturen, ggf. Potenzial für innovative Wohnformen wie Mehrgenerationen-Wohnen	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Klärung Entwicklungsbereitschaft / aktive Ansprache Eigentümer:in	



WW5

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rosenparksiedlung
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	3,2
Nettobaulandfläche in ha	2,24
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Gebäudebestand (Leerstand)
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, südöstlicher Ortsrand (vormaliges Kasernenareal)
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung (Gebäudebestand)
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung durch Revitalisierung Gebäudebestand, Prüfung Potenziale Ergänzungen / Aufstockung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	1.000
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (über Wesendahler Straße / "Nadel-ohr" Kreuzung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	2.200
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	750
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (VG prüfen) / RW Prüfung erforderlich

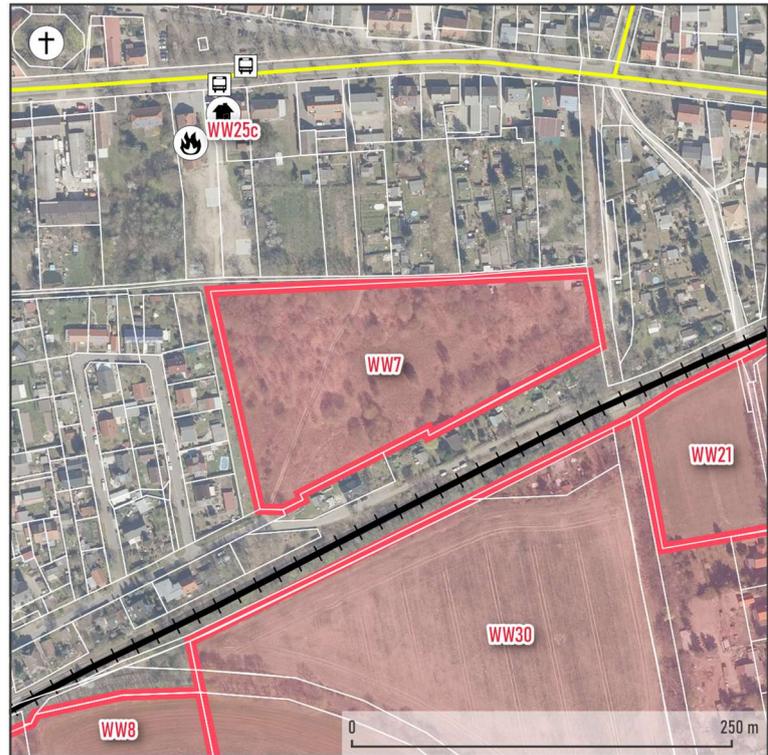
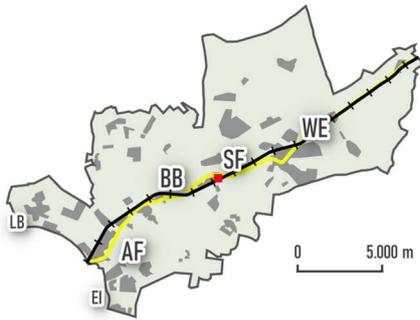
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.850	
Entf. Grundschule [m]	100	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.800	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	1.000	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	1.700	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	mittel - hoch waldartiger Baumbestand hohes Kompensationserfordernis	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja Charakter des Gebiets sollte erhalten bleiben, sensible, reduzierte Bebauung empfohlen	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Land	
Flächenverfügbarkeit	unbekannt	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Sanierung / Weiterentwicklung Gebäudebestand; Potenzial für die Entwicklung von Wohnraumangeboten mit Genossenschaften / genossenschaftliches Wohnen "im Grünen" o.ä.	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Verständigung mit Eigentümer:in bzgl. möglicher vertraglicher Regelungen mit Interessent:innen / Genossenschaften etc.	



WW6

Standortinformationen	
Bezeichnung	Östlich Weißdornsiedlung, Weißdornweg
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	3,98
Nettobaulandfläche in ha	2,79
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept BP (44 EFH / 45 MFH)
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Brache
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, hohe Lagegunst nördlich Bahnhof
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand / Revitalisierung Altgewerbestandort
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	350
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (durch Wohnquartier über Rotdorn-/Weißdornweg oder Beiersdorfer Straße)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	150
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend (Erschließung abgeschlossen) / RW grundstücksinterne Versickerung

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	800	
Entf. Grundschule [m]	2.000	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.800	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	850	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	700	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein bebauter Bereich	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Abstimmung mit Kommune)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und weitere Nutzungen	ggf. Sondierung möglicher Anpassungen des Konzeptes bzgl. bedarfsgerechter Wohntypologien (v.a. Mietwohnen)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Konsultation Eigentümer:in/Projektentwickler	

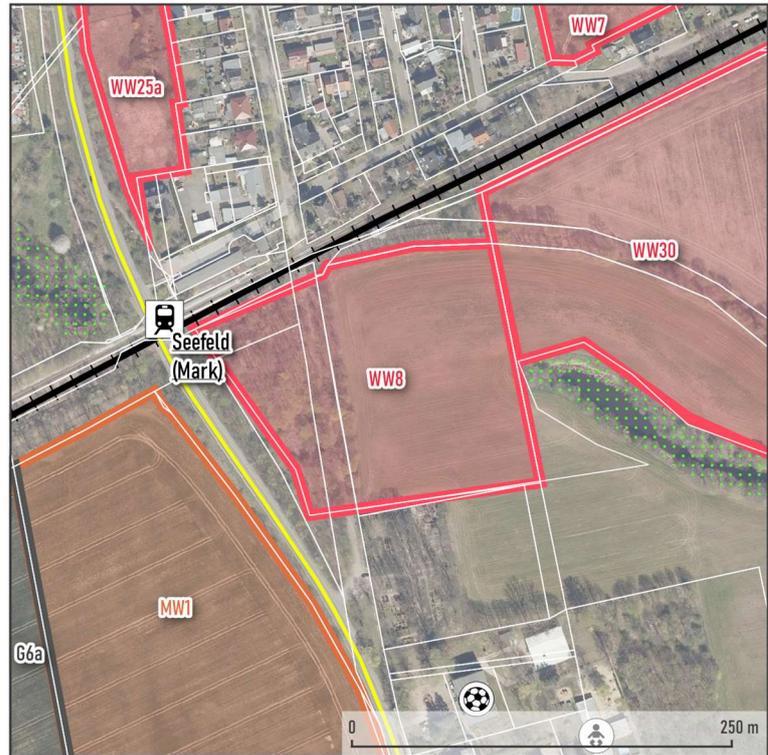
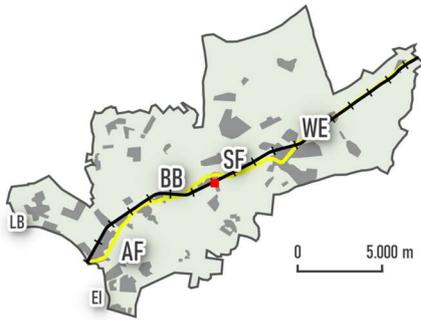


WW7

Standortinformationen	
Bezeichnung	Nördlich Bahnhofstraße, "Seefelder Gärten"
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	2,46
Nettobaulandfläche in ha	1,72
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP i.V.
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept / Vergabe
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Grünfläche / Baumbestand
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Achsen-Kernort, integrierte Lage zwischen Ortskern und Bahn
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	200
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Birkenweg / Anbindung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	450
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW nicht gesichert - Erweiterung Transportleitung, Neubau innerörtliche Zuleitung (TW), SW - Neubau Pumpwerk / RW - Einleitung in Gewässer II. Ordnung mit uWB prüfen



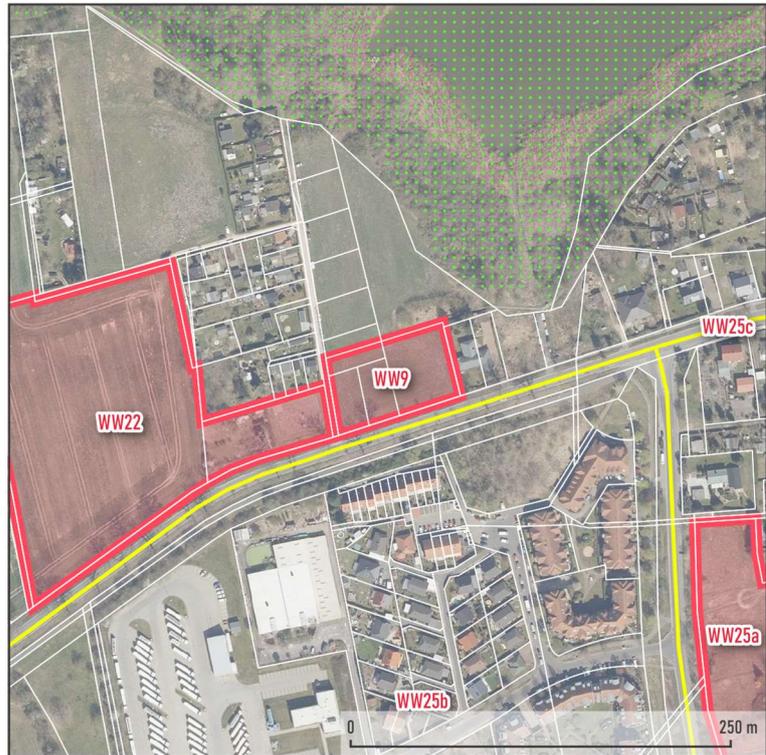
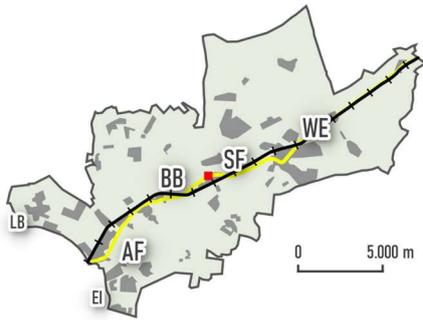
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	550	
Entf. Grundschule [m]	4.650	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.450	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	200	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.000	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	mittel Gehölz bestandene Sukzession mit artenschutzfachlichem Potential	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein innerörtliche Lage	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in/Bonava)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Planungen in Abstimmung mit Kommune)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	BP im Verfahren / städtebauliches Konzept im Abstimmungsverfahren mit Ort bzw. Kommune	
Bodenordnung	innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	besondere Eignung für verdichtetes Wohnen / Mietwohnungsbau (Nähe Bahn-Hp.); Sicherstellung verkehrsverträgliche Anbindung (Hinterliegerareal) im Zuge des BP-Verfahrens	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung gemeindeseitig angestrebter Wohntypologien sowie zur verträglichen verkehrlichen Anbindung, Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen für Erschließung / Anbindung an Trink- und Schmutzwassernetz	



WW8

Standortinformationen	
Bezeichnung	Krummenseer Chaussee, Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	2,78
Nettobaulandfläche in ha	1,95
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, südlich Bahn, kein engerer Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Neubauflächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	eingeschränkt (Anbindung Krummenseer Chaussee)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	150
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	500
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW nicht gesichert - Erweiterung Transportleitung, Neubau innerörtliche Zuleitung (TW), SW - Neubau Pumpwerk / RW - grundstücksinterne Versickerung

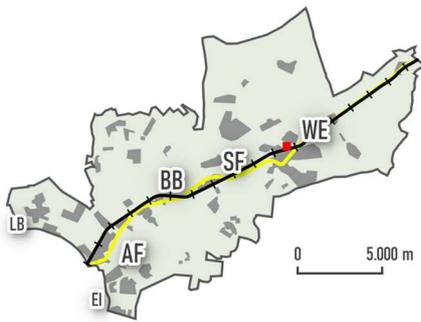
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	250	
Entf. Grundschule [m]	4.350	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.150	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	500	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.300	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-1 (<45-50)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	angrenzend Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Industrie- und Gewerbefläche), Bahnverkehr, Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	hoch Feldgehölz, gering - hoch LW-Fläche, Nähe zu einem Gewässer	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (2-3 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. Bindungen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP / FNP-Änderung erforderlich; städtebauliches Konzept erforderlich (empfohlene Betrachtung im Zusammenhang mit künftiger Entwicklung des Gesamtareals südlich der Bahnlinie)	
Bodenordnung	Erschließung sowie Belange der Bodenordnung im Zusammenhang mit Gesamtareal südlich der Bahnlinie zu definieren	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für verdichtetes Wohnen / Mietwohnungsbau (SPNV)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Konkretisierung der Entwicklungsvorstellungen südlich Bahnlinie (Verknüpfung mit MW1 & WW30, Definition von Entwicklungsabschnitten samt Aufwertung Bestand östliche Krummenseer Straße), vorausschauende Schaffung erforderlicher infrastruktureller Voraussetzungen für Erschließung / Anbindung an Trink- und Schmutzwassernetz sowie verkehrliche Anbindung an Krummenseer Straße	



WW9

Standortinformationen	
Bezeichnung	An der Welle / B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	0,42
Nettobaulandfläche in ha	0,29
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Grünland / Brache
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, erweiterter Ortskern
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	900
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW - Netzerweiterung erforderlich (VG prüfen) / RW – grundstücksinterne Versickerung

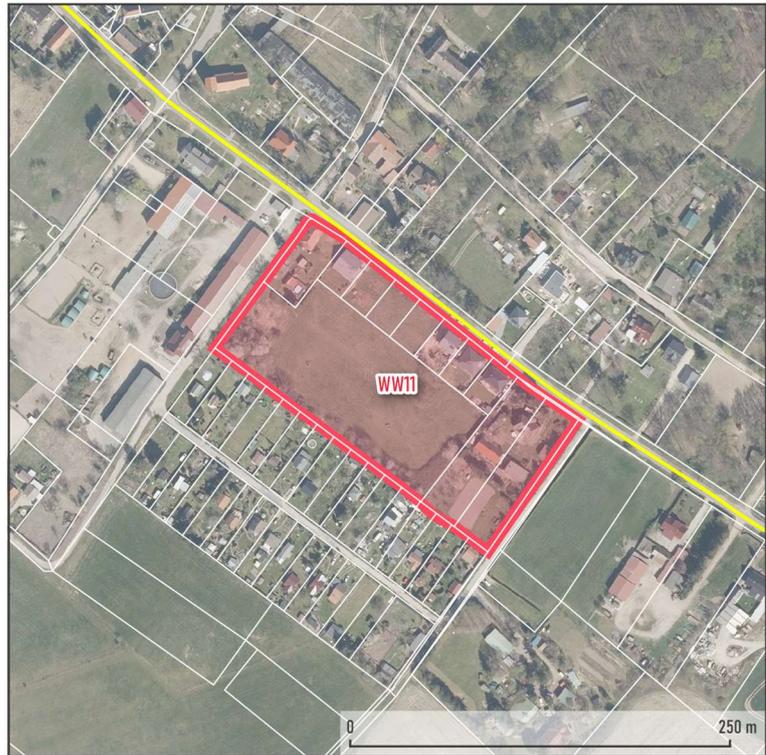
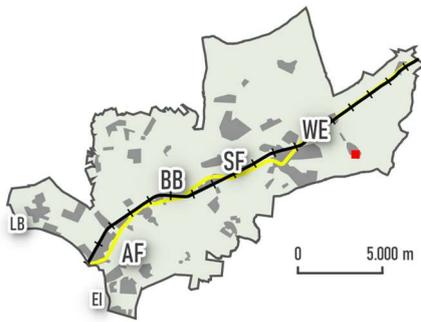
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	850	
Entf. Grundschule [m]	4.200	
Entf. weiterführende Schule [m]	400	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	500	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.600	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 2-3 (>50-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Grünland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Baulücke am Ortsrand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	BP / ggf. alternativ Innenbereichssatzung und FNP-Änderung erforderlich; alternativ: Betrachtung im Zusammenhang mit WW22	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Lückenschluss orientiert an Umgebungsbebauung	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Ansprache Eigentümer:innen, Prüfung Planerfordernis (ggf. im Zusammenhang WW22), grundsätzlich kurzfristig entwickelbar, Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen für Erschließung / Anbindung an Trink- und Schmutzwassernetz (Erweiterungen)	



WW10

Standortinformationen	
Bezeichnung	Beiersdorfer Straße, nördlich Bahnhof, südlich Stienitzau
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	4,86
Nettobaulandfläche in ha	3,40
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN (Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur u. Landschaft)
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, hohe Lagegunst nördlich Bahnhof
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand in Lagegunst Bhf.-Umfeld
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Beiersdorfer Straße)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	300
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – Beachtung TWSZ III (Bebauung bislang nicht möglich), Prüfung der Kapazitäten / Alternativen für Netzerweiterungen (siehe WW6), RW – keine Angaben (Stadtwerke)

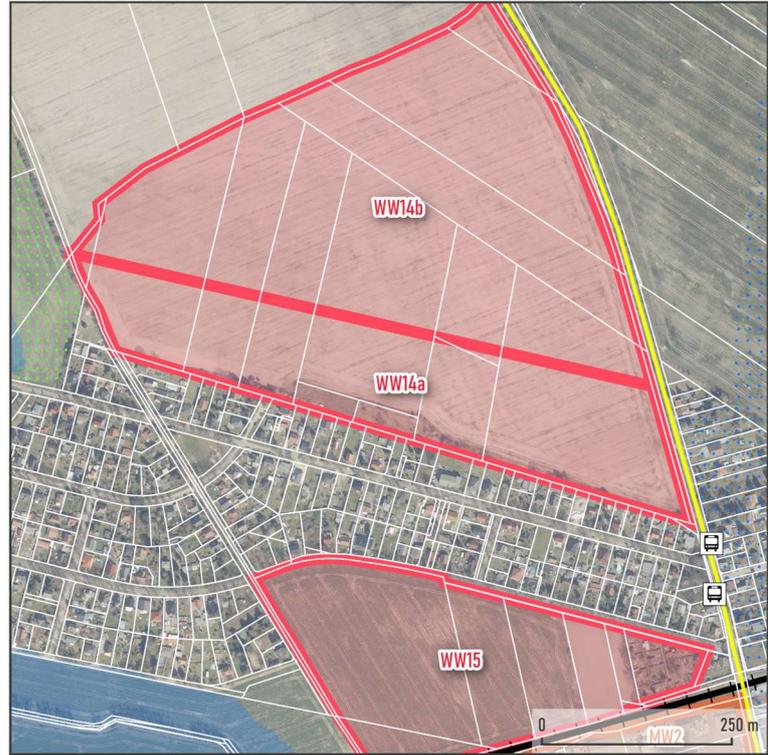
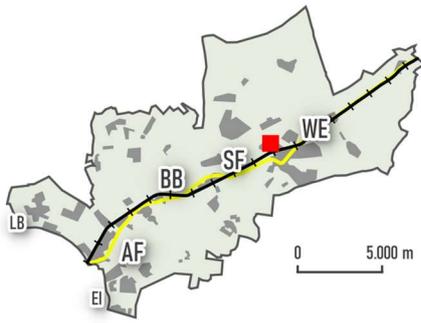
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	900	
Entf. Grundschule [m]	2.000	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.000	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	950	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	750	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Straßenverkehr, Weg	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (2 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP / FNP-Änderung erforderlich, grundsätzliche Klärung der Entwicklungsoptionen bzgl. TWSZ III (Befreiungen, Auflagen) mit Fachstellen erforderlich	
Bodenordnung	Klärung Erfordernisse, insbesondere für innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für verdichtete Wohnformen infolge Lagegunst zum Bahnhof; Verknüpfung Ortskern mit Wohnsiedlung Stienitzau mit hoher Freiraumqualität, ggf. innovativer Städtebau (klimagerecht, energieeffizient, neue Bauweisen / Holz)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	grundsätzliche Klärung zum Umgang von Potenzialen mit Lagegunst im TWSZ (Nähe Bahnhof, Bezüge Stadtkern), ggf. Definition von Anforderungen und Alternativen für städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklungen im Kontext Stärkung umweltfreundliche Mobilität, Bahnhofsumfeld und Vielfalt Wohnen	



WW11

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rückwärtige Lage Ernst-Thälmann-Straße
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Hirschfelde
Bruttobaulandfläche in ha	2,38
Nettobaulandfläche in ha	1,67
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / M
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Grünland / Brache
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	integrierte Lage, erweiterter Ortskern
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	150
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	2.700
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	2.750
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW - Netzerweiterung erforderlich (VG prüfen) / RW – grundstücksinterne Versickerung

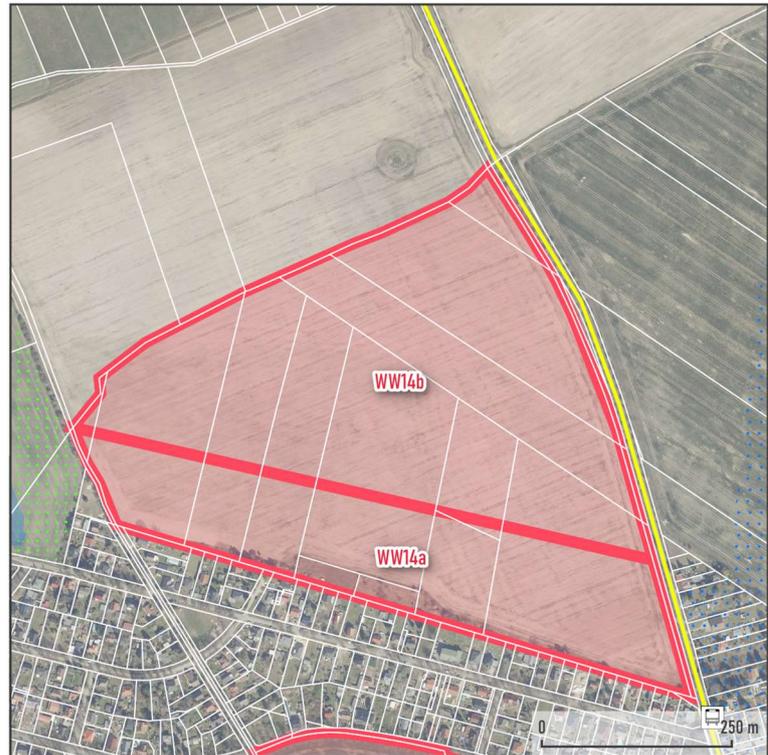
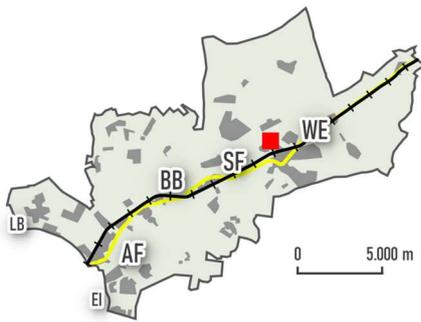
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	4.400	
Entf. Grundschule [m]	2.700	
Entf. weiterführende Schule [m]	BB: 8.400 UG: 12.550	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	400	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.850	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Ackerland, Grünland), Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Wochenend- und Ferienhausfläche), Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Einzelbäume erhaltenswert	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit		
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen		
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte		



WW14a

Standortinformationen	
Bezeichnung	Nördlich Amselhain, westlich Weesower Chaussee (Süd)
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	10,75
Nettobaulandfläche in ha	7,53
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, Ortsrand, nördlich an Siedlung Amselhain angrenzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubauflächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden (Anbindung Weesower Chaussee nötig)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	800
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Neubau Transportleitung, SW – Neubau Pumpwerk, Anpassung Bestandsnetz (Werneuchen), RW – grundstückintern

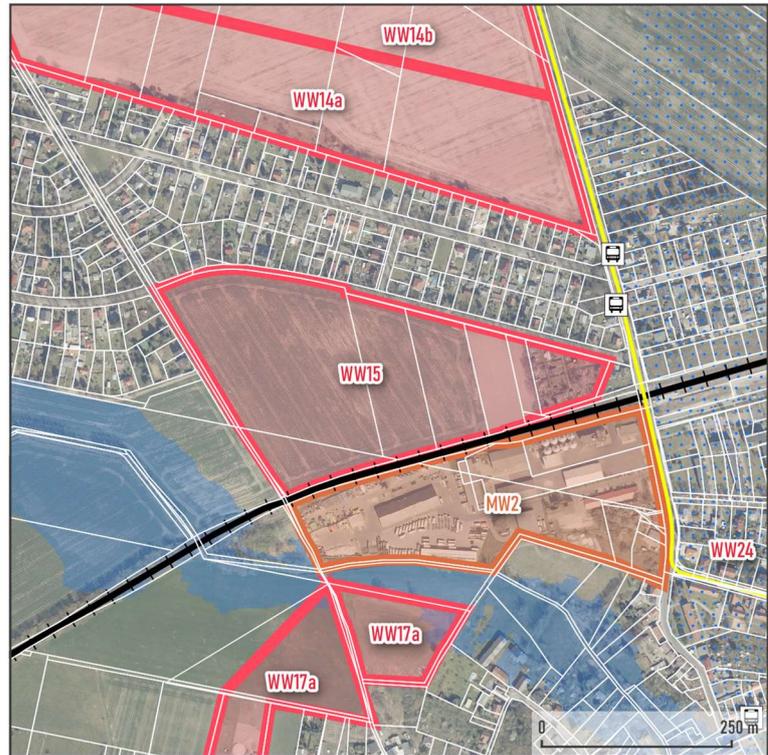
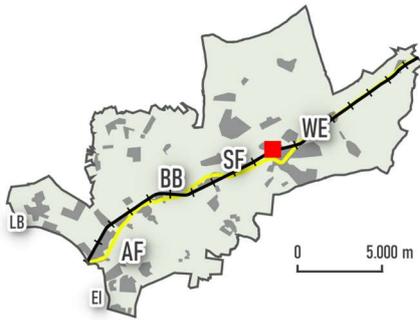
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.050	
Entf. Grundschule [m]	2.550	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.200	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	1.050	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	1.250	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	angrenzend Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Gartenland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Gestaltungsaufwand: Einbindung in Landschaft	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (LVB / 2 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig (nachrangiges Entwicklungspotenzial)	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Neuordnung und innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	anknüpfend an Bestandsprägung, im östlichen Bereich mit Bahnhofsnahe verdichtete Wohnformen, besondere Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung zum Landschaftsraum, Gliederung mit Freiraumelementen (z.B. Niederschlagsentwässerung)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache bzgl. längerfristiger Entwicklungsoptionen des Areals nördlich Amselhain (WW14a/b), vorausschauende Planung und Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen zur Anbindung an Trink-/Schmutzwassernetz	



WW14b

Standortinformationen	
Bezeichnung	Nördlich Amselhain, westlich Weesower Chaussee (Nord)
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	20,1
Nettobaulandfläche in ha	14,07
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, ohne Siedlungszusammenhang (nördlich Amselhain)
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubaufächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden (Anbindung Weesower Chaussee nötig)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	950
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	600
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Neubau Transportleitung, SW – Neubau Pumpwerk, Anpassung Bestandsnetz, RW – grundstücksintern

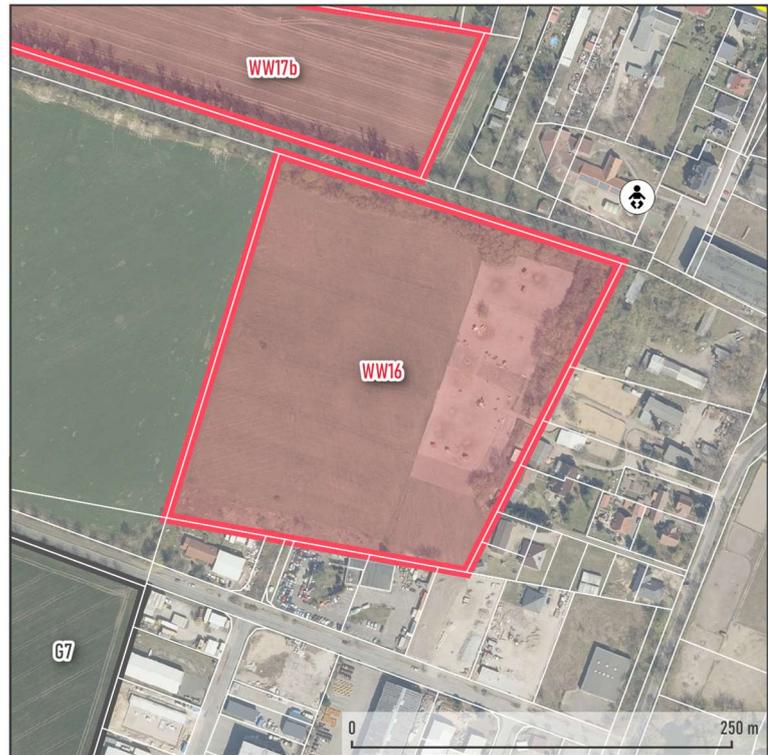
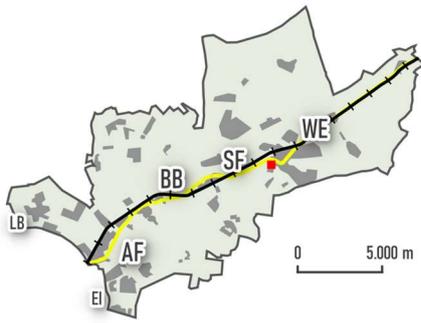
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.250	
Entf. Grundschule [m]	2.750	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.300	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	1.250	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	1.400	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja Siedlungskörper ragt in die freie Landschaft	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (LVB / 2 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig (nachrangiges Entwicklungspotenzial)	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich (ggf. im Zusammenhang mit WA14a in maßstäblichen Abschnitten und zukunftsorientierten Alternativen vorplanen)	
Bodenordnung	Neuordnung und innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	anknüpfend an Bestandsprägung, im östlichen Bereich mit Bahnhofsnähe verdichtete Wohnformen, besondere Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung zum Landschaftsraum, Gliederung mit Freiraumelementen (z.B. Niederschlagsentwässerung)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache bzgl. längerfristiger Entwicklungsoptionen des Areals nördlich Amselhain (WW14a/b), vorausschauende Planung und Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen zur Anbindung an Trink-/Schmutzwassernetz	



WW15

Standortinformationen	
Bezeichnung	Südlich Amselhain, nördlich Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	9,86
Nettobaulandfläche in ha	6,90
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich im Innenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, hohe Lagegunst in Bhf.-Nähe, im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung (Lagegunst)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	700
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	350
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW - Neubau Transportleitung, SW - Neubau Pumpwerk, Anpassung Bestandsnetz, RW - grundstücksintern

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	700	
Entf. Grundschule [m]	2.250	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.100	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	700	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	950	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Gartenland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Kommune / Privat (4 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	Bindung aus ggf. landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	erforderlich, inkl. Integration Kita-Potenzial und innere Erschließung, Freiraumgestaltung (gebietsintern / zur Bahntrasse)	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für verdichtetes Wohnen, diverse Wohntypologien und innovativen, maßstäblichen Städtebau (klimagerecht, Holzbauweise, etc.), vor allem für Mietwohnen, Sonderwohnen (Mehrgenerationen, Senior:innen), Gestaltungserfordernisse zu Lärmschutz (Bahn), Freiraumverknüpfung, Integration Kita-Potenzial	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	planerische Vorbereitung / Prozessinitiative bereits kurzfristig, Entwicklung in Abschnitten bis 2030, inkl. Potenzial für Kita und Freiflächen; Erarbeitung städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept, Ansprache Eigentümer:innen, Prüfung von Ankauf, Zwischenerwerb und städtebaulichen Vertragsregelungen; ggf. Durchführung Wettbewerbsverfahren (Einbindung genossenschaftliche / kommunale o.a. Partner), Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen für Anbindung an Trinkwasser- und Schmutzwassernetz	

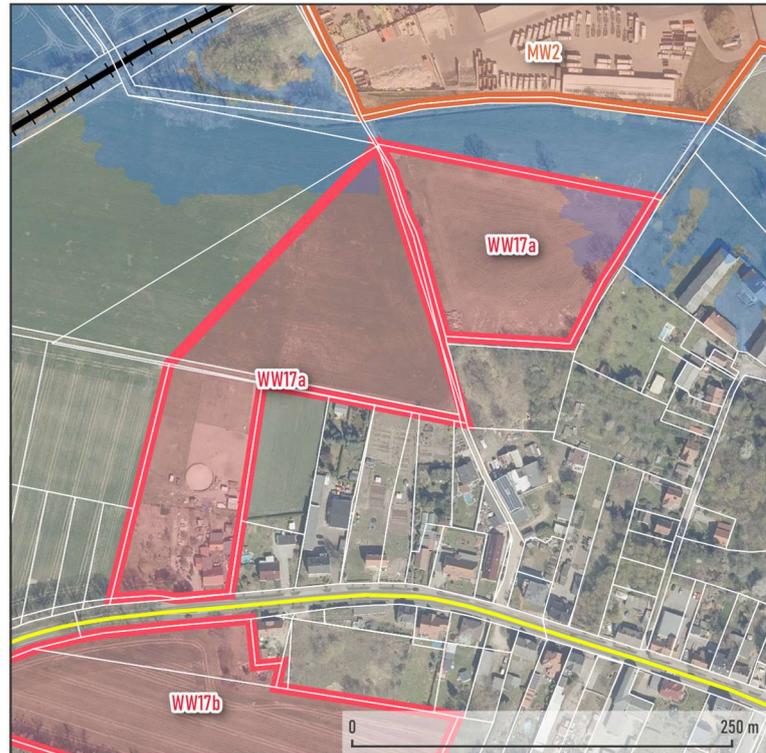
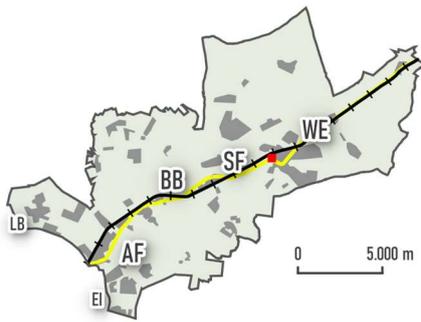


WW16

Standortinformationen	
Bezeichnung	Lindenweg (südlich)
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	5,20
Nettobaulandfläche in ha	3,64
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP i.V. (Aufstellungsbeschluss)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Konzept WE + Kita
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Grünland / Brache
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Achsen-Kernort, westlicher Ortsrand, nördlich Gewerbegebiet
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubaufächenentwicklung (Erschließung offen)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	300
Äußere Erschließung	nicht vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.200
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	700
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW ausreichend/gesichert, RW – grundstückintern



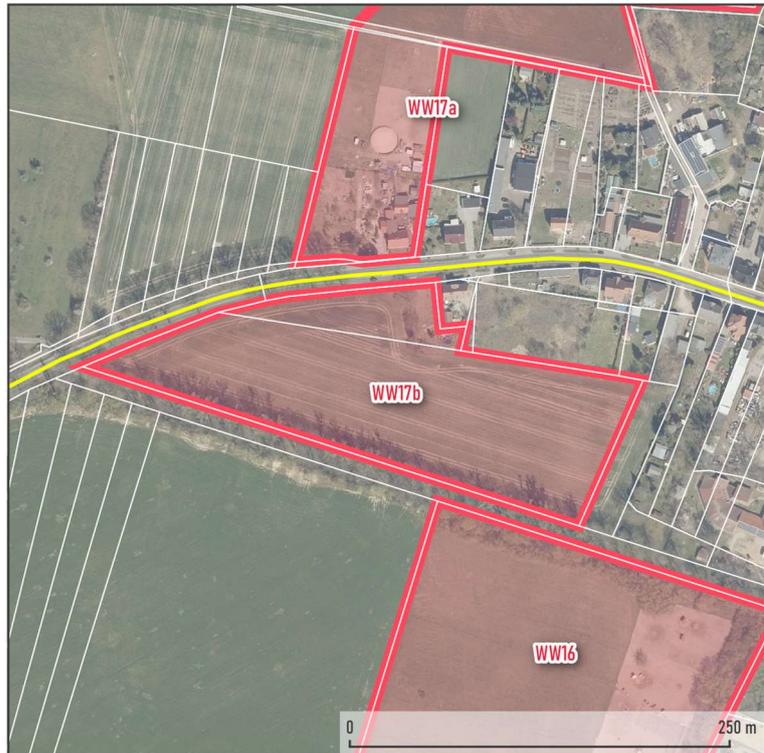
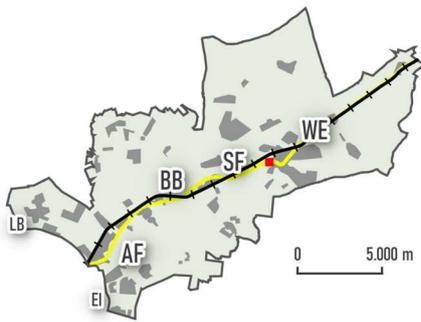
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	200	
Entf. Grundschule [m]	1.750	
Entf. weiterführende Schule [m]	7.700	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	550	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	750	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-1 (<45-50)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. Bindungen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	vorhanden (Entwicklungsabsichten in Abstimmung mit kommunalen Vorstellungen)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	BP im Verfahren / FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	nicht erforderlich, innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Klärung von Alternativen der verträglichen äußeren Verkehrsanbindung (Lindenweg, Köpenicker Straße, Ahornallee); Umgang mit Bestandsnutzungen im Umfeld / Konfliktvermeidung durch heranrückende Wohnbebauung (Lärm, Geruchsbelästigung bzgl. Gewerbe / Reiterhof), Ausweitung des Angebots an Gebäudetypen / Wohnformen sowie Qualitäten der Ortsrandgestaltung	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	bezüglich Lage im Siedlungsgrundriss, Nutzungen im Umfeld und Verkehrserschließung gutachterlich nachrangig zu bewerten, potenzielle Konflikte zu gewerblichen Nutzungen, Weiterentwicklung städtebauliches/verkehrliches Konzept - Erfordernisse Umfeld (inkl. Erweiterungen Gewerbestandort, Reiterhof, Stärkung umweltfreundliche Mobilität, Ortsrandgestaltung), bedarfsgerechte Vielfalt an Wohn- und Gebäudeformen (v.a. Mietwohnen)	



WW17a

Standortinformationen	
Bezeichnung	Westlicher Ortsausgang, nördlich B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	4,18
Nettobaulandfläche in ha	2,93
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, westliche Ortsrand an Siedlungsbestand angrenzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	750
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	500
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW - Neubau Transportleitung, SW - Neubau Pumpwerk, Anpassung Bestandsnetz, RW - grundstücksintern

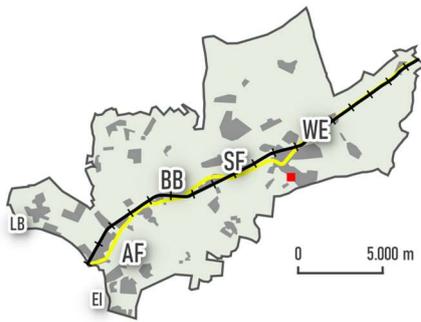
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	450	
Entf. Grundschule [m]	2.100	
Entf. weiterführende Schule [m]	7.800	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	500	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	900	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-4 (<45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	angrenzend, teilweise durchlaufend	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (mehrere Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	Bindungen aus ggf. landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittel- bis längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	innere Erschließung / äußere Anbindung, Konkretisierung des Bedarfes Bodenordnung / Neuordnung Flurstücke	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Impulse aus Aktivierung kleinteiliger Flächenpotentiale im angrenzenden Bestand; Verknüpfung mit Aufwertung Freiraumqualitäten am Ortsrand; östlich geeignet für verdichtetes Wohnen (Hofstrukturen für Familien/ Mehrgenerationen); westlich verdichtetes Wohnen mit Freiraumgestaltung (Streuobstwiesen); besondere Bedeutung für Aufwertung westlicher Ortseingang, ggf. Reduzierung Baulandpotenzial im städtebaulichen Konzept	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache zur Aktivierung angrenzender Potenziale (Baulücken/untergenutzte Areale) mit Aufwertung Freiraumqualitäten am Ortsrand; Konzept zur Bewertung der Flächenpotentiale für Arrondierungen mit Ortsrandgestaltung; ggf. planerische Verknüpfung mit Optionen zur verkehrlichen Anbindung nördlich/südlich der Bahnlinie gelegener Areale (ggf. über Potenzial MW2 zur künftigen Ortskern-Entlastung)	



WW17b

Standortinformationen	
Bezeichnung	Westlicher Ortsausgang, südlich B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	2,88
Nettobaulandfläche in ha	2,02
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN (Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur u. Landschaft)
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, westliche Ortsrand an Siedlungsbestand angrenzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand (mehrseitige Erschließung)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Anbindung B158 nötig)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.100
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	700
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – ausreichend/gesichert, SW – Neubau Pumpwerk, Anpassung Bestandsnetz, RW – grundstücksintern

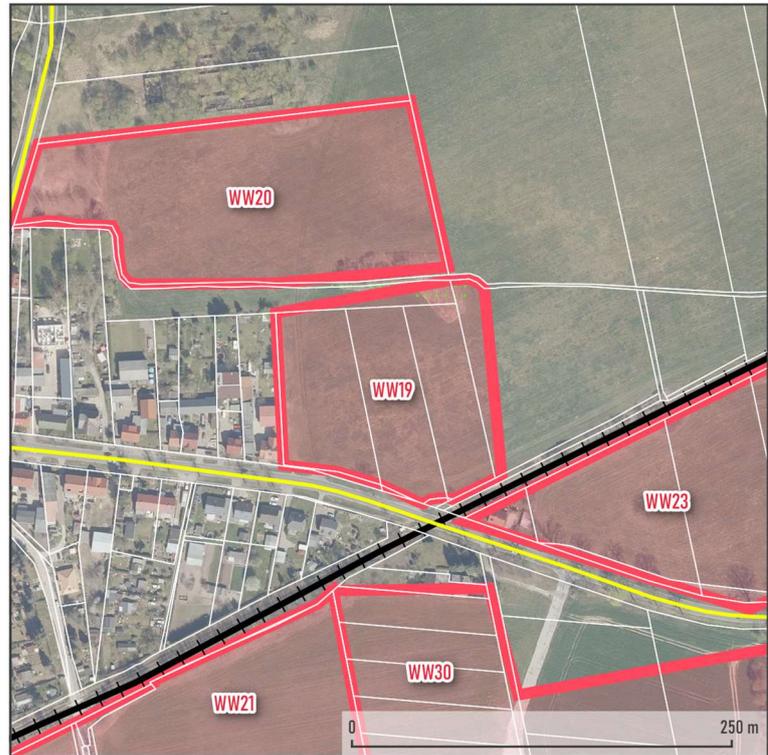
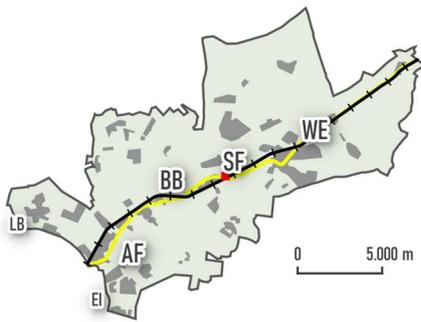
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	300	
Entf. Grundschule [m]	1.950	
Entf. weiterführende Schule [m]	7.700	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	550	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	850	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-4 (<45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Eingrünungselemente vorhanden	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	kleinteilige Ortsrand-Arrondierung mit freiraumplanerischer Gestaltung des Übergangs zum Landschaftsraum; raumbildende städtebauliche Gestaltung entlang Berliner Allee; besondere Bedeutung für Aufwertung westlicher Orteingang	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Ansprache Eigentümer:in zu Entwicklungsperspektiven, differenzierte Bewertung der Flächenpotentiale im Verbindung mit planerischen Alternativen für das Potenzial WW17a; ggf. Entwicklung in Etappen – zunächst westlich zwischen Siedlungsbestand und Lindenweg (Erschließungsgunst), Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen zur Anbindung/Kapazitäten an Trinkwasser- und Schmutzwassernetz	



WW18

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rudolfshöhe, westlich Wegendorfer Str., nördlich Sportplatz
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	2,12
Nettobaulandfläche in ha	1,48
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN / Verkehrsfläche (OU)
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Grünland
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, südlicher Ortsrand, nördlich Sportplatz, erschlossenes Areal, außerhalb Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Neubaufächenerwicklung (vorhandene Erschließung)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.700
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – gesichert (VG prüfen), RW - grundstückintern

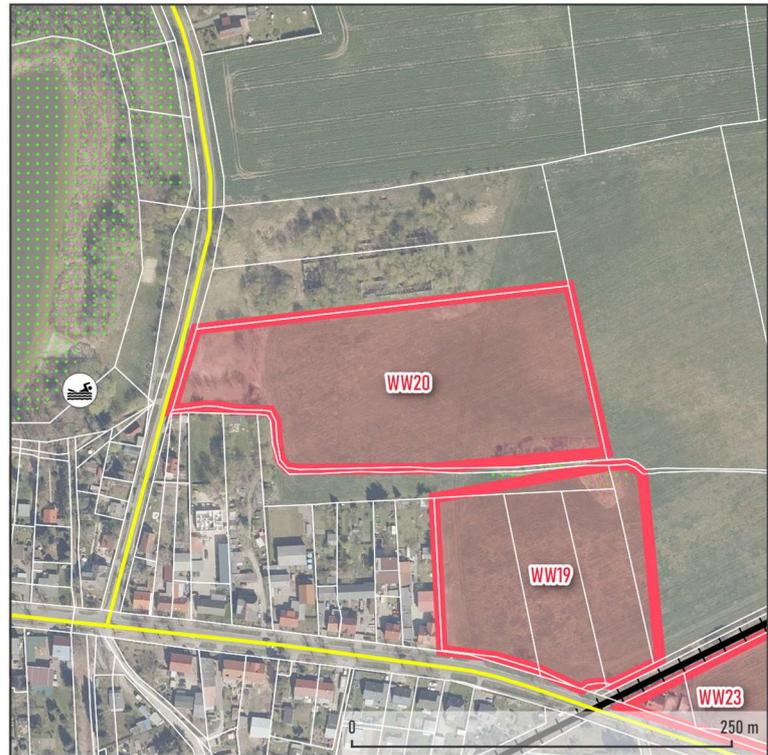
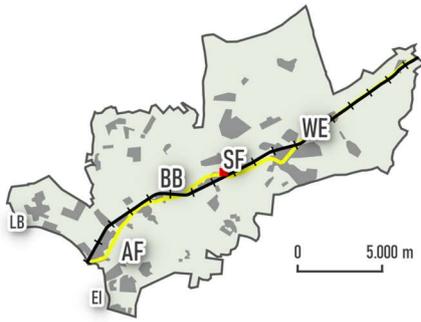
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	750	
Entf. Grundschule [m]	450	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.600	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	750	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	850	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Sportanlage)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (8 Eigentümer:innen) / Land	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittel- bis längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich (8 Eigentümer:innen)	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	weitergehende Abstimmung bzgl. Verkehrsalternativen zwischen Wegendorfer Straße und Ahornallee (s. FNP) sowie planerische Reduzierung möglicher Nutzungskonflikte (Lärmpotenzial Sportplatz und ggf. Geruchspotenzial aus Nähe Biogasanlage) grundsätzlich verkehrlich-infrastrukturell voll erschlossenes Areal	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Initiierung verkehrliche Untersuchungen (alternative Verkehrsverbindung Wegendorfer Straße / Krummenseer Weg / Ahornallee), ggf. Einleitung weiterer Planungen auf Basis vorab bezeichneter Untersuchungsergebnisse (Verkehrsplanungen), Ansprache / Einbindung Eigentümer:innen, ggf. Einleitung Verfahren der Bodenordnung	



WW19

Standortinformationen	
Bezeichnung	Östlicher Ortsrand, nördlich B158, Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	1,77
Nettobaulandfläche in ha	1,24
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, östlich an den Dorfkern / den Siedlungszusammenhang fortsetzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	900
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, Neubau innerörtliche Zuleitung, SW – Neubau Pumpwerk, RW – grundstückintern

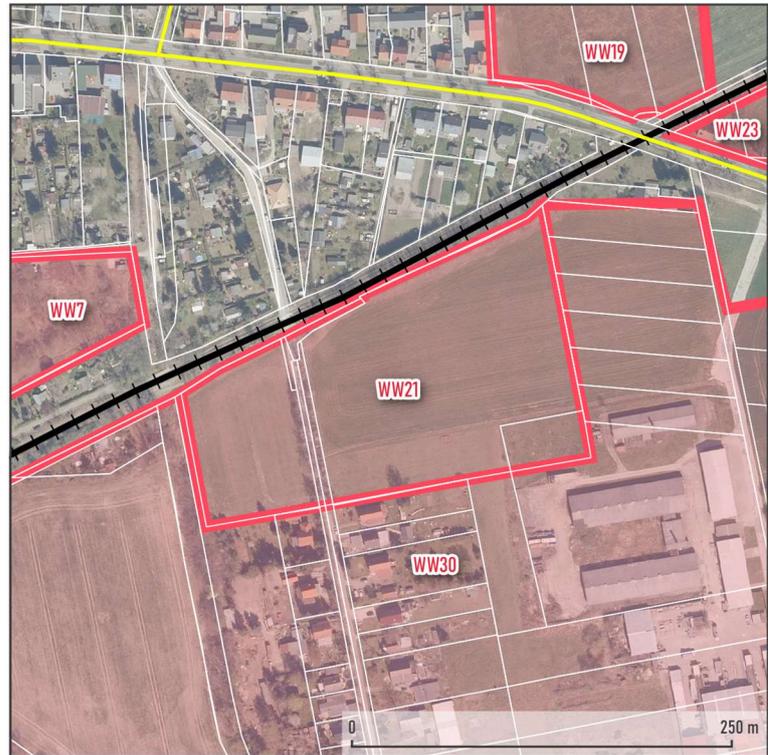
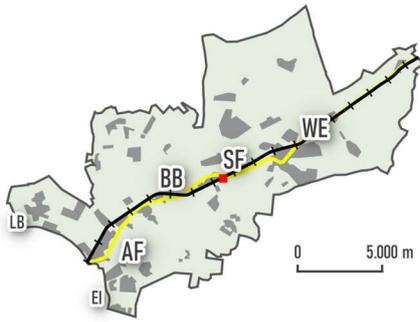
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	900	
Entf. Grundschule [m]	4.300	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.950	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	550	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.550	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 1-4 (>45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Grünland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine angrenzenden Söll beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (LVB)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	nicht erforderlich (1 Eigentümer:in), innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	städtebauliches Konzept in Verbindung mit WW20, differenzierte Wohnformen und Gebäudetypologien, u.a. altengerechtes Wohnen, Genossenschaften, Baugruppen; Anbindung der Potenzialfläche für nicht-motorisierte Mobilität (Fuß, Rad), besondere Ausprägung der Ortsrandgestaltung	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	planerischer Vorlauf - kurzfristig städtebauliches Konzept / Eigentümer:innen-Ansprache, ggf. Prüfung Vorkauf / Zwischenerwerb oder Vereinbarungen mittels städtebaulicher Vertrag (ggf. Einbindung von potenziellen Partner:innen, z.B. Genossenschaften), Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen bzgl. Anbindung / Erschließung an Trinkwasser- und Schmutzwassernetz	



WW20

Standortinformationen	
Bezeichnung	Nordöstlicher Ortsausgang, östlich Löhmer Chaussee
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	2,55
Nettobaulandfläche in ha	1,79
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, nordöstliche Ortsrandlage mittelbar an Dorfkern angrenzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Neubauflächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Anbindung Löhmer Chaussee nötig)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	950
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, Neubau innerörtliche Zuleitung, SW – Neubau Pumpwerk, RW – grundstücksintern

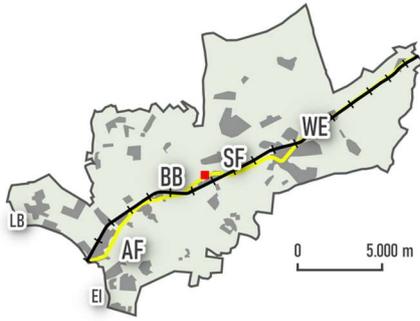
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	850	
Entf. Grundschule [m]	4.400	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.900	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	500	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.600	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse	Altlastenverdacht (angrenzend) / teils Bodendenkmal (s. FNP)	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Grünland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	mittel teilweise Feldgehölz mit artenschutzfachlichem Potential	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja vorhandenes Gehölz erhalten, dient der Ortsrandeingrünung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (4 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	erforderlich (mehrere Eigentümer:innen), innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	städtebauliches Konzept in Verbindung mit WW19, differenzierte Wohnformen und Gebäudetypologien, u.a. altengerechtes Wohnen, Genossenschaften, Baugruppen; Anbindung der Potenzialfläche für nicht-motorisierte Mobilität (Fuß, Rad), besondere Ausprägung der Ortsrandgestaltung	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	planerischer Vorlauf - kurzfristig städtebauliches Konzept / Eigentümer:innen-Ansprache, ggf. Prüfung Vorkauf / Zwischenerwerb oder Vereinbarungen mittels städtebaulicher Vertrag (ggf. Einbindung von potenziellen Partner:innen, z.B. Genossenschaften), Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen bzgl. Anbindung / Erschließung an Trinkwasser- und Schmutzwassernetz	



WW21

Standortinformationen	
Bezeichnung	Umfeld Birkenweg, südlich Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	3,36
Nettobaulandfläche in ha	2,35
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	bei Aufgabe LN
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Grünland
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, südlich Bahnlinie (mittelbarer Siedlungszusammenhang)
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung bzw. C / Perspektivpotenzial (im Zusammenhang WW30)
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand (Siedlung / Ortskern)
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	200
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Birkenweg, Anbindung B158)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	700
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	450
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung (VG prüfen), SW – vorhanden, RW – grundstücksintern

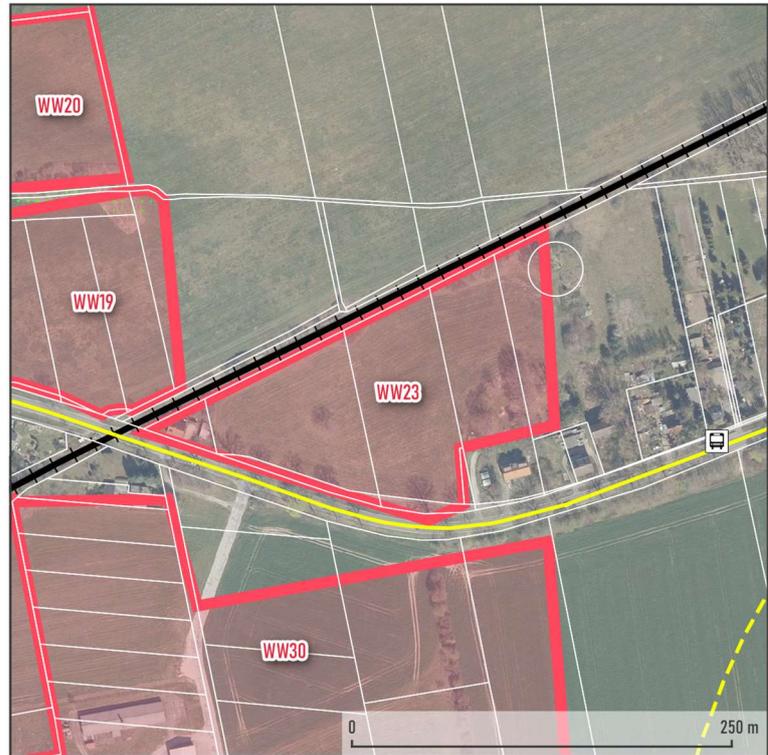
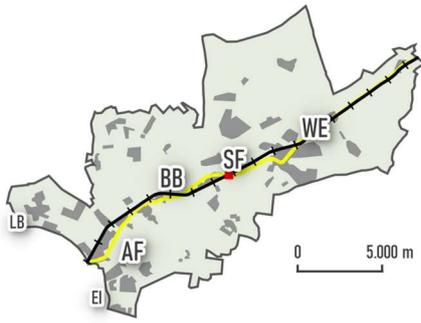
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	650	
Entf. Grundschule [m]	4.450	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.700	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	450	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.750	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-1 (<45-50)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Gehölzbestand an Bahn beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja vorhandene Landschaftselemente beachten (Bahntrasse, Gewässer)	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (LVB) / Sonstige (Kirche)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich, Empfehlung: städtebauliches Konzept und Betrachtung in Verbindung mit Perspektiven des Gesamtareals südlich Bahnlinie samt. Erfordernisse von Verkehrsanbindung und Schallschutz	
Bodenordnung	Erschließung sowie Belange der Bodenordnung im Zusammenhang mit Gesamtareal südlich Bahnlinie prüfen und definieren, ggf. alternative äußere Anbindung parallel / südlich Bahntrasse bis B158 westlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für verdichtetes Wohnen / Mietwohnungsbau (Nähe Bahn-Hp / SPNV-Anbindung)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	planerischer Vorlauf in Verbindung mit Perspektiven südlich Bahnlinie (WW30/WW8) mittelfristig zur Konkretisierung von Entwicklungsvorstellungen/ggf. in Abschnitten mit Bezug Siedlungsbestand (Birkenweg) und äußere Verkehrserschließung, Schaffung leistungsfähige Anbindung an Trinkwassernetz (Schmutzwasser vorhanden)	



WW22

Standortinformationen	
Bezeichnung	Westlicher Ortsrand, nördlich B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	2,57
Nettobaulandfläche in ha	1,80
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, nordwestliche Ortsrandlage, mittelbar an erweiterten Dorfkern bzw. Siedlungszusammenhang angrenzend
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Neubaufächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden (Anbindung B158 erforderlich)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	550
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	650
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW nicht ausreichend, Netzerweiterung nötig (VG prüfen), RW – grundstücksinterne Versickerung

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	950	
Entf. Grundschule [m]	4.050	
Entf. weiterführende Schule [m]	3.800	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	700	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.750	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-4 (<45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse	Bodendenkmal (s. FNP)	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (LVB)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. Bindungen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	nicht erforderlich, innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept unter Berücksichtigung des Übergangs zum Landschaftsraum / Ortsrandgestaltung sowie zu südlich angrenzenden Gewerbenutzungen	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache zur Bereitschaft bzw. Bewertung zeitlicher Entwicklungsperspektiven, Vorausschauende Einbindung der Potenzialfläche in Planungen zu Ausbau / Erweiterung örtliches Trink- und Schmutzwassernetz	

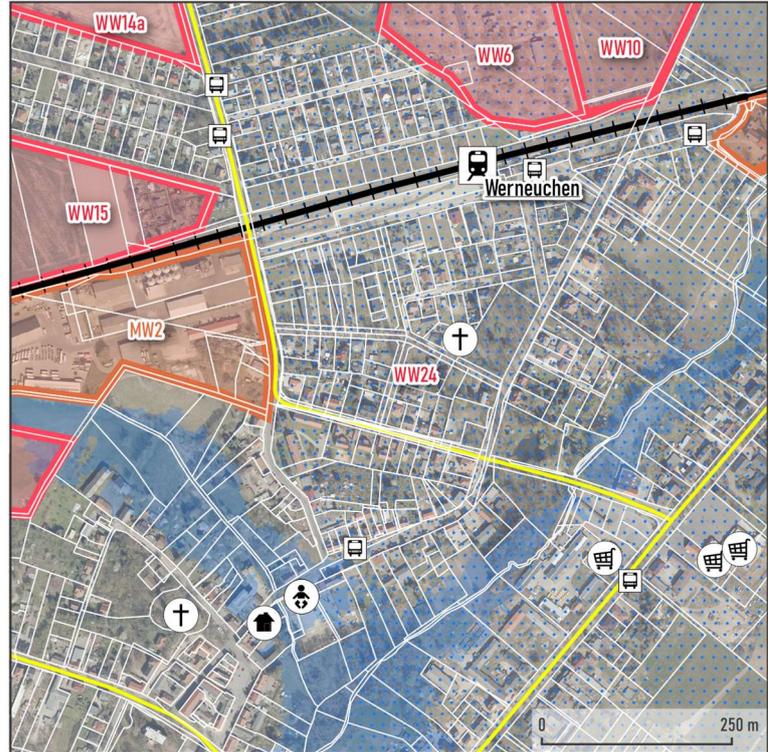
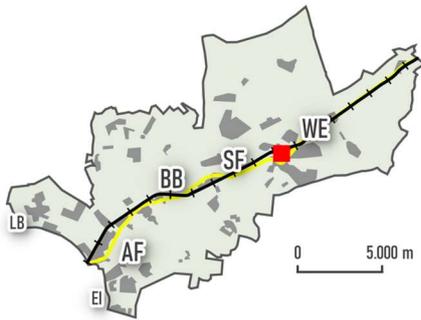


WW23

Standortinformationen	
Bezeichnung	Östlicher Ortsausgang, Dreieck zwischen Bahntrasse und B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	2,49
Nettobaulandfläche in ha	1,74
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, östlicher Ortsrand zwischen Ortskern / Bahnlinie und Splitterbebauung Werneuchener Chaussee, weiterer Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Neubaufächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden, Anbindung an B158 erforderlich (Radweg!)
Einbindung ins Radwegenetz	unmittelbar angrenzend (Seefeld-Werneuchen)
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.100
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, innerörtliche Zuleitung (VG prüfen), SW – vorhanden, RW – grundstücksinterne Versickerung



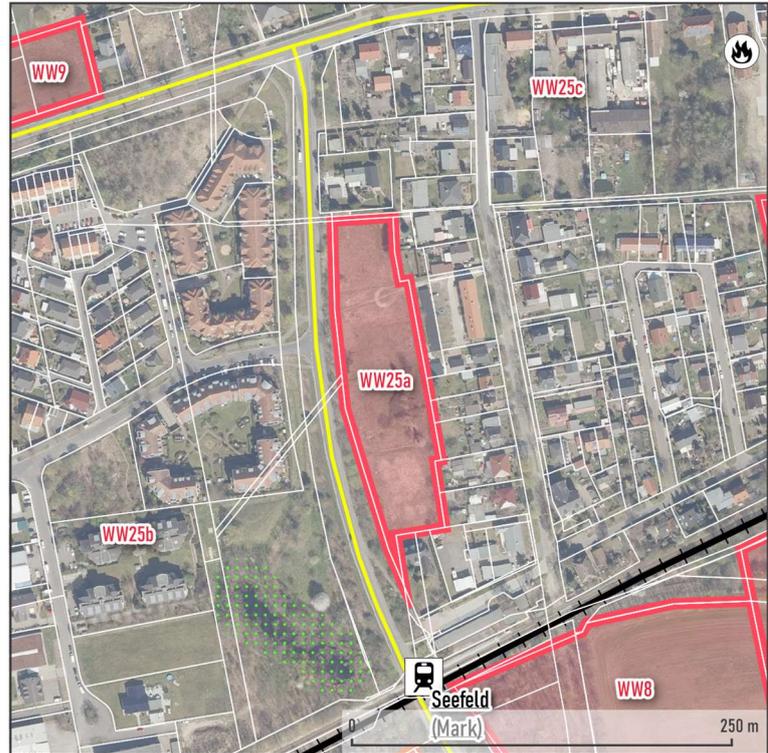
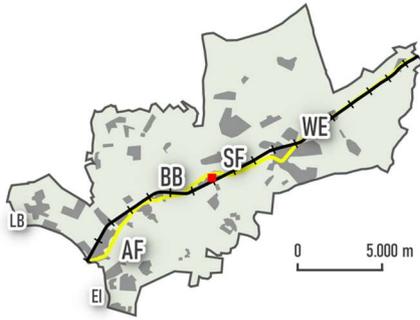
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.000	
Entf. Grundschule [m]	4.100	
Entf. weiterführende Schule [m]	5.100	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	750	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.350	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 1-4 (>45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Grünland), Industrie- und Gewerbefläche, Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Ortsrand gestalten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (2 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich, Empfehlung: städtebauliches Konzept, Betrachtung im Zusammenhang mit Potenzialflächen WW19 u. WW20 (insbesondere im Zuge Planung B158n)	
Bodenordnung	Innere Erschließung im städtebaulichen Konzept definieren	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für Arrondierung für differenzierte Wohnformen / Ausbildung Ortsrand bzw. Verknüpfung bestehender Siedlungsteile	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache zu Entwicklungsperspektiven, planerischer Vorlauf: Konkretisierung von Entwicklungsvorstellungen mittels städtebaulich-freiraumplanerischem Konzept für östlichen Ortsrand mit WW 19/WW 20 parallel zur Planung B 158n, Einbindung potenzieller Partner (Genossenschaften etc.), Vorausplanung/Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen (örtliche Zuleitung Trinkwasser / Schmutzwasser vorhanden)	



WW24

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ortskern, südlich Bahnhof, zwischen Bahnlinie und B158
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / M / Grün / G
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	diverse
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, integrierte Potenziale im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	durchlaufend
Äußere Erschließung	grundsätzlich vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	teils vorhanden bzw. Neuordnung Radwegenetz erforderlich
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	300
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	250
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – gesichert (VG prüfen), TWSZ III beachten/prüfen, RW – grundstückinterne Versickerung

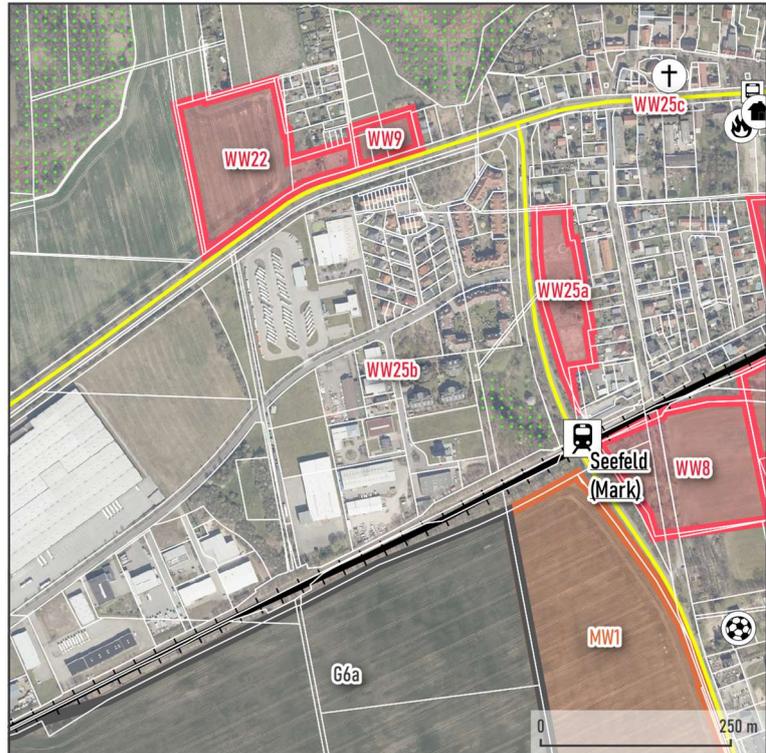
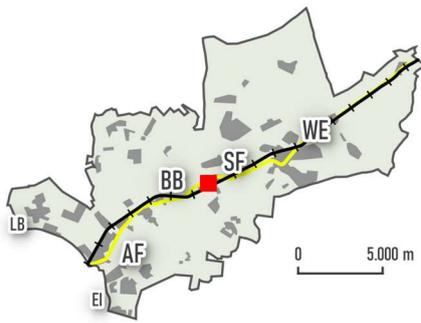
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	350	
Entf. Grundschule [m]	1.700	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.500	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	400	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	350	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	angrenzend	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	(Ortskern)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine Stienitzfließ beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja auch Dichte und Durchgrünung beachten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (diverse) / Kommune (0,4 ha)	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung erforderlich	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	weitergehend zu erfassen	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	Einzelfallprüfung	
Bodenordnung	in der Regel nicht erforderlich, Prüfung/Konkretisierung Grundstücke übergreifender Entwicklungsoptionen sowie von Erschließungsbelangen rückwärtig gelegener Flächenpotentiale (u.a. Umfeld Stienitzfließ)	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Einzelfallbewertung erforderlich, Empfehlung: Konkretisierung im Rahmen städtebauliches Entwicklungskonzept für Innenstadtbereich über Städtebauförderung sowie Aufbereitung kleinteiliger Potenziale im Baulücken- bzw. Flächenkataster	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	kurzfristige planerische Konkretisierung der Voraussetzungen und Anforderungen an eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung kleinteiliger Potenziale; Aufbereitung im Baulückenkataster mit Ableitung einer Aktivierungsstrategie (Beratung Eigentümer:innen) zur städtebaulich-freiraumplanerischen Aufwertung des Ortskerns als Standort für diverse Wohnformen (v.a. Miete)	



WW25a

Standortinformationen	
Bezeichnung	BP Seefeld Krummenseer Chaussee
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	1,04
Nettobaulandfläche in ha	0,73
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP (§30 BauGB) / W
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Achsen-Kernort, integriertes Potenzial im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden (Anbindung Krummenseer Chaussee nötig)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	150
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	400
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, Umverlegen TW-Leitung (Bestand), SW –Neubau Ableitung nötig, RW – grundstückintern

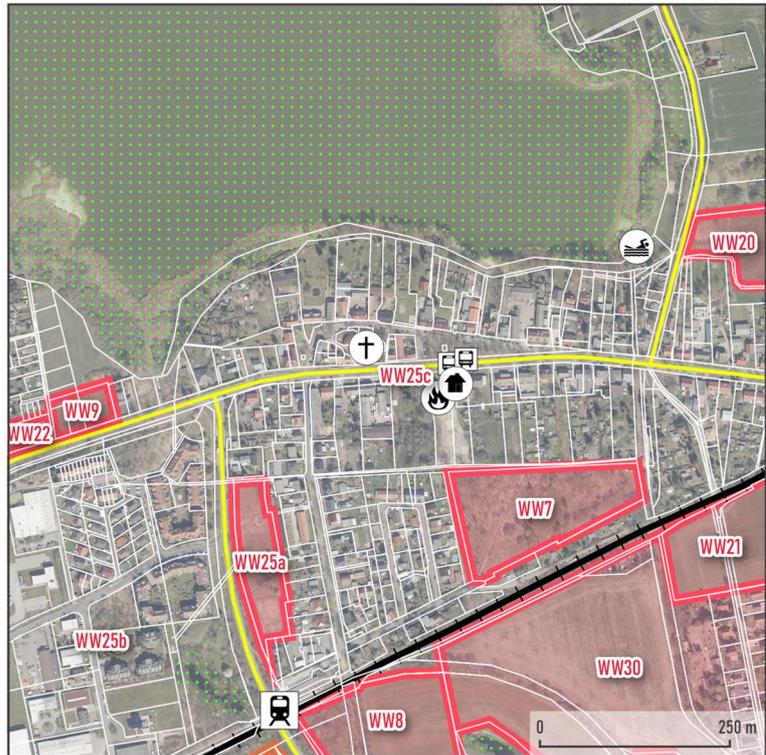
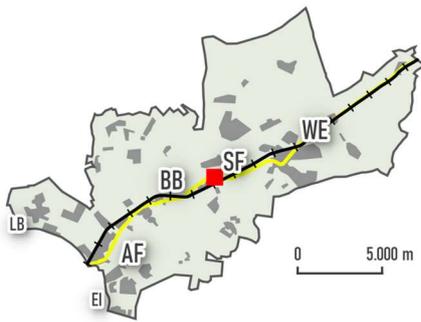
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	550	
Entf. Grundschule [m]	4.300	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.050	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	400	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.400	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 1-2 (>45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Brachland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Gehölzstrukturen	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein geringer Gestaltungsaufwand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	gegeben	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	grundsätzlich vorhanden (Entwicklungsvorstellungen weitergehend mit Kommune/Ort abstimmen)	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor, Anpassung FNP erforderlich	
Bodenordnung	Herstellung der verkehrlichen Erschließung (rückwärtige Lage Bahnhofstraße / Niveauunterschied Krummenseer Chaussee)	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Eignung für verdichtetes Wohnen / Einbindung von Sonderwohnen für Senior:innen, Familien sowie Mietwohnen	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Verhandlung bzw. städtebaulicher Vertrag mit Eigentümer:in / Projektentwickler:in bezüglich (anteiligem) Miet-/Sonderwohnen, Herstellung verkehrliche Anbindung sowie infrastrukturelle Erschließung des Potenzials (Trinkwasser/Abwasser)	



WW25b

Standortinformationen	
Bezeichnung	Baulücken Seepark-Siedlung, westlich Krummenseer Chaussee
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M
Planungsrecht (Zulässigkeit)	BP (§30 BauGB) / M
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Grünflächen / Baumbestand
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, integriert gelegene Potenziale im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	250
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	600
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – Netzerweiterung erforderlich (VG prüfen), RW – Ableitung Niederschlagswasser möglich

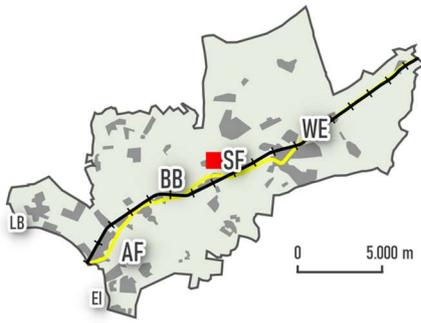
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	650	
Entf. Grundschule [m]	4.050	
Entf. weiterführende Schule [m]	3.850	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	600	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.650	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-1 (<45-50)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	(Ortskern)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein geringer Gestaltungsaufwand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (2 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	rechtskräftiger BP liegt vor	
Bodenordnung	nicht erforderlich	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Integration in Umgebung, kleinteiliges Potenzial für verdichtetes Wohnen	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	ggf. Eigentümer:innen-Ansprache bzgl. Aktivierung kleinteiliger Potenziale, Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen (Kapazitäten Trinkwasser/Schmutzwasser)	



WW25c

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ortskern
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M / W / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	diverse
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, integrierte Potenziale im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	durchlaufend
Äußere Erschließung	grundsätzlich vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	450
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	50
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, SW – vorhanden, RW – grundstücksinterne Versickerung

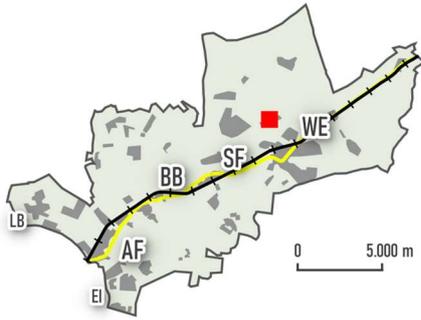
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	750	
Entf. Grundschule [m]	4.600	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.400	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	50	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.150	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-4 (<45-65)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	angrenzend Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	(Ortskern)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Baumbestand beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein geringer Gestaltungsaufwand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (diverse)	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	Einzelfallprüfung	
Bodenordnung	in der Regel nicht erforderlich / ggf. bei Aktivierung Hinterliegerareale (z.B. bisherige Gartennutzung / Brachland); Grundstücke übergreifende Entwicklungen und Erschließungsbelange prüfen	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Integration in Umgebung, kleinteilige Potenziale (Baulücken, Gebäudebestand) für maßstäbliches, verdichtetes Wohnen, inkl. Sonderwohnformen (Senior:innen, Mehrgenerationen-Wohnen)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	kurzfristige planerische Konkretisierung als Voraussetzung für systematische Aktivierung kleinteiliger Potenziale im Siedlungsbestand; Baulücken-/Flächenkataster als Basis für geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern mit Verknüpfungen zu den Potenzialflächen WW19, WW20 und WW 22	



WW26

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ortskern Löhme
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Löhme
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / M / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB) / ggf. Klarstellungs- bzw. Innenbereichssatzung u. BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	diverse
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	kein Achsenkernort, Potenziale im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung bzw. C / Perspektivpotenzial (Arrondierungen)
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung, kleinteilige Arrondierung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	grundsätzlich vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.400
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	900
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung, Neubau innerörtliche Zuleitung (VG prüfen), SW – vorhanden, RW – grundstücksintern

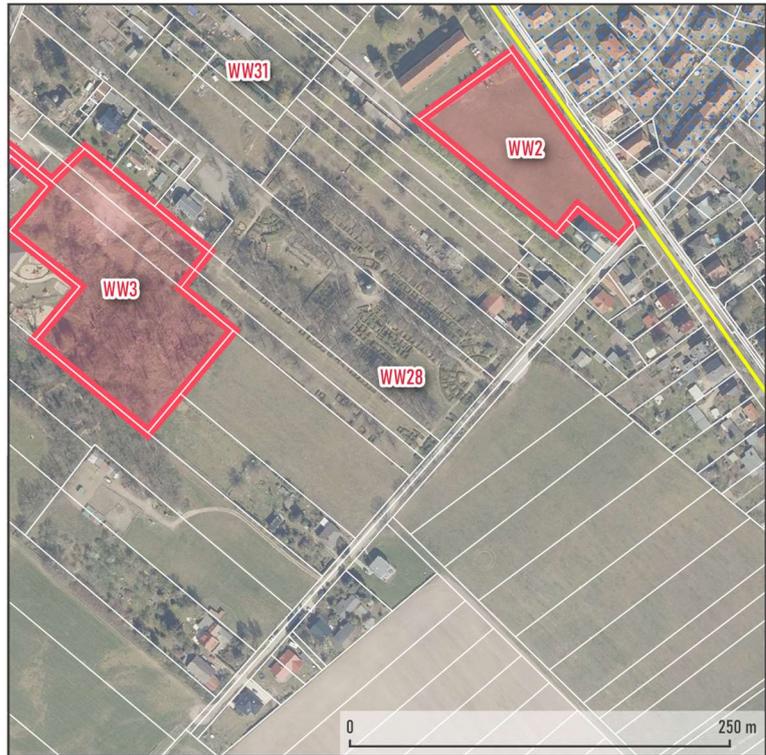
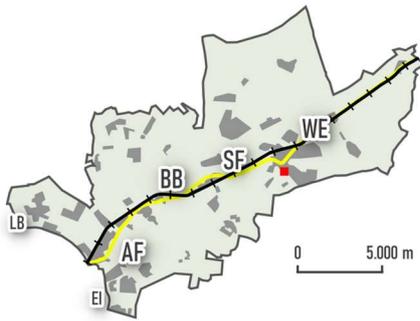
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	150	
Entf. Grundschule [m]	5.050	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.850	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	950	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.150	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	betroffen	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	(Ortskern)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Baumbestand beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Charakter der Dorfkulisse erhalten, Dichte und Bauweise anpassen	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (diverse) / Kommune?	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in		
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig	
Planungsrecht	Planerfordernis bzgl. kleinteiliger Arrondierungspotenziale prüfen, ggf. Innenbereichssatzung (§34 BauGB) o. BP (§30 BauGB)	
Bodenordnung	In der Regel nicht erforderlich, bei Arrondierungspotenzialen weitergehend prüfen und konkretisieren	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Aktivierung von Baulücken sowie Um- und Wiedernutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäudesubstanz für individuelles Wohnen bzw. Sonderwohnen (Mehrgenerationen etc.)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Erfassung der kleinteiligen Potenziale und Prüfung geeigneter Arrondierungspotenziale zur Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen, Aufbereitung im kommunalen Baulücken-/Flächenkataster, Eigentümer:innen-Ansprache im Rahmen Aktivierungsstrategie, Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen bzgl. leistungsfähiges Trinkwassernetz	



WW27

Standortinformationen	
Bezeichnung	Ortskern Weesow
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Weesow
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / M / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB) / ggf. Klarstellungs- bzw. Innenbereichssatzung u. BP
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Rohbauland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	diverse
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	kein Achsenkernort, Potenziale im Siedlungszusammenhang
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung bzw. C / Perspektivpotenzial (Arrondierungen)
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung, kleinteilige Arrondierung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	durchlaufend
Äußere Erschließung	grundsätzlich vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.800
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200

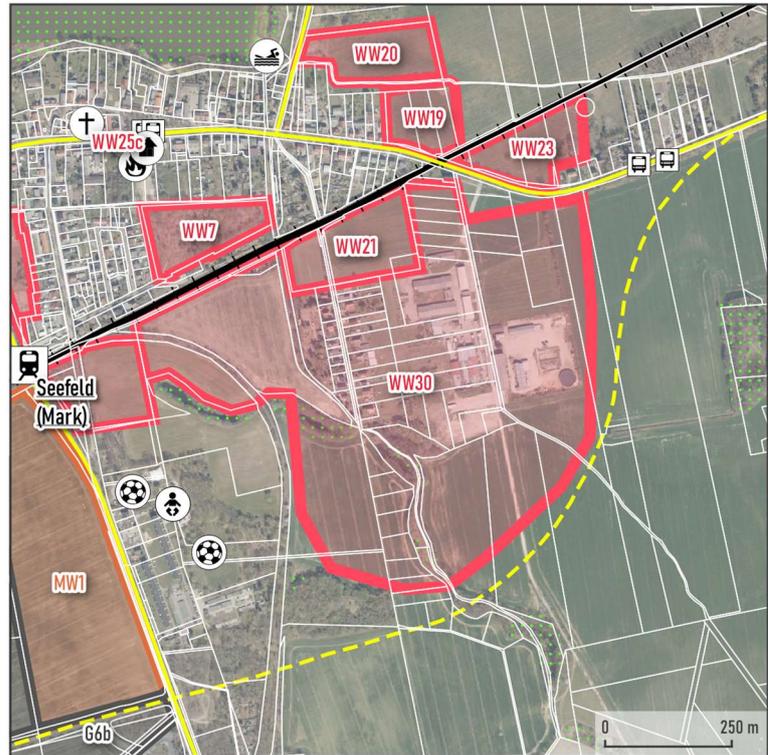
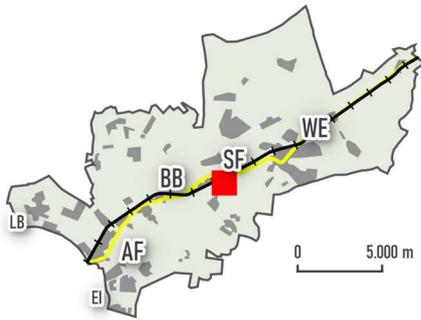
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – ausreichend/gesichert (VG prüfen), RW – grundstücksinterne Versickerung		
Gas, Nah- / Fernwärme			
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung			
Entf. Kita [m]	2.250		
Entf. Grundschule [m]	3.700		
Entf. weiterführende Schule [m]	8.850		
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	2.300		
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	2.350		
Konflikte / Restriktionen			
Hochspannungsleistung	-		
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)		
Altlasten / Altlastenverdacht	evtl. betroffen		
Trink- / Wasserschutz	-		
Hochwasserschutz	-		
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-		
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse			
Landschaftsökologie / Klimaschutz			
Lage / Ökologie			
Ökologische Qualität des Standorts	(Ortskern)		
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Baumbestand beachten		
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Charakter der Dorfkulisse erhalten, Dichte und Bauweise anpassen		
Klima			
Klimatisches Belastungsgebiet	nein		
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport		
Realisierbarkeit / Umsetzung			
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (diverse) / Kommune?		
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung		
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in			
Empfehlungen			
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurz- bis mittelfristig		
Planungsrecht	Planerfordernis bzgl. kleinteiliger Arrondierungspotenziale prüfen, ggf. Innenbereichssatzung (§34 BauGB) o. BP (§30 BauGB)		
Bodenordnung	In der Regel nicht erforderlich, bei Arrondierungspotenzialen weitergehend prüfen und konkretisieren		
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Aktivierung von Baulücken sowie Um- und Wiedernutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäudesubstanz für individuelles Wohnen bzw. Sonderwohnen (Mehrgenerationen etc.)		
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Erfassung der kleinteiligen Potenziale und Prüfung geeigneter Arrondierungspotenziale zur Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen, Aufbereitung im kommunalen Baulücken-/Flächenkataster, Eigentümer:innen-Ansprache im Rahmen Aktivierungsstrategie, Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen bzgl. leistungsfähiges Trinkwassernetz		



WW28

Standortinformationen	
Bezeichnung	Umfeld Ledebourstraße
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB), Klarstellungssatzung (§34 BauGB) angrenzend)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Gartenland
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, Ortsrand, heterogenes Umfeld
Potenzialtyp	B/Innenentwicklung o. C/Perspektivpotenzial (Arrondierungen)
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Arrondierung am Ortsrand
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	200
Äußere Erschließung	eingeschränkt vorhanden (Ausbaubedarf)
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.350
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	800
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW - gesichert (VG prüfen), SW – Neubau SW-Kanal, RW – grundstückinterne Versickerung

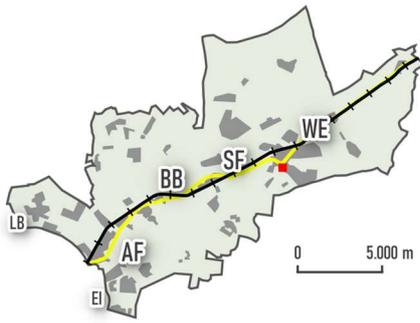
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	300	
Entf. Grundschule [m]	900	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.300	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	800	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	500	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Ackerland), Straßenverkehr, Friedhof, Unland / Vegetationslose Fläche	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine südlich Ledebourstraße	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Baulücke am Ortsrand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (3 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Einzelfallprüfung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	kleinteilige Weiterentwicklung / Nachverdichtung für Wohnen anhand Grundstücke übergreifender Vorstellungen zur Sicherung geordnete städtebauliche Entwicklung, maßstäbliche Gebäudetypologie orientiert an Umgebung mit Ausgestaltung des Ortsrandes zum Landschaftsraum	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache, Ermittlung Entwicklungsbereitschaft, Erfassung Potenziale im Baulückenkataster, Ableitung übergreifender Vorstellungen zur Aktivierung und kleinteiligen Weiterentwicklung, Verknüpfung mit Prüfung verkehrlicher Alternativen (s. WW18 / WW3) - Einbindung der Ergebnisse zu Untersuchungen bzgl. verkehrlicher Alternativen (s. WW18)	



WW30

Standortinformationen	
Bezeichnung	Südöstlicher Ortsrand, südlich Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	43,06
Nettobaulandfläche in ha	30,14
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN / Grün / Gewässer / Gewerbe, teils Bodendenkmal, Flächen für Schutz, Pflege etc. von Natur / Landschaft
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Basis B158n
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Gartenland
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, außerhalb Siedlungszusammenhang südlich der Bannlinie
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubauflächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	nicht vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	750
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	650
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Erweiterung Transportleitung und Neubau örtliche Zuleitung (VG prüfen), SW – Neubau Pumpwerk, RW - grundstücksintern

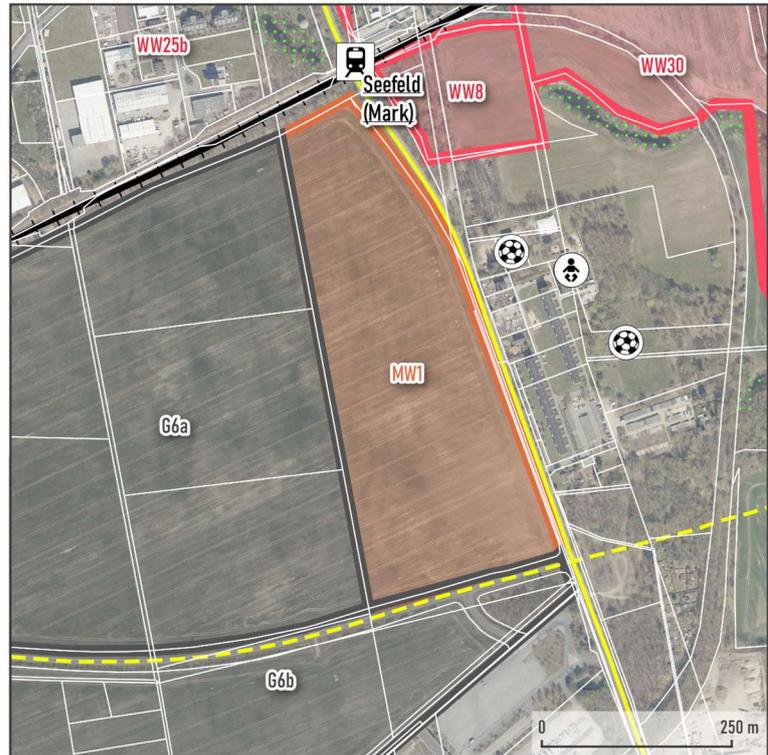
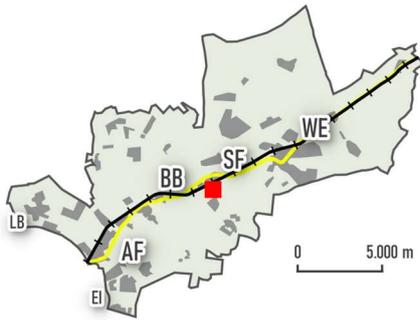
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	550	
Entf. Grundschule [m]	4.400	
Entf. weiterführende Schule [m]	4.700	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	700	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	3.700	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Biotop / FFH-LTR	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse	Standorte Altlasterverdacht, teils Bodendenkmal sowie Flächen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur u. Landschaft (Gewässer)	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Ackerland, Brachland, Grünland, Gartenland), Straßenverkehr, Stehendes Gewässer	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	vorhanden - keine je nach Lage, Fließe und Sölle betroffen	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja hoher Gestaltungsaufwand, um organische Siedlungsentwicklung mit Kontakt zu bestehender Bebauung zu ermöglichen	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	diverse (nach konkretem Umgriff)	
Flächenverfügbarkeit	Restriktionen aus ggf. landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP erforderlich (anhand Strukturkonzept / städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept) / FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Erschließung und Erfordernisse der Bodenordnung im Gesamtareal südlich Bahnlinie definieren/umsetzen (ggf. Umlegungsverfahren)	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	differenzierte Wohnformen / Konkretisierung im Rahmen Gesamtkonzept / Strukturkonzept mit Einbindung und Aufwertung des Siedlungsbestandes um Birkenweg und Krummenseer Chaussee	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	mittelfristige Konkretisierung der Entwicklungsvorstellungen südlich der Bahnlinie parallel zu Planungen für OU B 158n für Gesamtareal inkl. WW21/WW8, Einbindung/Berücksichtigung ökologischer Qualitäten/Schutzbedürfnisse (u.a. Kleingewässer etc.), Voraussetzung: absehbare Realisierung OU B158n um Seefeld	



WW31

Standortinformationen	
Bezeichnung	Rückwärtige Lage Landsberger Straße
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	-
Nettobaulandfläche in ha	-
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	W / M / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Garten- / Grünland/ Brache
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, integriert im Siedlungszusammenhang bzw. in Ortskern-Nähe gelegen
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung
Bewertung der Flächengröße	-
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Nachverdichtung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	150
Äußere Erschließung	nicht vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	1.100
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	600
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – gesichert (VG prüfen), Neubau innerörtliche Zuleitung (TW+SW), RW – grundstücksinterne Versickerung

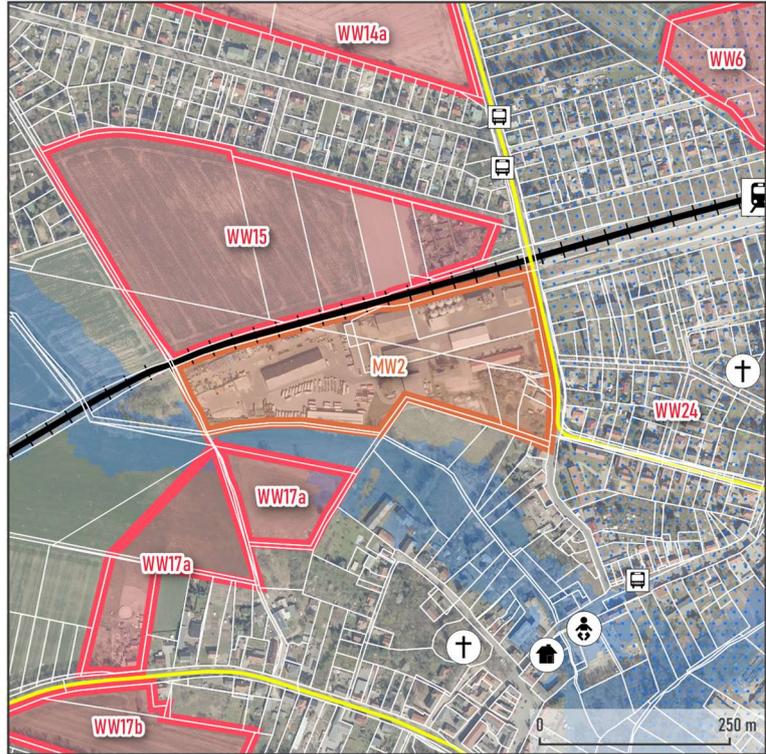
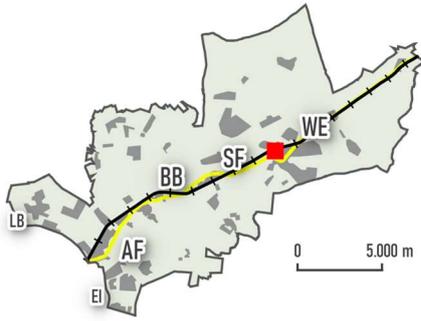
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	200	
Entf. Grundschule [m]	1.100	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.250	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	550	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	300	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Gartenland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	gering Baumbestand beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein innerörtliche Lage, geringer Gestaltungsaufwand	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	bislang k.A. -> diverse (je konkretem Umgriff)	
Flächenverfügbarkeit	Einzelfallprüfung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	längerfristig	
Planungsrecht	BP sowie FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Neuordnung der Grundstückssituation (schmale/tiefe Flurstücke) mittels Umlegung, inkl. öffentlicher interner Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	kleinteilige Innenentwicklung / Nachverdichtung für differenzierte, verdichtete Wohnformen (v.a. Miete), maßstäblich orientiert an Umgebungsbebauung, inkl. der Freiraumbelange	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Verknüpfung mit Prüfung verkehrlicher Alternativen > WW18 u. WW3; Erfassung / Konkretisierung in Baulückenkataster mit Ansprache Eigentümer:innen, Ableitung Aktivierungsstrategie für übergreifende Entwicklungsvorstellungen zwischen Landsberger Straße und Wegendorfer Straße, Ausweitung der infrastrukturellen Kapazitäten (TW+SW)	



MW1

Standortinformationen	
Bezeichnung	westliche Krummenseer Chaussee / südlich Bahnlinie
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	13,32
Nettobaulandfläche in ha	9,32
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Agrarland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, außerhalb Siedlungszusammenhang südlich Bahn / westlich Krummenseer Chaussee
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Neubaufächenentwicklung
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	400
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	900
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – nicht gesichert / Erweiterung Transportleitung und örtliche Zuleitung (TW), Löschwasser prüfen, Neubau Pumpwerk (SW), RW – Einleitung in Gewässer II. Ordnung mit uWB prüfen

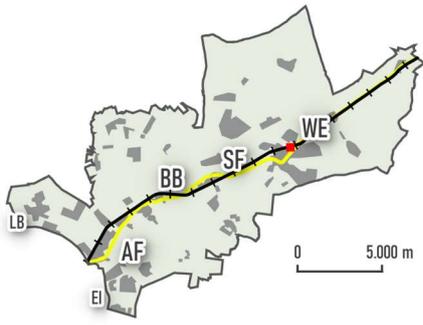
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	250	
Entf. Grundschule [m]	4.150	
Entf. weiterführende Schule [m]	3.950	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	850	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	4.500	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Angrenzung zum GE erforderlich	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	ggf. landwirtschaftliche Verpachtung u.a. prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	nicht erforderlich (1 Eigentümer:in); innere Erschließung	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Entwicklung eines "Pufferbereichs" zwischen Wohnen östliche Krummenseer Straße und Gewerbeflächenpotenzial westlich; Prüfung der Standortpotenziale für Gemeinbedarfsflächen / Bürgerhaus, Sportflächen sowie der Standortvoraussetzungen für eine perspektivische Ansiedlung Lebensmittelmarkt (Nahversorger) und nicht störendem Gewerbe/Handwerk	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Bewertung der Standortpotenziale mit Konzeptentwicklung, mittelfristige Umsetzung (in Abschnitten); Ansprache Eigentümer:in, Betrachtung im Zusammenhang mit Weiterentwicklung Siedlungsbestand östliche Krummenseer Straße und Gewerbeflächenpotenzial G6a/b u.a. zu Standortalternativen für multifunktionales Bürgerhaus, Vorhalteflächen Gemeinbedarf, Potenzial für Einzelhandelsstandort etc.	



MW2

Standortinformationen	
Bezeichnung	Standort Remondis u.a. an Bahntrasse
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	6,83
Nettobaulandfläche in ha	4,78
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	M / G
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Gewerbe / Abfallentsorgung
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, integriert gelegenes Potenzial im Siedlungszusammenhang / hohe Lagegunst durch Bhf.-Nähe
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	gut
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Umnutzung gewerblicher Bestandsstandort
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	550
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	300
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW & SW – gesichert / Löschwasser prüfen, RW – Ableitung mit Stadtwerke und uWB prüfen

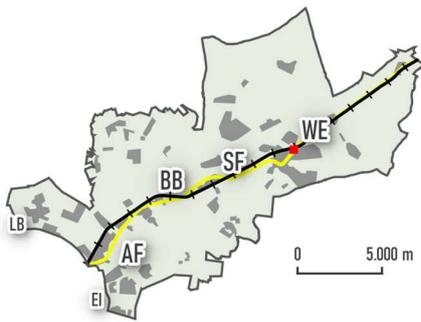
Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	450	
Entf. Grundschule [m]	2.000	
Entf. weiterführende Schule [m]	8.200	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	450	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	700	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-2 (<45-55)	
Altlasten / Altlastenverdacht	betroffen	
Trink- / Wasserschutz	angrenzend Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	angrenzend	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Industrie- und Gewerbefläche (Ackerland, Handel)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat/Sonstige (2 Eigentümer:innen)	
Flächenverfügbarkeit	Standortverlagerung Gewerbe, umfänglicher Rückbau nötig	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Neuordnung des Standortes, inkl. Einbindung des Umfelds; Prüfung Sanierungsbedarf bzgl. Altlasten und Altablagerungen	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Entwicklung konzeptioneller Vorstellungen zur mittelfristigen Umsetzung: städtebauliches Konzept mit Machbarkeitsbewertung zu Nutzungsmischungen am Standort (verdichtetes Wohnen, Gemeinbedarf, Dienstleistungen, Nahversorgung) unter Berücksichtigung Lärm (Bahn), Altlastenverdacht, Rückbauerfordernis; Einbindung von Alternativen zur Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs bzgl. Innen- und Neufächenentwicklung	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Ansprache Eigentümer:innen, kurzfristige Konzeptentwicklung als Grundlage für Ansprache von bzw. Verhandlungen mit Eigentümer:innen / Nutzer:innen; Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft / Anforderungen für Standortverlagerung inklusive Förderoptionen des Landes; Sondierung sonstiger Förderangebote (EU, Bund) zur Standortentwicklung (Klima, Wohnen etc.)	



MW3a

Standortinformationen	
Bezeichnung	Alte Hirschfelder/Beiersdorfer Straße, Bahn, westl. Stienitzfließ
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	1,19
Nettobaulandfläche in ha	0,83
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	G / Flächen besonderer Eignung für Naturschutz u. Landschaftspflege ohne besondere Bodennutzung
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Brache / Gebäudeleerstand
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, östlicher Ortsrand, erweiterter Siedlungszusammenhang / hohe Lagegunst durch Nähe Bahnhof
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung bzw. C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	schlecht
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Umnutzung gewerblicher Altstandort
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	250
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	400
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	100
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Neubau örtliche Zuleitung (VG/Löschwasser prüfen, TWSZ beachten), SW – Neubau SW-Kanal, RW – grundstückintern

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	900	
Entf. Grundschule [m]	1.800	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.100	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	950	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	550	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0 (<45)	
Altlasten / Altlastenverdacht	betroffen	
Trink- / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	angrenzend	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Industrie- und Gewerbefläche, Landwirtschaft (Ackerland), Unland / Vegetationslose Fläche, Bahnverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	vorhanden - keine Stienitzfließ beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Abstand zum Gewässer beachten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	überwiegend brachliegend, ggf. Rückbau Altbestand	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich, Berücksichtigung der Freiraumbelange Stienitzfließ	
Bodenordnung	Bodenordnung nicht erforderlich, Neuordnung (interne Erschließung) im Zuge städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept definieren; Prüfung Sanierungsbedarf Altlasten / Altlagerungen	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Konzeptentwicklung für MW3a/MW 3b für Wohnen, Mischnutzungen, Gemeinbedarf, Freiflächen, hohe Bedeutung des Standortes für Gestaltung und Wahrnehmung östlicher Ortseingang	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	kurzfristig konzeptioneller Anlauf mit Planungen sowie mittelfristiger Umsetzung: Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Nutzungen, Gestaltung östlicher Ortseingang), Prüfung Flächenerwerb, vorausschauende Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen (Kapazitäten/Erschließung Trinkwasser/Schmutzwasser)	



MW3b

Standortinformationen	
Bezeichnung	Alte Hirschfelder/Beiersdorfer Straße, Bahn, östlich Stienitzfließ
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	3,61
Nettobaulandfläche in ha	2,53
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	G / LN / Flächen besonderer Eignung für Naturschutz u. Landschaftspflege
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Innenbereich (§34 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland / Baureifes Land
Aktuelle Nutzung	Gewerbe/Lager, teils Brachfläche, vereinzelt Wohnen (östlich)
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage im Achsen-Kernort, östlicher Ortsrand, erweiterter Siedlungszusammenhang / Lagegunst durch Nähe Bahnhof
Potenzialtyp	B / Innenentwicklung bzw. C / Perspektivpotenzial
Bewertung der Flächengröße	mittel
Entwicklungsform	Innenentwicklung / Umnutzung gewerblicher Alt-Standort
Sonstiges	
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Einbindung ins Radwegenetz	
Entf. SPNV-Haltestelle [m]	600
Entf. ÖPNV-Haltestelle [m]	200
Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenentwässerung (RW)	TW – Neubau örtliche Zuleitung (VG/Löschwasser prüfen, TWSZ beachten), SW – Neubau SW-Kanal, RW – grundstücksintern

Gas, Nah- / Fernwärme		
Entfernung soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Entf. Kita [m]	1.050	
Entf. Grundschule [m]	1.750	
Entf. weiterführende Schule [m]	9.300	
Entf. JFE / Bürgerhaus [m]	1.100	
Entf. Lebensmitteleinzelhandel [m]	600	
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Lärmemissionen durch Verkehr [db(A)]	Klasse 0-3 (<45-60)	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trink- / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	angrenzend	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Sonstige Restriktionen / Hemmnisse		
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Gartenland), Bahnverkehr, Industrie- und Gewerbefläche	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	vorhanden - keine Stienitzfließ beachten	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein Abstand zum Gewässer beachten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privat (1 Eigentümer:in)	
Flächenverfügbarkeit	teils gewerblich genutzt, nötige Standortverlagerung	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich, Berücksichtigung der Freiraumbelange Stienitzfließ	
Bodenordnung	Bodenordnung nicht erforderlich, Neuordnung (interne Erschließung) im Zuge städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept definieren; Prüfung Sanierungsbedarf Altlasten / Altablagerungen	
Städtebauliche Integration / Eignung für Wohntypen und ggf. weitere Nutzungen	Konzeptentwicklung für MW3a/MW 3b für Wohnen, Mischnutzungen, Gemeinbedarf, Freiflächen, hohe Bedeutung des Standortes für Gestaltung und Wahrnehmung östlicher Ortseingang	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	kurzfristig konzeptioneller Anlauf mit Planungen sowie mittelfristiger Umsetzung: Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Nutzungen, Gestaltung östlicher Ortseingang), Prüfung Flächenerwerb, vorausschauende Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen (Kapazitäten/Erschließung Trinkwasser/Schmutzwasser)	