

Baulandentwicklung in Nauen

Begründung zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Freiflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen

Die Notwendigkeit neuer Bauflächen in der Kernstadt Nauen und ihren Ortsteilen ergibt sich aus mehreren Gründen. Zum einen ist es die landesplanerische Zielsetzung, dass die zentralen Orte „in der zweiten Reihe“, zu denen auch die Stadt Nauen gehört, in besonderem Maße den Wachstumsdruck im Berliner Umland abfedern. Gemäß Grundsatz G 5.8 LEP HR sollen wachstumsbedingte Bedarfe in diesen Zentren besondere Berücksichtigung finden. Vorrangig sollen Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung im Umfeld der Schienenthaltepunkte entwickelt werden.

Die Stadt Nauen stellt sich dieser landesplanerischen Herausforderung, nicht zuletzt, da bereits seit 2012 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist. Die Stadt Nauen hatte nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt zum 30.12.2020 insgesamt 19.066 Einwohner. Dies sind 18,7% mehr als 1990, 13,3% mehr als 2003, dem Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform, und 13,4% mehr als 2012. Innerhalb der letzten 8 Jahre seit 2012 ist die Bevölkerungszahl Nauens um absolut 2.248 Personen gestiegen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (LBV, Berichte der Raumbeobachtung, 2018) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Auch wenn die Nauen nicht zu dieser Raumkategorie gehört, sondern nur direkt westlich angrenzend liegt, geht die Stadt Nauen davon aus, dass sie von dieser Entwicklung ebenfalls profitieren wird. Dies zeigt bereits die oben dargestellte tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. In der Untersuchung des LBV (a.a.O., Anlage 3, Blatt 2) wird dann auch der Stadt Nauen ein Wachstum bis 2030 (gegenüber 2016) von 9,4% attestiert. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Nauen im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 19.066 hat – eine Zahl, die die Stadt Nauen bereits Ende 2020 erreicht hatte.

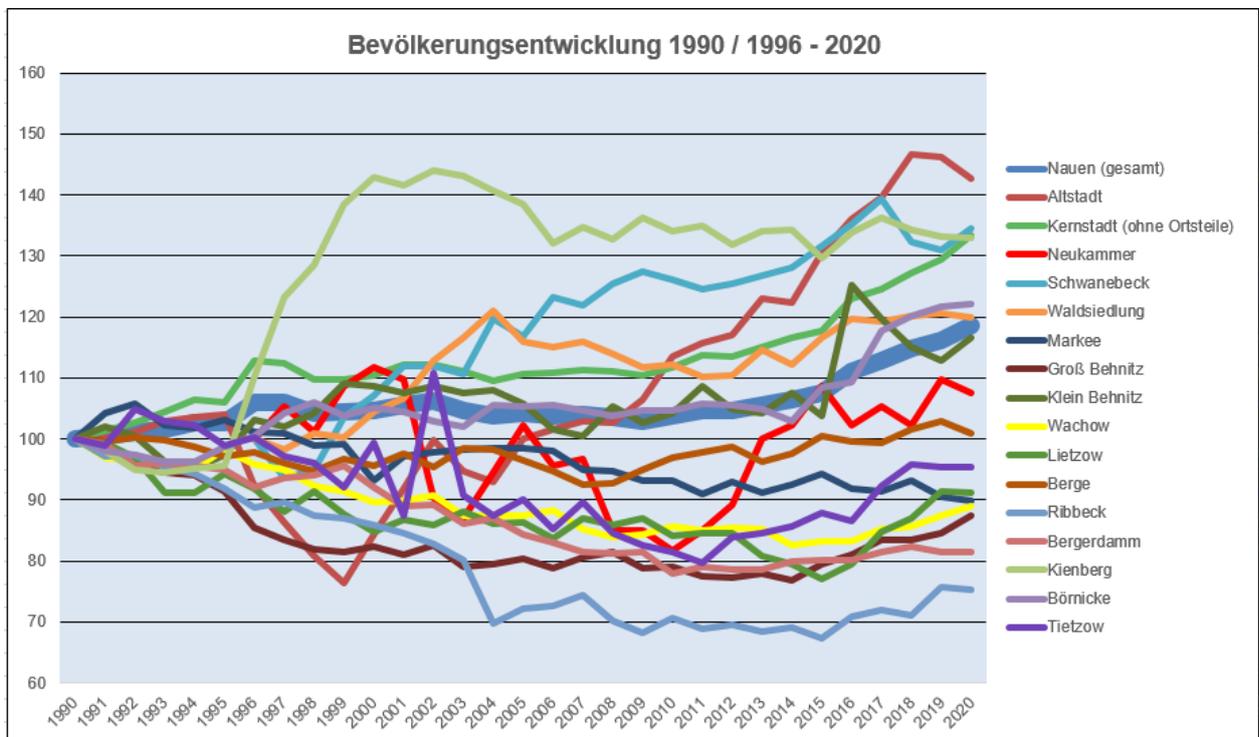
Die Stadt Nauen geht in den weiteren Überlegungen davon aus, dass 2030 eine Einwohnerzahl von (mindestens) 25.000 erreicht werden wird. Diese Zielgröße wird im derzeit diskutierten Leitbild angenommen. Die Planungen der Stadt Nauen, insbesondere im derzeit im Verfahren befindlichen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, sind darauf ausgerichtet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nauen ist in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich. Die Kernstadt Nauen hat mit 12.363 Einwohnern (alle Angaben zu aktuellen Einwohnerzahlen beziehen sich auf den Stichtag 30.12.2020, Angaben des Einwohnermeldeamtes Stadt Nauen) einen Bevölkerungszuwachs seit 1990 von 33,3% zu verzeichnen. Auch bezogen auf das Jahr der Gemeindegebietsreform 2003 ist die Entwicklung mit +19,9% sehr positiv. Damit leben derzeit knapp 65% der Gesamtbevölkerung in der Kernstadt Nauen und dementsprechend ca. 35% (6.703 Einw.) in den Ortsteilen.

In den Ortsteilen schwanken die Werte der Bevölkerungsentwicklung seit 1990 zwischen -25% in Ribbeck und +33% in Kienberg. Seit der Gebietsreform 2003 haben vier der 14 Nauener Ortsteile Bevölkerungseinbußen zu verzeichnen, wobei der größte Rückgang mit -8,5% in Markee erfolgte. Ca. 20% Bevölkerungswachstum seit 2003 verzeichneten die Ortsteile Börnicke, Schwanebeck und Neukammer.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Bevölkerung seit 1990 (1990 = 100%), wobei die breiter hervorgehobene Kurve die Entwicklung in der Gesamtstadt verdeutlicht:

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt und Ortsteile (eigene Darstellung)



Diese Verteilung der Gesamtbevölkerung auf die Kernstadt und die Ortsteile wird sich bis 2030 aufgrund des allgemeinen Trends des Zuzugs in die Städte nach Einschätzung der Stadt Nauen auf 70 : 30 zugunsten der Kernstadt verändern. Bei einer Zielgröße von 25.000 erwartet die Stadt Nauen ein Wachstum von + 6.000 Menschen gegenüber dem Stand 31.12.2020. Entsprechend der geschätzten Verteilung könnten 2030 demnach 17.500 Menschen in der Kernstadt leben, ein Zuwachs von ca. 5.100 Menschen. In den Ortsteilen werden dann 7.500 Menschen leben, ein Zuwachs von ca. 800. Diese Schätzungen sind die Grundlage der folgenden Überlegungen.

Hier die zusammengefassten Annahmen zur Bevölkerungsprognose:

	Bevölkerung	Prognose	Zuwachs		LBV-Prognose für 2030
	Stand: 31.12.2020	2030	2020 – 2030	In %	
Nauen, gesamt	19.066	25.000	+ 5.934	+31%	19.066
Kernstadt	12.363	17.500	+ 5.137	+41,5%	
Ortsteile	6.703	7.500	+ 797	+12%	

Den Annahmen der Stadt Nauen liegt die Erwartung zugrunde, dass der starke Zuzug nach Berlin und Potsdam anhält und damit der Bevölkerungsdruck auf das Umland bis in die Städte der 2. Reihe zunehmen wird.

Die Stadt Nauen lässt sich bei der Baulandentwicklung von folgenden weiteren Überlegungen leiten:

Da der bisher einzige Haltepunkt im SPNV auf dem Gebiet der Stadt Nauen der Bahnhof Nauen ist, soll sich die Wohnungsflächenentwicklung in den nächsten Jahren auf die Kernstadt konzentrieren. Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden dabei die Stadterweiterung Süd zwischen Brandenburger Straße, Ziegelstraße und Ketziner Straße, ca. 2 km südlich des Bahnhofs Nauen, sowie das nördliche Bahnquartier zwischen der Straße Am Schlangenhorst und der Ludwig-Jahn-Straße (ca. 350 m nordöstlich des Bahnhofs) sein. Im Bereich der Stadterweiterung Süd sind derzeit mehrere Baugebiete in der Realisierung und weitere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Parallel wird derzeit der Flächennutzungsplan für die Kernstadt Nauen überarbeitet, der die verschiedenen Entwicklungsschwerpunkte der Wohnflächenentwicklung koordinieren wird.

Eine Wohnflächenentwicklung nur fokussiert auf das nähere Umfeld des Bahnhofs Nauen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich. Zum einen besteht beiderseits der Bahnstrecke eine sehr heterogene Eigentümerstruktur mit Kleingärten und Wochenendhäusern südlich des Bahnhofs und verschiedenen Gewerbebetrieben nördlich des Bahnhofs. Zum anderen liegen diese Bereiche bereits in der Landschaftseinheit des Nauener Luchs mit hohen Grundwasserständen und eher schlechtem Baugrund. Es ist daher nicht überraschend, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan seit Anfang der 1990er Jahre dargestellte Wohnbaufläche zwischen der Spandauer Straße / Lange Gasse und dem Bahnhofsvorplatz bis heute keiner Wohnbauentwicklung zugeführt werden konnte. Die Zielstellung des LEP HR, als Stadt in der zweiten Reihe eine Entlastungsfunktion für Berlin und das Berliner Umland auszuüben, kann der Stadt Nauen daher im direkten Bahnhofsumfeld nur in geringem Umfang gelingen.

Die Stadt Nauen hat sich daher entschlossen, auf die unbebauten, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der derzeitigen Siedlungskante im Süden der Kernstadt und der Ortsumgehung der Bundesstraße B 5 auszuweichen. Dort konnten seit 2018 mehrere Vorhabenträger gewonnen werden, die Wohnungsbauentwicklung mit der entsprechenden Erschließung in Abstimmung mit der Stadt Nauen vorzubereiten.

In den Schwerpunktbereichen der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung in der Kernstadt nördlich des Bahnhofs und in der Stadterweiterung Süd werden derzeit 14 Bebauungspläne aufgestellt. Bis auf den Bebauungsplan „An der Parkpromenade“, in dessen Geltungsbereich die ersten Baugenehmigungen bereits erteilt wurden, sind die übrigen Bauleitpläne in den meisten Fällen im Entwurfsstadium.

In diesen Baugebieten werden bis in die 2. Hälfte des Jahrzehnts ca. 1.900 Wohnungen in unterschiedlichster Bauweise neu entstehen und damit Wohnraum für ca. 4.000 Menschen schaffen (siehe tabellarische Auflistung unten und im Anhang). Damit werden bereits ca. 78% des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Kernstadt allein in diesen Teilgebieten bis ca. 2026 erreicht werden.

Da derzeit weitere Baugebiete außerhalb der genannten Schwerpunktbereiche in der Umsetzung sind und auch Nachverdichtungspotentiale bestehen, ist klar zu erwarten, dass die Bevölkerungsentwicklung nach 2025 deutlich weniger dynamisch verlaufen wird als in der 1. Hälfte des Jahrzehnts. Bei einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg in der Kernstadt bis 2030 um 5.100 Menschen bestehen nach Realisierung der genannten Schwerpunktbereiche noch Entwicklungserwartungen von ca. 1.100 Menschen. Nach Einschätzung der Stadt Nauen könnten jedoch ca. 1.400 Menschen bis 2025 durch die Fertigstellung bereits in Realisierung befindlicher Baugebiete (z.B. „Gartenstadt Nauen“) und Nachverdichtungen (z.B. in

der Altstadt: Goethestraße, Wallgasse, Feldstr. 6, Schützenstr. 36, Altes Gaswerk) Wohnraum finden (vgl. tabellarische Auflistung unten). Diese Überschreitung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses erscheint angesichts der vielen Unsicherheiten, mit denen derzeit die Planzahlen für die teilweise im frühen Stadium befindlichen Baugebiete behaftet sind, durchaus angemessen. Bei der Zielgröße handelt es sich ja auch nicht um eine feststehende, nicht überschreitbare Zahl, sondern um einen Richtwert.

Damit bleibt für die Zeit nach 2025 kaum noch ein nennenswerter Entwicklungsspielraum übrig, soll die Zielgröße von 17.500 Einwohnern in der Kernstadt nicht deutlich überschritten werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass viele der Entwicklungsreserven bereits seit längerem bestehen, ohne dass es zu entsprechenden Investitionen gekommen wäre. Es ist daher sehr unwahrscheinlich, dass alle erfassten Baulandreserven tatsächlich bis 2025 bebaut werden. Auch die zeitliche Einordnung der zahlreichen Investitionsentscheidungen bleibt unsicher. Ob in den nächsten 5 Jahren die Entwicklung tatsächlich so dynamisch verläuft, wie derzeit erwartet, hängt von vielen nicht vorhersehbaren Faktoren, wie z.B. der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass nur durch die Inanspruchnahme der Flächen für die genannten Bebauungsplangebiete die landesplanerisch gewollte und von der Stadt Nauen in ihren Beschlüssen auch unterstützte Zielstellung zu erreichen sein wird.

Die Stadt Nauen stellt durch verschiedene Maßnahmen sicher, dass die notwendigen sozialen Folgeeinrichtungen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein werden. So steht der Stadt Nauen durch die Inkraftsetzung der kommunalen Folgekostenrichtlinie Anfang des Jahres 2019 ein Instrumentarium zur Verfügung, um die Wohnungsbauinvestoren an den sozialen Folgekosten für die Erweiterung der Kita- und Grundschulplätze angemessen zu beteiligen. Erste Folgekostenverträge wurden bereits abgeschlossen. Darüber hinaus sind Kitas in den Ortsteilen Groß Behnitz und Berge neu entstanden und in der Kernstadt in Vorbereitung bzw. im Bau (z.B. im Baugebiet Luchblick). Ein von der Stadt Nauen in Auftrag gegebenes Gutachten der complan Kommunalberatung GmbH bestätigt bei Realisierung dieser Vorhaben eine ausreichende Versorgungssicherheit bei Kindertagesbetreuungsplätzen. Im Änderungsverfahren des FNP für den Bereich der Kernstadt ist darüber hinaus auch ein neuer Schulstandort vorgesehen, dessen Erforderlichkeit bis 2023 zu überprüfen sein wird. Das vorgenannte Gutachten sieht derzeit keinen Handlungsbedarf für die Stadt, da ausreichend Reserven in den bestehenden Schulen gegeben sind.

Darüber hinaus sieht die Änderung des FNP für die Kernstadt Nauen einen Standort für einen neuen großflächigen Einzelhandelsstandort zur Sicherung der Nahversorgung vor.

Durch eine attraktive Eingrünung der neuen Stadtkante zur Umgehungsstraße soll schließlich auch ein notwendiger Naherholungsbereich geschaffen werden (vgl. Abb. 2, aktuelle Änderungsbereiche des FNP Kernstadt Nauen, siehe unten S. 5).

Die Entwicklung der neuen Wohnbaugebiete soll schrittweise und koordiniert erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Kette der Bebauungsplangebiete zwischen Brandenburger Straße und Ketziner Straße. Dort ist jeweils ein Teilstück der Wohngebietserschließungsstraße geplant, die nach Fertigstellung der Baugebiete eine Verbindung zwischen diesen beiden Haupteinfallstraßen schaffen wird und damit die neuralgischen Punkte in der Innenstadt, wie z.B. die Rathauskreuzung, entlasten wird.

Um diese Entwicklung zeitlich gestaffelt steuern zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2021 die Zurückstellung der Baulandentwicklung im Stadterweiterungs-

Abb. 4: Altstadt



Abb. 5: Westliche Innenstadt



Abb. 6: Südliche Innenstadt



Für alle Darstellungen der § 34-Flächen gilt, dass Baulücken mit roten Stecknadeln markiert sind. Die geschätzte Anzahl der dort möglichen Wohneinheiten ist beziffert. Die farblich markierten Flächen stellen Bebauungsplangebiete bzw. Flurstücke dar, für die Bauanträge gestellt bzw. Baugenehmigungen erteilt wurden. Darüber hinaus gilt für alle Darstellungen, in denen Baulücken identifiziert wurden, dass diese nicht mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt sind, es also im Einzelfall zu einer abweichenden Beurteilung durch die Baugenehmigungsbehörde kommen könnte. Darüber hinaus wurde die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht ermittelt.

Tabelle 3 erfasst schließlich die neuen Baugebiete, für die bereits Bebauungspläne im Verfahren sind, wobei sich der Bebauungsplan „An der Parkpromenade“ bereits in Realisierung befindet. Dies sind also die Potentialflächen, für die zu einem großen Teil bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Tab. 3: Bauland in der Kernstadt in Vorbereitung

Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung:	Realisierung:	Planung:	Realisierung:	Bauland-Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)	sonstige Bemerkungen
		WE in MFH	WE in MFH	WE in EFH/DH	WE in EFH/DH				
neue Bebauungspläne									
An der Parkpromenade	Entwurf, Offenlage	148	0	0	0	148	2022		erste Baugenehmigungen erteilt
Luchblick II, Teil A	Entwurf, Offenlage	150	0	36	0	186 k.A.			weiteres Verfahren unklar, ggf. Verkauf der Fläche
Luchblick II, Teil B	Entwurf, Offenlage	34	0	12	0	46 k.A.			weiteres Verfahren unklar, ggf. Verkauf der Fläche
Bahnhofsquartier am Schlangenhorst	Aufstellungsbeschluss	250	0	70	0	320	2025		genaue Anzahl WE noch offen
Luchblick III	Offenlage	60	0	0	0	60 k.A.			weiteres Verfahren unklar, ggf. Verkauf der Fläche
Ketziner Straße-Süd, Flurstück 673	Vorentwurf	140	0	14	0	154	2025		
Brandenburger Straße	Satzungsbeschluss	125	0	14	0	139	2024		Genehmigung beantragt
Quartier Ziegelstraße	Vorentwurf	144	0	20	0	164	2023		genaue Anzahl der WE steht noch nicht fest
Erweiterung Stadtrandsiedlung	Aufstellungsbeschluss	0	0	80	0	80	2025		genaue Anzahl der WE steht noch nicht fest
Wohngebiet Hertfelder Straße	Aufstellungsbeschluss	6	0	0	0	6	2022		
An der alten Ziegelei	Vorentwurf	385	0	70	0	455	2024		genaue Anzahl der WE steht noch nicht fest
Wohngebiet am Rathaus	Rechtskraft	19	0	6	0	25	2024		MFH nur Single-WE
Wohngebiet Graf-Arco-Straße	Vorentwurf	0	0	120	0	120	2025		genaue Anzahl der WE steht noch nicht fest
Wohngebiet Brandenburger Straße 36	Entwurf, Offenlage	20	0	10	0	30	2025		Erschließung bislang ungeklärt
	SUMMEN:	1481	0	452	0	1933			
	potentielle EW	2814		1220		SUMME	4034 Einwohner		

Tabelle 3 zeigt die im jeweiligen Baugebiet geplante Anzahl von Einfamilienhäusern und bzw. oder Mehrfamilienhäusern, soweit dies bereits bekannt ist. Für alle Tabellen gilt, dass für die Berechnung der potentiellen Bevölkerungszahl, die in den aufgelisteten Baugebieten Wohnraum finden wird, die Kennzahlen aus der kommunalen Folgekostenrichtlinie entsprechend angesetzt werden. Danach werden für Einfamilienhäuser durchschnittlich 2,7 Bewohner und für Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau 1,9 Bewohner geschätzt. Diese Kennzahlen basieren auf einer Auswertung vorhandener Baugebiete.

Als Fazit bleibt für die Kernstadt festzuhalten, dass mit den derzeit begonnenen Bauleitplanverfahren und den noch vorhandenen Baulücken und Baulandreserven der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs bis 2030 in Höhe von ca. 5.100 Menschen rechnerisch bereits zu Beginn der 2. Hälfte des Jahrzehnts erreicht sein könnte. Die in den Tabellen ermittelten Werte summieren sich auf einen Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt von 5.452 Menschen. Dies ist eine Überschreitung der Zielgröße um ca. 7%. Dies erscheint angesichts der zahlreichen Unsicherheiten, die der Erfassung zugrunde liegen, angemessen. Dennoch ist es folgerichtig, die Stadterweiterung Südwest zunächst zurückzustellen und dort keine Bebauungspläne für Wohnbebauung vor 2025 neu aufzustellen.

Entwicklung in den Ortsteilen

Nach der eingangs genannten Bevölkerungsprognose der Stadt Nauen werden 2030 ca. 7.500 Menschen in den 14 Ortsteilen der Stadt Nauen leben, ein Zuwachs um ca. 800 Personen zum Stand 31.12.2020. Bei der nachfolgenden Darstellung der prognostizierten Wohnungsbauentwicklung in den Ortsteilen geht die Stadt Nauen davon aus, dass weit überwiegend Einfamilienhäuser realisiert werden. Die folgende Darstellung fasst die Ortsteile der Stadt Nauen nach Sozialräumen zusammen.

1. Sozialraum Nord (Ortsteile Tietzow, Börnicke und Kienberg)

Im Sozialraum Nord leben mit Stand 31.12.2020 insgesamt 1.686 Menschen. Dies ist ein Zuwachs von 19% seit 1990 und von 8,2% seit der Gemeindegebietsreform 2003. Schwerpunkt der positiven Bevölkerungsentwicklung ist der Ortsteil Börnicke, der mit inzwischen 908 Einwohnern der bevölkerungsstärkste Ortsteil der Stadt Nauen ist (Zuwachs von knapp 20% seit 2003).

In Tabelle 4 werden die Baulandreserven im Sozialraum Nord zusammengefasst.

Tab. 4: Baulandreserven im Sozialraum Nord (eigene Erfassung)

Sozialraum Nord	Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung: WE in MFH	Realisierung: WE in MFH	Planung: WE in EFH/DH	Realisierung: WE in EFH/DH	Bauland-Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)
Tietzow		0	0	0	0	0	0	0	12
Börnicke	Hauptanweg	Rechtskraft	0	0	3	3	0 ca. 2015		
	"17 WE"	Rechtskraft	0	0	17	15	2 ca. 1995		
	Nauener Feld	Rechtskraft	0	0	10	10	0	2019	
	Wohngebiet Mittenfeld	Rechtskraft	0	0	120	98	22	2025	
	Ebereschenschhof Börnicke								4
Kienberg	An der Dorfstraße	Rechtskraft	0	0	2	1	1	2022	
	"VEP 6 Eigenheime"	Rechtskraft	0	0	6	6	0 ca. 1995		
	48 Split-Level-Häuser	Rechtskraft	0	0	48	48	0 ca. 1996		
	Kienberg								8
SUMME:									
							Sozialraum Nord	25	44 69
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	68	119 186
neue Bebauungspläne Sozialraum Nord:									
Kienberg	Wohngebiet westlich Wiesengrund I + II	Aufstellungsbeschlüsse	0	0	19	0	19	2024	
Börnicke	Bauer-Damm I	Aufstellungsbeschluss	0	0	4	0	4	2022	
							Summe	23	
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	62	SUMME Bev.zuwachs: 248

Dabei wurden die nicht bebauten Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst sowie abgeschätzt, wie viele Baulücken gem. § 34 BauGB nach Einschätzung der Stadt Nauen bebaut werden könnten. Weiter ist die Stadt Nauen davon ausgegangen, dass

ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke in den drei Ortsteilen auf den Markt kommen werden. Zur Abschätzung der daraus resultierenden zusätzlichen Einwohner wurden die ermittelten potentiellen Baugrundstücke, wie in der Kernstadt, mit der potentiellen durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,7 pro EFH multipliziert.

Weiter sind der Tabelle die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Sozialraum Nord mit den voraussichtlichen Zahlen der geplanten Mehrfamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser zu entnehmen. Derzeit sind demnach keine Mehrfamilienhäuser und 23 Einfamilienhausgrundstücke durch die beiden Bebauungspläne vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich durch die vorhandenen Baulücken bzw. Baulandreserven eine potentielle zusätzliche Bevölkerungszahl von 186 Menschen (= 11% des aktuellen Bevölkerungsstands). Die beiden Bebauungspläne werden, sofern sie zur Rechtskraft gebracht werden, Wohnraum für weitere 62 Menschen (=3,7% der derzeitigen Bevölkerung im Sozialraum) schaffen. Da die beiden Bebauungsplangebiete in Orten liegen, die bisher nur in geringerem Umfang vom Bevölkerungswachstum im Sozialraum profitierten (Ebereschenhof bzw. Kienberg), und ohnehin nur in geringem Umfang zusätzliche Baugrundstücke entwickelt werden, sieht die Stadt Nauen trotz der Baulandreserven im Bestand keine Veranlassung, die beiden Bebauungsplanverfahren zunächst zurückzustellen. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass 22 der 25 Grundstücke, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch bebaut werden können, im B-Plan „Wohngebiet Mittenfeld“ zur Verfügung stehen. Ca. 17 dieser Baugrundstücke gehören einem Eigentümer, der bereits in mehreren Gesprächen deutlich gemacht hat, dass er keine Eile bei der Vermarktung hat. Diese Grundstücke sind daher derzeit nicht auf dem Markt.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Erfassung der Baulücken, die nach Einschätzung der Stadt nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Jede Stecknadel stellt 1 potentielles Einfamilienhaus dar.

Abb. 7: Ortslage Tietzow

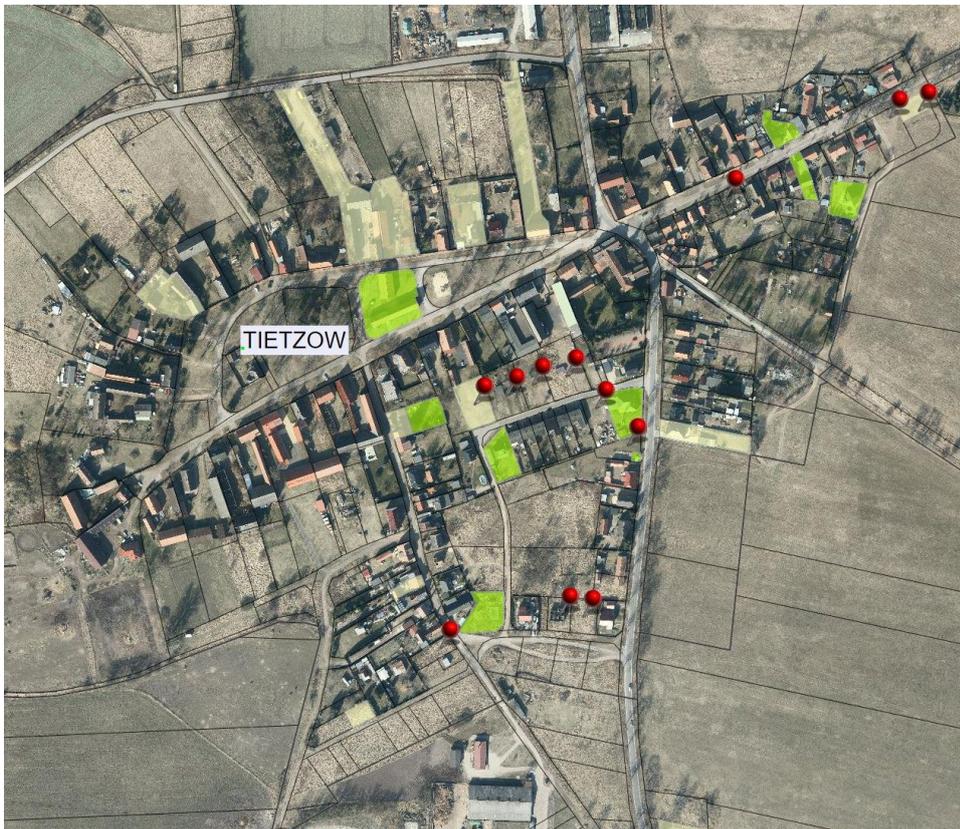


Abb. 8: Ortslage Börnicke

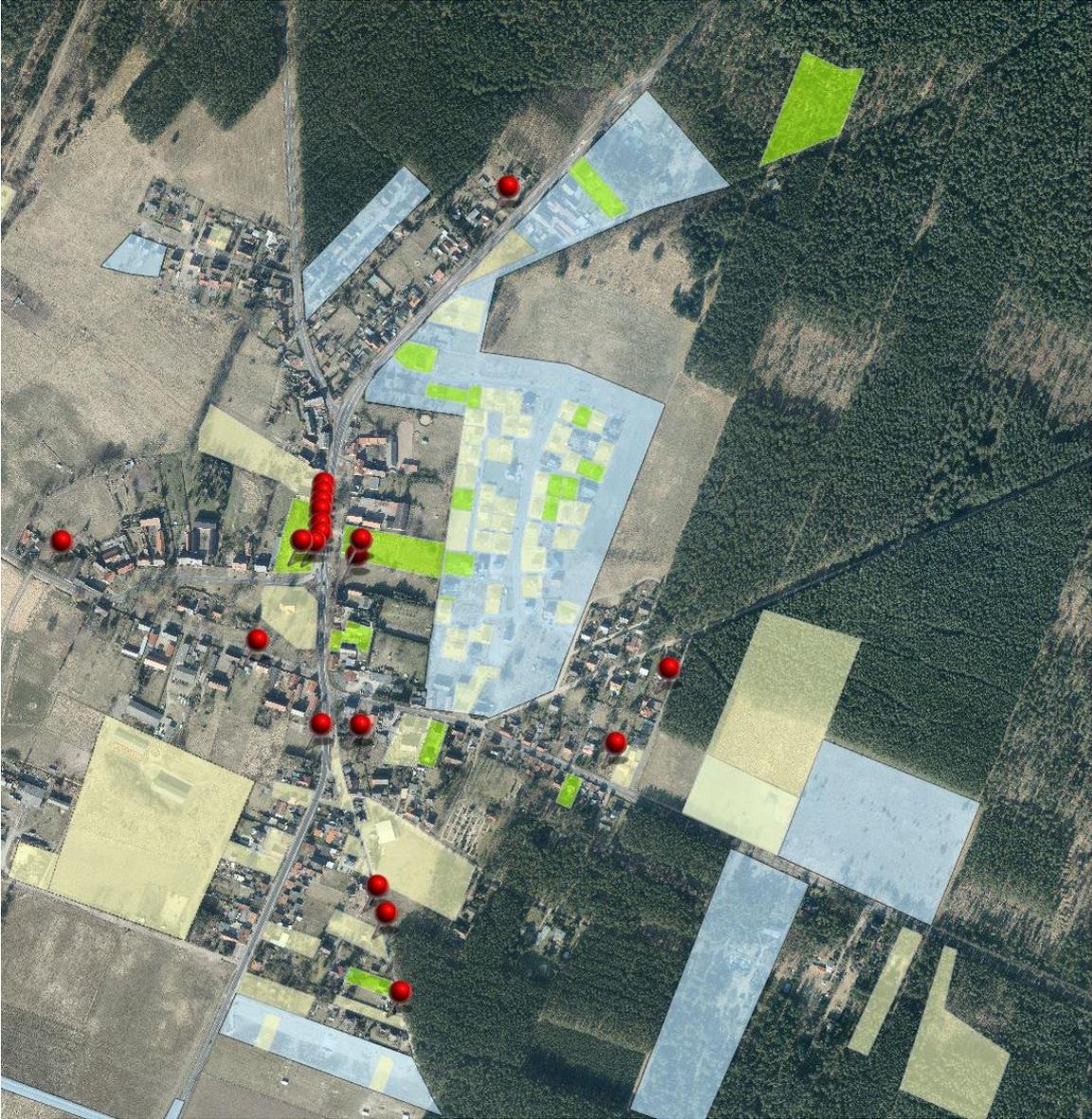


Abb. 9: Ortslage Ebereschenhof



Abb. 9: Ortslage Kienberg



Insgesamt sieht die Stadt Nauen den potentiellen Bevölkerungszuwachs innerhalb des Zeithorizonts der aktuellen FNP-Änderung, also bis 2030, von ca. 248 Menschen (+14,7% gegenüber dem Ist-Stand) als adäquat an. Es entspricht der positiven Entwicklung der letzten Jahre und ist u.a. in der Lagegunst des Sozialraum Nord mit dem kurzen Weg zur Autobahn A 24 bzw. dem nördlichen Berliner Ring begründet. Größere neue Wohngebiete mit über 20 WE sollen jedoch erst dann entwickelt werden, wenn die Baulandreserven in den rechtskräftigen Bebauungsplänen erschöpft sind.

2. Sozialraum West (mit den Ortsteilen Lietzow, Berge, Ribbeck und Bergerdamm)

Im Sozialraum West lebten zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 1.661 Menschen. Das sind 12,5 % weniger als 1990 und 1,4% weniger als 2003. In den letzten Jahren ist im Sozialraum eine geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Einwohnerstärkster Ortsteil in diesem Sozialraum ist Berge mit 587 Einwohnern, einem Zuwachs von 2,4% gegenüber 2003.

Die Baulandreserven im Sozialraum West sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Demnach stehen in rechtskräftigen Bebauungsplänen 13 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung, davon 10 im Bebauungsplangebiet „Flurweg“, Ortsteil Ribbeck. Dieses Plangebiet wird von der Stadt Nauen 2021 erschlossen, parzelliert und an Bauwillige veräußert. Es ist damit zu rechnen, dass dieses Baugebiet bis Ende 2022 realisiert sein wird. 44 Grundstücke können nach Einschätzung der Stadt Nauen als Baulücken nach § 34 BauGB bebaut werden. Die tatsächliche Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke an den Markt zu bringen, wurde nicht geprüft.

Neue Bebauungspläne für Wohnungsbau sind derzeit nicht in Aufstellung.

Auch im Sozialraum West wird davon ausgegangen, dass alle verfügbaren Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden, so dass bei insgesamt 57 Grundstücken Baulandreserven für 154 Menschen bestehen. Dies entspricht 9,3% der derzeitigen Bevölkerung. Die Baulandreserven im Sozialraum West sind daher als Eigenbedarf der vier Ortsteile zu verstehen.

Tab. 5: Baulandreserven im Sozialraum West (eigene Erfassung)

Sozialraum West	Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung: WE in MFH	Realisierung: WE in MFH	Planung: WE in EFH/DH	Realisierung: WE in EFH/DH	Bauland-Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)
Bergerdamm	Hertefeld								5
	Lager								5
	Hanffabrik								6
Lietzow	"Schmiedeweg"	Rechtskraft	0	0	3	3		0 ca. 2006	
	"An der Steege"	Rechtskraft	0	0	2	1		0 ca. 2007	
Berge	Lietzow								7
	"Pferdehof Müller"	Rechtskraft	0	0	1	1		0 ca. 2011	
	"Auf dem Mühlenberg"	Rechtskraft	0	0	6	3		3 k.A.	
	"An den Kiezgärten 9"	Rechtskraft	0	0	1	1		0 2019	
Berge	"Mittelweg"	Rechtskraft	0	0	2	2		0 ca. 2007	
	Berge								12
Ribbeck	"Flurweg"	Rechtskraft	0	0	12	2	10	2023	
	Ribbeck								9
									SUMMEN:
							Sozialraum West	13	44 57
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	35	119 154
neue Bebauungspläne Sozialraum West		KEINE							

Auch für diesen Sozialraum werden auf den nachfolgenden Abbildungen die Erfassungen der §34-Baulücken verdeutlicht.

Abb. 10: Ortslage Berge



Abb. 11: Ortslage Bergerdamm-Lager



Abb. 12: Ortslage Bergerdamm-Hertefeld



Abb. 13: Ortslage Bergerdamm-Hanffabrik



Abb. 14: Ortslage Lietzow



Abb. 15: Ortslage Ribbeck



3. Sozialraum Süd (mit den Ortsteilen Groß Behnitz, Klein Behnitz und Wachow)

Im Sozialraum Süd leben zum Stichtag am 31.12.2020 insgesamt 1.735 Menschen, was einem Bevölkerungsverlust von 8,8% gegenüber 1990 entspricht. Allerdings ist die Bevölkerung seit 2003 um 5,5% gewachsen, so dass von einer Trendumkehr gesprochen werden kann. Größter Ortsteil im Sozialraum Süd ist Wachow, das zum Stichtag 900 Einwohner hatte.

Die unten angefügte Tabelle zeigt die Baulandreserven im Sozialraum Süd auf. Es gibt im Sozialraum relativ viele Bebauungspläne für Wohnbebauung. Diese Bebauungspläne ermöglichen noch 46 EFH-Grundstücke, die bisher nicht bebaut sind. Allerdings liegen 23 der noch nicht realisierten Baugrundstücke in 2 Bebauungsplänen („Allgemeines Wohngebiet“, OT Klein Behnitz, bzw. „Tremmener Straße“, OT Wachow), die seit 2002 bzw. 2004 rechtskräftig sind und in denen die Eigentümer der Flächen offensichtlich kein Verkaufs- bzw. Entwicklungsinteresse haben. Weitere 12 Baugrundstücke liegen im „Wohngebiet Quermathen“, das neu erschlossen wurde, so dass bis Ende 2022 mit der Realisierung gerechnet werden kann.

Die 6 Gemeindeteile des Sozialraums wurden auch hinsichtlich möglicher nach § 34 BauGB bebaubarer Baulücken untersucht. Danach gibt es nach Einschätzung der Stadt Nauen 68 Grundstücke in Baulücken, wobei die tatsächliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht ermittelt wurde.

Durch bestehende Baulandreserven kann die Bevölkerung im Sozialraum Süd um ca. 308 Menschen wachsen, was einem Zuwachs von 17,8% gegenüber dem Ist-Stand entspricht.

Die Stadt Nauen sieht die Notwendigkeit, die Bevölkerungsentwicklung im Sozialraum Süd durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne zu stabilisieren. Das Leerziehen des ländlichen Raums der Stadt soll vermieden werden. Dazu soll Groß Behnitz vorrangig als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gestärkt werden. Dies liegt vor allem darin begründet, dass der Haltepunkt Groß Behnitz an der Bahnstrecke Berlin – Rathenow reaktiviert werden könnte und damit ein attraktiver Anschluss an den SPNV bestünde. Daher wurden zwei Bebauungspläne in Groß Behnitz mit insgesamt ca. 80 Baugrundstücken ins Verfahren gebracht. Weitere kleinere Bebauungspläne sind im Ortsteil Wachow in Aufstellung. Insgesamt kann durch die aktuellen Bebauungspläne im Sozialraum Süd Wohnraum für 246 Menschen geschaffen werden, ein Zuwachs von 14,2% gegenüber dem Ist-Stand.

Fasst man den potentiellen Bevölkerungszuwachs durch Baulandreserven und durch die neuen Bebauungspläne zusammen, so könnte der Sozialraum Süd im Zeithorizont des Flächennutzungsplans (2030) um bis zu 554 Menschen, d.h. um 32% gegenüber dem Ist-Stand wachsen. Weitere Bebauungsplangebiete sind daher im Sozialraum erst dann sinnvoll, wenn sich die Planungsabsichten der neuen Bebauungspläne als nicht umsetzbar erweisen sollten oder der Zuzug eine derzeit nicht absehbare Dynamik erreicht. Insbesondere in Wachow sollte die Entwicklung auf die in der Innenbereichs- und Abrundungssatzung umgrenzten aber bislang noch nicht bebauten Bereiche konzentriert werden. Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen für Wohnbebauung, die nicht aus dem bestehenden FNP entwickelt werden können, sind im Sozialraum Süd zu vermeiden.

Tab. 6: Baulandreserven im Sozialraum Süd (eigene Erfassung)

Sozialraum Süd	Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung:		Realisierung:		Bauland-Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)	sonstige Bemerkungen	
			WE in MFH	WE in EFH/DH	WE in MFH	WE in EFH/DH					
Groß Behnitz	VBP "Wohngebäude Am Bahnhof 5"	Rechtskraft	0	0	1	1	0	2019			
	"Zum Bahnhof"	Rechtskraft	0	0	1	1	0	2016			
	"Wohngebiet Quermathen"	Rechtskraft	0	0	12	2	10	2023		inkl. 1. Änderung	
	"Zum Schmiedeweg"	Rechtskraft	0	0	3	3	0	2019			
	"Zum Schmiedeweg II"	Rechtskraft	0	0	1	1	0	2019			
	"Zum Apfelweg"	Rechtskraft	0	0	9	4	5 ca. 2025				
Groß Behnitz										22	einschließlich Quermathen
Klein Behnitz	"Allgemeines Wohngebiet"	Rechtskraft	0	0	12	1	11 k.A.			bisher keine Erschließung des Plangebietes erfolgt, Umsetzung zeitlich unbestimmt	
	"Riewender Straße I"	Rechtskraft	0	0	2	2	0	2018			
	"Grüner Winkel"	Rechtskraft	0	0	1	0	1 k.A.			Rechtskraft 2011, Umsetzung zeitlich unbestimmt	
Klein Behnitz										9	
Wachow	Pappelweg (Niebede)	Rechtskraft	0	0	4	4	0	2019			
	Tremmener Straße (Gohlitz)	Rechtskraft	0	0	13	1	12 k.A.			Rechtskraft 2002, Umsetzung zeitlich unbestimmt	
	An der Wiese (Gohlitz)	Rechtskraft	0	0	1	1	0	2017			
	Schulstraße 1 (Wachow)	Rechtskraft	0	0	4	0	4	2022		3 von 4 Baugenehmigungen sind erteilt	
	Ehemaliger Festplatz (Wachow)	Rechtskraft	0	0	12	9	3	2023		Umsetzung abhängig von der Bereitschaft, Grundstücke zu teilen	
	Niebede										12
Gohlitz										7	
Wachow										18	
										SUMME:	
							Sozialraum Süd:	46	68 114		
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	124	184 308		
neue Bebauungspläne Sozialraum Süd											
	Wohngebiet Schmiedeweg	Entwurf	0	0	47	0	47	2023			
	Wohngebiet Apfelweg	Entwurf	0	0	35	0	35	2025			
	Gohlitzer Dorfstraße 19	Satzungsbeschluss	0	0	3	0	3	2024		familiärer Eigenbedarf	
	WA Bahnstraße	Rechtskraft	0	0	2	0	1	2022			
	Bahnstraße I (Niebede)	Aufstellungsbeschluss	0	0	5	0	5 k.A.				
							Summe:	91		SUMME Bev.zuwachs:	
							potentielle EW (*2,7, nur EFH)	246			554

Hierzu auf den folgenden Abbildungen die Darstellung der Baulücken, die nach hiesiger Einschätzung nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Abb. 16: Ortslage Groß Behnitz

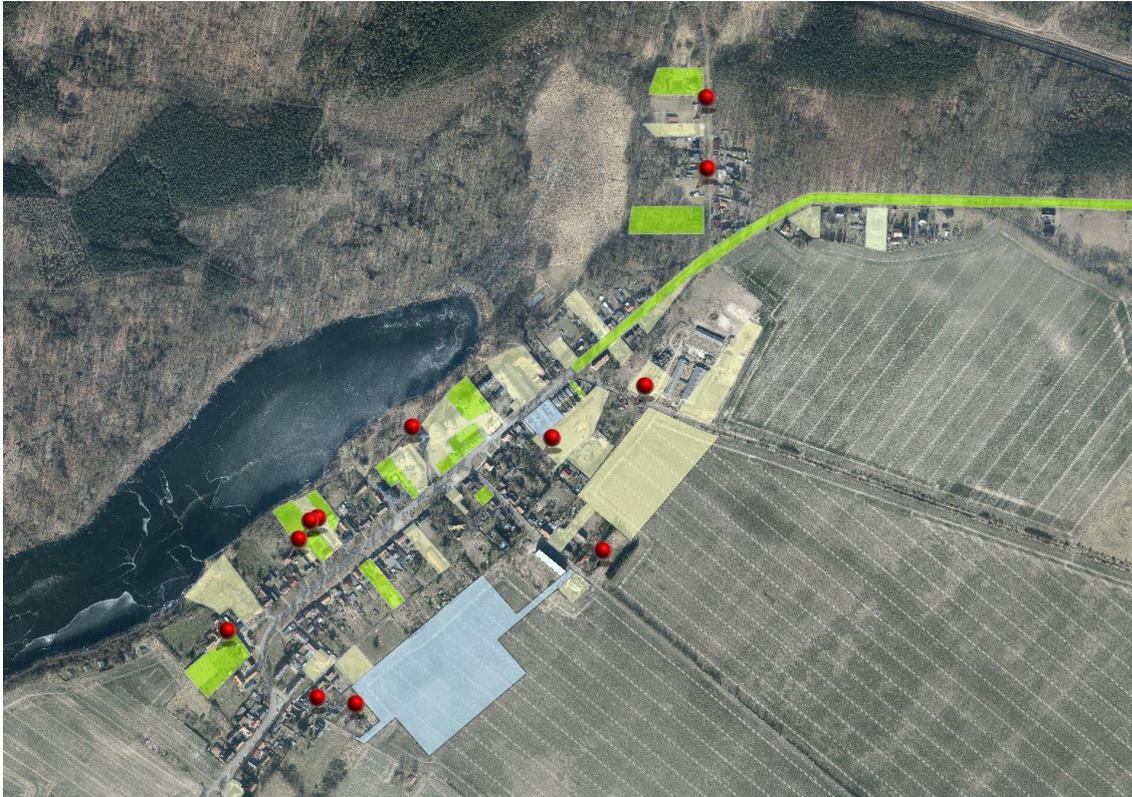


Abb. 17: Ortslage Quermathen



Abb. 18: Ortslage Gohlitz



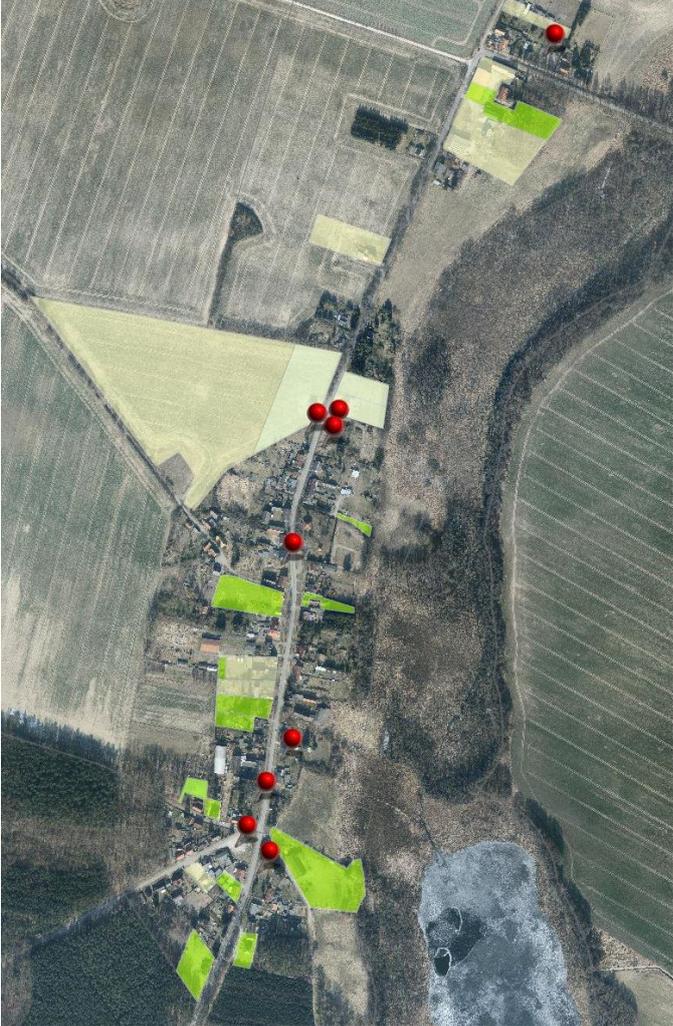
Abb. 19: Ortslage Niebede



Abb. 20: Ortslage Wachow



Abb. 21: Ortslage Klein Behnitz



Entwicklung zu ermöglichen. Damit könnte in Schwanebeck eine im ländlichen Maßstab verdichtete neue Ortsmitte entstehen, was den Ortsteil deutlich aufwerten würde und daher zu begrüßen ist.

In den folgenden Abbildungen werden die erfassten Baulücken in den einzelnen Ortsteilen des Sozialraums dargestellt. Wie bei den anderen Sozialräumen auch wird davon ausgegangen, dass ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke entwickelt werden, so dass jedes Stecknadelsymbol ein potentielles Einfamilienhaus anzeigt.

Abb. 22: Ortslage Schwanebeck

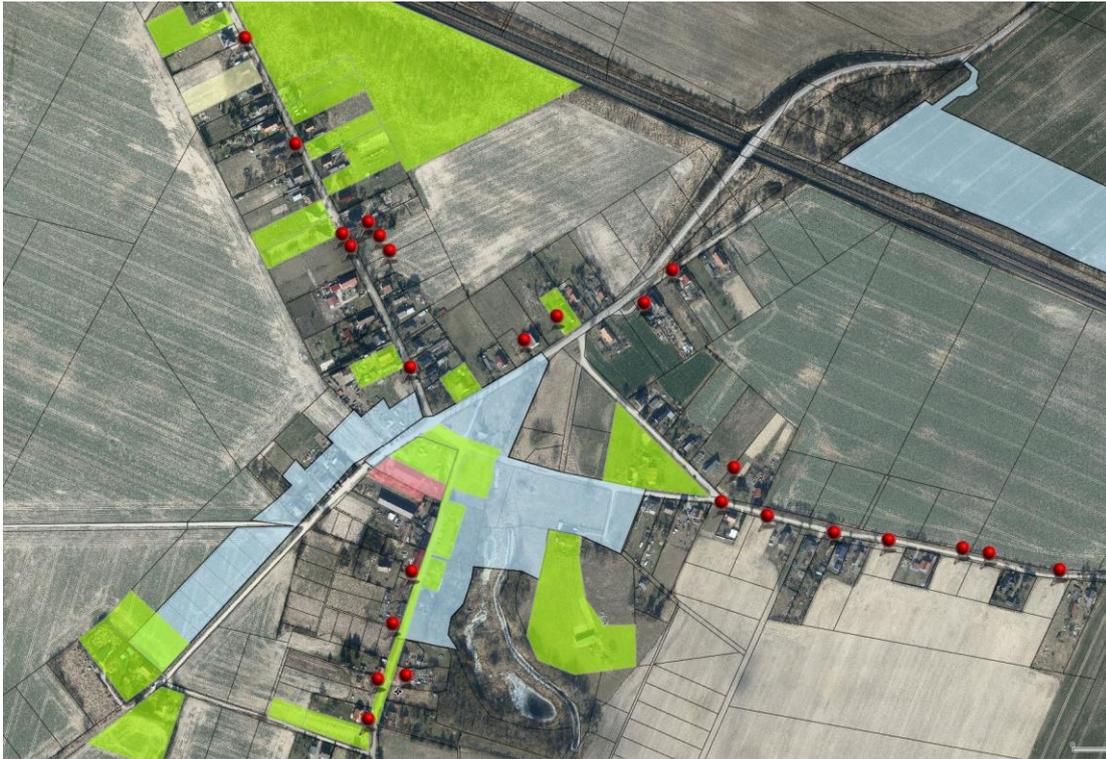


Abb. 23: Ortslage Neukammer



Abb. 24: Ortslage Markee



Abb. 25: Ortslage Markau



5. Sozialraum Kernstadt (nur Ortsteil Waldsiedlung)

Der Sozialraum „Kernstadt“ besteht aus der Kernstadt selbst und dem Ortsteil Waldsiedlung. Die Baulandreserven in der Kernstadt Nauen wurde bereits ausführlich dargestellt. Im Ortsteil Waldsiedlung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtwaldsiedlung“ bestehen nach Einschätzung der Stadt Nauen folgende Baulandreserven:

- ca. 10 EFH-Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan und
- ca.4 EFH-Grundstücke durch Nachverdichtung an der Straße Am Weinberg bzw. an der Graf-Arco-Straße außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Tab.8: Baulandreserven im Ortsteil Waldsiedlung (eigene Erfassung)

Sozialraum Kernstadt (nur Waldsied- lung)	Bebauungsplan / Ortslage	Verfahrensstand	Planung:		Realisierung:		Bauland- Reserven (WE) in B-Plänen	Fertigstellung Plangebiet bis	§ 34-Bauflächen (geschätzt)	sonstige Bemerkungen
			WE in MFH	WE in MFH	WE in EFH/DH	WE in EFH/DH				
Waldsiedlung	"Stadtwaldsiedlung"	Rechtskraft	0	0	k.A.	k.A.	10	k.A.		4
	Waldsiedlung									potentielle EW: 38

Damit bestehen im Ortsteil Waldsiedlung Baulandreserven für ca. 38 Menschen, was einem Zuwachs von 7,8% gegenüber dem Ist-Stand (31.12.2020: 486 Einwohner) bedeutet. Auch dies ist eine angemessene Eigenbedarfsreserve für diesen Ortsteil.

Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle sind die derzeitigen Baulandreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken in den Ortsteilen der Stadt Nauen zusammengefasst. Außerdem sind die durch aktuell im Verfahren befindliche Bebauungspläne möglichen Baugrundstücke aufgelistet. Die Stadt Nauen geht davon aus, dass es sich bei den Baulandreserven in den Ortsteilen grundsätzlich nur um Einfamilienhausgrundstücke handelt, so dass der potentielle Bevölkerungszuwachs durch Multiplikation der Baugrundstücke mit 2,7 geschätzt wird.

Folgende Ortsteile sind die Schwerpunkorte der Wohnungsbauentwicklung in den nächsten Jahren:

- im Sozialraum Nord: Börnicke
- im Sozialraum West: Ribbeck
- im Sozialraum Süd: Groß Behnitz
- im Sozialraum Ost: Schwanebeck

Die Baulandentwicklung in den übrigen Ortsteilen soll sich demnach auf den Eigenbedarf konzentrieren (maximal +10% der Bevölkerung zum Ist-Stand 31.12.2020).

Gebiet	Bauland- reserven Bestehen- de B-Pläne (Anzahl WE)	Bauland- reserven § 34 BauGB (Anzahl WE)	Neue B-Pläne (Anzahl WE)	Gesamt	Schätzung Bevöl- kerungs- zuwachs (absolut)	in % zu 31.12. 2020
Sozialraum Nord	25	44	23	92	248	+14,7%
Sozialraum West	13	44	0	57	154	+9,3%
Sozialraum Süd	46	68	91	205	554	+31,9%

Sozialraum Ost	32	46	15	93	252	+22,2%
OT Waldsiedlung	10	4	0	14	38	+ 7,8%
SUMME:	126	206	129	461	1.246	+18,5%

Mit dem berechneten potentiellen Bevölkerungswachstum von + 1.246 Menschen bis 2030 durch bestehende Baulandreserven sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne wird die Prognose der Stadt Nauen von +800 in den Ortsteilen deutlich übertroffen. Allerdings sind fast 45% der potentiellen Baugrundstücke Baulandreserven nach § 34 BauGB, die bereits seit Jahren bebaut werden könnten. Sollten davon im Betrachtungszeitraum 2030 nur 50% tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wäre das prognostizierte Bevölkerungswachstum von +800 nur moderat überschritten (rechnerisch + 967 Menschen).

Rechnet man noch die Baulandreserven in den drei Bebauungsplänen in Wachow, Klein Behnitz und Markee ab, die seit Jahren rechtskräftig sind, ohne dass sich eine Entwicklung abzeichnet, nähert sich die realistische Entwicklung der Prognose noch deutlicher an. 38 Baugrundstücke sind in den drei Plangebieten derzeit planungsrechtlich noch zulässig. Damit ergäbe sich unter Einbeziehung der Annahme, dass nur 50% der Baulücken bebaut werden folgendes Bild:

Gebiet	Baulandreserven Bestehende B-Pläne (Anzahl WE)	Baulandreserven § 34 BauGB (Anzahl WE)	Neue B-Pläne (Anzahl WE)	Gesamt	Schätzung Bevölkerungszuwachs (absolut)
Ortsteile gesamt	88	103	129	320	864

Die Beibehaltung einer Entwicklungsreserve ist aus Sicht der Stadt Nauen aufgrund der vielen Unsicherheiten über die tatsächliche Entwicklung – v.a. der §34-Flächen und der Baulandreserven in den z.T. seit langem rechtskräftigen Bebauungsplänen – notwendig.

Insgesamt ist es aus Sicht der Stadt Nauen sinnvoll und richtig, sich zur Stärkung der Ortsteile nicht nur auf die Bereitschaft privater Grundstückseigentümer zu verlassen, sondern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine positive Bevölkerungsentwicklung aktiv zu fördern. Es besteht aus Sicht der Stadt Nauen daher kein Anlass, die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Ortsteilen Nauens auf Eis zu legen oder die vorgesehene Baulandausweisung zu reduzieren. Die o.g. Tabelle macht aber auch deutlich, dass in den nächsten Jahren nicht unbegrenzt weitere größere Baugebiete (> 20 WE) neu ausgewiesen werden müssen.

Für die Kernstadt wird entsprechend der Ergebnisse dieser Baulandanalyse (vgl. Tab. 1 – 3) ein Bevölkerungszuwachs bis ca. 2026 von 5.452 Menschen erwartet. Dies wäre ein Bevölkerungszuwachs von 44% gegenüber dem Stand 31.12.2020, sofern alle Bebauungspläne wie derzeit absehbar realisiert werden. Sollten alle in dieser Ausarbeitung aufgeführten Baulandreserven tatsächlich aktiviert werden und alle Bebauungspläne entsprechend der derzeit bekannten Kennzahlen entwickelt werden, würde Anfang der 2. Hälfte dieses Jahrzehnts eine Bevölkerungszahl von 25.764 erreicht werden.

Die Zielstellung der Stadt, den Einwohnerstand von 25.000 etwa im Jahr 2025 zu erreichen, um damit einen im Maßstab der Stadt Nauen adäquaten Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte in Berlin und Potsdam zu leisten, kann damit bei Realisierung der aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungspläne tatsächlich gewährleistet werden.

Die Stadt hat sich dabei durch Selbstbindungsbeschluss verpflichtet, zunächst die Bereiche zu entwickeln, die dazu besonders geeignet sind. Dies betrifft die Stadterweiterung Süd zwischen Brandenburger Straße und Ketziner Straße sowie die Baugebiete nördlich des Bahnhofs. Andere Baugebiete auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan für die Kernstadt sollen demgegenüber zurückgestellt werden. Dadurch bestehen weitere Reserven, die in der 2. Hälfte des Jahrzehnts oder auch danach entwickelt werden können.

In den Ortsteilen bestehen entsprechend der o.g. Ergebnisse ausreichende Reserven, um attraktive Angebote für das Wohnen auf dem Land zu schaffen. Hier gilt es eher, bei der Entwicklung größerer Gebiete Zurückhaltung zu wahren, um die bestehenden Baugebiete zunächst ausreichend auszulasten, bevor neue Gebiete erschlossen werden.

App
SGL Stadtentwicklung

Anlage: Tabelle mit Erfassung der Baulandreserven