

## 8 Wer alles will, muss räumliche Prioritäten setzen – Teilräumliche Entwicklungsziele

### Anlagen

- Kurzfassung Fortschreibung / Vertiefung des Stadtumbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ [Mai 2006]

### Grundlagen

- Fortschreibung / Vertiefung des Stadtumbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ [Mai 2006]
- Flächennutzungsplan Brandenburg an der Havel

Die einzelnen Stadtteile verfügen über *unterschiedliche Qualitäten und Potenziale* hinsichtlich der Funktionswahrnehmung als Wohn-, Wirtschafts- oder Dienstleistungsstandort für die Gesamtstadt Brandenburg an der Havel. Die *Entwicklungsdisparitäten der Stadtteile* untereinander verschärfen sich seit Ende der 1990er Jahre weiter. Sich verändernde Wohn- und Lebensansprüche werden zu diesen Disparitäten künftig weiter beitragen. Dabei können stadtentwicklungspolitisch „gewünschte“ Nachfrageentwicklungen – z. B. die Wiederaufwendung zur Kernstadt – strategisch genutzt werden. Dies gilt es sowohl gesamtstädtisch als auch hinsichtlich der künftigen Teilraumentwicklungen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die räumliche Prioritätensetzung zwischen den Stadtteilen sowie die übergeordneten Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtteile im Überblick dargestellt.

### 8.1 Schwerpunktgebiete

Zugunsten einer zukunftsorientierten strategischen Entwicklung der Gesamtstadt werden in Brandenburg an der Havel *teilräumliche Schwerpunktsetzungen* und entsprechende Gebietsklassifizierungen vorgenommen. Vor dem Hintergrund der *begrenzten finanziellen Ressourcen* und *eingeschränkter sonstiger Steuerungsmöglichkeiten* der Stadt sind diese *Priorisierungen* unabdingbar, um ressortübergreifende Synergieeffekte zu erzielen und verlässliche Investitionsperspektiven für die Wohnungswirtschaft und andere Investitionsbereiche aufzeigen zu können. Schwerpunktgebiete der künftigen Stadtentwicklung stellt die Kernstadt mit den Stadtteilen *Innenstadt* und *Ring* dar. Im Zusammenhang mit dem Stadtumbauprozess werden zudem *Hohenstücken* und *Nord* in besonderem Maße gefördert.

Die Ortsteile übernehmen im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) auch künftig *wichtige Wohnfunktionen*. Für die notwendige Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts, aber auch für effektive Infrastrukturnutzungen ist die Neuausweisung über die im FNP dargestellten Wohnbauflächen hinaus zu vermeiden.

### 8.2 Stadtteile

#### 8.2.1 Stadtumbaurelevante Stadtteile

##### Innenstadt

Die Innenstadt weist einen hohen Altbaubestand in historischen Blockstrukturen sowie eine hohe Lage- und Verkehrsgunst mit *großem Entwicklungspotenzial* – auch für die Gesamtstadt – aus. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Funktionsstärkung, Aufwertung und damit Hervorhebung der gesamtstädtischen Bedeutung des Stadtteils als administrativer, infrastruktureller und kultureller Mittelpunkt der Stadt und der Region. Die Innenstadt ist als Stadtkern am Wasser mit den Funktionen Arbeiten, Wohnen, Handel, Kultur und Tourismus weiter zu entwickeln, *der Bevölkerungszuwachs wird mit dem Sanierungsfortschritt* anhalten. Entsprechende Impulse sollen insbesondere durch die Entwicklung kleinteiliger Aktivierungsgebiete (z. B. Packhofviertel, Deutsches Dorf/Neustädtischer Markt) entfaltet werden, sodass sich der Stadtteil zu einer vielfältigen und urbanen Stadtmitte entwickelt, die für die Bewohner ein hohes Identifikationspotenzial aufweist. Nachfolgende Abbildung enthält die räumliche Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte.

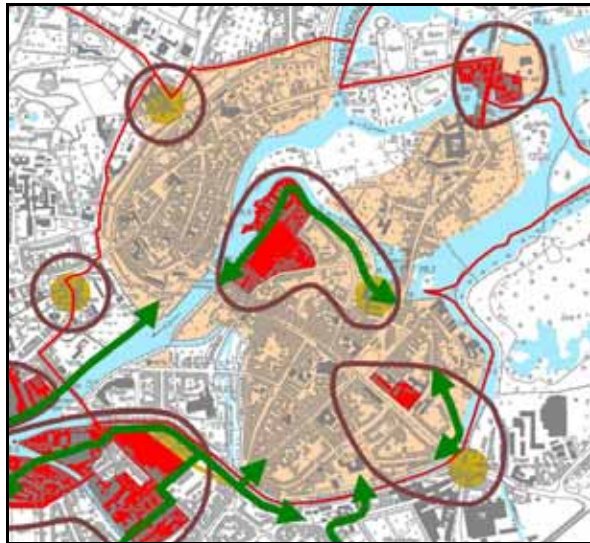


Abbildung 14: Entwicklungsschwerpunkte Innenstadt

### Legende

#### Prioritäre Bereiche

- Sanierungsschwerpunkt Innenstadt
- Ergänzende Entwicklungsschwerpunkte

#### Prioritäre Maßnahmen

- Brachflächenentwicklung (Beräumung / temporäre bzw. dauerhafte Folgenutzung)
- Neuordnung / Aufwertung öffentlicher Raum
- Herstellung / Aufwertung von Wegebeziehungen
- Stadtteil (Monitoring)

### Ring

Der Stadtteil Ring setzt sich aus unterschiedlichen Quartiersstrukturen zusammen, die stark differenzierte Nutzungs- und Funktionsmischungen sowie Sanierungs- und Entwicklungsstände aufweisen, die teilweise zu Konflikten führen. Der Stadtteil ist in ähnlicher Weise wie die Innenstadt gut mit sozialer, kultureller und Einzelhandelsinfrastruktur ausgestattet und zeichnet sich durch historische Bausubstanz sowie die günstige verkehrliche Lage aus. Insgesamt weist der Stadtteil eine *positive Entwicklungsperspektive* auf, die auch für die Gesamtstadtentwicklung von Bedeutung ist. Ziel ist die Stärkung des Stadtteils in seiner Funktion als Wohn- und Versorgungsstandort. Aufgrund seiner heterogenen Baustruktur ist der Stadtteil teilträumlich stärker zu differenzieren. Insbesondere die zahlreichen Brachflächen sind mittelfristig zu aktivieren, Eingangssituationen und zentrale öffentliche Plätze wie der Bahnhofsvorplatz sind zu entwickeln und zu attraktivieren. Darüber hinaus ist eine intensivere Verknüpfung des Ringgebietes mit der Innenstadt zu erzielen. Nachfolgende Abbildung enthält die räumliche Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte.

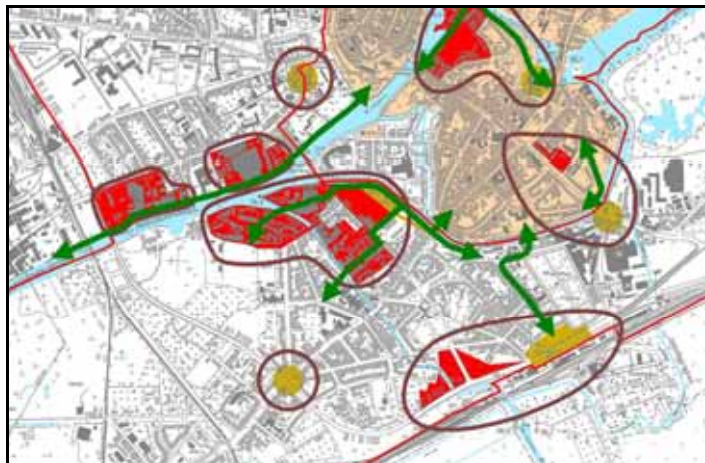


Abbildung 15: Entwicklungsschwerpunkte Ring

### Legende

#### Prioritäre Bereiche

- Sanierungsschwerpunkt Innenstadt
- Ergänzende Entwicklungsschwerpunkte

#### Prioritäre Maßnahmen

- Brachflächenentwicklung (Beräumung / temporäre bzw. dauerhafte Folgenutzung)
- Neuordnung / Aufwertung öffentlicher Raum
- Herstellung / Aufwertung von Wegebeziehungen
- Stadtteil (Monitoring)

### Hohenstücken

Das Wohngebiet Hohenstücken ist geprägt durch industriellen Geschosswohnungsbau mit hoher städtebaulicher Dichte sowie guter Verkehrsanbindung und Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur, zugleich aber auch am stärksten von Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand betroffen. Übergeordnetes Entwicklungsziel für den Stadtteil ist *die Stabilisierung des Wohngebiets auf einer weit niedrigeren Einwohnerzahl*. Dabei ist das Hauptstadtviertel in seinem Bestand zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Quartiere Mitte und West werden sukzessive entdichtet und mit einer aufgelockerten Struktur erhalten. Das Quartier Nord ist mittel- bis langfristig zu entdichten und als Landschaftsraum zu gestalten. Die *Infrastrukturanpassung ist auf die Wohngebietsversorgung bzw. teilweise Mitversorgung von Görden auszurichten*.

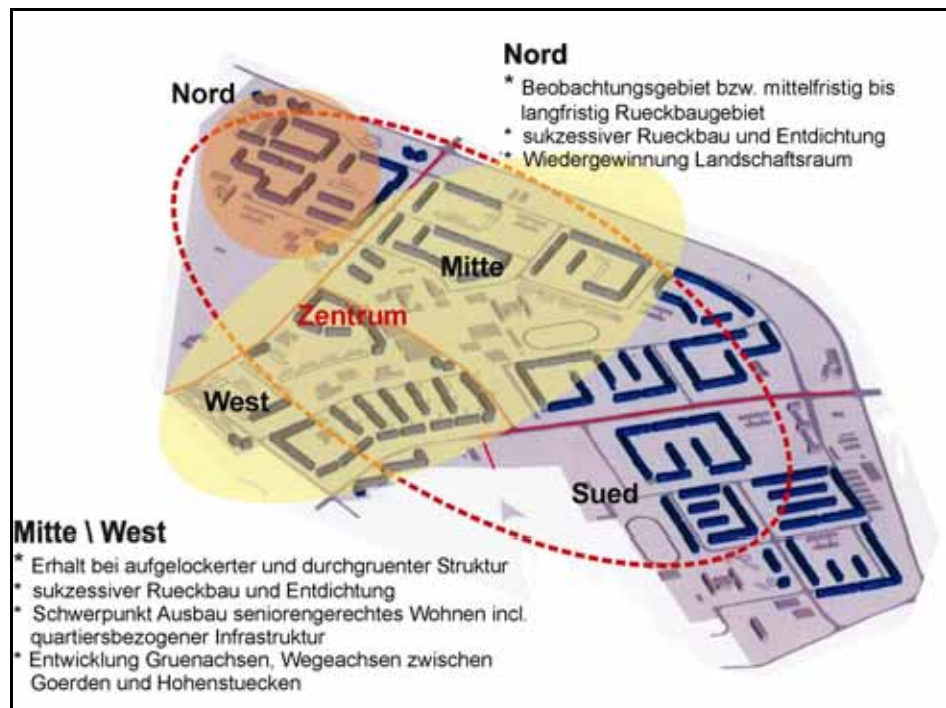


Abbildung 16:  
Entwicklungsziele Wohn-  
gebiet Hohenstücken

### Nord

Der Stadtteil Nord ist ein überwiegend durch Wohnnutzung in industriell errichteter Zeilenbebauung geprägter Stadtteil in mittelbarer Zentrumsnähe. Aufgrund der sehr starken Überalterung steht Nord vor einem *Generationswechsel*. Der Stadtteil Nord wird diesen Generationswechsel nur dann ohne Bedeutungs- und umfangreiche Bevölkerungsverluste bewältigen, wenn es gelingt, durch partiellen Rückbau und Wohnungsumbau gezielt den Ansprüchen von Senioren einerseits und jungen Familien andererseits zu entsprechen. Ziel ist es, den Stadtteil als innenstadtnahes Wohngebiet mit nachfragegerechter Infrastruktur *zu erhalten*, der stadträumlich ein wichtiges Verbindungsglied zur Innenstadt darstellt. Perspektivische Ansatzpunkte bestehen in der Auflockerung der monotonen Siedlungsstrukturen und der Aufwertung der Freiräume.

### Görden

Der Stadtteil Görden ist ein historisch gewachsenes attraktives, durchgrüntes Wohngebiet, das sich durch kleinteilige Neubauten im Eigenheimbereich etabliert hat. Er ist zentrumsnah und verkehrsgünstig gut gelegenen und wird zu hohen Anteilen von Selbstnutzern bewohnt. Der Stadtteil verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, die allerdings im Zuge der Überalterung stellenweise gefährdet ist. Görden weist eine *stabile Entwicklungsperspektive* auf, ist als *durchgrünter Wohnstandort zu stärken* und als attraktiver Wohnstandort mit einer gemischten Alters- und Sozialstruktur zu erhalten.

### Walzwerkssiedlung

Der durch einen freiraumbezogenen Siedlungscharakter geprägte Stadtteil befindet sich in Randlage zur Innenstadt. Er weist eine eingeschränkte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Bildungs- und Sozialinfrastruktur aus. Der Stadtteil ist als Wohnstandort durch gezielte Eingriffe in die Gebietsstruktur zu stabilisieren. Die Walzwerkssiedlung weist eine *stabile Entwicklungsperspektive* auf; der Charakter als freiraumbezogenes attraktives Wohngebiet für verschiedene Alters- und Sozialgruppen soll erhalten bleiben.

### Kirchmöser

Kirchmöser verfügt über eine attraktive Insellage, die keinen direkten Bezug zur Kernstadt aufweist. Es handelt sich um ein überwiegend ruhiges, durchgrüntes Wohngebiet mit teilweise hoher städtebaulicher Qualität und attraktiver Wasserlage, aber auch enger Nachbarschaft zu großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen, deren Revitalisierung und Entwicklung hohe wirtschaftliche Priorität genießt. Der industrielle Bereich Kirch-

mösers soll sich als Hightech-Standort etablieren und Anziehungspunkt für innovatives Gewerbe werden. Ziel für den Stadtteil Kirchmöser ist es, die Funktion als Wohnstandort im Grünen mit hohem Freiraumbezug und starker Affinität zum Industrie- und Gewerbegebiet zu bewahren. Eine Entwicklung im Freizeit- und Tourismusbereich ist aufgrund der vorhandenen landschafts- und wasserbezogenen Potenziale ebenso denkbar. Trotz der starken Überalterung ist von einer *relativ stabilen Entwicklungsperspektive* auszugehen. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Industriegebiets Kirchmöser kann ein zusätzlicher Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen entstehen.

### **Plaue**

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine zentrumsferne, aber attraktive Lage am See sowie direkten Bezug zum Landschaftsraum aus. Plaue wird als weitgehend *eigenständiger Stadtteil* seine Funktion als Wohnstandort behalten und sich als freiraumbezogenes attraktives Wohngebiet für verschiedene Alters- und Sozialgruppen entwickeln. Die engen Funktionsverflechtungen zwischen *Plaue und Kirchmöser* sind aufgrund der hier nur bedingt vorhandenen Infrastrukturausstattung und Grundversorgung zu stärken. Auch in Plaue ist von einer *relativ stabilen Entwicklungsperspektive* auszugehen. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Industriegebiets Kirchmöser kann ein zusätzlicher Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen entstehen.

## **8.2.2 Andere Stadtteile**

### **Eigene Scholle / Wilhelmsdorf**

Im Stadtteil Eigene Scholle / Wilhelmsdorf sind unter Berücksichtigung der *aufgelockerten Siedlungsstruktur* die Wohnstandorte zu erhalten. Mit dem dem Stadtteil zugeordneten *Naturschutzzentrum Krugpark* verfügt der Stadtteil über hohe *Natur- und Tourismuspotenziale* für die Gesamtstadt, die es weiterzuentwickeln gilt.

### **Göttin**

Die *dörflichen Strukturen* von Göttin sollen künftig erhalten und im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung aufgewertet werden. In dem *vorrangig als Wohnstandort* genutzten Stadtteil sind Entwicklungen im Bestand möglich.

### **Göttiner Landstraße**

Der Stadtteil Göttiner Landstraße ist als *Wohnstandort* zu erhalten. Über Lückenschließungen ist eine künftige Entwicklung im Bestand möglich. Östlich der Bahnlinie sind keine baulichen Entwicklungen vorgesehen.

### **Gollwitz**

Für die künftige Entwicklung von Gollwitz ist der Erhalt und die Aufwertung der Dorfstruktur im Rahmen der ländlichen Entwicklung vorgesehen. Neben der vorwiegenden Wohnfunktion sind im Ortsteil auch nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Erweiterungspotenziale bestehen über Lückenschließungen innerhalb der bestehenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung.

### **Heidekrug**

Der Ortsteil Heidekrug verfügt über naturräumliche Potenziale, deren Entwicklung für die Gesamtstadt von Bedeutung sind. Heidekrug ist als Wohn- und Naherholungsstandort entsprechend zu erhalten. In den Bereichen Wassersport und Tourismus sind Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, welche auf die Standortentwicklung positiven Einfluss haben sollen.

### **Klein Kreuz / Saaringen**

Der Stadtteil Klein Kreuz / Saaringen weist dörfliche Strukturen auf, die im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung zu erhalten und aufzuwerten sind. Gemäß der bestehenden Innenbereichssatzung ist der Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu erhalten.

### **Kolonie Görden**

Die Kolonie Görden ist als Standort für Wohnen, kleingärtnerische Nutzung und Naherholung zu erhalten und zu entwickeln.

### **Krakauer Vorstadt**

Als Standort für Wohnen ist die Krakauer Vorstadt zu entwickeln. Nicht störendes Gewerbe ist in Teilbereichen möglich. Der Stadtteil übernimmt gesamtstädtisch wichtige Erholungsfunktionen im Bereich des Landschaftsschutzgebiets. Die Wohnqualität ist über Altlastsanierungen zu verbessern. Infrastrukturell ebenfalls von gesamtstädtischer Bedeutung ist der im Stadtteil angesiedelte Segelflugplatz.

### **Mahlenzien**

Der Ortsteil Mahlenzien soll in seinem Bestand innerhalb der rechtswirksamen Innenbereichs- und Abrundungssatzung entwickelt werden. Als Wasserschutzgebiet und Standort des städtischen Wasserwerks übernimmt Mahlenzien wichtige gesamtstädtische Funktionen zur Sicherung einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung der Stadtbevölkerung.

### **Massowburg / Beetzsee**

Der Stadtteil Massowburg / Beetzsee übernimmt neben Wohnfunktionen aufgrund seiner naturräumlichen Lage Erholungsfunktionen und ist ein wichtiger Standort für Wassersport und Tourismus. Mit der Verortung der Regattastrecke sowie mehreren Sportplätzen übernimmt der Stadtteil wichtige Infrastrukturfunktionen und ist Austragungsort von zahlreichen Sport- und kulturellen Veranstaltungen auf dem Wasser. Die touristische Bedeutung für die Gesamtstadt ist demzufolge sehr hoch. Die vorhandenen Potenziale sind künftig weiter zu stärken und auszubauen.

### **Neuendorf**

Neuendorf ist aufgrund seiner naturräumlichen Umgebung ein Wohn- und Erholungsstandort. Bestandsentwicklung wird hier im Rahmen von Lückenschließungen ermöglicht.

### **Saefkow / Landeseinrichtungen**

Im Stadtteil Saefkow / Landeseinrichtungen ist zum einen die Landesklinik angesiedelt, die wichtige oberzentrale Funktionen für die Stadt und Region übernimmt. Diese ist weiter auszubauen.

### **Schmerzke**

Die dörflichen Strukturen des Wohn- und Gewerbestandortes Schmerzke sind im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung zu erhalten und aufzuwerten. Die Wohn- und Werkstätten „Theodor-Fliedner“ betreiben hier diverse Einrichtungen und Dienste für die Förderung und Betreuung von Menschen mit verschiedensten Arten und Schweregraden von Behinderungen (Wohnstätten, Wohngruppen).

### **Wust**

Der Ortsteil Wust ist in seiner Dorfstruktur im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung zu erhalten und aufzuwerten. Innerhalb der bestehenden Grenzen der Innenbereichs- und Abrundungssatzung sind über Lückenschließungen Entwicklungspotenziale vorhanden.