



**Masterplan
Wohnungsbau Hennigsdorf
2019**

Stadt Hennigsdorf
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung
Rathausplatz 1

Inhalt

1	Anlass und Ziel	3
2	Planerische Grundlagen / Wohnungsbauförderung	3
2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	3
2.2	Strategien und Planungen der Stadt Hennigsdorf	4
2.2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2.2	Bebauungspläne	5
2.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2013 - 2015 (INSEK).....	5
2.2.4	Weitere informelle Planungen und Konzepte	6
2.3	Umnutzung nicht genutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau	6
2.4	Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau.....	6
2.4.1	Förderrichtlinien.....	6
2.4.2	Gebiets-/ Förderkulissen	7
2.4.3	Gebiets-/ Förderkulissen in Hennigsdorf.....	8
3	Wohnungsbestand und Wohnungsneubau.....	9
3.1	Wohnungsbestand	9
3.2	Fertiggestellte bzw. in Umsetzung/ Planung befindliche Wohnungsbauprojekte im Zeitraum 2014 bis 2019	9
4	Wohnungsbaupotenzialanalyse	13
4.1	Auswahl der Wohnungspotenzialstandorte mit mindestens 25 Wohneinheiten	13
4.2	Analyse und Bewertung der Wohnungsbaupotenzialstandorte über 25 WE	17
4.2.1	Themenkomplex 1 - Baumöglichkeiten und Eigentum	17
4.2.2	Themenkomplex 2 - Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	18
4.2.3	Themenkomplex 3 - Restriktionen	19
4.2.4	Themenkomplex 4 - Lage und Infrastruktur	20
4.3	Bewertung der einzelnen Standorte	20
4.4	Einordnung der Bewertungsergebnisse	54
5	Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	55
6	Weiteres Vorgehen	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug LEP HR Festlegungskarte, Legende angepasst	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Maßnahmenplan INSEK 2013 - 2015, Legende angepasst.....	5
Abbildung 3: Kommunale Voraussetzungen für die Förderung von Wohnraum	7
Abbildung 4: Gebietskulissen der Stadt Hennigsdorf	8
Abbildung 5: Indikatoren zur Bewertung der Wohnungsbaupotenziale	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbau 2014 - 2019	9
Tabelle 2: Umgesetzte Wohnungsbauprojekte 2014 -2019.....	11
Tabelle 3: Wohnungsbaupotenziale ab 25 WE	15
Tabelle 4: Bewertungsmatrix Wohnungsbaupotenziale.....	53
Tabelle 5: Reihenfolge Potenzialflächen Mehrfamilienhäuser	54
Tabelle 6: Reihenfolge Potenzialflächen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	54

Planverzeichnis

Plan 1: Umgesetzte bzw.in Umsetzung befindliche Wohnungsbauvorhaben 2014 - 2019	12
Plan 2: Wohnungsbaupotenziale Hennigsdorf über 25 WE.....	16

Literaturverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf 1999, Büro TOPOS Berlin
- Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Festlegungskarte, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 35 vom 13. Mai 2019
- Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, Landesamt für Bauen und Verkehr 2012
- Statistik Wohnbevölkerung, Meldeamt der Stadt Hennigsdorf 2018
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf, Fortschreibung 2013 - 2015 Schlussbericht, Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin

1 Anlass und Ziel

Mit Beschluss vom 27.02.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, einen „Masterplan Wohnungsbau“ als Handlungsleitfaden und zur Festlegung von Prioritäten der SVV zur Beratung und zum Beschluss und zur weiteren Umsetzung vorzulegen.

Hierbei sollen Wohnungsbaupotenziale mit mehr als 25 Wohneinheiten mit Angaben zu

- Lage,
- Größe,
- möglichen Wohneinheiten,
- Eigentumssituation,
- Nutzungssituation,
- planungsrechtliche Situation

sowie bereits in Planung oder Bau befindliche Vorhaben erfasst werden.

Anschließend sollen die zur Erreichung der Baureife notwendigen Handlungsschritte der Stadt und Dritter, insbesondere

- notwendige städtebauliche Konzepte,
- notwendige Bebauungsplanverfahren,
- notwendiger Grunderwerb und
- notwendige Erschließungsmaßnahmen

abgeleitet und eine Priorisierung der ermittelten Potenzialflächen vorgenommen werden.

Nicht zuletzt sollen die Flächen, die für den Bau von Sozialwohnungen nach der Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes geeignet sind, identifiziert werden.

Der Masterplan Wohnen für die Stadt Hennigsdorf soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben und insbesondere die Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen über die Standorte und über inhaltliche Konzepte für neue Wohnstandorte schaffen.

2 Planerische Grundlagen / Wohnungsbauförderung

2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Länder Berlin und Brandenburg bilden unter dem Label „Hauptstadtregion“ eine einheitliche Metropolregion. Der LEP HR hat die wichtige strategische Funktion, die Entwicklungsperspektiven des Gesamtgebietes und seiner Teilräume aufzuzeigen.

Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

In der zentralörtlichen Gliederung ist Hennigsdorf als Mittelzentrum im Berliner Umland ausgewiesen. Gemeinsam mit den Oberzentren sind Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Festgelegt ist im LEP HR die Siedlungsentwicklung, welche sich im Gestaltungsraum Siedlung konzentrieren sollen (siehe Abbildung 1 LEP HR). Schwerpunkt ist dabei die Entwicklung innerhalb bebauter Gebiete. Dabei soll die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sowohl für die Eigenentwicklung als auch für wachstumsbedingte Bedarfe erfolgen.

Gleichzeitig sind Bereiche festgelegt, in denen die Freiraumfunktion geschützt wird (Freiraumverbund). In diesem Bereich ist die Entwicklung von Funktionen, die den Freiraumverbund beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen.

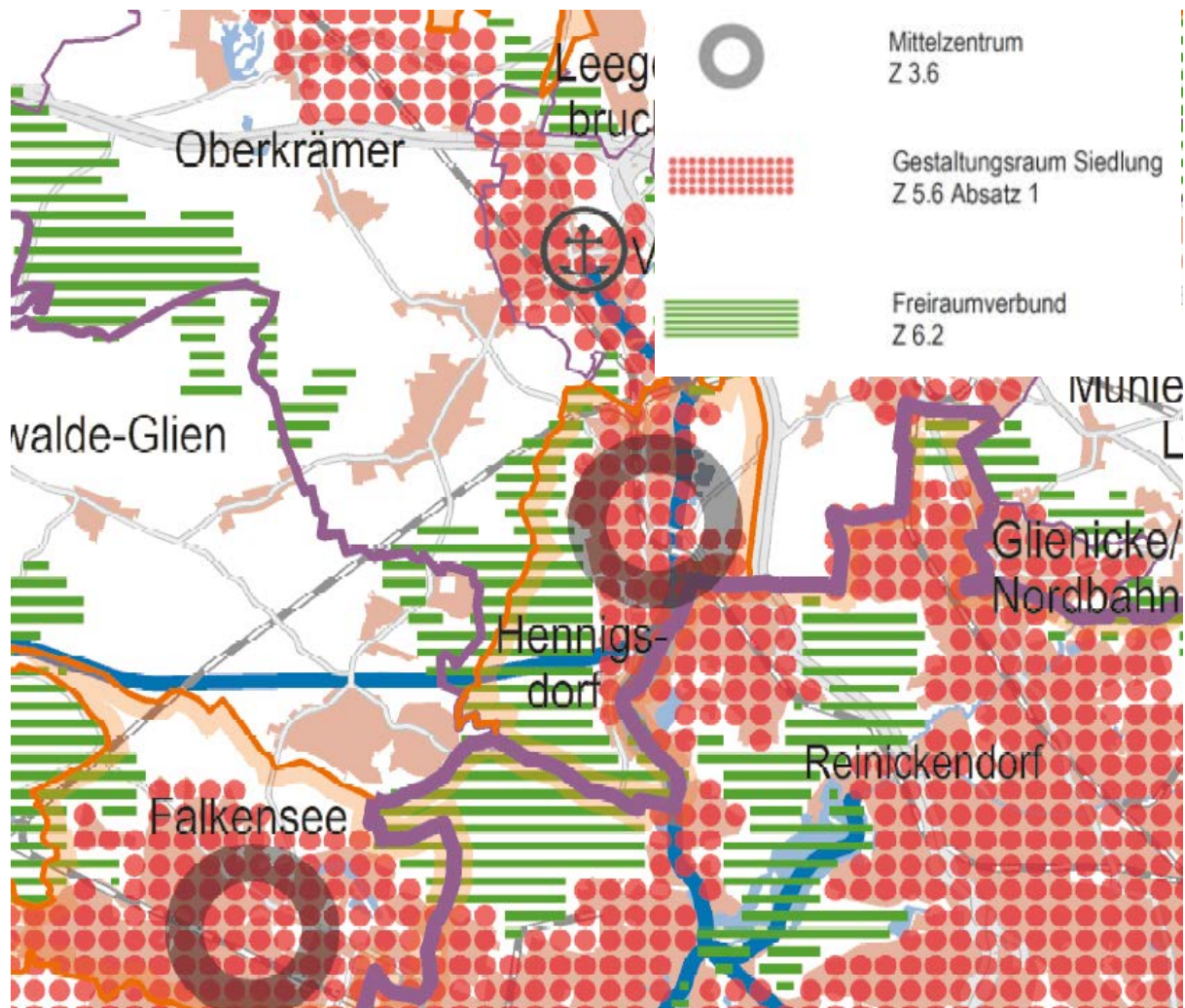


Abbildung 1: Auszug LEP HR Festlegungskarte, Legende angepasst

2.2 Strategien und Planungen der Stadt Hennigsdorf

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennigsdorf, der am 19.11.1999 Rechtskraft erlangte, stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar und dient als Steuerungsinstrument.

Er trifft u.a. Aussagen auch darüber, welche Teile der Stadt zum Wohnen geeignet sind und setzt diese als Wohnbauflächen (359 ha) oder Mischgebietsflächen (61 ha) fest. Es erfolgt im FNP eine klare Trennung zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten.

Leitziele des Flächennutzungsplanes sind u.a.

- die Entwicklung der Stadt Hennigsdorf für eine Wohnbevölkerung von maximal 30.000 Einwohnern sowie
- die Entwicklung der Stadt Hennigsdorf zu einem attraktiven Wohnstandort an der Havel.

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen soll ein differenziertes Wohnungsangebot im Geschoss- und Einfamilienhausbau ermöglichen.

Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und Abrundung bestehender Siedlungen haben Vorrang vor der Darstellung neuer Wohnbauflächen.

Der Flächennutzungsplan strukturiert die Wohnbauflächen nach den folgenden Strukturmerkmalen:

- Wohnbaufläche I, Geschosswohnungsbebauung GFZ 0,8 - 1, 2; drei bis fünf Geschosse
- Wohnbaufläche II, verdichtete Einfamilienhausbebauung, GFZ 0,4 - 0,8; ein bis drei Geschosse
- Wohnbaufläche III, Einfamilienhausbebauung, GFZ bis 0,4; ein bis eineinhalb Geschosse

Bei der Ausweisung von Wohnungsbaupotenzialen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt werden.

2.2.2 Bebauungspläne

In der Stadt Hennigsdorf gibt es derzeit 24 rechtskräftige Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden und die Wohn- oder Mischgebiete festsetzen. 23 Bebauungspläne sind inzwischen weitestgehend umgesetzt.

Potenziale für den Wohnungsbau in Bebauungsplänen gibt es derzeit noch in den Bebauungsplänen Nr. 13 „Am Rathenaupark“, welcher Rechtskraft besitzt sowie im B-Plan Nr. 47 „Neubrück“, der sich derzeit im Verfahren befindet.

2.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2013 - 2015 (INSEK)

Das am 20.05.2015 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hennigsdorf (INSEK) 2013 - 2015 ist als langfristiges Strategieinstrument eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Stadt und legt die Ziele und Aufgaben bis 2030 fest.

Gemäß den Darstellungen des INSEK verfügt Stadt Hennigsdorf über ausreichend aktivierbare Reserveflächen für Wohnen.

Für einige Potenzialflächen besteht bereits Baurecht durch die Festsetzung als Wohnbauflächen in Bebauungsplänen. Weitere Potenziale bestehen im unbeplanten Innenbereich der Stadt. Diese sind entweder nach § 34 BauGB sofort bebaubar oder es ist noch ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, um Baurecht zu schaffen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind neben dem größten Wohnungsbaupotenzial „Neubrück“ noch weitere 10 Wohnungsbaupotenzialstandorte ausgewiesen. Diese sind zum größten Teil bereits umgesetzt worden bzw. befinden sich in Umsetzung (siehe Kapitel 3.2).

Neben dem Wohnungsneubau sind im INSEK Handlungsbedarfe wie die Wohnraumanpassung insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, die Generationenfreundlichkeit sowie die energetische Sanierung aufgeführt.

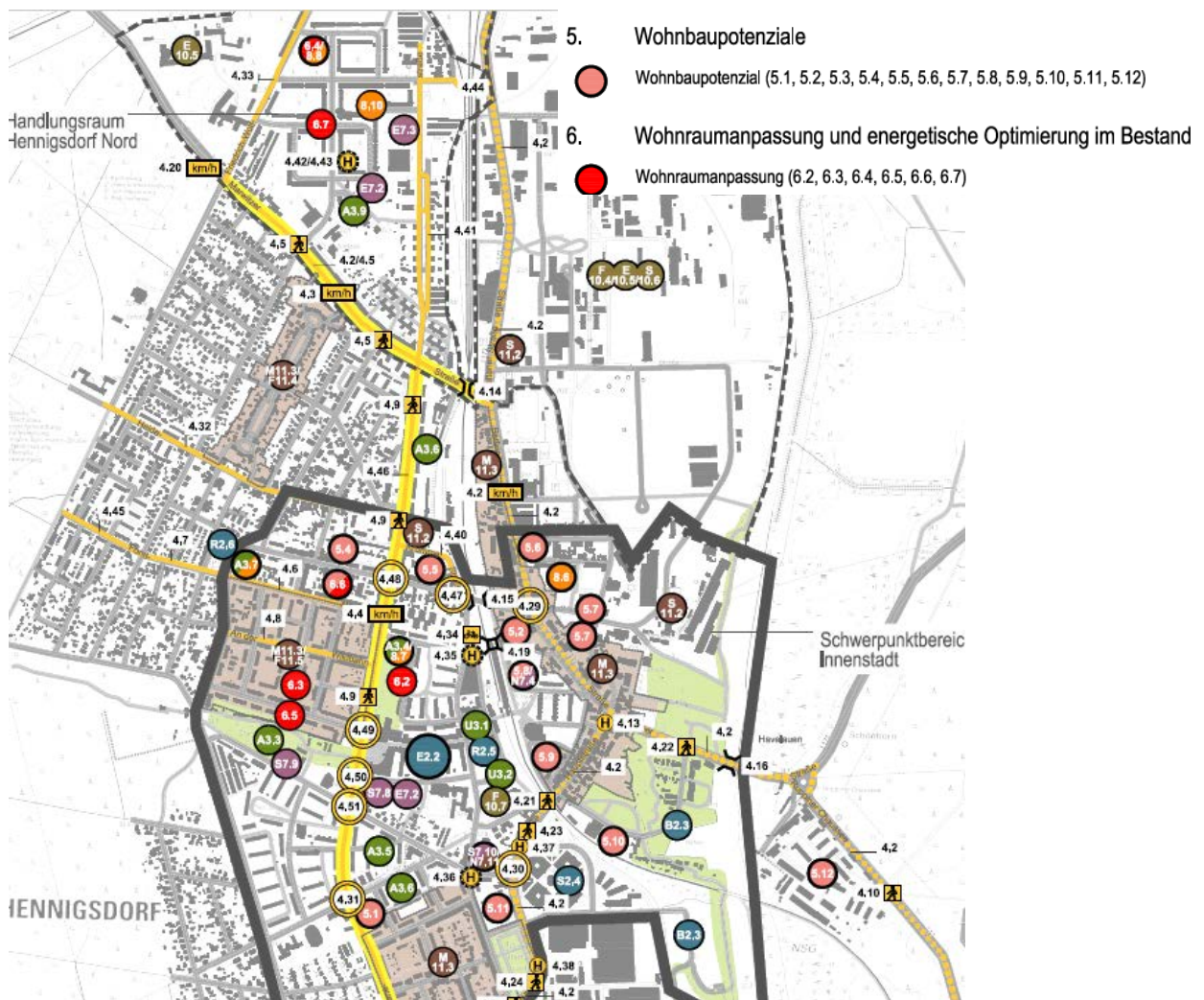


Abbildung 2: Auszug aus dem Maßnahmenplan INSEK 2013 - 2015, Legende angepasst

2.2.4 Weitere informelle Planungen und Konzepte

Wohnungspotenziale wurden auch bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Städtebaulichen Rahmenplänen identifiziert. Das betrifft insbesondere das „Postviertel“ und das „Cohnsche Viertel“.

Hier wurden Möglichkeiten aufgezeigt, die bestehenden Siedlungsstrukturen behutsam zu ergänzen und zu verdichten. Nachverdichtung soll nur dort realisiert werden, wo die städtebauliche Gestalt und Struktur der bestehenden Siedlungen nicht beeinträchtigt wird. Einige Bauvorhaben wurden in der Zwischenzeit realisiert, es stehen jedoch noch Flächen zur Verfügung.

Die Potenziale im „Cohnschen Viertel“ sind bei der Ausweisung der Potenzialflächen berücksichtigt worden. Im „Postviertel“ handelt es sich um Lückenschließungen. Die notwendige Anzahl von 25 WE für die Annahme als Potenzialfläche wird hier nicht erreicht.

2.3 Umnutzung nicht genutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau

Wie bereits im Kapitel 2.2 erläutert, sind der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde.

Bereits der Flächennutzungsplan zeigt die klassische Trennung von Arbeitsstätten und Wohnen mit dazwischen gelagerten Gemeinbedarfs- und Erholungseinrichtungen bzw. gemischten Bauflächen (Einkaufen, Dienstleistungen). So sind die Gewerbegebiete mit Ausnahme des Gewerbegebietes Eschenallee alle östlich der Landesstraßen bzw. der Fabrikstraße verortet, während Wohn- und Mischgebiete im Wesentlichen westlich der vorgenannten Straßen liegen. Entsprechend dem Entwicklungsgebot findet sich diese Aufteilung auch in den entsprechenden Bebauungsplänen wieder.

Durch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe wird der Schutz des Wohnens vor Lärm, Staub und anderen Emissionen gewährleistet. Gleichzeitig werden so auch die Entwicklungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Flächen sichergestellt. Rückt eine Wohnbebauung zu dicht an Gewerbebetriebe heran drohen nämlich ggf. erhebliche Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzung. Auch künftige Erweiterungen sind u. U. eingeschränkt oder gar ausgeschlossen. Bereits aus diesem Grund ist daher eine Umwandlung von Gewerbegebieten in Wohnbauflächen ausgeschlossen.

Eine Umwandlung von Gewerbeflächen schließt sich weiter aus, da die Stadt Hennigsdorf auch mittelfristig notwendigen Ansiedlungsflächen für neue Unternehmen, Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen aber auch Reserveflächen für zukünftige Ansiedlungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung vorhalten muss. Unabhängig davon liegen für fast alle Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt bereits Verkaufsbeschlüsse bzw. Reservierungen vor, wodurch die Bedeutung der Gewerbegrundstücke verdeutlicht wird.

Aus den oben benannten Gründen finden Gewerbeflächen daher bei der Ermittlung von Wohnbaupotenzialflächen keine Berücksichtigung.

2.4 Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau

2.4.1 Förderrichtlinien

Die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung liegt allein bei den Bundesländern. Im Land Brandenburg tritt ab dem 1. Oktober 2019 das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) in Kraft, in dem die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen durch das Land zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum geregelt ist.

Fördergegenstände bilden u.a. der Wohnungsneubau, die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb bestehenden Wohnraums, die Instandsetzung in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Abbau von Barrieren bei bestehendem Wohnraum.

Die konkreten Förderprogramme und die dazugehörigen Richtlinien, dessen Grundlage das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) bildet, sind die **Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie** sowie die **Aufzugsrichtlinie**, wobei die Aufzugsrichtlinie mit der Änderung der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie am 4. September 2019 in selbige integriert wurde.

Die Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie kommt in allen Gebietskulissen der Wohnraumförderung zur Anwendung und sieht u.a. die Förderung von Mietwohnungsneubauten zu sozial verträglichen Mieten vor.

Weitere relevante Richtlinien im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind die Richtlinie zur Förderung des Abbaus von Barrieren bei vorhandenem Wohnraum (**Wohnraumanpassungsrichtlinie**) vom 20. Juni 2014 sowie die Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (**WohneigentumInnenstadtrichtlinie**) vom 10. Januar 2018.

2.4.2 Gebiets-/ Förderkulissen

Die Ausreichung von Fördermitteln ist an bestimmte Zugangsvoraussetzungen gebunden. So ist für die Wohnraumförderung die Lage in einer Gebiets- / Förderkulisse Voraussetzung.

Gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung des MIL gelten **innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (auch nach Aufhebung der Satzung)** als Gebietskulissen für die Wohnraumförderung. Darüber hinaus können insbesondere in den

- Städten der Regionalen Wachstumskerne (RWK),
- vom MIL geförderten Stadtumbaustädten,
- Mittelzentren (MZ) gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg und in den
- Gemeinden im Berliner Umland gemäß der Anlage 3 der MietwohnungsbauförderungsR

Gebietskulissen der Wohnraumförderung festgelegt werden.

Diese Gebietskulissen werden mit dem LBV unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Erfordernisse abgestimmt. Dabei wird in „**Vorranggebiete Wohnen**“ (WVG) und „**Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung**“ (KG) unterschieden.

Als „**Vorranggebiete Wohnen**“ können Abrundungen von innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie im Einzelfall weitere nachhaltig stabile Stadtgebiete definiert werden. Voraussetzung ist, dass:

- sie hinsichtlich ihrer zentralen Lage, der gesicherten Infrastrukturversorgung sowie der Eignung der Bau- und Nutzungsstruktur für eine Stabilisierung bzw. Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion geeignet sind und
- deren Größe mit der demografischen Prognose (Gesamtstadt und Teilräume), dem zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung sowie den Potenzialen im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet abgestimmt ist und aus dem INSEK hervorgeht bzw. sich aus einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) abgeleitet werden kann.

Als „**Konsolidierungsgebiete**“ im Rahmen der Wohnraumförderung sind die Stadtquartiere durch die jeweilige Stadt zu benennen, die auch zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung der Stadt benötigt werden und deren Mietwohngebäude einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass das Land die Fördertatbestände bei Konsolidierungsgebieten entsprechend dem Mietwohnraumbedarf mit sozialverträglichen Mieten (§16 Abs. 1 WoFG) regional differenziert.

Die kommunalen Voraussetzungen für eine Förderung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Kommunale Voraussetzungen

Tabelle LBV

Gebietskulissen der Wohnraumförderung Fördergegenstände	Innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und <u>Vorranggebiete Wohnen</u>	<u>Konsolidierungsgebiete</u> der Wohnraumförderung berlinferne Räume RWK, STUB-Städte, MZ	<u>Konsolidierungsgebiete</u> der Wohnraumförderung Berliner Umland
generationsgerechte Anpassung durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität	X	X	X*
Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (mit Entstehung neuen Wohnraums)	X		X
Mietwohnungsneubau	X		X
Ein- oder Anbau von Aufzügen und barrierefreier Zugang zu Gebäude und WE	X	X	X*

Abbildung 3: Kommunale Voraussetzungen für die Förderung von Wohnraum

2.4.3 Gebiets-/ Förderkulissen in Hennigsdorf

Die Stadt Hennigsdorf erfüllt folgende Fördervoraussetzungen. Hennigsdorf ist

- Bestandteil des Regionalen Wachstums-kerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten,
- Mittelzentrum (MZ) gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg sowie
- Gemeinde im Berliner Umland.

Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung nach erfolgter voriger Abstimmung mit dem LBV am 24.10.2007 den Beschluss zur Ausweisung der innerstädtischen Gebiete

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| A: Zentrum | - als Wohnvorranggebiet, |
| B. Paul-Schreier-Viertel | - als Konsolidierungsgebiet, |
| C: Hennigsdorf Nord | - als Konsolidierungsgebiet |
- gefasst

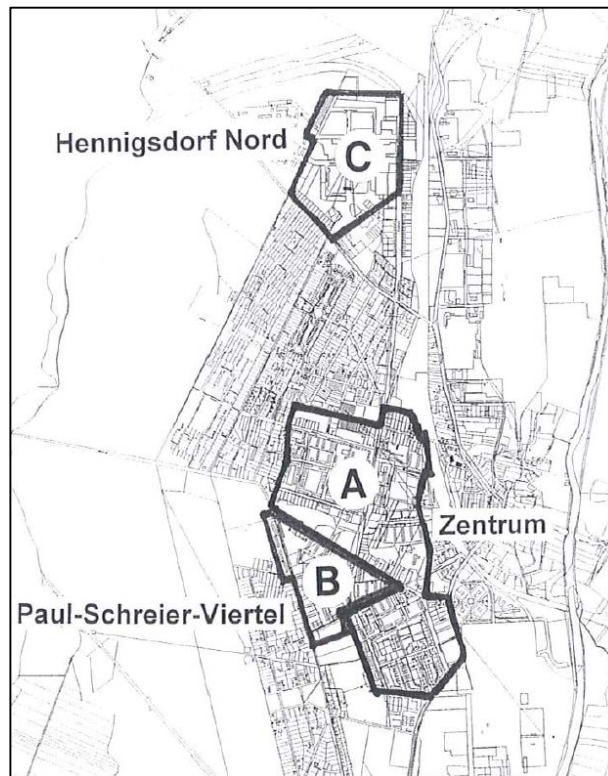


Abbildung 4: Gebietskulissen der Stadt Hennigsdorf

Da Hennigsdorf Gemeinde im Berliner Umland ist, ist entsprechend der oben dargestellten Übersichtstabelle auch in den Konsolidierungsgebieten die Förderung von Mietwohnungsneubau möglich.

3 Wohnungsbestand und Wohnungsneubau

3.1 Wohnungsbestand

Hennigsdorf ist mit seinen vielen Werkssiedlungen eine vom Geschosswohnungsbau geprägte Stadt. Nur etwa ein Fünftel des Bestandes entfällt heute auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit Stand vom 30.09.1998 waren in Hennigsdorf 11.586 Wohnungen bei 25.070 Einwohnern zu verzeichnen. Daraus resultiert eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,2 Personen pro Haushalt.

Mit Stand 12/2017 (Statistik Berlin-Brandenburg) gab es in Hennigsdorf einen Bestand von ca. 14.424 Wohnungen. Bei einem Bevölkerungsstand von ca. 26.741 Einwohnern (12/2018) entspricht dies nur noch einer durchschnittlichen Belegung von ca. 1,9 Personen pro Haushalt. Damit liegt Hennigsdorf im bundesweiten Trend zu immer mehr Singlehaushalten. Im Jahr 2018 lebte in 41,9 % der Haushalte in Deutschland nur eine Person.¹

Der Hauptanteil des Wohnungsbestandes befindet sich in genossenschaftlichem (Wohnungsgenossenschaft Hennigsdorf -WGH) und kommunalem (Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft -HWP) Wohnungseigentum. Der Wohnungsbestand ist weitestgehend saniert und modernisiert.

Der überwiegende Anteil des Geschosswohnungsbaus entstand in der Zeit zwischen 1945 und 1989 als Werkssiedlungsbau. Ein kleiner Anteil wurde vor 1945 erbaut. Nach 1989 entstand mit dem Quartier Havelpromenade in Nieder Neuendorf mit 1.550 Wohnungen das größte Quartier im Geschosswohnungsbau.

Mit der Entwicklung Nieder Neuendorfs zu einem Wohngebiet mit 4.700 Einwohnern ist von 1995 bis 2002 im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die letzte große Wohnbaulandreserve sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den Eigenheimbau erschlossen worden.

Im Rahmen der Innenentwicklung wurden aber auch in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen geschaffen.

3.2 Fertiggestellte bzw. in Umsetzung/ Planung befindliche Wohnungsbauprojekte im Zeitraum 2014 bis 2019

Zwischen 2014 und 2019 wurden insgesamt 670 Wohnungen fertiggestellt oder befinden sich derzeit in der Umsetzung. In Planung befinden sich derzeit 70 Wohnungen.

Anzahl WE	Wohnungen im EFH/ DH/RH	Wohnungen im MFH
Fertigstellung	251	117
In Umsetzung	12	290
In Planung	0	70
Gesamt: 740 WE	263	477

Tabelle 1: Wohnungsbau 2014 - 2019

In der Tabelle 2 sind die bereits fertiggestellten, die sich in Umsetzung befindlichen sowie die in Planung befindlichen Wohnungsbaustandorte gelistet und im Plan 1 dargestellt.

¹ Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte Umweltbundesamt, www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#textpart-1

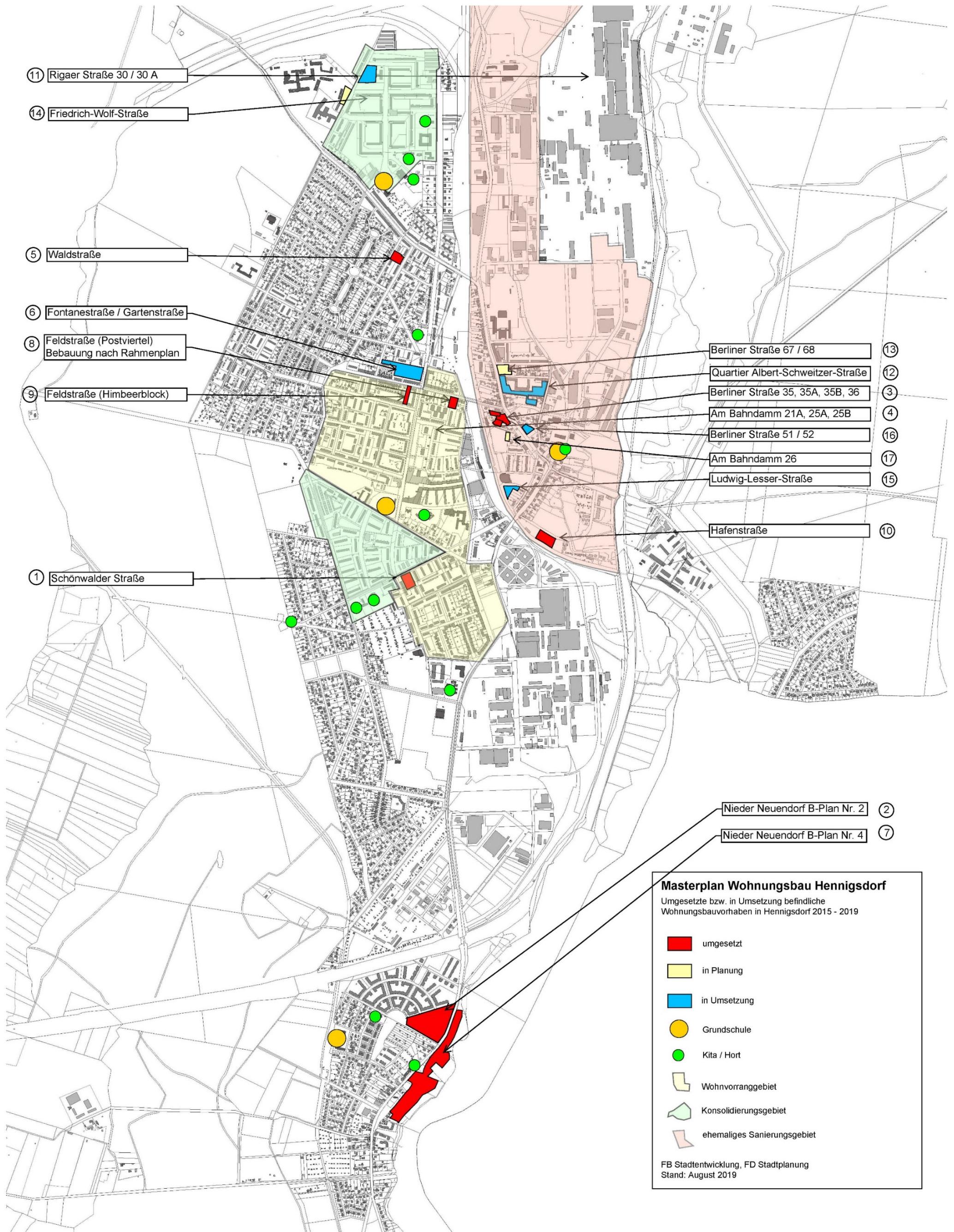
Umgesetzte Wohnungsbauprojekte seit 2014

Stand: August 2019

Nr.	Bezeichnung der Fläche	B- Plan / § 34 Bereich	Art der baulichen Nutzung FNP / B-Plan	m²	WE geschätzt EFH/DH/RH	WE geschätzt MFH	Anzahl Geschosse	Eigentumsverhältnisse	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen
1	Schönwalder Straße 15 A-D	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	3.600		32	IV	WGH	2013 - 2014	fertiggestellt
2	Nieder Neuendorf B-Plan Nr. 2	MTW-Gelände / Havelpromenade	Allgemeines Wohngebiet	24.000	48		II - III	privat	2015 - 2016	fertiggestellt
3	Berliner Straße 35,35A, 35B, 36	§ 34 - Bereich	Gemischte Baufläche	2.150	8		II	privat	2015	fertiggestellt
4	Am Bahndamm 21 A, 25 A, 25 B	§ 34 - Bereich	Gemischte Baufläche	1.800	4		II	privat	2015-2016	fertiggestellt
5	Waldstraße	§ 34 - Bereich	Allgemeines Wohngebiet	3.000	8		II	WGH	2016 - 2017	fertiggestellt
6	Fontanestr./ Gartenstraße	B-Plan 46 "Fontanestr./ Gartenstraße" im Verfahren	Allgemeines Wohngebiet	11.300		112	III - IV	WGH	2017 - 2019	in Umsetzung
7	Nieder Neuendorf B-Plan Nr. 4	B- Plan Nr. 4 Nördliches Seeufer	Allgemeines Wohngebiet		87			privat	2017 - 2018	fertiggestellt
9	Feldstraße (Postviertel) Bebauung nach Rahmenplan	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	6.000	6	55	II - IV	privat	2018	23 WE fertiggestellt
9	Forststr. /Fontanestr./ Feldstraße (Himbeerblock)	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	1.000		22	III	HWB	2018	20 WE fertiggestellt
10	Hafenstraße	B-Plan Nr. 16/I "Am Stadthafen"	Mischgebiet	4.600	16		III	privat	2018 - 2019	fertiggestellt
11	Rigaer Straße 30/30a (AWH)	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	5.000		15	II	HWB	2018 - 2019	in Umsetzung
12	Quartier Albert-Schweitzer-Straße	B-Plan Nr. 37 "August-Conrad-Str. zwischen Berliner Str. und Fabrikstr."	Mischgebiet	10.900		114	II - III	Stadt/ HWB	2019 -	in Umsetzung

Nr.	Bezeichnung der Fläche	B- Plan / § 34 Bereich	Art der baulichen Nutzung FNP / B-Plan	m²	WE geschätzt EFH/DH/RH	WE geschätzt MFH	Anzahl Geschosse	Eigen-tumsver-hältnisse	Umsetzungs-zeitraum	Bemerkungen
13	Berliner Straße 67/68	§ 34 - Bereich	Gemischte Baufläche	3.700		70	III - IV	Stadt	2019 -	in Planung
14	Friedrich-Wolf-Straße	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	1.400		45		privat	2019 -	in Umsetzung
15	Ludwig-Lesser-Straße	B-Plan Nr. 34 "Östliche Bahndamm-seite / Rathaus"	Mischgebiet	4.600	12		III	privat	2019	in Umsetzung
16	Berliner Straße 51	§ 34 - Bereich	Gemischte Baufläche	1.900		4	III	privat	2019	in Umsetzung
17	Am Bahndamm 26	B-Plan Nr.39 "Straße am Bahndamm"	Mischgebiet	4.600		8	III	privat	2019	in Planung
18	EFH im Stadtgebiet	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche		74		II	privat	2014-2018	fertiggestellt
	Summe			89.550	263	477				740

Tabelle 2: Umgesetzte Wohnungsbauprojekte 2014 -2019



Plan 1: Umgesetzte bzw.in Umsetzung befindliche Wohnungsbauvorhaben 2014 - 2019

4 Wohnungsbaupotenzialanalyse

4.1 Auswahl der Wohnungsbaupotenzialstandorte mit mindestens 25 Wohneinheiten

Entsprechend den im Kapitel 2 erfolgten Ausführungen wurden bei der Feststellung von Wohnbaupotenzialflächen insbesondere Potenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes betrachtet.

Erweiterungen des Siedlungsbereiches in die Freiräume und außerhalb der bestehenden natürlichen Grenzen (insbesondere Waldflächen und Landschaftsschutzgebiet im Westen des Siedlungsraumes) sowie die Umwandlung von Gewerbeflächen wurden nicht als Potenzialflächen betrachtet. Ausnahme ist hier das Gebiet Neubrück aufgrund der besonderen Gemengelage.

Entsprechend dem Auftrag der Stadtverordnetenversammlung wurden nur die Potenzialstandorte für den Wohnungsbau erfasst, auf denen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen mehr als 25 WE realisiert werden können. Die überschlägliche Ermittlung möglicher Wohneinheiten erfolgte auf der Basis grober Strukturkonzepte unter Einbeziehung der Grundstücksgröße, der Erschließung der Geschossigkeit und einer Wohnungsgröße von 100 qm Brutto/ WE. **Die dargestellten Strukturkonzepte sind nur erste Ideen, um die Baumöglichkeiten zu visualisieren. Sie stellen noch keine verbindlichen Baustrukturen dar.**

Über die nachfolgend definierten Potenzialflächen hinaus bestehen in Hennigsdorf im Zuge der Nachverdichtung von Baulücken sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Geschosswohnungsbauten weitere Potenziale, die jedoch jeweils unterhalb der benannten Grenze von 25 Wohneinheiten liegen. Sie sind dementsprechend in diesem Konzept nicht erfasst, sollten aber perspektivisch in einem Baulückenkataster erfasst werden.

Ein nicht quantifizierbares Potenzial liegt außerdem noch in der Aufstockung von Gebäuden, im Dachausbau, in der Umnutzung von Grundstücken oder Gebäuden sowie in der Teilung und Bebauung untergenutzter Grundstücke. Dieses Potenzial ist bisher noch nicht erfasst und betrachtet worden, aber es ist auch nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Entsprechend den oben benannten Rahmenbedingungen wurden insgesamt 16 Potenzialflächen definiert. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammengefasst und im Plan 2 dargestellt.

Wohnungsbaupotenziale

Nr.	Bezeichnung der Fläche	B- Plan / § 34 Bereich	Art der baulichen Nutzung FNP / B-Plan	Fläche in m²	WE geschätzt EFH/DH/RH	WE geschätzt MFH	Anzahl Geschosse	Eigentumsverhältnisse
1	Reinickendorfer Str. (vor AWH)	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	6.000		100	IV - V	Stadt
2	Hradecker Str. (Garagenkomplex)	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche	12.000		150	III	Stadt / HWB
3	Kiefernstr./ Feldstr. (Garagenkomplex)	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche	8.000	30		I - II	Stadt / privat
4	Feldstr./ Krumme Str.	B-Plan Nr. 12 „Krumme Straße“ B-Planerfordernis	Allgemeines Wohngebiet,	9.000		80	III - IV	Stadt / privat
5	August-Burg-Straße	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	5.000		60	III	Stadt
6	Fabrikstraße 11 / Albert-Schweitzer-Straße 8	§ 34 - Bereich	gemischte Baufläche	3.000		60	III	privat
7	Am Hasensprung / Bötzower Weg	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche, Grünfläche, Dauerkleingärten	38.000	52		I - II	Stadt / WGH
8	Cohnsches Viertel, Innenhofbebauung nach Rahmenplan	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	10.000		100	II	HWB / WGH privat
9	Straße Am Bahndamm	B-Plan Nr. 39 "Straße Am Bahndamm"	gemischte Baufläche / Mischgebiet	2.300		25	III	LKO
10	Garagenkomplex Parkstr.	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche	18.000		180	IV	WGH
11	Neubrück, Ruppiner Chaussee	B-Planerfordernis	gemischte Baufläche	130.000		470	III - IV	LKO / Stadt
12	Garagenkomplex Amperestr./ Hertzstr.	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	3.500		40	II - III	HWB

Nr.	Bezeichnung der Fläche	B- Plan / § 34 Bereich	Art der baulichen Nutzung FNP / B-Plan	Fläche in m²	WE geschätzt EFH/DH/RH	WE geschätzt MFH	Anzahl Gschosse	Eigentumsverhältnisse
13	Rathenaustr./ Parkstr./ Neuendorfstr.	B-Plan Nr. 13 „Am Rathenaupark“	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet	11.000		130	III - IV	WGH / privat
14	Amselweg/ Trappenallee	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche	22.400	23		I - II	Stadt
15	Fontanestraße / Marwitzer Straße	§ 34 - Bereich	Wohnbaufläche	1.400		26	III-IV	Stadt
16	Fontanestraße / Stadtzentrum	B-Planerfordernis	Wohnbaufläche	8.500		260	III - IV	Stadt, HWB
	Summe: 1786 WE			288.100	105	1681		

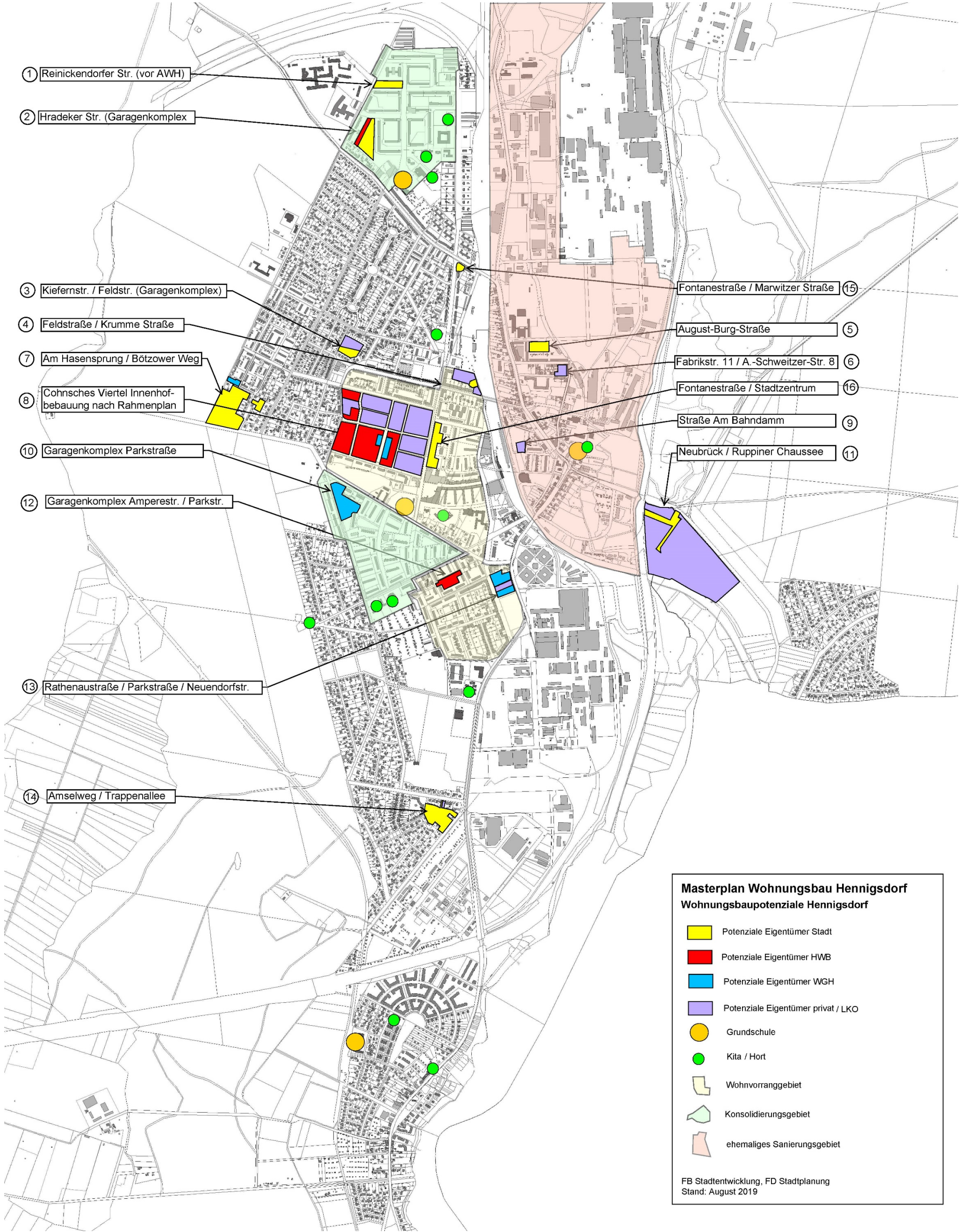
Tabelle 3: Wohnungsbaupotenziale ab 25 WE



Bebauung mit EFH/DH/RH



Bebauung mit Mehrfamilienhäusern



Plan 2: Wohnungsbaupotenziale Hennigsdorf über 25 WE

4.2 Analyse und Bewertung der Wohnungsbaupotenzialstandorte über 25 WE

Die 16 ermittelten Wohnungsbaupotenzialstandorte wurden anhand von zahlreichen Indikatoren analysiert und bewertet.

Die Indikatoren wurden zu vier Themenkomplexen zusammengefasst. Für jeden Themenkomplex konnten insgesamt maximal 10 Punkte vergeben werden. Je nach Bedeutung eines Themenkomplexes im Hinblick auf die tatsächliche Realisierung der Potenziale wurden diese dann unterschiedlich gewichtet.

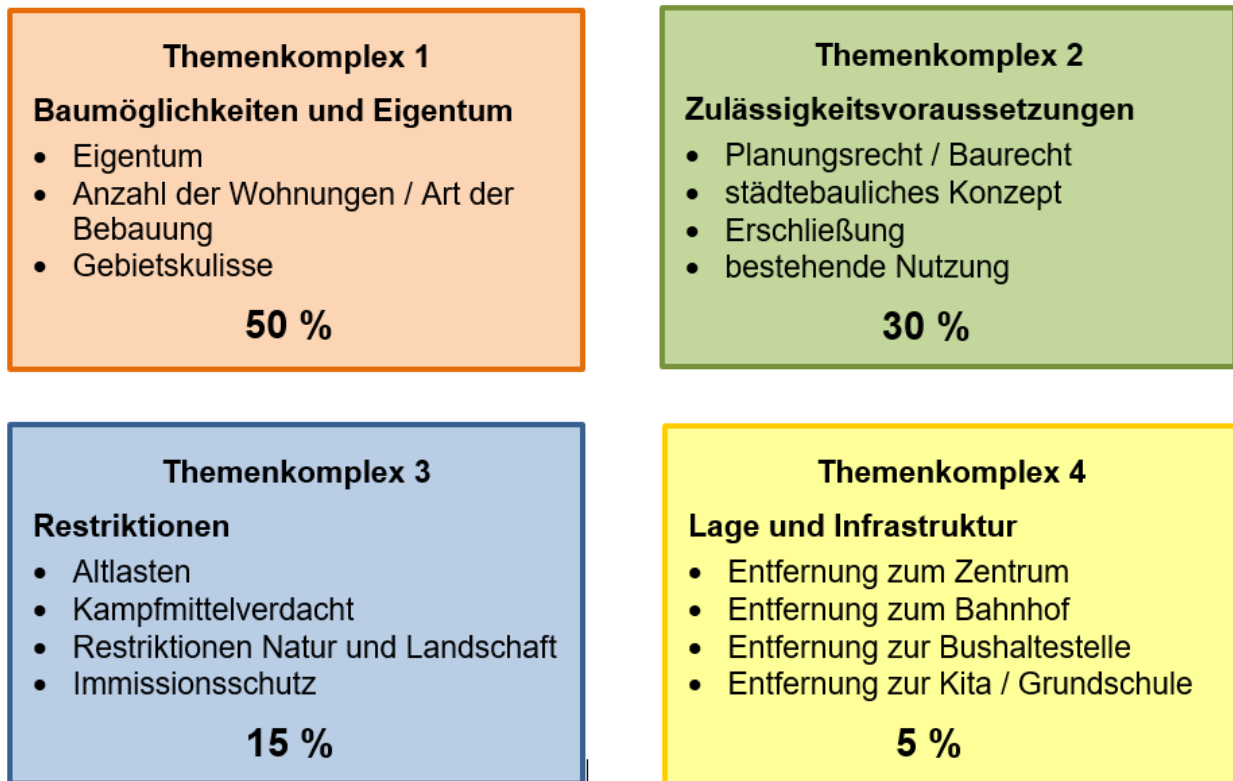


Abbildung 5: Indikatoren zur Bewertung der Wohnungsbaupotenziale

4.2.1 Themenkomplex 1 - Baumöglichkeiten und Eigentum

Eigentum

Bewertung: Eigentümer

Stadt – 4 Pkt., HWB – 3. Pkt., WGH – 2 Pkt., privat – 1 Pkt.

Geht es um die Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen spielen die Eigentumsverhältnisse eine wichtige Rolle. Die besten Chancen auf Umsetzbarkeit haben Flächen im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften. Dagegen hat die Stadt bei Flächen in Privateigentum so gut wie keine Einflussmöglichkeiten darauf, ob bestehende oder geschaffene Baurechte tatsächlich genutzt werden bzw. die Flächen dann zur Realisierung von Bauvorhaben an die Stadt veräußert werden.

Befinden sich Potenzialflächen im Eigentum mehrerer Eigentümer, wurden bei der Bewertung die Flächenanteile, die Lage der Flächen und die Eigentümer berücksichtigt. So wurde beispielsweise dann, wenn die verschiedenen Eigentümer unabhängig voneinander oder freiwillig miteinander agieren können (z.B. Stadt und HWB) bei der Punktevergabe der Durchschnitt gebildet. Bei starken Abhängigkeiten wurden die Punkte an den Eigentümer mit den größten Flächenanteilen vergeben, wie zum Beispiel an der Potenzialfläche Krumme Straße, bei der eine Entwicklung nur zusammen mit den privaten Eigentümern erfolgen kann, und somit auch die Punkte für die private Eigentümerschaft als Bewertung herangezogen wurden.

Anzahl der Wohnungen und Art der Bebauung

Bewertung: Anzahl der Wohnungen

25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE – 4 Pkt.

Die Anzahl der Wohnungen und die Art der Bebauung stehen in direktem Zusammenhang. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Reduzierung von versiegelten Flächen erfordern eine

verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau. Damit verbunden ist auch eine höhere Anzahl von Wohnungen pro m² Grundstücksfläche, was die Ressourcen schont, die Flächen effektiv nutzt und letztendlich auch die Kosten reduziert.

Gleichzeitig kann die Möglichkeit der Schaffung vieler Wohneinheiten ggf. das Betreiben eines besonderen Aufwandes (zum Beispiel zur Beseitigung von Restriktionen) zur Entwicklung einer Fläche rechtfertigen, der bei einer Fläche mit weniger Potenzial nicht unbedingt gerechtfertigt wäre.

Gebietskulisse

Bewertung: Gebietskulisse

ja – 2 Pkt. / nein – 0 Pkt.

Die Lage der Wohnungsbaustandorte in einer Gebietskulisse bedeutet, dass an diesen Standorten vom Land Brandenburg geförderter Wohnungsbau möglich ist. In Hennigsdorf gibt es die Gebietskulissen.

Gewichtung Themenkomplex 1

Die Indikatoren Eigentum, Anzahl der Wohnungen und Gebietskulisse gehen mit **50 %** in die Bewertung ein, da das die entscheidenden Faktoren sind, von denen die Verfügbarkeit der Flächen, die tatsächliche Umsetzung von Bauvorhaben und die Wirtschaftlichkeit abhängen.

4.2.2 Themenkomplex 2 - Zulässigkeitsvoraussetzungen

Vorhandene Nutzung

Bewertung: Nutzung vorhanden

ja – 2 Pkt. / nein – 0 Pkt.

Eine vorhandene Nutzung auf einem Grundstück beeinflusst sowohl in zeitlicher als auch wirtschaftlicher Sicht die Zugriffsmöglichkeit für eine Neubebauung.

Bestehende Nutzungen müssen ggf. erst gekündigt und vorhandene bauliche Anlagen beseitigt werden. Ebenso erhöht sich ggf. das Risiko von öffentlichen Diskussionen und Einsprüchen gegen die Aufgabe bestehender Nutzungen und die geplante Neunutzung.

Flächennutzungsplan

Bewertung: entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

ja – 2 Pkt. / nein – 0 Pkt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung einer Gemeinde dar und ist damit Steuerungsinstrument für deren beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Stellt der FNP Potenzialflächen nicht als Wohnbau- oder Mischgebietsflächen dar, ist eine Anpassung des FNPs erforderlich. (Kosten- und ggf. Zeitfaktor).

Planungsrecht / Baurecht

Bewertung: Baurecht

vorhanden – 2 Pkt. / nicht vorhanden – 0 Pkt.

Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken ist bestehendes Baurecht. Dies kann entweder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) bestehen.

Anderenfalls muss erst Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden (Zeit- und Kostenfaktor).

Städtebauliches Konzept

Bewertung: städtebauliches Konzept

vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt. / nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.

Städtebauliche Konzepte bilden eine Grundlage, um die Entwicklungspotenziale einer Stadt oder eines Stadtteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung darzustellen. Die Inhalte bilden oft die Vorstufe zu konkreten Planungen oder geben Richtungen für eine künftige Entwicklung vor. Städtebauliche Konzepte sollen bei weiterführenden Planungen Beachtung finden.

Sofern die vorhandene städtebauliche Struktur eine mögliche Bebauung eindeutig vorgibt, ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes entbehrlich.

Muss ein Konzept erstellt werden, bedeutet dies zusätzlichen Abstimmungs- und Kostenaufwand.

Erschließung

Bewertung: Erschließung

vorhanden – 2 Pkt. / nicht vorhanden – 0 Pkt.

Eine weitere Voraussetzung für die bauliche Nutzbarkeit einer Potenzialfläche ist die gesicherte Erschließung des Baugrundstücks. Die gesicherte Erschließung setzt sowohl im Bebauungsplanbereich nach § 30 BauGB als auch im Innenbereich nach § 34 BauGB einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz sowie das Vorhandensein einer ausreichenden Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie einer funktionsfähigen Abwasser- und Abfallbeseitigung (regelmäßig Anschluss an zentrale Abwasserbeseitigungsanlage) voraus.

Sofern bislang keine Erschließung vorhanden ist, wurde durch die Verwaltung auch keine Ermittlung des damit verbundenen Aufwands vorgenommen. Dies kann verlässlich und aussagekräftig erst dann erfolgen, wenn Klarheit über die Art der Bebauung und der in diesem Zusammenhang tatsächlich erforderlichen Erschließung besteht.

Darauf hingewiesen sei, dass die Stadt die Erschließung von Bauland mittels Vertrag auch auf einen Dritten (i.d.R. den Eigentümer oder Bauträger) übertragen kann (§ 124 BauGB). Die vertraglichen Leistungen des Erschließungsvertrags müssen aber angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen (§ 124 BauGB). Weiter kann auch nach Abschaffung der Ausbaubeiträge bei einer erstmaligen Herstellung der Erschließungsaufwand nach §§ 123ff BauGB bis zu 90% auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden kann.

Gewichtung Themenkomplex 2

Die Indikatoren Planungsrecht / Baurecht, städtebauliches Konzept, Erschließung und bestehende Nutzung gehen mit **30 %** in die Bewertung ein, da diese Indikatoren ebenfalls wichtige Einflussfaktoren für die zeitliche und auch wirtschaftliche Umsetzung eines Projektes sind.

4.2.3 Themenkomplex 3 - Restriktionen

Bewertung: Lage im Satzungsgebiet, Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz, Altlasten, Munitionsverdachtsflächen, Immissionsschutz

nein – je 2 Pkt. / ja – je 0 Pkt.

Unterschiedliche Restriktionen können dazu führen, dass Potenzialflächen kurzfristig und / oder mittelfristig nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Restriktionen ergeben sich u.a. aus den Gesetzen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Trinkwasserschutzes, des Immissionsschutzes aber auch aus der Kampfmittelverordnung und den Vorschriften zum Schutz des Bodens. Die Bewertung der Indikatoren erfolgt aufgrund von vorhandenen Planwerken und Festlegungen und ohne die konkrete Durchführung von weiteren Untersuchungen (z.B. bei Altlasten).

Für die Beseitigung von Restriktionen können ggf. zusätzliche Kosten und auch Zeitverzögerungen eintreten.

Gewichtung Themenkomplex 3

Die Restriktionen Altlasten, Kampfmittelverdacht, Natur und Landschaft und Immissionsschutz gehen mit **15 %** in die Bewertung ein, da eine Restriktion nicht automatisch zu einer wesentlich schlechteren Flächeneignung führt. Vielfach können diese (mit Zeit- und Kostenaufwand) beseitigt werden. Ob der Aufwand sinnvoll ist, ist u.a. auch in Abhängigkeit der möglichen Wohneinheiten und der Flächenverfügbarkeit zu entscheiden (Zusammenspiel aller Indikatoren).

4.2.4 Themenkomplex 4 - Lage und Infrastruktur

Bewertung: Entfernung zum Bahnhof, zum Zentrum, zur Grundschulen, Kita und Bushaltestelle bis 500 m – je 2 Pkt. / 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt. / über 1000 m – je 0 Pkt.

Die Indikatoren Entfernung zum Zentrum, zum Bahnhof und zu den sozialen Einrichtungen bestimmen die Attraktivität eines Wohnungsbaustandortes. Vorteilhaft wäre es, wenn alle Einrichtungen fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar wären. Nicht jeder Standort erfüllt diese Voraussetzungen, deshalb ist es notwendig, die Erreichbarkeit dieser Ziele mit in die Bewertung einzubeziehen.

Nicht in die Bewertung eingegangen ist die Frage, inwiefern durch eine Nutzung von Potenzialflächen das Erfordernis der Erweiterung der Kapazitäten im Bereich Kita, Hort und Grundschule entsteht. Dies kann erst in Kenntnis der tatsächlich geplanten Nutzung (Anzahl der WE, Ausrichtung (eher familienfreundlich, Altenwohnen), zeitliche Inanspruchnahme) ggf. im Zuge der Anpassung und Fortschreibung der Kita- und Schulkapazitätsplanung näher geprüft werden.

Bei der Entwicklung von größeren Bauflächen durch private Vorhabenträger ist zu prüfen, inwiefern diese über die Zahlung von Folgekosten einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Infrastruktur leisten könnten bzw. sollten.

Gewichtung Themenkomplex 4

Die Indikatoren Entfernung zum Zentrum, zum Bahnhof, zur Bushaltestelle, zur Kita und zur Grundschule gehen als eher weicher Standortfaktor nur mit **5 %** in die Bewertung ein, da sie nicht grundsätzlich zu einer Nichtbebaubarkeit einer Fläche führen aber Auswirkungen auf die Wohnungswahl haben können.

4.3 Bewertung der einzelnen Standorte

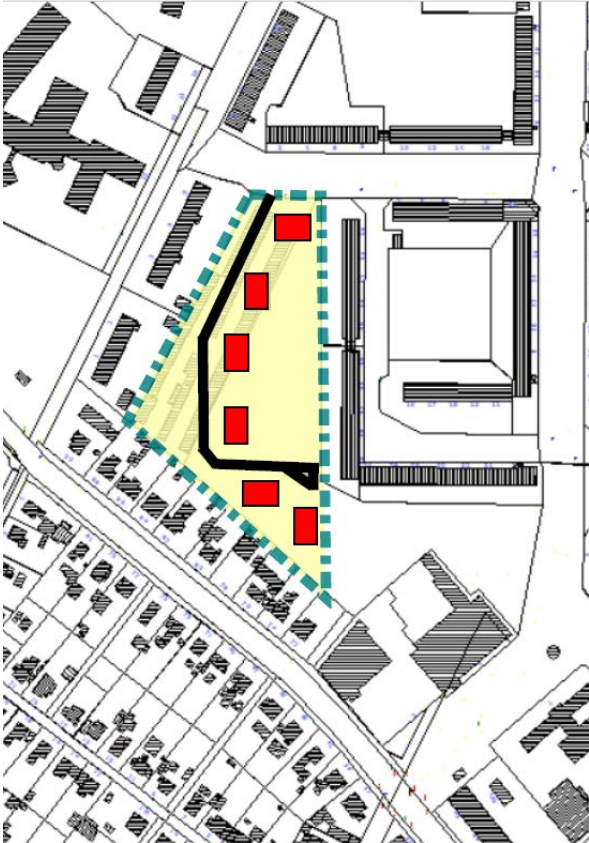
Für jedes Wohnungsbaupotenzial wurde ein Steckbrief erarbeitet, aus dem die Punkteverteilung und die Bewertung nach den o.b. Kriterien hervorgeht. Aus den Steckbriefen sind auch die Informationen zu entnehmen, die in dem diesem Konzept zu Grunde liegenden Beschluss gewünscht wurden.

Die prozentuale Wichtung der Kriterien ist aus der Tabelle 4 ersichtlich.

1	Standort	Basisdaten	
	Reinickendorfer Straße (vor AWH)	Flächengröße in m ²	6.000 m ²
Lage im Stadtgebiet		Eigentümer	Stadt
		Anzahl möglicher WE	ca. 100 WE (MFH)
		Gebietskulisse	Konsolidierungsgebiet
		vorhandene Nutzung	Parkplatz / Festplatz
		Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
		Planungsrecht	§ 34-Bereich
		Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden
		Erschließung, Straße, Medien	vorhanden
		Lage in einem Satzungsgebiet BauGB, DSchG	nein
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	nein
		Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	nicht erforderlich
		ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung nächste BHS	vorhanden 2.500 m 150 m, 1-h-Takt
		Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	2.000 m 500 m 500 m

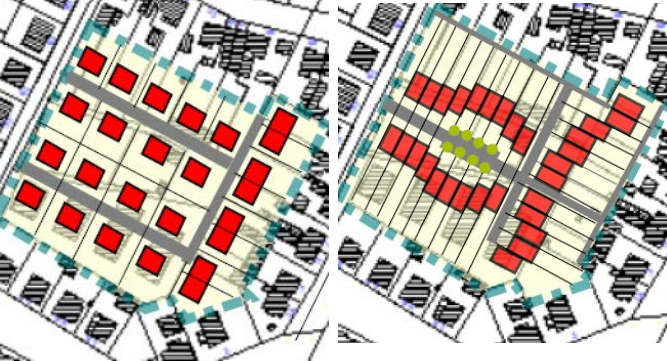
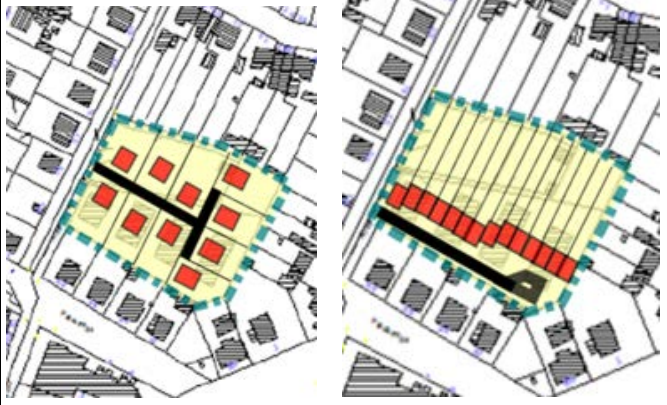
Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		2
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			0
Entfernung zur Grundschule, Kita			4
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			32



2	Standort	Basisdaten	
	Hradeker Straße (Garagenkomplex)	Flächengröße in m ²	6.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 		Eigentümer	Stadt, HWB
		Anzahl möglicher WE	ca. 150 WE (MFH)
		Gebietskulisse	Konsolidierungsgebiet
		vorhandene Nutzung	Grünfläche, 153 Garagen
		Darstellung im FNP	Wohnbaufläche, Grünfläche, Park
		Planungsrecht	B-Planerfordernis
		Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden
		Erschließung, Straße, Medien	erforderlich
		Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG:	nein
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	nein
		Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	nicht erforderlich
		ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung nächste BHS	2.500m 300 m, 1-h-Takt
		Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	2.000 m 300 m 300 m

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		3,5
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		3
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	1
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	0
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			0
Entfernung zur Grundschule, Kita			4
Entfernung zur BHS	bis 300 m -2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			25,5



3	Standort	Basisdaten	
	Kiefernstraße / Feldstraße (Garagenkomplex)	Flächengröße in m²	8.000 m²
Lage im Stadtgebiet  Variante 1  Variante 2		Eigentümer	Stadt, privat
		Anzahl möglicher WE	V1: 25 WE oder 30 WE V2: 10 WE oder 14 WE (EFH / RH)
		Gebietskulisse	keine
		vorhandene Nutzung	60 Garagen
		Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
		Planungsrecht	B-Planerfordernis
		Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden
		Erschließung, Straße, Medien	vorhanden
		Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	nein
		Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	nicht erforderlich
		ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	1.300 m 150 m, 1-h- Takt
		Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	1.000 m 1.400 m 1.200 m

Standortbewertung (Variante 1)	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3. Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1. Pkt.		1
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		1
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	0
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			0
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			19

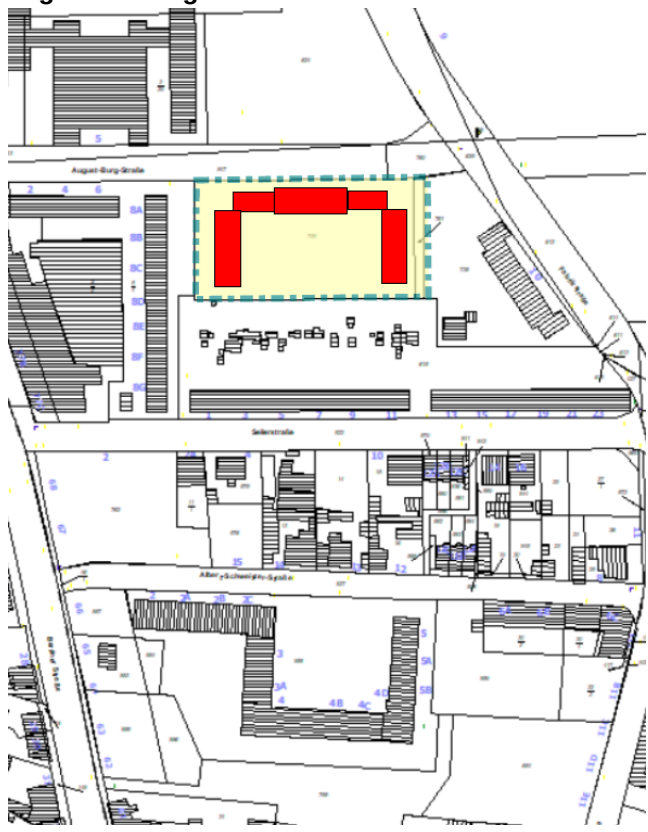
Am Standort 3 sind 2 Bebauungsvarianten möglich. Die Variante 1 bezieht neben den städtischen Flächen auch die rückwärtigen Grundstücksteile der privaten Grundstücke mit ein. Die Variante 2 beschränkt sich auf die städtischen Flächen. Auf dem Datenblatt ist Variante 1 bewertet worden.



4	Standort	Basisdaten	
	Feldstraße / Krumme Straße	Flächengröße in m ²	9.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 		Eigentümer	Privat, HWB, Stadt
		Anzahl möglicher WE	80 WE (MFH)
		Gebietskulisse	Wohnvorranggebiet
		vorhandene Nutzung	Gärten, 14 Garagen
		Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
		Planungsrecht	B-Planerfordernis
		Städtebauliches Konzept	vorhanden
		Erschließung, Straße, Medien	erforderlich
		Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III
		Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	erforderlich
		ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	600 m 150 m, 1-h-Takt
		Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	700 m 900 m 1.000 m

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		1
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		2
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			21



5	Standort	Basisdaten	
	August –Burg-Straße	Flächengröße in m ²	5.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Stadt	
	Anzahl möglicher WE	60 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	ehem. Sanierungsgebiet	
	vorhandene Nutzung	Nutzung durch PUR	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	§ 34-Bereich	
	Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	1.000 m 300 m, 1-h-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	1.000 m 1.500 m 700 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		2
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	0
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Munitionsverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2.Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			1
Entfernung zur BHS	bis 300 m -2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			27



6	Standort	Basisdaten	
	Fabrikstraße 11 / Albert-Schweitzer- Straße 8		
Lage im Stadtgebiet 		Flächengröße in m²	3.000 m²
		Eigentümer	privat
		Anzahl möglicher WE	55 WE + Gewerbe
		EFH/DH/RH oder MFH	MFH
		Gebietskulisse	ehem. Sanierungsgebiet
		vorhandene Nutzung	Gewerbe tlw. unbebaut
		Darstellung im FNP	gemischte Baufläche
		Planungsrecht	§ 34-Bereich
		Städtebauliches Konzept	nicht erforderlich
		Erschließung, Straße, Medien	vorhanden
		Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III
		Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	nicht erforderlich
		ÖPNV-Anbindung	
		Entfernung zur Bahn	700 m
		Entfernung BHS/ Takt	300 m, 1 h-Takt
		Infrastruktur	
		Entfernung zum Zentrum	700 m
		Entfernung zur Kita	1.300 m
		Entfernung zur Grundschule	500 m

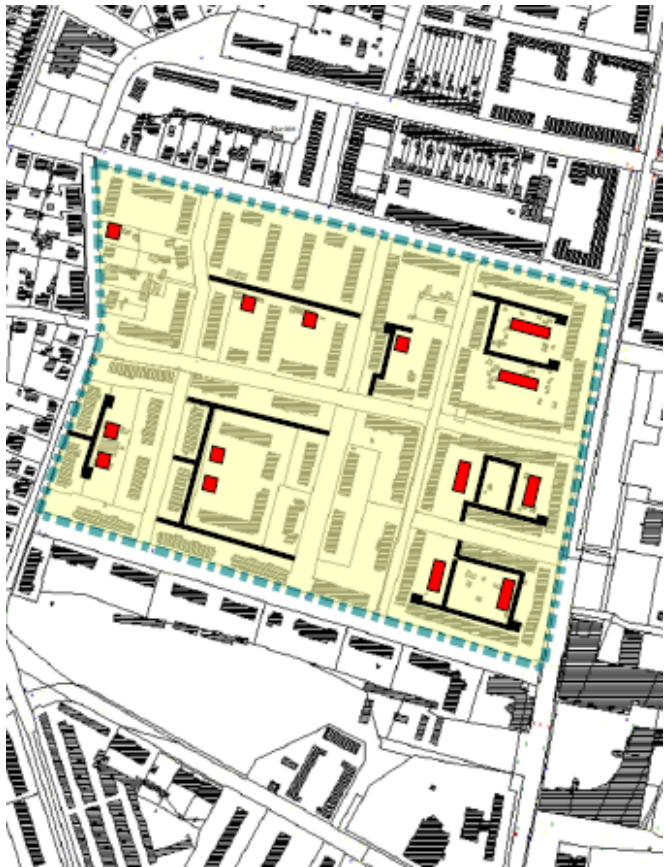
Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		1
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 2 Pkt., 51 bis 100 WE – 4 Pkt., 101 bis 200 WE – 6 Pkt., über 200 WE 8 Pkt.		4
Art der Bebauung	MFH – 3 Pkt., RH – 2 Pkt., EFH / DH – 1 Pkt.		3
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2mPkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			32



7	Standort	Basisdaten	
	Am Hasensprung / Bötzower Weg	Flächengröße in m ²	38.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Stadt, WGH	
	Anzahl möglicher WE	53 WE(EFH oder RH)	
	Gebietskulisse	keine	
	vorhandene Nutzung	Erholungsgärten	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche / Grünfläche / Kleingärten	
	Planungsrecht	B-Planerfordernis	
	Städtebauliches Konzept	teilw.vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	nein	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	1.500 m 700 m, 1-h-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	1.000 m 1.300 m 900 m	

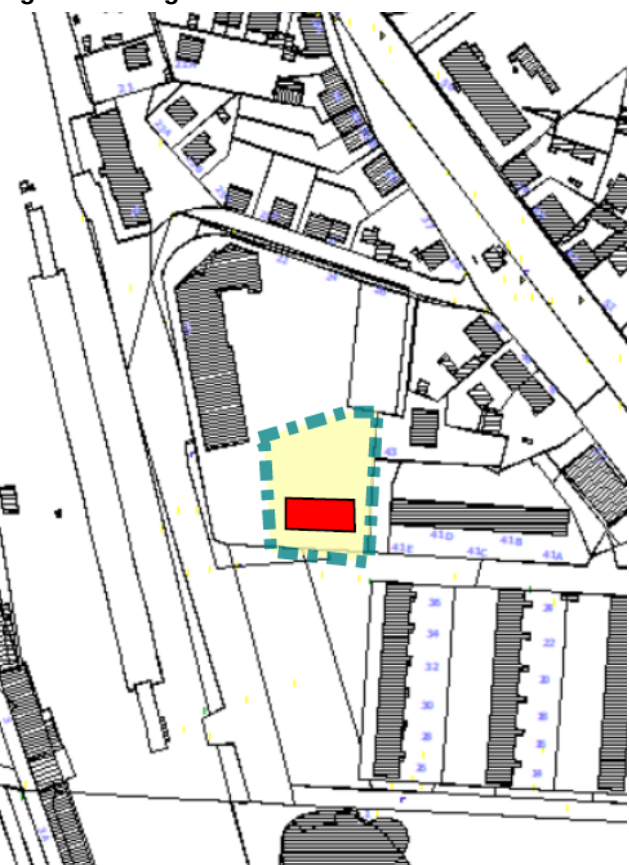
Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		2
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	0
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	1
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	1
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	1
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			1
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	0
	Gesamtsumme		21



8	Standort	Basisdaten	
	Cohnsches Viertel Innenhof-bebauung nach Rahmenplan	Flächengröße in m ²	10.000 m ²
Lage im Stadtgebiet		Eigentümer	Privat, HWB, WGH
		Anzahl möglicher WE	100 WE (MFH)
		Gebietskulisse	Wohnvorranggebiet
		vorhandene Nutzung	Gärten, Garagen, Grün
		Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
		Planungsrecht	§ 34-Bereich
		Städtebauliches Konzept	Rahmenplan Cohnsches Viertel BV0096/2001- 18.7.2001
		Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden
		Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	Erhaltungssatzung
		Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III
		Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein
		Kampfmittelverdachtsflächen	nein
		Immissionsschutz	nicht erforderlich
		ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	800 m 300 m. 20-min-Takt
		Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	500 m 900 m 600 m

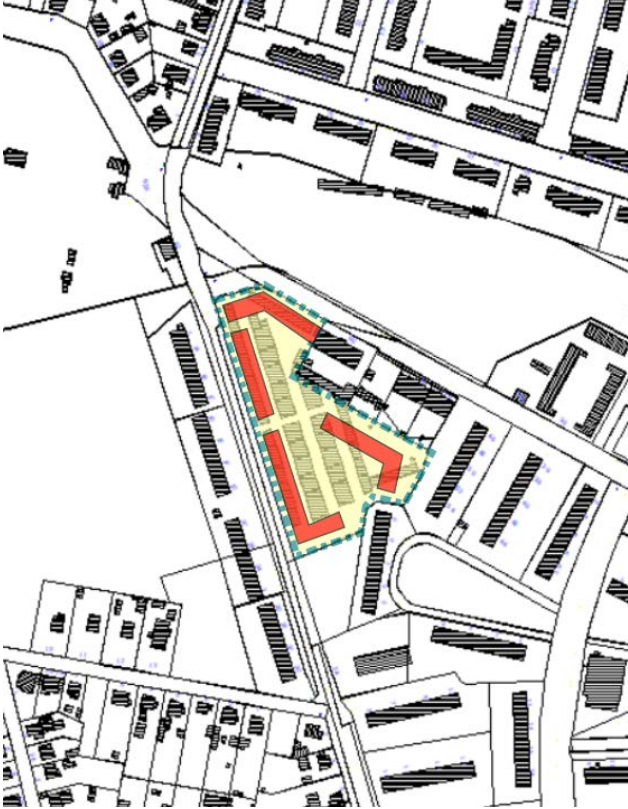
Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		2
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		2
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt. über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			2
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			25



9	Standort	Basisdaten	
	Straße Am Bahndamm	Flächengröße in m²	2.300 m²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Landkreis Oberhavel	
	Anzahl möglicher WE	25 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	ehem. Sanierungsgebiet	
	vorhandene Nutzung	unbebaut	
	Darstellung im FNP	gemischte Baufläche	
	Planungsrecht	B- Plan 39 „Straße Am Bahndamm“ BV0086/2008-24.9.2008	
	Städtebauliches Konzept	vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	400 m 300 m, 20-h-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	500 m 600 m 800 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		1
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		1
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		2
Entfernung zum Zentrum			2
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			30



10	Standort	Basisdaten	
	Garagenkomplex Parkstraße	Flächengröße in m ²	18.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	WGH	
	Anzahl möglicher WE	180 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	Konsolidierungsgebiet	
	vorhandene Nutzung	247 Garagen	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	B-Planerfordernis	
	Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	1.200 m 100 m, 1-h-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	900 m 800 m 500 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3.Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1. Pkt.		2
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		3
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	0
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			3
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
	Gesamtsumme		23



11	Standort	Basisdaten	
	Neubrück/ Ruppiner Chaussee	Flächengröße in m ²	130.000 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	LKO, privat, Stadt	
	Anzahl möglicher WE	470 WE (MFH, EH,RH)	
	Gebietskulisse	keine	
	vorhandene Nutzung	Asylunterkünfte, Gewerbe, Garagen	
	Darstellung im FNP	gemischte Baufläche	
	Planungsrecht	B- Plan 47 im Verfahren	
	Städtebauliches Konzept	vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III, Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	vorhanden	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung		
	Entfernung zur Bahn	1.200 m	
	Entfernung BHS/ Takt	200 m, 1-h-Takt	
	Infrastruktur		
	Entfernung zum Zentrum	1.000 m	
	Entfernung zur Kita	1.300 m	
	Entfernung zur Grundschule	900 m	

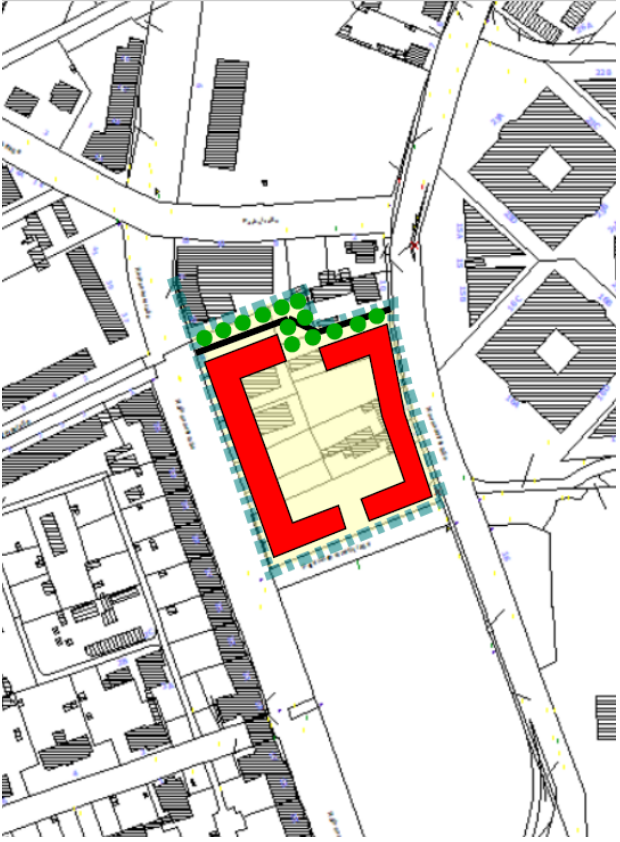
Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		1
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		4
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	0
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			0
Entfernung zur Grundschule, Kita			1
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			16



12	Standort	Basisdaten	
	Garagenkomplex Amperestraße / Parkstraße	Flächengröße in m ²	3.500 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	HWB	
	Anzahl möglicher WE	40 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	Wohnvorranggebiet	
	vorhandene Nutzung	58 Garagen	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	§ 34-Bereich	
	Städtebauliches Konzept	nicht vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	Denkmalbereichs-satzung	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	ja	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	750 m 300 m 20-min-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	600 m 500 m 500 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		3
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		1
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 2 Pkt.	0
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	0
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 2 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 2 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			4
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
	Gesamtsumme		24



13	Standort	Basisdaten	
	Rathenaustraße / Parkstraße / Neuendorfstraße	Flächengröße in m²	11.000 m²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	WGH, privat	
	Anzahl möglicher WE	110 WE (MFH + Gewerbe)	
	Gebietskulisse	Wohnvorranggebiet	
	vorhandene Nutzung	Garagen, Parkplatz	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	
	Planungsrecht	B-Plan 13 Rathenaupark, BV0219/1999 - 22.9.1999	
	Städtebauliches Konzept	vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	ja	
	Immissionsschutz	erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	750 m 250 m, 20-min-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	600 m 750 m 750 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		1,5
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		3
Sozialwohnungsbau möglich. Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		1
Entfernung zum Zentrum			1
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
	Gesamtsumme		24,5



14	Standort	Basisdaten	
	Amselweg / Trappenallee	Flächengröße in m ²	22.400 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Stadt	
	Anzahl möglicher WE	23 WE (EFH, DH)	
	Gebietskulisse	nein	
	vorhandene Nutzung	Garagen, Parkplatz	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	B-Planerfordernis	
	Städtebauliches Konzept	vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	nein	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	ja	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	2.000 m 200 m, 20/40 min-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	1.800 m 650 m 1.800 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 2 Pkt., 51 bis 100 WE – 4 Pkt., 101 bis 200 WE – 6 Pkt., über 200 WE 8 Pkt.		1
Sozialwohnungsbau möglich Gebietskulisse vorhanden	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	0
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			0
Entfernung zur Grundschule, Kita			1
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			18



15	Standort	Basisdaten	
	Fontanestraße / Marwitzer Straße	Flächengröße in m ²	1.400 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Stadt	
	Anzahl möglicher WE	26 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	nein	
	vorhandene Nutzung	unbebaut, 3 Bäume	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	§ 34-Bereich	
	Städtebauliches Konzept	Nicht erforderlich	
	Erschließung, Straße, Medien	vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Kampfmittelverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS/ Takt	1.200 m 100 m, 20/40 min-Takt	
	Infrastruktur: Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	1.100 m 730 m 650 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		1
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	0
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	1
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Kampfmittelverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2 Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		0
Entfernung zum Zentrum			0
Entfernung zur Grundschule, Kita			2
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			26



16	Standort	Basisdaten	
	Zentrum / Hochhäuser	Flächengröße in m ²	8.500 m ²
Lage im Stadtgebiet 	Eigentümer	Stadt, HWB	
	Anzahl möglicher WE	260 WE (MFH)	
	Gebietskulisse	Wohnvorranggebiet	
	vorhandene Nutzung	Unbebaut, Grünfläche	
	Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	
	Planungsrecht	B-Planerfordernis	
	Städtebauliches Konzept	vorhanden	
	Erschließung, Straße, Medien	nicht vorhanden	
	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG	nein	
	Lage in einem Schutzgebiet LSG, NSG, TWSZ, FFH, Natura 2000	TWSZ III	
	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	nein	
	Munitionsverdachtsflächen	nein	
	Immissionsschutz	nicht erforderlich	
	ÖPNV-Anbindung Entfernung zur Bahn Entfernung BHS / Takt	400 m 100 m, 20/40 min-Takt	
	Infrastruktur Entfernung zum Zentrum Entfernung zur Kita Entfernung zur Grundschule	250 m 500 m 600 m	

Standortbewertung	Punkte (Pkt.)		Punkte
Eigentümer	Stadt – 4 Pkt., HWB – 3 Pkt., WGH – 2 Pkt., privat / LKO – 1 Pkt.		4
Anzahl WE	25 bis 50 WE – 1 Pkt., 51 bis 100 WE – 2 Pkt., 101 bis 200 WE – 3 Pkt., über 200 WE 4 Pkt.		4
Sozialwohnungsbau möglich	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Gebietskulisse vorhanden			
vorhandene Nutzung	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	1
entspricht der Darstellung im FNP	ja – 2 Pkt.	nein – 0 Pkt.	2
Planungsrecht	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	0
städtebauliches Konzept vorhanden oder nicht erforderlich	vorhanden / nicht erforderlich – 2 Pkt.	nicht vorhanden / erforderlich – 0 Pkt.	2
Erschließung (Straße, Medien)	vorhanden – 2 Pkt.	nicht vorhanden – 0 Pkt.	2
Lage im Satzungsgebiet	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	0
Altlasten	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Munitionsverdachtsflächen	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt..	2
Immissionsschutz	nein – 2 Pkt.	ja – 0 Pkt.	2
Entfernung zum Bahnhof	bis 500 m – je 2Pkt., 500 m bis 1000 m – je 1 Pkt., über 1000 m – je 0 Pkt.		2
Entfernung zum Zentrum			2
Entfernung zur Grundschule, Kita			3
Entfernung zur BHS	bis 300 m – 2 Pkt.	über 300 m – 0 Pkt.	2
Gesamtsumme			34



Bewertungsmatrix

Indikatoren / Wichtung				Standorte																		
	Kriterien	Bewertungs- zahl	maximale Bewertungszahl	Wichtung	Reinickendorfer Straße	Hradeker Straße Garagenkomplex	Kiefernstraße / Feldstraße (Garagenkomplex)	Feldstraße / Krumme Straße	August- Burg-Straße	Fabrikstraße 11 / Albert-Schweitzer- Straße 8	Am Hasensprung / Bötzower Weg	Cohnsches Viertel Innenhofbebauung nach Rahmenplan	Straße Am Bahndamm	Garagenkomplex Parkstraße	Neubrück	Garagenkomplex Hertzstraße / Amperestraße	Rathenaustraße / Parkstraße / Neuendorfsstraße	Amselweg / Trappenallee	Fontanestraße / Marwitzer Straße	Zentrum Hochhäuser		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
Baumöglichkeiten und Eigentum	Eigentum		10	50	4,00	3,50			4,00		4,00							4,00	4,00	4,00		
	Stadt	4																				
	HWB	3										2,00					3,00					
	WGH	2													2,00			1,50				
	privat	1					1,00	1,00			1,00			1,00		1,00						
	Anzahl der WE																					
	25 bis 50 WE	1													1,00			1,00		1,00	1,00	
	51 bis 100 WE	2					1,00		2,00	2,00	2,00	2,00		2,00						1,00		
	101 bis 200 WE	3					3,00									3,00			3,00			
	über 200 WE	4															4,00					4,00
Sozialwohnungsbau möglich,Gebietsku-lisse vorhanden (Wohnvorragebiet, Konsolidierungsgebiet, Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet)																						
ja	2																					
nein	0																					
Punkte gesamt					8,00	8,50	2,00	5,00	8,00	5,00	6,00	6,00	4,00	7,00	5,00	6,00	6,50	5,00	10,00			
Punkte inkl. Wichtung					4,00	4,25	1,00	2,50	4,00	2,50	3,00	3,00	2,00	3,50	2,50	3,00	3,25	2,50	2,50	5,00		
Zulässigkeits- / Umsetzungs-voraussetzungen / Konzept	Nutzung		10	30																		
	vorhanden	0																				
	nicht vorhanden	2			2,00									2,00						1,00	1,00	
	entspricht dem FNP																					
	ja	2			2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	nein	0																				
	Planungsrecht																					
	vorhanden	2			2,00				2,00	2,00		2,00	2,00			2,00	2,00		2,00			
	nicht vorhanden	0										0,00							0,00		0,00	
	städtebauliches Konzept																					
vorhanden / nicht erforderlich	2	2,00		2,00	2,00		2,00	1,00	2,00	2,00			2,00		2,00	2,00	2,00	2,00				
nicht vorhanden	0		0,00			0,00						0,00		0,00								
Erschließung																						
vorhanden	2	2,00					2,00	2,00	1,00			2,00	2,00		2,00	2,00		2,00	2,00			
nicht vorhanden	0																					
Punkte					10,00	1,00	4,00	4,00	6,00	8,00	3,00	6,00	10,00	4,00	4,00	6,00	8,00	4,00	9,00	7,00		
Punkte inkl. Wichtung					3,00	0,30	1,20	1,20	1,80	2,40	0,90	1,80	3,00	1,20	1,20	1,80	2,40	1,20	2,70	2,10		
Restriktionen	Lage in einem Satzungsgebiet nach BauGB, DSchG:		10	15																		
	nein	2			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00	2,00	2,00		2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	
	bis 2 SG	1																				
	über 2 SG	0											0,00			0,00						
	Altlasten/ Altlastenverdachts- flächen																					
	ja	0			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	nein	2																				
	Munitionsverdachts-flächen																					
	ja	0			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00		0,00	0,00	0,00		2,00	2,00
	nein	2																				
Restriktionen Natur- und Landschaftsschutz (LSG, NSG, FFH, Natura 2000, TWSZ)																						
ja	0	2,00	2,00	2,00																		
nein	2																					
Immissionsschutz																						
notwendig	0	2,00	2,00	2,00		0,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00		
nicht notwendig	2																					
Punkte					10,00	10,00	10,00	6,00	8,00	8,00	10,00	6,00	8,00	6,00	4,00	4,00	4,00	6,00	8,00	8,00		
Punkte inkl. Wichtung					1,50	1,50	1,50	0,90	1,20	1,20	1,50	0,90	1,20	0,90	0,60	0,60	0,60	0,90	1,20	1,20		
Lage im Stadtgebiet und Infrastruktur	Entfernung zum Zentrum bis 500 m	2	10	5																		
	500 m bis 1000 m	1																				
	über 1000 m	0			0,00	0,00		1,00	1,00	1,00	1,00				1,00		1,00	1,00			2,00	
	Entfernung zum Bahnhof / Busbahnhof																					
	bis 500 m	2											2,00								2,00	
	500 m bis 1000 m	1						1,00	1,00	1,00		1,00					1,00	1,00				
	über 1000 m	0			0,00	0,00	0,00				0,00				0,00	0,00			0,00	0,00		
	Entfernung zur BHS																					
	bis 300 m	2			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	über 300 m	0								0,00												
Entfernung zur Kita																						
bis 500 m	2	2,00	2,00											2,00				2,00				
500 m bis 1000 m	1				1,00						1,00	1,00	1,00			1,00	1,00					
über 1000 m	0			0,00		0,00	0,00	0,00					0,00									
Entfernung zur Grundschule																						
bis 500 m	2	2,00	2,00			1,00	1,00		2,00		1,00	1,00		2,00		1,00		1,00	1,00			
500 m bis 1000 m	1																					
über 1000 m	0			0,00																		
Punkte					4,00	6,00	3,00	6,00	5,00	6,00	2,00	7,00	8,00	6,00	3,00	8,00	6,00	3,00	4,00	9,00		
Punkte inkl. Wichtung					0,20	0,30	0,15	0,30	0,25	0,30	0,10	0,35	0,40	0,30	0,15	0,40	0,30	0,15	0,20	0,45		
Gesamtpunktzahl					32,00	25,50	19,00	21,00	27,00	27,00	21,00	25,00	30,00	23,00	16,00	24,00	24,50	18,00	26,00	34,00		
Gesamtpunktezahl inkl. Wichtung					40	100%	8,70	6,35	3,85	4,90	7,25	6,40	5,50	6,05	6,60	5,90	4,45	5,80	6,55	4,75	6,60	8,75
Reihenfolge					2	8	16	13	3	7	12	9	4	10	15	11	6	14	4	1		
1 Reinickendorfer Straße																						
2 Hradeker Straße Garagenkomplex																						
3 Kiefernstraße / Feldstraße (Garagenkomplex)																						
4 Feldstraße / Krumme Straße																						
5 August-Burg-Straße																						
6 Fabrikstraße 11 / Albert-Schweitzer Straße 8																						
7 Am Hasensprung / Bötzower Weg																						
8 Cohnsches Viertel Innenhofbebauung nach Rahmenplan																						
9 Straße Am Bahndamm																						
10 Garagenkomplex Parkstraße																						
11 Neubrück																						
12 Garagenkomplex Hertzstraße / Amperestraße																						
13 Rathenaustraße / Parkstraße / Neuendorfsstraße																						
14 Amselweg / Trappenallee																						
15 Fontanestraße / Marwitzer Straße																						
16 Zentrum Hochhäuser																						
Einfamilien- Doppel- Reihenhäuser					1 Am Hasensprung / Bötzower Weg 2 Amselweg / Trappenallee 3 Kiefernstraße / Feldstraße Garagenkomplex																	
Mehrfamilienhäuser					1 Zentrum Hochhäuser 2 Reinickendorfer Straße (vor dem AWH) 3 August-Burg-Straße 4 Fontanestraße / Marwitzer Straße 4 Straße Am Bahndamm 6 Rathenaustraße / Parkstraße / Neuendorfsstraße																	

Tabelle 4: Bewertungsmatrix Wohnungsbaupotenziale

4.4 Einordnung der Bewertungsergebnisse

Auf Basis der vorgenommenen Bewertung unterschiedlichsten Kriterien und deren Gewichtung ist zunächst einmal eine Reihenfolge der verschiedenen Potenzialflächen ablesbar.

Die vorliegende Bewertung spiegelt jedoch keine grundsätzliche Eignung bzw. Nichteignung einzelner Flächen für eine Bebauung wider. Vielmehr könnten auch Standorte, für die zahlreiche Hemmnisse definiert wurden, rascher entwickelt werden als es zu erwarten war. Bei anderen Flächen wiederum kann ggf. ein einzelnes Hindernis / Hemmnis die Aktivierung der Fläche langfristig verhindern.

Insofern ist die Bewertung und die Reihenfolge **nicht** als absolute Handlungsempfehlung in Form der Abarbeitung entsprechend der Reihenfolge zu nutzen, sondern (in Abwägung verschiedener Aspekte und unter Würdigung weiterer noch zu erhebender Informationen, siehe Kapitel 5) als Grundlage für weitere Entscheidungen.

Betrachtet man sich die Ergebnisse genauer, so sind auf den ersten Plätze Grundstücke zu finden, die hohe Punktzahlen in den bei den beiden am stärksten gewichteten Themenkomplexen 1 und 2 aufweisen und zusätzlich noch hohe Punktzahlen in Themenkomplexen 3 und 4 erreicht haben. Alle Flächen stehen im Eigentum der Stadt und verfügen über ein Potenzial von mindestens 50 neuen Wohneinheiten.

Dass selbst sehr hohe Potenziale an Wohneinheiten nicht automatisch zu einer vorderen Platzierung führen, zeigt das Beispiel des Standortes Neubrück, wo sich im Zusammenwirken aller Indikatoren insbesondere die Frage der Eigentümerschaft auch die Frage Planungsrecht etc. negativ auswirken. Ebenso sind für diese Flächen verschiedenste Restriktionen feststellbar. Allerdings rechtfertigen die hohe Anzahl der Wohneinheiten durchaus die Anstrengungen der Stadt, diese Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Deutlich wird auch, dass sämtliche nur mit Einfamilienhäusern u. ä. bebaubaren Flächen nur auf den hinteren Rangplätzen zu finden sind. Dies ist insbesondere in der nur geringen Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten und dem in der Regel erforderlichen bestehenden Erfordernis der Schaffung von Baurecht bedingt. Trotzdem ist auch diesem Segment entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken.

Nachstehend wird daher noch einmal eine Untergliederung der Reihenfolge in Potenzialflächen für den Geschosswohnungsbau und Potenzialflächen für den Einfamilienhausbau vorgenommen, um die Betrachtung der einzelnen Segmente noch einmal zu erleichtern.

Reihenfolge Potenzialflächen Geschosswohnungsbau

Rang	Nr.	Fläche	Punkte nach Gewichtung
1	16	Zentrum Hochhäuser	8,75
2	1	Reinickendorfer Straße	8,70
3	3	August Burg Straße	7,25
5	15	Fontanestraße / Marwitzer Straße	6,60
5	9	Am Bahndamm	6,60
4	13	Rathenaustraße / Parkstraße	6,55
7	6	Fabrikstraße / Albert-Schweitzer-Straße	6,40
8	2	Hradeker Straße - Garagenkomplex	6,35
9	8	Cohnsches Viertel - Nachverdichtung	6,05
10	10	Garagenkomplex Parkstraße	5,90
11	12	Garagenkomplex Herzstraße / Amperestraße	5,80
12	4	Feldstraße / Krumme Straße	4,90
13	11	Neubrück	4,45

Tabelle 5: Reihenfolge Potenzialflächen Mehrfamilienhäuser

Reihenfolge Potenzialflächen individueller Eigenheimbau

Rang	Nr.	Fläche	Punkte nach Gewichtung
1	7	Am Hasensprung / Bötzower Weg	5,50
2	14	Amselweg / Trappenallee	4,75
3	3	Kiefernstraße / Feldstraße	3,85

Tabelle 6: Reihenfolge Potenzialflächen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

Mit der Bewertung der Flächen ist keine Aussage dahingehend verbunden, ob und in welchem Maße für bestimmte Wohnformen und Zielgruppen überhaupt Bedarfe bestehen. Das Wissen um diese Bedarfe ist aber von grundlegender Bedeutung für eine zielgerichtete Entwicklung der Flächen.

5 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Insbesondere im Hinblick auf die durch die natürlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Entwicklungspotenziale gilt es, diese auch entsprechend den tatsächlich und perspektivisch bestehenden quantitativen und qualitativen Bedarfen zielgerichtet zu nutzen und so Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der zukünftige Wohnungsbedarf einer Stadt ergibt sich unter anderem

- aus dem inneren Bedarf (quantitativer und qualitativer Nachholbedarf an Wohnraum der Hennigsdorfer Bevölkerung, Wohnraumanpassung) und
- dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen (Differenz zwischen der derzeitigen Bevölkerungsanzahl und der durch Zuzüge angestrebten Zielgröße).

Die Wohnungsnachfrage einer Stadt wird unter anderem in Abhängigkeit

- von der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur,
- von der Zahl und Struktur der Haushalte,
- den Wohnwünschen MFH, EH, DH...) und
- dem Einkommen

bestimmt.

Festzustellen ist, dass für die Stadt Hennigsdorf derzeit keine Untersuchungen zum derzeitigen und perspektivischen qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarf und zur Wohnungsnachfrage vorliegen.

Es wird daher dringend empfohlen, eine Wohnungsmarktprognose zu erarbeiten, um zu ermitteln, wie hoch der tatsächliche Wohnungsbedarf ist, welche Art von Wohnraum (Wohnungsgrößen, Familienwohnungen, Altenwohnungen, Geschosswohnungsbau, individueller Wohnungsbau) nachgefragt wird und welche Angebote in welchem Preissegment (ggf. geförderter Wohnungsbau) tatsächlich benötigt werden.

Erst in Kenntnis dieser Informationen können die vorhandenen Potenziale auch zielgerichtet genutzt werden.

6 Weiteres Vorgehen

Nach der Erfassung der möglichen Wohnungsbaupotenziale werden folgende weiteren Planungsschritte vorgeschlagen:

1. Durch die Verwaltung erfolgt die Beauftragung einer Wohnungsmarktprognose zur Ermittlung der bestehenden sowie der perspektivischen Wohnraumbedarfe.
2. Auf der Grundlage des ermittelten Wohnungsbedarfes ist dann eine Folgebedarfseinschätzung für Kita- und Hortplätze ggf. auch für andere soziale Einrichtungen durchzuführen.
3. In Kenntnis der Bedarfsprognose erfolgt dann die Priorisierung der Inanspruchnahme der ermittelten Potenzialflächen.
4. Die zur Umsetzung bestimmten Wohnungsbauprojekte sollen bei der INSEK Fortschreibung der Stadt Hennigsdorf mit aufgenommen werden und integrativ mit den weiteren Zielen und Themenfeldern des Stadtentwicklungskonzeptes beschlossen werden.
5. Notwendige Kosten (Bauleitplanung, Baufreimachung, Erschließung u.ä.) sind in die Haushalts- bzw. Investitionsplanung einzustellen. Weiterhin sind Fördermöglichkeiten zu prüfen.