

## 9 Teilräumliche Entwicklungsziele

### Grundlagen

- Fortschreibung / Vertiefung des Stadtumbaukonzepts „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ [Mai 2006]
- Fortschreibung der Stadtumbaustrategie der Stadt Brandenburg an der Havel [Entwurf November 2009]
- Flächennutzungsplan Brandenburg an der Havel

Stadtteildisparitäten und  
teilräumliche Entwicklung

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 Wiederzuwendung zur Kernstadt – strategisch genutzt werden. Dies gilt es sowohl gesamtstädtisch als auch hinsichtlich der künftigen Teilraumentwicklungen zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Prioritätensetzung anhand der teilräumlichen Entwicklungsziele in den Stadtteilen dargestellt.

Schwerpunkte  
Kernstadtentwicklung und  
Stadtumbau

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 die knappen öffentlichen Mittel dorthin zu lenken, wo sie den größten Nutzen bringen, ressortübergreifende Synergieeffekte zu erzielen und verlässliche Investitionsperspektiven für die Wohnungswirtschaft und andere Investitionsbereiche aufzeigen zu können.

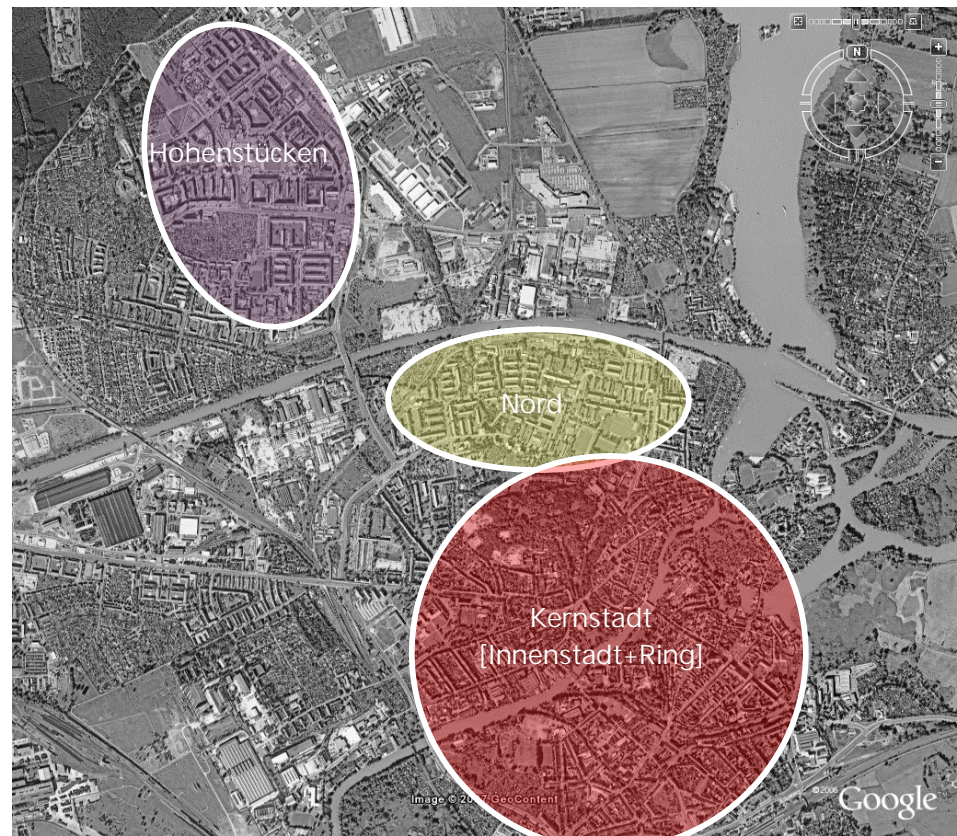
Drei gesamtstädtische  
Schwerpunktstadtteile

Drei Teilräume stellen die räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung dar. Die *Kernstadt* mit den Stadtteilen *Innenstadt* und *Ring* nimmt für die Gesamtstadtentwicklung die zentrale Rolle ein und stellt den Entwicklungsschwerpunkt für städtebauliche und funktionale Aufwertungsmaßnahmen dar. *Hohenstücken* und *Nord* sind weitere Schwerpunkte für die Gesamtstadtentwicklung (vgl. Abbildung 28).

Kernstadt wichtige Visitenkarte  
und Standortfaktor für  
Gesamtstadt bzw. Region

Die Stadt Brandenburg an der Havel konzentriert ihre Aktivitäten insbesondere auf die Kernstadtentwicklung. Dies entspricht auch den allgemeinen bundesweiten Entwicklungstendenzen; dargestellt u. a. im »Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden« des BMVBS. Demnach ist die Kernstadt nicht nur als Identifikationsort für die Bürgerschaft weiterzuentwickeln. Sie stellt auch die Visitenkarte der Stadt dar. Zudem hat die Kernstadt eine tragende wirtschaftliche Bedeutung. Insgesamt ist sie ein wichtiger Standortfaktor – auch für die Gewinnung neuer Bewohner bzw. qualifizierter Arbeitskräfte, die neben einem attraktiven Wohnungsangebot auch ein lebendiges Umfeld mit vielfältigen Freizeitangeboten und Infrastrukturen suchen. Ein wichtiger Gradmesser für die Qualität der Kernstadtentwicklung wird die Gestaltung öffentlicher Räume sein. Attraktive Straßenräume, Plätze sowie Parks und Grünflächen ermöglichen urbanes Leben und garantieren eine hohe Aufenthaltsqualität. Entsprechende baukulturelle Qualitätsstandards sind bei der Gestaltung auch künftig einzuhalten. Verstärkt zu berücksichtigen sind außerdem Aspekte des Klimaschutzes und Energieeffizienz.

Abbildung 28:  
Schwerpunktstadteile der  
Stadtentwicklung in  
Brandenburg an der Havel  
(Quelle Luftbild: google)



Weitere stadtbaurelevante  
Stadtteile

Darüberhinausgehende  
Steuerung über den FNP

Weitere stadtentwicklungsrelevante Stadtteile sind zudem die Stadtteile *Görden*, *Kirchmöser*, *Plaue* und *Walzwerksiedlung*.

Der Stadtteil *Andere* fasst die darüberhinausgehenden Ortsteile/Teilbereiche zusammen. Sie übernehmen im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) auch künftig vorrangig 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.

## 9.1 Stadtteilperspektiven und -strategien in den Schwerpunktstadtteilen

### 9.1.1 Kernstadt (Stadtteil Innenstadt und Stadtteil Ring)

Gesamtstädtischer  
Entwicklungsschwerpunkt

Die Kernstadt, bestehend aus den Stadtteilen Innenstadt und Ring, nimmt für die Gesamtstadtentwicklung die zentrale Rolle ein. Sie stellt den Entwicklungsschwerpunkt für städtebauliche und funktionale Aufwertungsmaßnahmen dar.

Die Perspektiven für die Stadtteile Innenstadt und Ring stellen sich wie folgt dar:

#### Kernstadt - Stadtteil Innenstadt

Potenzial für weitere  
Attraktivitätssteigerung

Die Innenstadt ist eines der größten Sanierungsgebiete Deutschlands und weist mit 400 Einzeldenkmalen auf engstem Raum einen hohen Altbaubestand in historischen Blockstrukturen sowie eine hohe Lage- und Verkehrsgunst mit weiterhin großem Entwicklungspotenzial – auch für die Gesamtstadt – auf. Übergeordnetes

Entwicklungsziel ist die weitere 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 mit intensiver Beziehung zum Wasser mit den Funktionen Arbeiten, Wohnen, Handel, Kultur und Tourismus weiter zu entwickeln.

Identifikation durch  
Vielfalt und Urbanität

Die Innenstadt ist prioritärer Aufwertungsschwerpunkt der Stadtentwicklung, der Bevölkerungszuwachs wird mit dem weiteren Sanierungsfortschritt noch anhalten. Besonderes Augenmerk wird dabei künftig jedoch auf die sogenannten „dicken Brocken“ gelegt werden, deren Sanierung aufgrund schwieriger Entwicklungsvoraussetzungen mehr Engagement bedarf. Zudem werden durch die weitere Entwicklung der Schnittstellen zum Wasser, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie die Entwicklung des Packhofgeländes und weiterer kleinteiliger Brachflächen zusätzliche Impulse gegeben. Das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz bedarf einer weiteren Qualitätssteigerung. Die Innenstadt benötigt darüber hinaus eine weitere Profilierung als „Wirtschaftsstandort“ sowie eine weitere Intensivierung des Innenstadtmarketings. Das hohe Identifikationspotenzial der Bürger mit ihrer Stadt definiert sich über die Vielfalt und Urbanität ihrer Stadtmitte. Stadt- und Kulturlandschaft, Natur und Wasser gehen hier eine einzigartige Symbiose ein.

Neubaupotenzial

Größere Neubaupotenziale im Zusammenhang mit der Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort stehen auf nach wie vor vorhandenen Brachflächen zur Verfügung (z. B. Packhofgelände nach der BUGA, Osthalbinsel). Weitere Potenziale sind im fortgeschriebenen Rahmenplan Innenstadt dargestellt.

Nachhaltige Entwicklung des  
Packhofgeländes

Aufgrund der besonderen Lage und Bedeutung des Packhofgeländes für die Entwicklung der Innenstadt erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Strukturkonzepts unter Beteiligung der verschiedenen Akteure. Ziel ist es, auf der Grundlage eines vorausschauenden, stufenweise umsetzbaren Konzepts insbesondere den Wohnstandort Innenstadt und den Wassertourismus zu stärken, öffentliche Räume von hoher Nutzung- und Gestaltqualität zu schaffen sowie einen Beitrag zur stadtverträglichen Mobilität zu leisten.

### Kernstadt - Stadtteil Ring

Differenzierte  
Quartiersstrukturen und  
Entwicklungspotenziale

Der Stadtteil Ring setzt sich aus unterschiedlichen Quartiersstrukturen zusammen, die stark differenzierte Nutzungs- und Funktionsmischungen sowie Sanierungs- und Entwicklungsstände aufweisen. Einerseits gibt es kleine „Inseln“ geschlossener gründerzeitlicher Blockrandbebauungen, die als zentrumsnahe Wohngebiete fungieren. Andererseits finden sich dazwischen weiterhin auch großflächige Brachen (z. B. entlang Bauhofstraße, zwischen Neuendorfer Straße und Havel), die der Entwicklung bedürfen.

Wichtige Funktionen für Innen-  
und Gesamtstadt

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. Insbesondere in der gründerzeitlichen Altbausubstanz bestehen deutliche Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale, die jedoch einer gezielten Aktivierung bedürfen. Wichtige, z. T. hochfrequentierte Verkehrsachsen verlaufen durch das Ring-Gebiet und stellen eine große Herausforderung für die Entwicklung des Stadtteilgefüges dar. Aufgrund seiner Lage durchlaufen den Stadtteil die meisten und bedeutendsten Wegeverbindungen in die Innenstadt, womit er eine bedeutende Ein- und Durchgangsfunktion hat. Durch die Entwicklung des Bahnhofsumfelds, der daran anschließenden innerstädtischen Wegeverbindungen sowie der bevorstehenden städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Nicolaiplatzes werden zentrale Entwicklungs-

möglichkeiten in dem Stadtteil mit Ausstrahlung auf die Gesamtstadt aufgegriffen. Der Stadtteil weist insbesondere als Wohn- und Versorgungsstandort für die Gesamtstadtentwicklung eine positive Entwicklungsperspektive auf. Hierbei sind individuelle Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vorstädte zu unterstützen und Einzelhandelskonkurrenzen zur Innenstadt zu vermeiden.

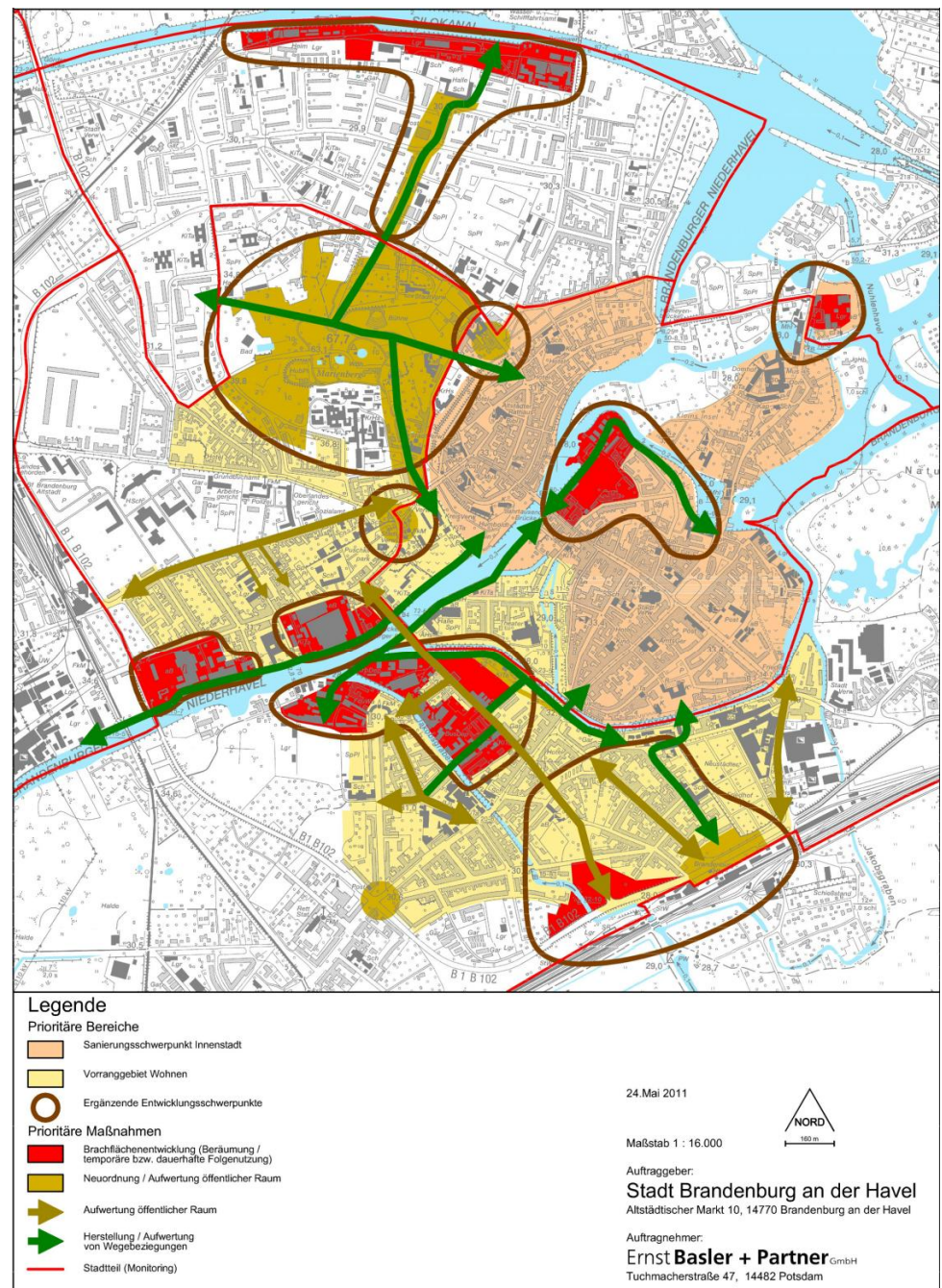
Abbildung 29 enthält die räumliche Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte.

Für die Kernstadt als Schwerpunktsstadtteil der Stadtentwicklung werden zusammengefasst folgende Entwicklungsziele/-strategien benannt:

- Kernstadt ist Entwicklungs- und Aufwertungsschwerpunkt oberster Priorität
- Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestands sowie Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Integration
- Stärkung des Verwaltungs- und Dienstleistungsstandorts und der lokalen Ökonomie
- Stärkung einer familienfreundlichen, generationengerechten Infrastruktur mit hoher regionaler Attraktivität als Wohn- und Bildungsstandort
- Fortsetzung der Brachflächenaktivierung und Aktivierung/Reduzierung der Leerstände im Gebäudebestand
- Attraktivierung der Kernstadteingänge und zentraler öffentlicher Räume
- Aktivierung der Potenziale für den Klimaschutz insbesondere in der energetischen Sanierung im Altbaubestand sowie durch vorbildliche öffentlichkeitswirksame Initialprojekte
- Stärkung klimagerechter Mobilität und Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Intensivierung der Gewässererlebbarkeit in Einklang mit dem Umweltschutz
- Lückenschluss und Neutrassierung überregionaler Radwege in innerstädtischer Uferlage
- Intensivierung und stärkere zielgruppenspezifische Ausrichtung des Stadtmarketings



Abbildung 29:  
Entwicklungsschwerpunkte  
Kernstadt (Innenstadt / Ring  
sowie Nord)



### 9.1.2 Stadtteil Hohenstücken

Der Stadtteil wird trotz seiner peripheren Lage am nördlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungskörpers und der anhaltenden Bevölkerungsverluste immer ein wichtiger Wohnstandort für die Gesamtstadt bleiben, wenn auch mit geringerer Bedeutung als zu DDR-Zeiten. Die bisherigen und prognostizierbaren Entwicklungen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung machen die weitere Anpassung des Stadtteilkörpers und seiner Infrastrukturen notwendig. Um die Infrastrukturen mittel- bis langfristig sichern zu können, muss insbesondere das Stadtteilzentrum neben der unmittelbaren Nahversorgung auch die Versorgung angrenzender Wohngebiete (insbesondere Görden) übernehmen.

Der Stadtteil Hohenstücken weist als klassisches DDR-Neubaugebiet der späten Jahre charakteristische Merkmale wie ausgeprägte Stadtrandlage und standardisierte Architektur in Plattenbauquartieren mit überwiegend fünfgeschossigen Zeilenbauten auf. Mit fortschreitendem Stadtumbauprozess (Rückbau von Wohnungen) entsteht ein immer stärker werdender Gegensatz zwischen der Entstehung baulicher „Inseln“ bis hin zu großen Freiflächen und der ursprünglichen sehr engen Bebauungsstruktur. Das Stadtteilzentrum mit wichtigen Angeboten für die Versorgung der Stadtteilbewohner liegt mit fortschreitendem Stadtumbau zunehmend in einer Freiraum- bzw. Stadtteilrandlage. Das Bildungsangebot hat sich in den letzten Jahren reduziert und stabilisiert, die Verkehrsinfrastrukturen erfahren eine abnehmende Nachfrage und Verkehrsflächen einen dementsprechenden Funktionsverlust, ebenso wie die Auslastungsprobleme der rohrgebundenen technischen Versorgungsleitungen zunehmen. Andererseits gibt es Erfolge wie die erfolgreichen Umnutzungen an den Beispielen des Bürgerhauses Hohenstücken, des Gesundheits- und Wohngebietsparks sowie weitere Aufwertungsmaßnahmen und diverse Aktivitäten der Sozialen Stadt, welche das Image des Stadtteils positiv beeinflusst haben. Auch die erfolgte Entdichtung wird zunehmend als Freiraumgewinn und Wohnwertverbesserung wahrgenommen.

Strategien und Maßnahmen, die auf eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil und gegen das Entstehen eines negativen Stadtteilimages abzielen, gewinnen zunehmend an Bedeutung und müssen fortgesetzt werden. In diesem Sinne gilt es, das Bürgerhaus als identifikationsstiftende Einrichtung und zugleich als zentralen Bildungs-, Kultur- und Kommunikationsort im Stadtteil Hohenstücken zu sichern, zentrale öffentliche Bereiche weiterhin aufzuwerten und übergeordnete Grünzüge schrittweise zu ergänzen.

Für Hohenstücken als Schwerpunkstadtteil im gesamtstädtischen Stadtumbauprozess werden zusammengefasst folgende Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze benannt:

- Schaffung attraktiver und vermarktungsfähiger Wohnungsangebote insbesondere in den südlichen Quartieren über die Sicherung eines breiten Portfolios (Größen, Mietpreise etc.), die Unterstützung individueller Wohnformen sowie die Verbesserung der Vermietbarkeit oberer Geschosslagen
- Strategisches Leerstands- und Umzugsmanagement insbesondere in den als flächenhafte Rückbaugebiete eingestuften Quartieren
- kontinuierliche Fortsetzung des Rückbauprozesses zur Reduzierung des Wohnungsbestands und zur aktiven Reduzierung des Wohnungsleerstands mit räumlicher Konzentration auf die als flächenhafte Rückbaugebiete eingestuften Quartiere
- Nachnutzung von Rückbauflächen (nach Maßgabe des Teilraumkonzepts Hohenstücken)
- Funktionssicherung im Stadtteilzentrum
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Sinne des Abschlusses der Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteilzentrum sowie die Anpassung von Verkehrsflächen an reduzierte Bedarfe unter Beachtung der allgemeinen Sicherung des öffentlichen Wegenetzes
- Fortführung nicht-investiver Maßnahmen wie Quartiersmanagement, kleinteiliger sozio-kultureller Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen





### 9.1.3 Stadtteil Nord

Innenstadtnaher Stadtteil  
mit vielfach guten  
Entwicklungschancen

Der Stadtteil Nord ist als erstes DDR-Neubaugebiet einerseits durch eine vergleichsweise monotone Architektur mit überwiegend viergeschossigen Zeilenbauten geprägt, weist andererseits einen deutlich »grünen Charakter« auf. Wohnumfelder und öffentlichen Räume an repräsentativen und viel frequentierten Stellen im Stadtteil, die Anbindung an den Marienberg und die Ufergestaltung am Silokanal weisen noch deutliche Aufwertungspotenziale auf. Hinsichtlich kultureller, sozialer, bildungs- und freizeitbezogener Infrastrukturen beherbergt der Stadtteil vielfältige Angebotsstrukturen, deren unzureichende Bekanntheit und Vernetzung deutliches Potenzial für die weitere Profilierung des Stadtteils haben. Defizite gibt es zudem an wohnungsnahen Dienstleistungen sowie Restaurants und Cafés. Attraktiv ist der Stadtteil insbesondere aufgrund seiner Innenstadtnähe und Erreichbarkeit, der relativ geringen städtebaulichen Dichten, dem Wohnungsangebot und der Infrastrukturausstattung.

Generationenwechsel der  
Einwohner als Herausforderung  
und Chance

Der Stadtteil befindet sich mitten im Prozess des Generationswechsels seiner Einwohner. Daher sind qualitative Anpassungen im Wohnungsbestand im Sinne eines breiteren Angebots an Wohnformen nötig sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind Maßnahmen wichtig, die auf die Aufwertung des Wohnumfelds und ausgewählter öffentlicher Bereiche abzielen. Die positiven Standortfaktoren wie Lage zum Wasser, zum Marienberg und zur Innenstadt sind für die Entwicklung eines nachfragegerechten Wohnstandorts stärker als bislang zu nutzen. Die Sicherung und Qualifizierung der bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen mit gesamtstädtischem Einzugsbereich (insbesondere Gymnasium, Musikschule) stellen dabei wichtige Entwicklungsimpulse dar. Wichtiges Entwicklungsziel ist die Steigerung der Attraktivität des Stadtteils für jüngere Bevölkerungsgruppen.

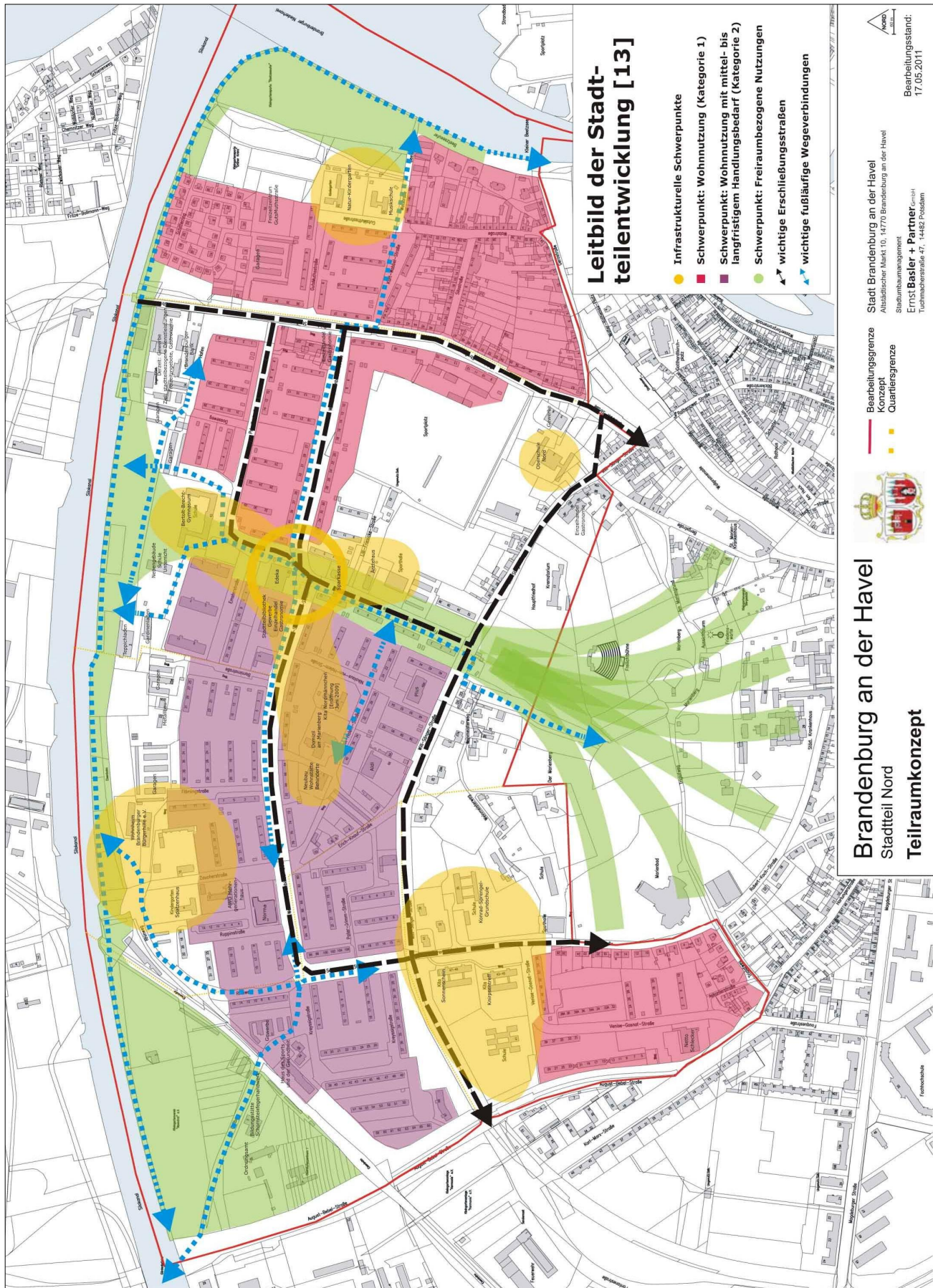
Doppelstrategie aus Aufwertung  
und Rückbaumaßnahmen

Für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadtteils Nord ist eine Doppelstrategie erforderlich, die sich aus Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Wohnumfeld und öffentlichen Räumen in den konsolidierten Quartieren sowie mittelfristigen Rückbaumaßnahmen in den Umstrukturierungsgebieten zusammensetzt. Beide Bausteine sollen dabei zur Stadtteilprofilbildung sowie zur Identifikationsstiftung der Bewohner mit ihrem Stadtteil beitragen. Folgende Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze können benannt werden:

- Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote, die auch jüngere Mietergruppen ansprechen, z. B. durch Ergänzung des Portfolios, Unterstützung individueller Wohnformen, Ausbau alters- und barrierefreier Wohnungsangebote, Förderung der energetischen Stadtsanierung, Verbesserung der Vermarktungschancen oberer Geschosslagen
- schrittweise Reduzierung des Wohnungsbestands und Schaffung nachfragegerechte Angebote (im Einzelfall auch Neubau nach Maßgabe des Teilraumkonzepts Nord möglich)
- Strategisches Leerstands- und Umzugsmanagement
- Stärkung des Quartierszentrums über Funktionssicherung und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere des Marktplatzes
- Aufwertungsschwerpunkt „T-Achse“ – Entwicklungsachse Marienberg-Marktplatz-Silokanal sowie Entwicklungsgebiet am Silokanal (Unterstreichung des „grünen“ Stadtteilcharakters unter Verbesserung der Erlebbarkeit durch attraktive freiraumbezogene Nutzungsmöglichkeiten und Angebote zur Ansiedlung stadtteilbezogene Dienstleistungen / Gastronomie)



Abbildung 31: Entwicklungsschwerpunkte für die Stadtteilentwicklung Nord



## 9.2 Stadtteilperspektiven und -strategien in den weiteren stadtentwicklungsrelevanten Stadtteilen

### 9.2.1 Görden

Als etabliertes durchgrüntes Wohngebiet in guter Lage zu stärken

Der Stadtteil Görden ist ein historisch gewachsenes attraktives und durchgrüntes Wohngebiet, das sich durch kleinteilige Neubauten im Eigenheimbereich etabliert hat. Er ist zentrumsnah und verkehrsgünstig gut gelegen 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.

### 9.2.2 Kirchmöser

Attraktive Insellage mit hohem wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial

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 – geprägt durch einen umfangreichen und bedeutenden Denkmalbestand – und attraktiver Wasserlage, aber auch enger Nachbarschaft zu großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen, deren Revitalisierung und Entwicklung hohe wirtschaftliche Priorität genießt. Der industrielle Bereich Kirchmöser soll sich weiterhin als Hightech-Standort etablieren und Anziehungspunkt für innovatives Gewerbe im Bereich Bahnindustrie, Erneuerbare und Automotive 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 starker Überalterung ist von einer relativ stabilen Entwicklungsperspektive auszugehen, insbesondere im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Möglichkeiten zur Stärkung als Wohn- aber auch Naherholungsstandort werden insbesondere in der Wege- und Radwegeinfrastruktur, der behutsamen Ufererschließung sowie der Aufwertung des Bahnhofs(-umfelds) als Eingangstor gesehen.

### 9.2.3 Plaue

Eigenständiger Stadtteil mit attraktiver Lage im Landschaftsraum

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine zentrumsferne, aber attraktive Lage am See sowie direkten Bezug zum Landschaftsraum aus, die Entwicklungspotenzial für die Naherholung bietet. 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. Potenziale für Tourismus und Naherholung liegen insbesondere in der Ufer-

und Wegegestaltung bzw. -anbindung sowie der Aufwertung bestehender Infrastruktur.

#### 9.2.4 Walzwerkssiedlung

Erhalt des attraktiven  
Wohngebietes mit  
Freiraumbezug

Der durch einen freiraumbezogenen Siedlungscharakter geprägte Stadtteil befindet sich in Randlage zur Innenstadt. Er weist eine eingeschränkte Versorgung mit Bildungs- und Sozialinfrastruktur auf. Der Stadtteil ist als Wohnstandort durch gezielte Eingriffe in die Gebietsstruktur zu stabilisieren. Der Charakter als freiraumbezogenes attraktives Wohngebiet für verschiedene Alters- und Sozialgruppen soll erhalten bleiben.

### 9.3 Stadtteilperspektiven und -strategien in den anderen Ortsteilen/Teilbereichen („Andere“)

Die strategische Orientierung auf Aktivitäten zur Kernstadtentwicklung bzw. Aktivitäten mit gesamtstädtischer Ausstrahlung dient der Entwicklung der Gesamtstadt und damit neben den Schwerpunktstadtteilen auch der anderen Ortsteile/Teilbereiche. Einige der in Kap. 10 formulieren gesamtstädtisch relevanten Schlüsselprojekte besitzen dabei auch einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu den Ortsteilen. Dessen ungeachtet müssen gerade die kleineren Ortsteile in die Lage versetzt werden, mit kleinteiligen Maßnahmen die jeweiligen Funktionen, z. B. als Wohn- oder Naherholungsstandort wahrzunehmen. Entsprechend werden weitere für den Erhalt und die Stabilisierung der Ortsteile geeignete investive Maßnahmen unter Einbeziehung der Ortsvorsteher bzw. Ortsbeiräte abgestimmt und eine Umsetzung in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten angestrebt. Zum Einsatz kommt hierbei derzeit u. a. das Förderprogramm Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) (siehe Kap. 11.7).

#### 9.3.1 Eigene Scholle / Wilhelmsdorf

Wohnstandort mit hohem  
Naturpotenzial

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

#### 9.3.2 Götting

Dörflich geprägter  
Wohnstandort mit Entwicklung  
im Bestand

Die dörflichen Strukturen vom Ortsteil Götting sollen künftig erhalten und im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung aufgewertet werden. In dem vorrangig als Wohnstandort genutzten Stadtteil sind Entwicklungen im Bestand möglich. Insbesondere die Gestaltung der Dorfmitte sowie der Radwegebau sollen die Wohn- und Naherholungsfunktion stärken. Mit Umbau und Umnutzung des Gemeindehauses zu einem Bürgerhaus sollen die dörflichen Funktionen und das Gemeinschaftsleben gestärkt werden, indem ein neues Zentrum für ein aktives Dorfleben, aber auch ein Anziehungspunkt für Besucher geschaffen werden.

#### 9.3.3 Göttinger Landstraße

Lückenschlüsse im Bestand

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

#### 9.3.4 Gollwitz

Aufwertung und behutsame  
Bestandentwicklung in den  
dörflichen Strukturen

Für die künftige Entwicklung vom Ortsteil Gollwitz sind der Erhalt und die Aufwertung der Dorfstruktur im Rahmen der ländlichen Entwicklung vorgesehen. Neben der vorwiegenden Wohnfunktion ist im Ortsteil auch nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Erweiterungspotenziale bestehen über Lückenschließungen innerhalb der bestehenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung. Durch die Lage am Havelradweg bieten sich zusätzliche Entwicklungspotenziale im Bereich der touris-



tischen Infrastruktur. Auch die Gutslage und der Schlosspark stellen besondere Potenziale für die Ortsteilentwicklung dar.

### 9.3.5 Heidekrug

Potenziale aufgrund der  
naturräumlichen Lage

Der Bereich Heidekrug verfügt über naturräumliche Potenziale, deren Entwicklung für die Gesamtstadt von Bedeutung ist. 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.

### 9.3.6 Klein Kreutz

Vordergründig Erhalt und  
Aufwertung der dörflichen  
Strukturen

Der Ortsteil Klein Kreutz weist dörfliche Strukturen mit Wasserbezug 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. Potenziale werden insbesondere im Anschluss an die Naherholungsinfrastruktur aufgegriffen.

### 9.3.7 Kolonie Görden

Erhalt der bestehenden  
Nutzungsstrukturen

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

### 9.3.8 Krakauer Vorstadt

Wohnstandort mit  
Erholungsfunktion

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

### 9.3.9 Mahlenzien

Dörflicher Wohnstandort für  
Entwicklung im Bestand

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. Die Aufwertung des Ortsteils ist insbesondere im Bereich der Wege- und Freizeitinfrastruktur möglich.

### 9.3.10 Massowburg / Beetzsee

Standort für Wohnen, Erholung  
und Sport mit Wasserbezug und  
hoher touristischer Bedeutung

Der Bereich 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 Bereich 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.

#### 9.3.11 Neuendorf

Wohn- und Erholungsstandort  
zur behutsamen  
Bestandsentwicklung

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

#### 9.3.12 Anton-Saefkow-Allee

Wichtige oberzentrale  
Einrichtungen

Im Bereich Anton-Saefkow-Allee sind mit dem Asklepios Fachklinikum Brandenburg und der Justizvollzugsanstalt wichtige übergeordnete Funktionen angesiedelt, die langfristig gesichert werden sollen. Die Funktion als Wohnstandort ist untergeordnet.

#### 9.3.13 Schmerzke

Erhalt und Aufwertung des  
Wohn- und Gewerbestandorts

Die dörflichen Strukturen des Ortsteils 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). Entwicklungspotenziale zur Stärkung der Funktion als Wohnstandort werden durch die infrastrukturelle Aufwertung aufgegriffen. Die Gesamtentwicklung des Ortsteils wird sehr stark von der dringend notwendigen Lösung der Verkehrs- und Lärmbelastung an der B 102 abhängen.

#### 9.3.14 Wust

Aufwertung und behutsame  
Bestandsentwicklung in der  
Dorfstruktur

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. Von hoher Bedeutung ist die Beseitigung des niveaugleichen Bahnübergangs Wust.