

# Studie für ein themen- und länderübergreifendes Achsenentwicklungskonzept im „Nord-Ost-Raum“ Berlin und Berliner Umland

## Status Quo Raumanalyse

### Arbeitsbericht



B.B.S.M. Brandenburgische  
Beratungsgesellschaft für  
Stadterneuerung und  
Modernisierung mbH

Geschäftsführerin:  
Karin Uecker

Behlertstraße 3 a, Haus G  
14467 Potsdam

Telefon: 0331 28997 0

E-Mail:  
[gf@bbsm-brandenburg.de](mailto:gf@bbsm-brandenburg.de)

Internet:  
[www.bbsm-brandenburg.de](http://www.bbsm-brandenburg.de)

**Dr. PAUL HEBES**  
Wissensbasierte Planung

Dr. Paul Hebes –  
Wissensbasierte Planung

Inhaber:  
Dr. Paul Hebes

Blankenburger Chaussee 83C  
13125 Berlin

Telefon: 030 91902603

E-Mail:  
[paul.hebes@wissensbasiert.de](mailto:paul.hebes@wissensbasiert.de)

Internet:  
[www.wissensbasiert.de](http://www.wissensbasiert.de)



RegioKontext GmbH

Geschäftsführer:  
Arnt von Bodelschwingh

Kantstraße 92  
10627 Berlin

Telefon: 030 5034 8444

E-Mail:  
[bodelschwingh@regiokontext.de](mailto:bodelschwingh@regiokontext.de)

Internet:  
[www.regiokontext.de](http://www.regiokontext.de)

## Inhalt

Abbildungsverzeichnis .....	3
Einleitung.....	4
Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt.....	5
Wohnungsmarkt – Nachfrage.....	7
Wohnungsmarkt – Angebot.....	11
Siedlungsstruktur .....	15
Soziale Infrastruktur.....	18
Kindertagesstätten und Schulen .....	19
Schulentwicklungsplanung Gemeinde Wandlitz .....	21
Soziale Infrastruktur in Pankow .....	21
Wirtschaft, Einzelhandel.....	23
Gewerbeflächen .....	24
Gewerbean- und -abmeldungen.....	26
Einzelhandel.....	28
Arbeitsplätze – Pendler.....	30
Freiraum .....	34
Natur- und Landschaftsschutz im Bereich der Siedlungsachse .....	35
Naturpark Barnim .....	36
Touristische Angebote und Infrastruktur.....	37
Öffentlicher Freiraum .....	38
Soziale und grüne Infrastruktur in Pankow .....	38
Berliner Ökokonto.....	39
Mobilität .....	40
ÖPNV-Linien im Bereich der Siedlungsachse .....	41
Erreichbarkeiten .....	43

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Indizierte Einwohnerentwicklung in ausgewählten Ortsteilen von Wandlitz 2011-2017 ....</i>	7
<i>Abbildung 2: Prognose der Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen bis 2030 in den Gemeinden.....</i>	8
<i>Abbildung 3+4: Wanderungssalden der Familien-, Bildungs-, Seniorenwanderung und sonstigen Wanderungsbewegungen von/nach Wandlitz 2011-2017.....</i>	9
<i>Abbildung 5: Wohnungsbestand in den Gemeinden nach Art des Gebäudes 2018.....</i>	11
<i>Abbildung 6 Bauintensität – Baufertigstellungen (WE) je 1.000 Einwohner nach Gemeinden .....</i>	12
<i>Abbildung 7 Baugenehmigungen und -fertigestellungen in Wandlitz 2011-2018 nach Segmenten in WE .....</i>	13
<i>Abbildung 8: Entwicklung der Vergleichspreise in der Gegenüberstellung zur Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksfläche in der Gemeinde Wandlitz 2011-2017.....</i>	13
<i>Abbildung 9: Bodenrichtwerte beispielhaft in den Ortsteilen Wandlitz und Schönwalde (Stand 31.12.2018).....</i>	14
<i>Abbildung 10: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand in Gemeinde Wandlitz (Median) 2012-2018 .....</i>	14
<i>Abbildung 11: Gebietskulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung (Stand 30.09.2019) .....</i>	16
<i>Abbildung 12: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ..</i>	17
<i>Abbildung 13: Planungsbereiche SEP Barnim.....</i>	20
<i>Abbildung 14: Weiterführende Schulen und Verflechtungen .....</i>	21
<i>Abbildung 15: Gewerbeflächen und Gewerbe-Flächenpotenziale, 2017 (Brandenburg) bzw. 2019 (Berlin) .....</i>	25
<i>Abbildung 16: Gewerbeneugründungen und Totalaufgaben über alle Wirtschaftsabschnitte, 2010, 2014 und 2018.....</i>	26
<i>Abbildung 17: Gewerbean- und Abmeldungen durch Verlegung, alle Wirtschaftsabschnitte, 2010 bis 2018.....</i>	27
<i>Abbildung 18: Gewerbean- und Abmeldungen durch Verlegung, Wirtschaftsabschnitt F - Baugewerbe, 2010 bis 2018 .....</i>	28
<i>Abbildung 19: Einzelhandelsstandorte – Verkaufsfläche der einzelnen Standorte in m<sup>2</sup> .....</i>	29
<i>Abbildung 20: Versorgungsdichte im Einzelhandel, nicht zentrenrelevante Sortimente, 2015/2016.....</i>	30
<i>Abbildung 21: Pendlersaldo von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – ohne Berlin, Stichtag: 30.06.2018.....</i>	33
<i>Abbildung 22: Freiraumstrukturen und Schutzgebiete.....</i>	36
<i>Abbildung 23: Haltepunkte im VBB-Netz .....</i>	42
<i>Abbildung 24: Bediente Bus-Haltestellen im Untersuchungsgebiet innerhalb ausgewählter Zeitfenster<sup>43</sup></i>	
<i>Abbildung 25: Reisezeitenvergleich für ausgewählte Verbindungen.....</i>	44
<i>Abbildung 26: Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren mit dem Pkw, 2018.....</i>	45
<i>Abbildung 27: Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.....</i>	46

## Einleitung

Im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) wird die Studie für ein themen- und länderübergreifendes Achsenentwicklungskonzept im „Nord-Ost-Raum“ Berlin und Berliner Umland erarbeitet, mit dem Fokus auf die Siedlungsachse von Pankow nach Wandlitz. Dieser Raum ist in vielen Bereichen von großer Dynamik geprägt, vor allem ausgelöst durch das Bevölkerungswachstum. Für die neue, im LEP HR ausgewiesene Achse nach Wandlitz ergeben sich dadurch auf der einen Seite zusätzliche Entwicklungschancen. Auf der anderen Seite gilt es, den damit verbundenen Herausforderungen, etwa die zunehmenden Flächenbedarfe für Wohnungsbau und Infrastruktureinrichtungen und damit einhergehende Flächennutzungskonkurrenzen, zu begegnen.

Diese Vorstudie ist eine wichtige Vorarbeit für ein mögliches folgendes integriertes interkommunales Entwicklungskonzept. Sie soll eine wissensbasierte Basis schaffen, aufgrund derer zu einem späteren Zeitpunkt Ziele und ggf. Leitbilder für die Achsenentwicklung im „Nord-Ost-Raum“ entwickelt werden.

Entsprechend wurde dazu zum einen eine ausreichend tiefgründige und aussagekräftige Analyse des Status quo und der Entwicklung der vergangenen Jahre für fünf Themenfelder durchgeführt. Zum anderen findet eine fokussierte Untersuchung statt, um Handlungsfelder zu identifizieren und Empfehlungen für die Aufgabenstellung des möglichen interkommunalen Entwicklungskonzepts zu geben.

Die ausführliche Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum konzentriert sich auf die fünf Kernthemen Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt, Freiraum, Mobilität, Soziale Infrastruktur und Wirtschaft/Einzelhandel. Neben einer fundierten Analyse und einer gezielten Beteiligung in Form einer Akteursbefragung wird auch auf die aktuell bestehenden Problemlagen und Bedarfe eingegangen.

Die konzentrierte raumbezogene Status-Quo-Analyse zum Untersuchungsraum basiert auf

- den Ergebnissen der Akteurs-Umfrage im Frühjahr 2019,
- den Analysen bestehender Planungsdokumente und
- zusätzlicher verfügbarer Daten.

## Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt



### Auf einen Blick

Kernerkenntnisse	
<p><b>Wohnungsmarkt – Nachfrage</b></p> 	<p><b>Pankow</b> hat die stärkste Bevölkerungszunahme in ganz Berlin, Zuwachs verstärkt auch im Norden des Bezirks</p> <p><b>Wandlitz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % Bevölkerungszuwachs (1990-2014), fast ausschließlich durch Zuwanderung aus Berlin, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum bis 2014 ist negativ bzw. knapp ausgeglichen</li> <li>• Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt in Wandlitz: „Nestflucht“ von Kindern der Familienzuzüge vorangegangener Jahr(zehnte), Senioren und Seniorinnen (demographischer Wandel) und externe Nachfrage aufgrund Wohnraumknappheit in Berlin (v.a. Familien und alte Menschen) → mietpreisgünstige Kleinwohnungen, aber auch größere und familiengeeignete Wohnungen sowie seniorengerechte Mietwohnungsangebote fehlen</li> <li>• Steigender Bedarf an Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte durch zukünftige Entwicklung der Altersstruktur</li> <li>• anhaltende Nachfrage (Familienwanderung) aus Berlin und den Nachbargemeinden (Bernau, Mühlenbecker Land, Panketal)</li> <li>• Geringes Angebot an geförderten WE deckelte Anzahl der WBS-Anträge in den vergangenen Jahren, mit gestiegenem Angebot an gefördertem Wohnraum geht ein Anstieg der WBS-Anträge einher</li> </ul>
<p><b>Wohnungsmarkt – Angebot</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In <b>Wandlitz</b> prägen EFH das Wohnangebot</li> <li>• In der Gemeinde Wandlitz sind ein Drittel Mietwohnungen (31% in ganz Wandlitz; 48% LK Barnim – WUS 2016)</li> <li>• zusätzlicher Bedarf von 450 WE bis 2020 in Wandlitz, teilweise durch freifinanzierten Wohnungsbau gedeckt, es fehlen Angebote im niedrigeren Preissegment</li> <li>• Deutliche Unterschiede des Wohnangebots in den einzelnen Ortsteilen (historische Gebäudestruktur mit Gutshäusern, aufgelockerte Struktur im hochpreisigen Segment, lockere Durchmischung von EFH und MFH)</li> <li>• Dauerhaft höhere Anzahl an Baufertigstellungen im Eigenheimsegment als in MFH, kurzfristiger Anstieg im MFH-Segment 2016</li> <li>• Rückläufige Anzahl an Baugenehmigungen im Mehrfamilienhaussegment</li> </ul>

- Hohe Bauintensität: Rund 10 WE je 1.000 EW in den Jahren 2016 bis 2018 fertiggestellt in Wandlitz
- Anstieg der Bodenpreise und Angebotskaufpreise für Eigenheime
- **Pankow** hat leicht überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen im Vergleich zu ganz Berlin, EFH/ZFH-Anteil ist 9 % und diese liegen vor allem in den nördlichen Gebieten des Bezirks
- Zwischen 2011 und 2014 realisierte Wohneinheiten sind größtenteils Mehrfamilienhäuser (3.006 WE), aber auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser (1.290 WE)

### Siedlungsstruktur



- **Pankow:** von hochverdichteten Gründerzeitquartieren zu aufgelockerter Bebauungsstruktur im Norden (kleinteiligere Struktur mit EFH und Kleingartenanlagen, ebenso wie Geschosswohnungsbau entlang der Karower Chaussee in Buch)
- **Wandlitz:** starke Orientierung der Siedlungsentwicklung entlang der B 109/L 100 (↔ **Mobilität & Freiraum**)
- durchgrünte Siedlungskörper mit begrenzendem Naturraum (Landwirtschaft/Wald), auch als bestehendes Leitbild Neuversiegelung minimieren, Flächenverbrauch entgegenwirken, Verdichtung der Siedlungen statt Zersiedelung (↔ **Freiraum**)  
-> Bewahrung und Erhaltung der Freiräume in der Achse Wandlitz (Siedlungsstruktur als Perlenkette) werden als Ziel formuliert
- Kleinteilige Siedlungsstruktur mit historischen bzw. dörflich geprägten Ortskernen (auch in Französisch Buchholz) schafft hohe Identität (Geringe Gebäudehöhe – Wenig Geschosswohnungsbau)
- Siedlungserweiterungen überwiegend durch EFH-Bebauung z. T. außerhalb der Ortszentren beeinflussten die Siedlungsstruktur (Schönwalde, OT Wandlitz)
- Teilweise geringe Dichte an Schienenhaltepunkten
- Freiflächen zwischen Bahn und Straße als Entwicklungspotenziale (Wachstumsschwerpunkte mit hohen Dichtewerten) (↔ **Mobilität**)
- Innenentwicklungs-/Nachverdichtungspotentiale sind vorhanden
- Potenzielle Wohnbaustandorte im Gemeindegebiet gibt es und können Zusatzbedarf abdecken (Stand WUS 2016)
- Wohnvorranggebiete als Kulisse der Wohnraumförderung vorhanden
- Entwicklungsreserven in integrierten Lagen auf Konversions- und Brachflächen (z. B. ehem. Polizeischule/Güterbahnhof)

## Wohnungsmarkt – Nachfrage

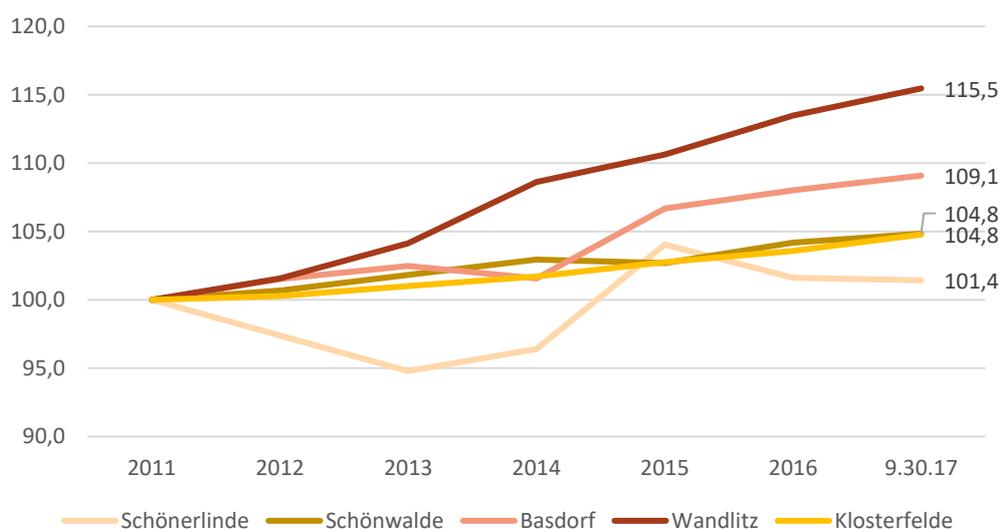
Ein zentraler Faktor für die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist die **Einwohnerentwicklung**. Die Gemeinde Wandlitz verzeichnet seit 1990 einen erheblichen Bevölkerungszuwachs, der insbesondere zwischen 2001 und 2014 fast ausschließlich durch Zuwanderung aus Berlin zustande kam (über 90 %) und durch die intensive Bautätigkeit im Eigenheimsektor befördert wurde<sup>1</sup>. Zwischen 2011 und 2018 ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Wandlitz um 10 % (rund 2.000 EW) gewachsen, wobei der Zuwachs in den Jahren 2014 und 2015 mit jeweils zwei Prozent (rund 440 EW) pro Jahr am stärksten ausfiel (siehe Tabelle 1). Die Gemeinden des Untersuchungsraums haben im gleichen Zeitraum einen durchschnittlichen Zuwachs von rund 8 % erfahren.

Der Berliner Bezirk Pankow hat mit durchschnittlich 6.000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr (bzw. 11,5% von 2011 bis 2018) die stärkste Bevölkerungszunahme in ganz Berlin. Verstärkt findet das Wachstum (prozentuale Veränderung) dabei auch in den nördlichen Planungsräumen des Bezirks statt.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung in % (und absolut)
<b>Bernau bei Berlin</b>	35.843	36.020	36.222	36.547	37.169	37.725	38.194	38.825	+8,3 (2.982)
<b>Mühlenbecker Land</b>	1.4075	14.293	14.455	14.606	14.795	14.823	14.996	15.126	+7,5 (1.051)
<b>Panketal</b>	19.032	19.249	19.426	19.721	20.131	20.353	20.390	20.519	+7,8 (1.487)
<b>Wandlitz</b>	20.775	20.945	21.212	21.656	22.095	22.363	22.585	22.937	+10,4 (2.162)
<b>Pankow</b>	365.021	370.937	377.532	384.367	389.976	397.406	402.289	407.039	+11,5 (42.018)

*Tabelle 1: Entwicklung der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner zwischen 2011 und 2018 in den Gemeinden  
Quelle: Gemeinde Wandlitz (Einzelhandelskonzept)*

Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wandlitz sind zum Stand 30.09.2017 in den OT Wandlitz (6.623 EW), Basdorf (5.773 EW) und Klosterfelde (3.333 EW) gemeldet. Gegenüber 2011 verzeichnet der OT Wandlitz mit 15,5 % das größte Wachstum, gefolgt von Basdorf mit 9,1 % (Abbildung 1).

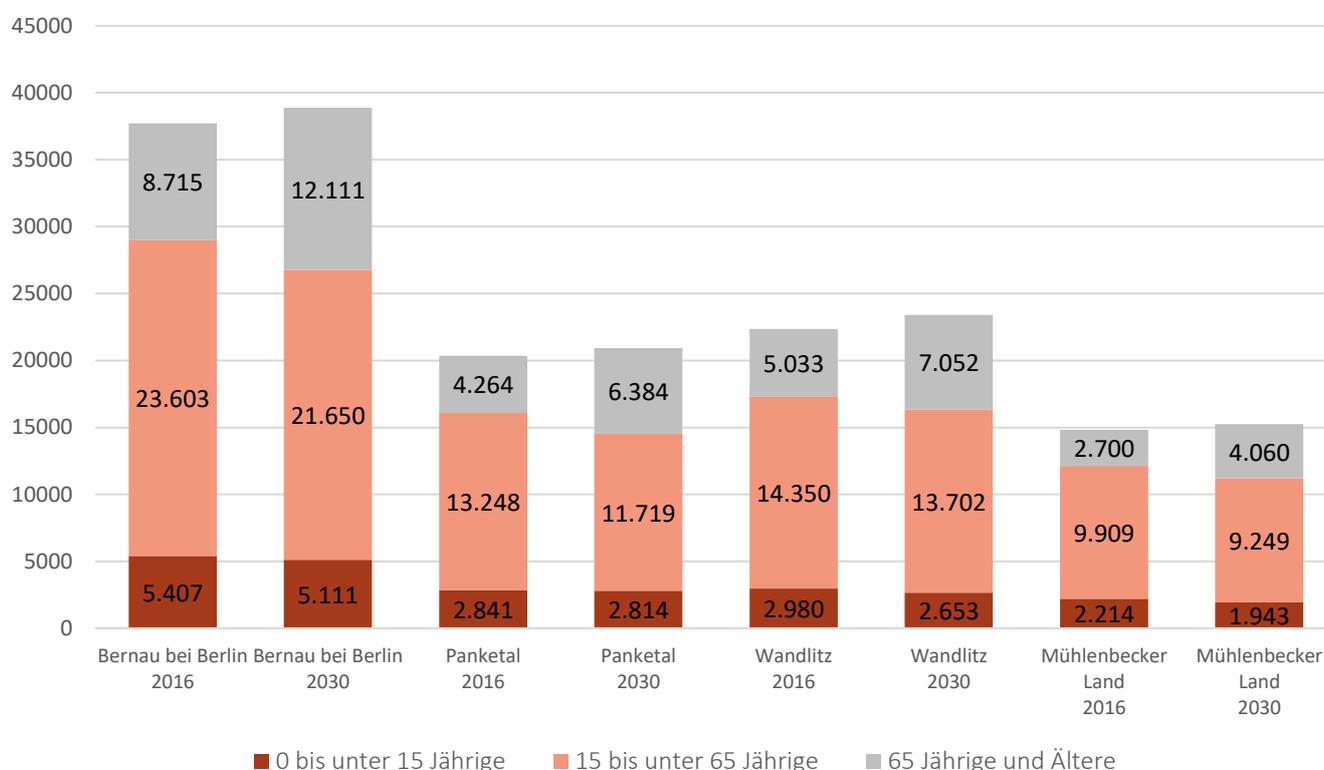


*Abbildung 1: Indizierte Einwohnerentwicklung in ausgewählten Ortsteilen von Wandlitz 2011-2017  
Daten: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wandlitz; Darstellung: RegioKontext GmbH*

<sup>1</sup> siehe Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016

Die **Bevölkerungsvorausschätzung** des LBV geht von einem verlangsamten Wachstum der Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2030 um rund fünf Prozent in Wandlitz gegenüber 2016 aus. Auch in den anderen Gemeinden des Untersuchungsraums wird von einem positiven Wachstum bis 2030 ausgegangen. Ein Merkmal der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Wandlitz ist der demografische Wandel mit der erheblichen Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf 30 % bis zum Jahr 2030 (Abbildung 2). Die zunehmende Zahl der Seniorinnen und Senioren stellt eine lokale Nachfragegruppe dar, die als Alternative zum Einfamilienhaus altersgerechte barrierearme Wohnungen benötigt, um einen Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen.

In Pankow wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 16 % (61.100 Personen) erwartet, wobei das Wachstum kurz- als auch langfristig gleichermaßen stark ausfallen wird. In der mittleren Prognosevariante wird mit einem Anwachsen der Bevölkerung dabei bis zum Jahr 2030 auf 445.500 Personen gerechnet.<sup>2</sup>



**Abbildung 2: Prognose der Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen bis 2030 in den Gemeinden**  
 Quelle: Wohnungspolitischer Kompass, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Darstellung: RegioKontext GmbH

Neben der Einwohnerentwicklung und **Bevölkerungsvorausschau** kommen als weiterer Indikator zur Beschreibung des Wohnungsmarktes die Wanderungsbewegungen<sup>3</sup>, denn die positive Bevölkerungsentwicklung in Wandlitz wurde maßgeblich durch Zuwanderung bestimmt. Aus der Differenz der erfassten Zu- und Fortzügen errechnet sich für Wandlitz ein positiver Wanderungssaldo von insgesamt 1.672 Wanderungsfällen zwischen 2011 und 2017. Die Wanderungsbewegungen von und nach Berlin (Saldo +1.934) und die Bewegungen zwischen Wandlitz und Bernau b. Berlin (Saldo -181) und den Nachbargemeinden (Abbildung 3+4) können auch nach Familien- (unter 15-Jährige und 25- bis

<sup>2</sup> siehe Wohnungsbaukonzept für den Bezirk Pankow 2016

<sup>3</sup> Die Daten lagen bis zum Abschluss des Berichts nur bis 2017 vor.

unter 55-Jährige), Bildungs- (15- bis unter 25-Jährigen) und Seniorenwanderung (über 65-Jährigen) differenziert betrachtet werden. Gegenüber Berlin verzeichnet Wandlitz beispielsweise einen deutlichen Wanderungsgewinn, insbesondere getragen durch den Zuzug von Familien. Auch gegenüber der Nachbargemeinden Mühlenbecker Land und Panketal kann Wandlitz leichte Wanderungsgewinne verzeichnen.

Einen Wanderungsverlust erfährt Wandlitz bei Seniorinnen und Senioren gegenüber Bernau bei Berlin, aber auch Biesenthal. Hinsichtlich der Bildungswanderung verliert Wandlitz junge Menschen größtenteils an Berlin. Demgegenüber lässt sich seit 2012 ein positiver Wanderungssaldo aus Berlin nach Wandlitz hinsichtlich Senioren und Seniorinnen verzeichnen.

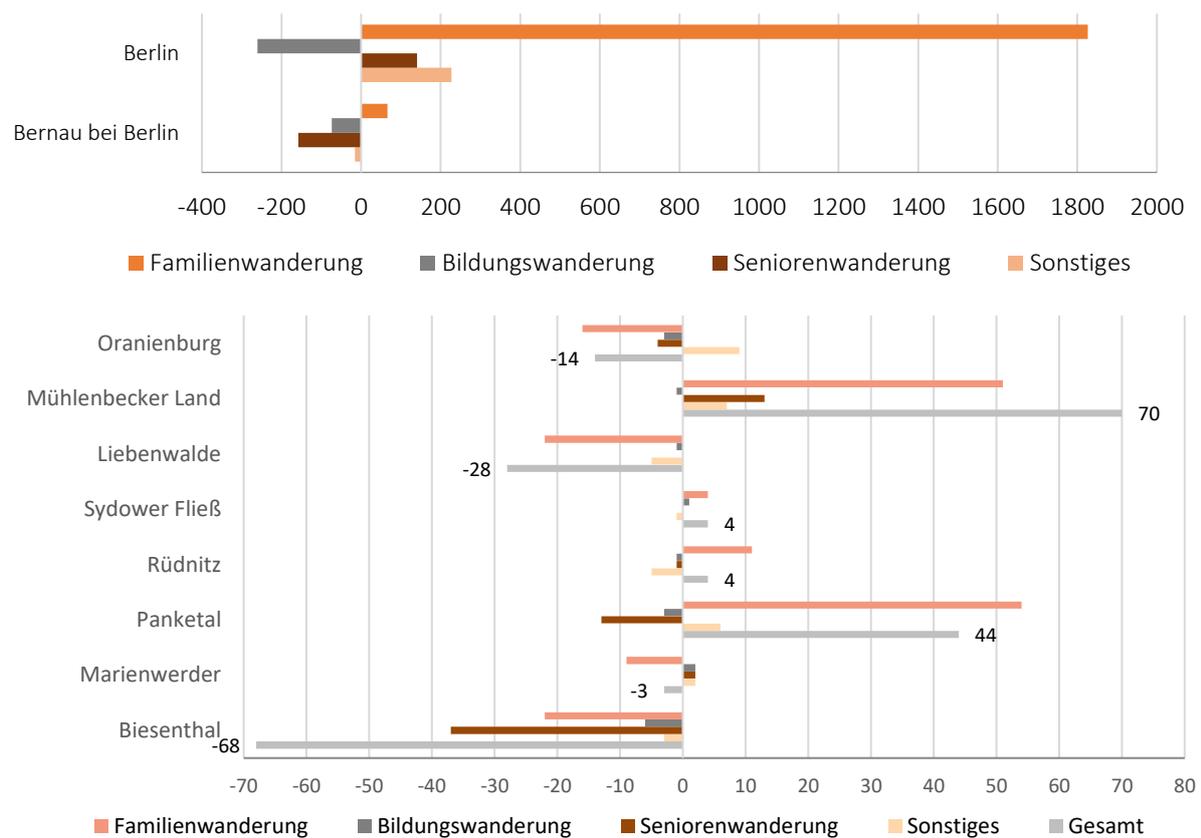


Abbildung 3+4: Wanderungssalden der Familien-, Bildungs-, Seniorenwanderung und sonstigen Wanderungsbewegungen von/nach Wandlitz 2011-2017

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Darstellung: RegioKontext GmbH

In der Gemeinde Wandlitz wurden pro Jahr ca. 15-20 Wohnberechtigungsscheine beantragt, diese geringe Anzahl kann u.a. dadurch erklärt werden, dass insgesamt nur wenig **geförderter Wohnraum** vorhanden ist. Durch das neue Projekt „Basdorfer Gärten“, in dem ab 03/2020 auch geförderte Wohnungen vermietet werden, erhöhte sich die Anzahl der Anträge im 3. Quartal 2019 merklich. Per 31.12.2019 lagen 43 Anträge vor (davon allein 29 speziell für das Projekt „Basdorfer Gärten“).<sup>4</sup>

Im Gemeindegebiet Wandlitz gibt es derzeit 62 geförderte Wohnungen, davon sind 18 Wohnungen dem betreuten Wohnen vorbehalten und 44 Wohnungen werden über eine Genossenschaft vermietet. Von den im Ortsteil Basdorf insgesamt 104 entstehenden Wohnungen sind 78 geförderte Wohnungen. Die

<sup>4</sup> E-Mail-Anfrage bei der Gemeinde Wandlitz

ersten 52 Wohnungen (sowohl freie als auch WBS-Wohnungen) werden ab 03/2020 vermietet. Im Jahr 2021 wird das zweite Haus mit ebenfalls mit 52 WE fertiggestellt.

Pankow weist prozentual einen der geringsten Werte von WBS-Berechtigten in Berlin auf. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2019) wird zusätzlich beschrieben, dass sich in diesem Bezirk mehr als 25.000 belegungsgebundene Mietwohnungen befinden.

*"Angesichts der Einkommenssituation der Berliner Haushalte ist es erforderlich, zum einen den bezahlbaren Wohnungsbestand zu erhalten, und zum anderen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen." (S. 38)  
(Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 2019)*

*„Die bereits jetzt bestehende Nachfrage im preisgünstigen Mietwohnungssektor zeigt die Zahl der Wohnungsanträge bei der kommunalen Wohnungsverwaltung. Alleine von Januar bis Mai 2015 wurden 60 neue Anträge gestellt, im gleichen Zeitraum konnten jedoch nur 13 Wohnungen neu vergeben werden. Die Warteliste umfasst ca. 100 Anträge.“  
(Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016 nach Beschlussvorlage BV-GV/2015-0113)*

*„Dieses [Spektrum an Typologien] sollte neben mietpreisgünstige[n] Kleinwohnungen, aber auch größere und familiene geeignete Wohnungen umfassen [...]. Weiterhin sind [...] verstärkt seniorengerechte Mietwohnungsangebote zu schaffen (kleine, barrierefreie Wohnungen, Angebote für gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Servicedienstleistungen und betreutes Wohnen).“  
(Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016)*

*„Wir möchten in Wandlitz eine ausgewogene soziale Mischung der Bevölkerung fördern und gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen, indem wir die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Singles, junge Familien und ältere Menschen unterstützen, insbesondere auch im Bereich des Mietwohnungsbaus.“  
(Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016)*

*„Insbesondere bei frei stehenden Einfamilienhäusern sind aktuell und kurzfristig hohe Angebotsdefizite zu erwarten.“  
(Wohnungsbaukonzept für den Bezirk Pankow 2016)*

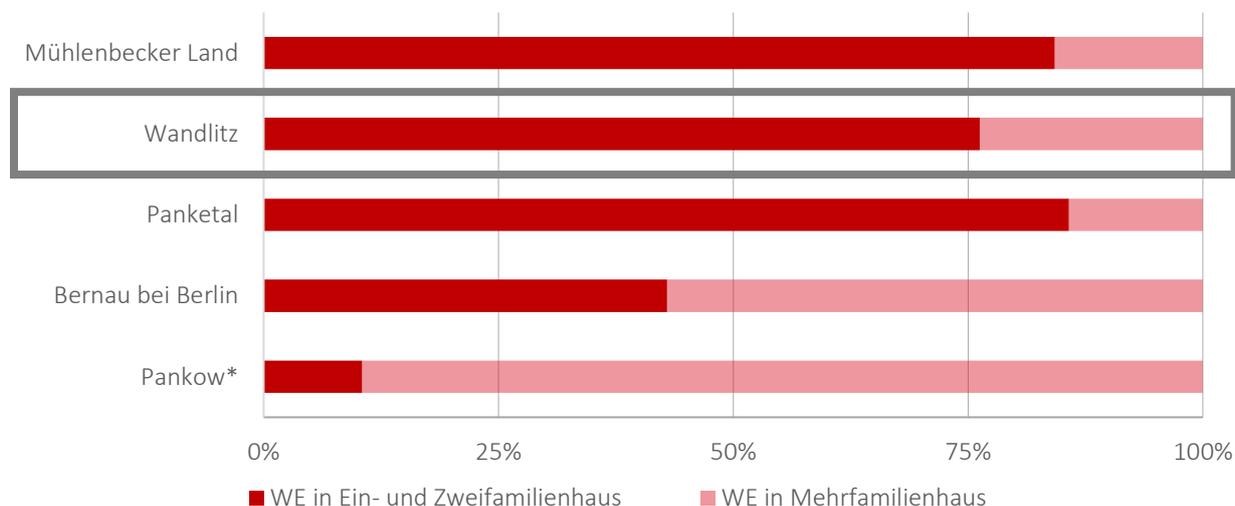
## Wohnungsmarkt – Angebot

### Wohnungsbestand nach Segmenten

Neben der Nachfrage wird der Wohnungsmarkt anhand des vorhandenen Wohnangebots beschrieben. Entlang der Achse Pankow-Wandlitz finden sich Wohnungsmärkte mit stark differenzierten Teilmärkten und Bebauungsstruktur.

In Pankow gibt es mit rund 87 % im berlinweiten Vergleich einen leicht überdurchschnittlichen Anteil im **Wohnsegment** der Mietwohnungen (der Berliner Durchschnitt liegt bei 85 %). Ein- und Zweifamilienhäuser machen einen Anteil von neun Prozent am Gesamtbestand aus, der Schwerpunktbereich liegt dabei in den nördlichen Gebieten. Die zwischen 2011 und 2014 realisierten Wohneinheiten verteilen sich größtenteils auf Mehrfamilienhäuser (3.006 WE), aber auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser (1.290 WE). Der kommunale Wohnungsbestand ist über den gesamten Bezirk verteilt und beträgt 8,3 % am Gesamtbestand. Die nördlichen Teilbereiche des Bezirks sind durch eine geringe bauliche Dichte (EFH-Gebiete, großflächige Kleingarten- und Erholungsanlagen) geprägt, es befindet sich in diesen Teilbereichen zugleich aber auch umfangreicher Geschosswohnungsbau (z.B. 4- bis 11-geschossigen Großsiedlungsstrukturen Karower Chaussee in Buch und größere Wohnungsneubauschwerpunkte der 1990er-Jahre in Karow und Teilen von Buchholz).

Der Wohnungsbestand in Wandlitz wird von Ein- und Zweifamilienhäusern (8.332 WE) dominiert. 2.597 WE befinden sich in knapp 450 Mehrfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich dabei meist in den historischen Ortskernen und in vor 1990 errichteten (industriellen) Wohnungsbauten. Der Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt deutlich über dem durchschnittlichen Bestand eines Nicht-Zentralen Ortes im Berliner Umland (vgl. Wohnungspolitischer Kompass, 2019).



**Abbildung 5: Wohnungsbestand in den Gemeinden nach Art des Gebäudes 2018**

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019) Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Brandenburg am 31. Dezember 2018 | \*Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2018

Der Mietwohnungsanteil in Wandlitz umfasst 31 % des Wohnungsbestandes (siehe Abbildung 5) (5 % kommunal, 26 % privat)<sup>5</sup>. Zum kommunalen Wohnungsbestand in Wandlitz zählen rund 500 WE (Stand Januar 2016). Daher sind der Erhalt und die Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch unterschiedliche (kommunale, genossenschaftliche, private) Akteure anzustreben. Es bedarf der

<sup>5</sup> siehe Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016

Sicherung des vorhandenen Mietwohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandsetzung und Anpassung an Wohnbedürfnisse und -nachfrage (z.B. Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit).

In Wandlitz gibt es seit 1995 geförderte Wohnungen. Zwischen 2011 bis 2018 ist der Bestand mit **Mietpreis- und Belegungsbindung** um 74,7 % bzw. um 301 Wohnungen<sup>6</sup> zurückgegangen. Die Berechnungen des LBV basieren dabei auf den bestehenden Bindungen und genehmigten Förderanträgen. 2011 waren es noch 403 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (62 nach WBS-e, 341 WBS-plus-60) – 2018 umfasste der Bestand nur noch 102 WE (62 nach WBS-e). Bis 2035 wird es nur noch 44 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geben, sollten keine neuen belegungsgebundenen Mietwohnungen hinzukommen<sup>7</sup>. Das preisgünstige Segment am Wohnungsmarkt besteht jedoch nicht nur aus mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen – gleichermaßen gehören auch ungebundene preiswerte Wohnungen des öffentlichen, genossenschaftlichen oder privaten Sektors dazu.

Die Bautätigkeit lässt sich anhand der **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** darstellen. Die Bauintensität (Baufertigstellung WE je 1.000 EW) hat in Wandlitz und Bernau b. Berlin seit 2011 - mit Ausnahme von 2015 – stetig zugenommen. Mit rund 11 Wohneinheiten im Jahr 2017 (siehe Abbildung 6) verzeichnet Wandlitz pro Einwohner damit die höchste Anzahl an Fertigstellungen im gesamten Untersuchungsraum.

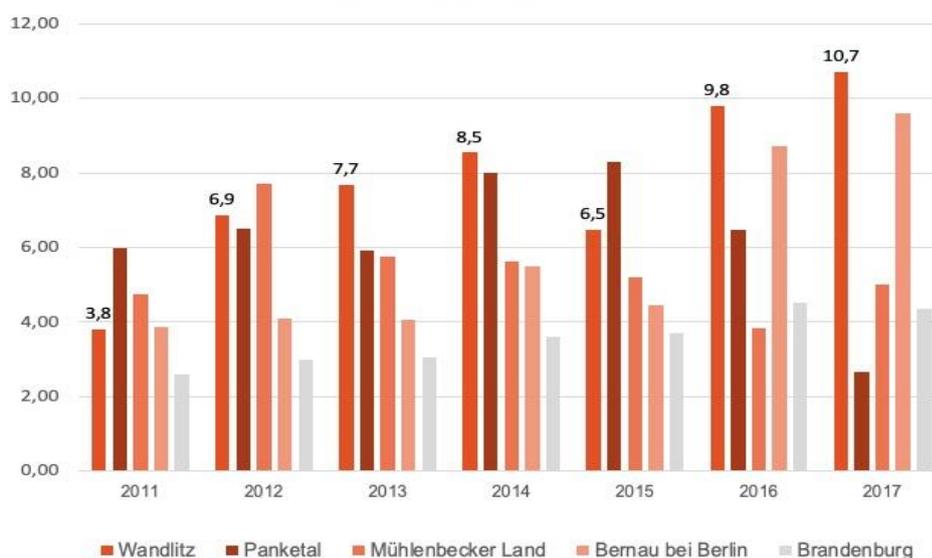


Abbildung 6 Bauintensität – Baufertigstellungen (WE) je 1.000 Einwohner nach Gemeinden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Darstellung: RegioKontext GmbH

Die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Wandlitz liegen fast durchgängig konstant auf einem hohen Niveau zwischen 120 und 140 Wohneinheiten pro Jahr mit Ausnahme von 2011. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Anstieg der Baufertigstellungen seit 2016 zu verzeichnen (siehe Abbildung 7). Die Anzahl der Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt deutlich höher als im Geschosswohnungsbau. Nach dem „Ausreißer“ im Jahr 2016 stagniert die Anzahl der Baugenehmigungen für den Mehrfamilienhausbau bei unter 40 Wohneinheiten pro Jahr. Die Anzahl an Genehmigungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2016 bis 2018 gibt einen Ausblick auf die Struktur der Fertigstellungen der kommenden Jahre.

<sup>6</sup> Wohnungspolitischer Kompass 2019; Berechnungen des Landesamts für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbesichtigung und Stadtmonitoring

<sup>7</sup> Festgesetzte Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Stand 31.09.2019)

Der größte Teil (87 %) der 1.263 fertiggestellten Wohneinheiten in den Jahren 2011 bis 2018 ist Privatpersonen zuzuordnen, 11 % Unternehmen. Öffentliche Bauherren und Organisationen ohne Erwerbszweck sind in Wandlitz laut Baufertigstellungsstatistik bislang kaum aktiv.

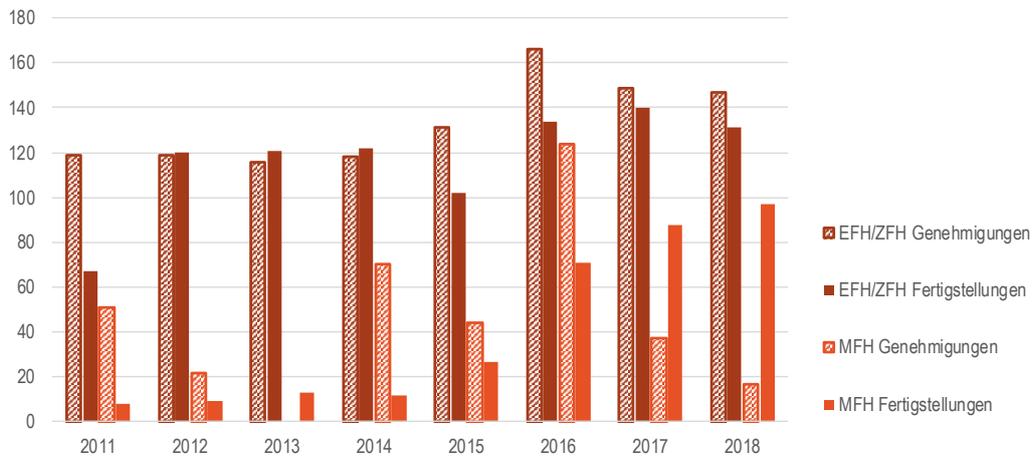


Abbildung 7 Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Wandlitz 2011-2018 nach Segmenten in WE

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Darstellung: RegioKontext GmbH

Das „Wohnungsbau Konzept für den Bezirk Pankow“ stellt fest, dass von 2011 bis 2014 insgesamt 1.290 Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie im Geschosswohnungsbau 3.006 Wohneinheiten fertiggestellt wurden<sup>8</sup>. Die Neubauaktivitäten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser waren dabei über die Jahre vergleichsweise konstant, für Mehrfamilienhäuser lässt sich eine Steigerung – mit Ausnahme von 2013 – feststellen.

Das Baugeschehen der vergangenen Jahre wirkt sich auch auf die **Bodenrichtwerte** sowie die Kaufpreise in der Gemeinde Wandlitz aus. Der durchschnittliche Vergleichspreis steigt seit 2012 kontinuierlich an und lag 2017 bei 112 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hatte 2014 einen Höhepunkt bei 945 Quadratmetern und liegt 2017 auf dem niedrigsten Wert seit 2011 bei 816 Quadratmeter (Abbildung 8). Auch die Anzahl der Kauffälle liegt 2017 auf dem niedrigsten Wert von 76 seit 2011.

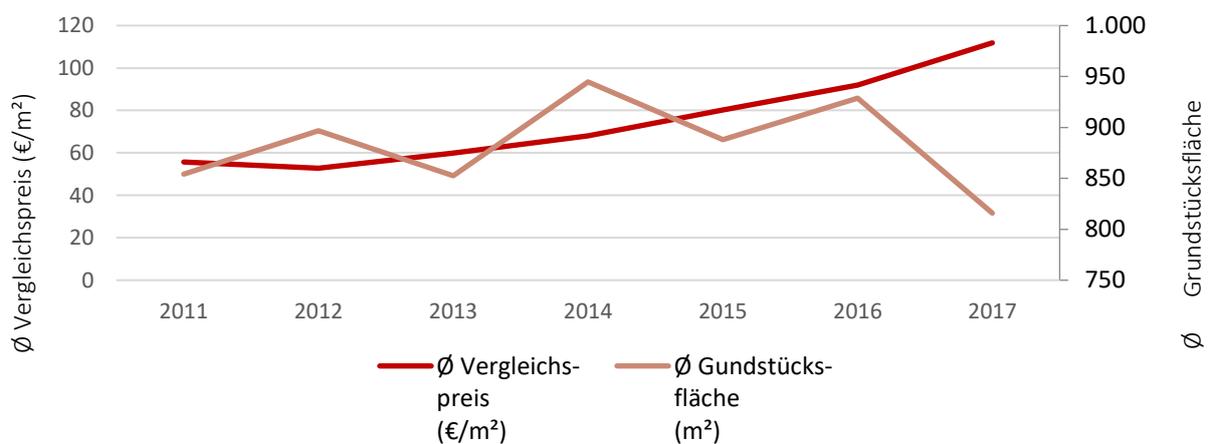


Abbildung 8: Entwicklung der Vergleichspreise in der Gegenüberstellung zur Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksfläche in der Gemeinde Wandlitz 2011-2017

Quelle: Oberer Gutachterausschuss

<sup>8</sup> Wohnungsbau Konzept für den Bezirk Pankow 2016

Die Bodenpreise variieren in der Gemeinde Wandlitz je nach räumlicher Lage. Insbesondere in Seenlage liegen die Bodenpreise deutlich über dem Durchschnitt (Abbildung 9).

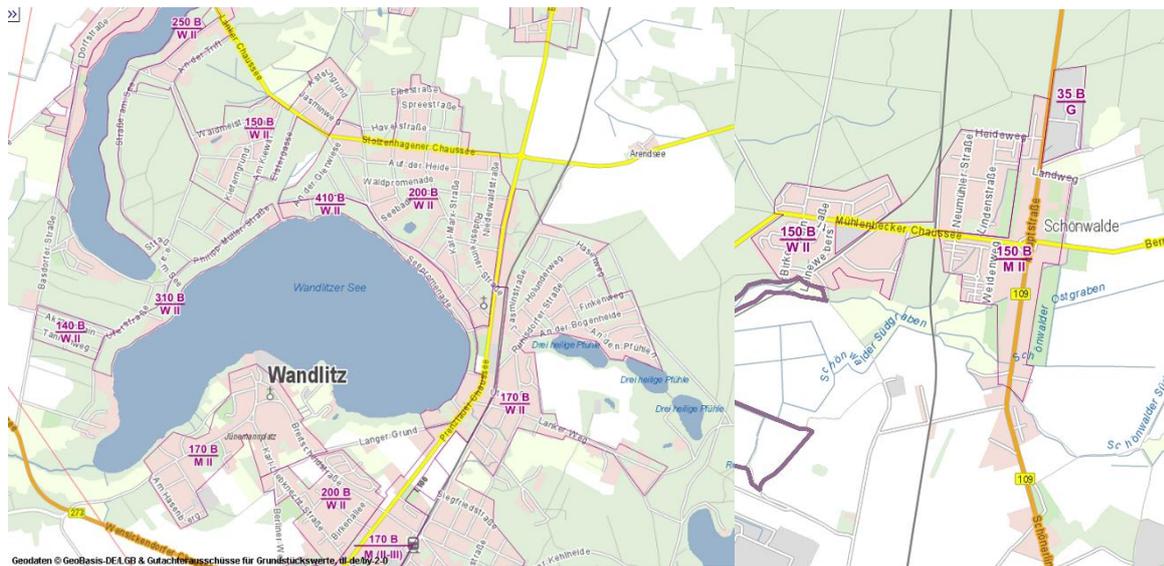


Abbildung 9: Bodenrichtwerte beispielhaft in den Ortsteilen Wandlitz und Schönwalde (Stand 31.12.2018)

Quelle: BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die quartalsweise Entwicklung der Angebotskaufpreise in Wandlitz für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012 zeigt einen Anstieg der Kaufpreise von ca. 1.500 Euro auf über 2.700 Euro an (Median Bestand und Neubau) – und das bei einer sinkenden Anzahl von Angeboten (Abbildung 10). Diese lagen im ersten Quartal 2012 noch bei 118, im vierten Quartal 2018 aber nur noch bei 86 Angeboten. Die Preise stiegen seit Anfang 2015 an, wobei der Neubau über den Preisen im Bestand liegt, sich zuletzt aber wieder angeglichen hat.

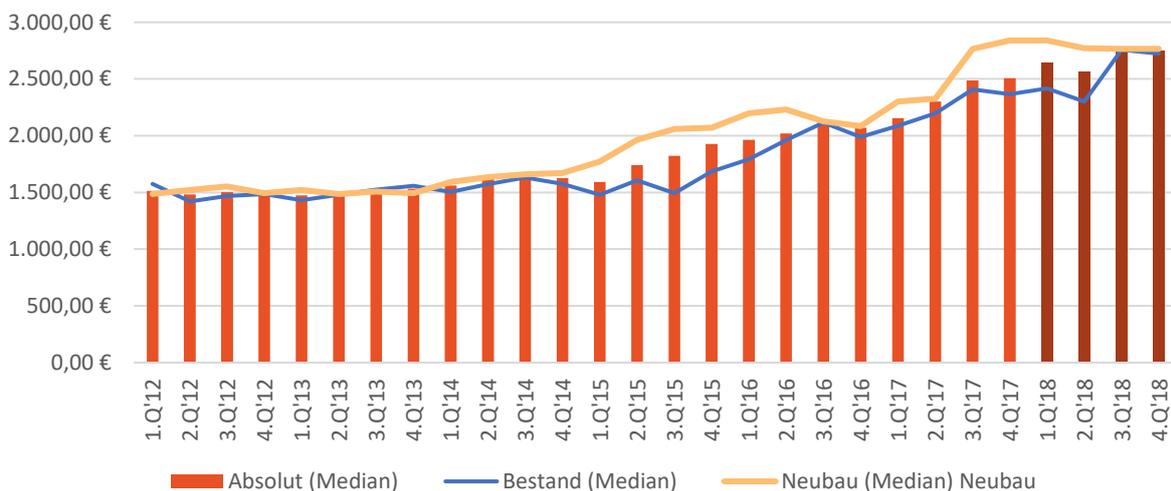


Abbildung 10: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand in Gemeinde Wandlitz (Median) 2012-2018

Quelle: Empirica Systeme GmbH

Für die Angebotssituation in Berlin beschreibt das „Wohnungsbau Konzept für den Bezirk Pankow“ (2016), „dass in nahezu allen Marktsegmenten des Bezirks das Angebot unter der eigentlichen Nachfrage liegt. Insbesondere bei frei stehenden Einfamilienhäusern sind aktuell und kurzfristig hohe

Angebotsdefizite zu erwarten“. Die Anzahl der Grundbuchumschreibungen von insgesamt 12.541 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist der höchste Wert in ganz Berlin. Von starker Teuerung sind im Bezirk vor allem die unteren Marktsegmente betroffen.

*"Die aktuelle Situation lässt vermuten, dass im Untersuchungsraum [KNF Berlin-Brandenburg mit sieben weiteren Kommunen] ebenso wie in Berlin der Anteil der kleinen Haushalte mit entsprechend geringeren Ansprüche an Wohnraum und Wohnungsgrößen sowie der Bedarf und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum höher ist als sich dies im Angebot auch und gerade bei Neubauvorhaben widerspiegelt."*  
**(Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam 2016: 53)**

## Siedlungsstruktur

In Pankow findet sich eine sehr heterogene Siedlungsstruktur: von hochverdichteten Gründerzeitquartieren im Süden zu eher aufgelockerter Bebauungsstruktur im Norden mit einer kleinteiligeren Struktur von Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen, obwohl sich hier auch Geschosswohnungsbau findet, wie beispielsweise entlang der Karower Chaussee in Buch.<sup>9</sup>

Die Gemeinde Wandlitz ist charakterisiert durch einen durchgrünten Siedlungskörper mit begrenzendem Naturraum (Landwirtschaft/Wald) und einer starken Orientierung der Siedlungsentwicklung entlang der B 109/L 100 und an der Schiene. Wandlitz ist Teil des Barnimer Wald- und Seenlandes. Ein Indikator der Siedlungsentwicklung sind die Neubau- und Verdichtungspotenziale. Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) Wandlitz prognostiziert einen Bedarf von mind. 450 WE bis 2020. Laut einer teilräumigen Betrachtung der AG Nord besteht ein hohes Verdichtungspotenzial im Bestand. Die hohen Innenentwicklungspotenziale (221 WE pro 1.000 Einwohner, insgesamt 4.785 WE) summieren sich aus Konversions- und Brachflächen, sowie Nachverdichtung im Bestand, Baulückenschluss und Umnutzung (ehem. Wirtschaftsgebäude).<sup>10</sup>

Die im WUS der Gemeinde Wandlitz vorgeschlagenen räumlichen Kulissen der Wohnungsbauförderung (Abbildung 11) beinhalten beispielsweise im OT Wandlitz den ehemaligen Güterbahnhof (15 ha) mit ungenutzten und untergenutzten Grundstücken in zentraler Ortslage und in Basdorf die ehemalige Landespolizeischule (49 ha) mit der Zielsetzung „Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers am landeseigenen Standort“.<sup>11</sup> Potentiale sind in Wandlitz sowohl für Geschosswohnungsbau als auch bei der Nachverdichtung vorhanden.<sup>12</sup> Nach dem LEP HR ist innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Siedlungsentwicklung nicht eingeschränkt (außerhalb der Siedlungsachse bis zu 1 ha Siedlungserweiterung je 1.000 EW in 10 Jahren). Mögliche von der Gemeinde identifizierte Standorte für Geschosswohnungsbau finden sich auch im Klosterfelder Zentrum sowie in Schönerlinde „Am Wiesenrand“.

---

<sup>9</sup> Wohnungsbaukonzept für den Bezirk Pankow 2016

<sup>10</sup> Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums 2016

<sup>11</sup> siehe Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016

<sup>12</sup> siehe Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016



Abbildung 11: Gebietskulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung (Stand 30.09.2019)

Quelle: LBV Landesamt für Bauen und Verkehr. Webanwendung

Große Teile des Gemeindegebietes sind mit **Bebauungsplänen** erschlossen, es gibt insgesamt 53 rechtskräftige Bebauungspläne (Abbildung 12). Die große Anzahl kommt auch zustande, weil Wandlitz bereits in der Vergangenheit mit B-Plänen kleinteilig auf den Zuzug und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern reagiert hat. Ein Großteil der B-Pläne sind mit geringen GFZ und GRZ-Festsetzungen auf freistehende Eigenheime und Doppelhäuser ausgerichtet. Geschosswohnungsbau ist nur in wenigen Gebieten nach den Festsetzungen der Bebauungspläne umsetzbar. Die Gestaltungssatzung im Ortsteil Schönerlinde soll zum Erhalt des charakteristischen Dorfbildes und der gestalterischen Eigenart beitragen. Dadurch ergeben sich hohe gestalterische Anforderungen und Restriktionen an Neubau, Nachverdichtung und den Ausbau von Bestandsgebäuden.

Die Innenentwicklung kann die Bewahrung bzw. städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes (insbesondere historische Ortskerne) durch Nutzung von Brachflächen und untergenutzten Grundstücken im Siedlungsgefüge ermöglichen. Es liegt noch keine Priorisierung von Wohnbauflächenpotenzialen für (bedarfsgerechte) Wohnraumsegmente vor. Es befinden sich große Flächenpotenziale in Wandlitz am ehemaligen Güterbahnhof, in Basdorf auf dem Gelände der ehemaligen Polizeischule und in Klosterfelde im Zentrum. Auch die Umnutzung brachgefallener Immobilien (Wirtschaftsgebäude, etc.) können für Wohnflächen aktiviert werden.

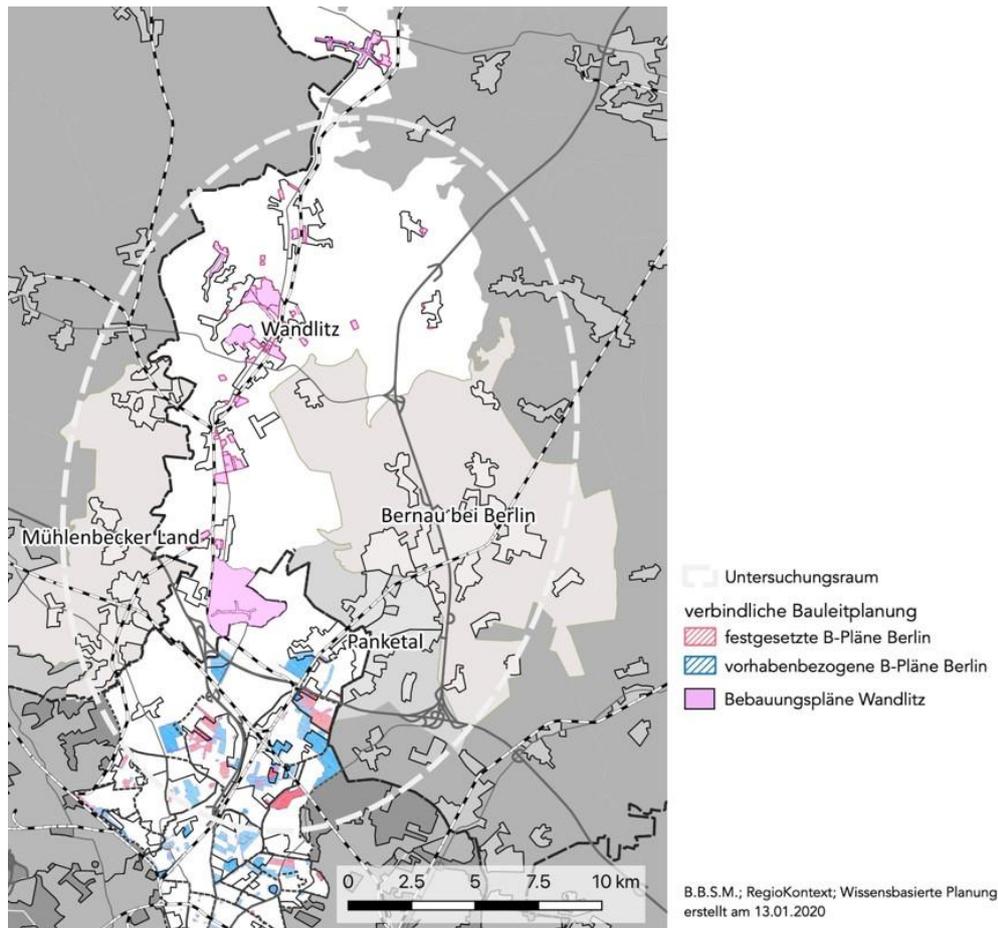


Abbildung 12: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Geoportal Gemeinde Wandlitz | SenSW. Fis Broker für Berlin

*„Um den kleinteiligen und ländlichen Charakter zu erhalten, orientieren wir uns bei der maßvollen Nachverdichtung der Siedlungsfläche an den historischen Strukturen und individuellen Typologien der jeweiligen Ortsteile.“  
(Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Wandlitz 2016: 9)*

*„Die Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden aller Größenordnung ist und bleibt eine große Herausforderung.“  
(„Stadt für Alle“ – Strategie Stadtentwicklung und Wohnen für das Land Brandenburg 2017: 10)*

*"Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 bedeutet für die Gemeinde [Panketal] eine Herausforderung auf allen Gebieten. Ein sorgsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen ist nötig. In den verschiedenen Entwicklungsräumen und Zentren der Gemeinde ist eine ausgewogene Nutzungsmischung anzustreben. Der Gefahr einer den Grundcharakter der Gemeinde zerstörenden Zersiedelung der Naturräume ist entgegenzuwirken."  
(Leitlinien für die Ortsentwicklung der Gemeinde Panketal 2007: 3)*

*Die Flächenverhältnisse zwischen Wohn-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden beibehalten. Der ländliche Charakter der Ortsteile bleibt erhalten. [...] Historische und ortsprägende Gebäude und Strukturen werden zur Erhaltung des jeweiligen Ortsteilcharakters bewahrt.“  
(Gemeinde Mühlenbecker Land im Jahr 2020 - Entwicklungs- und Umsetzungsvorschläge 2009: 8f)*

## Soziale Infrastruktur

### Auf einen Blick



#### Kernerkenntnisse



##### Weiterführende Schullandschaft

- (Achse) Wandlitz verfügt mit Schulstandorten in Klosterfelde (OS) und Wandlitz (Gymnasium) über ein Angebot an weiterführenden Schulen für alle Abschlüsse.
- Ausgeprägte Pendlerbeziehungen insbesondere bei den Gymnasien vorhanden
  - Das Barnim-Gymnasium und das Oberstufenzentrum in Bernau liegen in Richtung Wandlitz und sind damit zumindest aus den Ortsteilen Wandlitz und Stolzenhagen gut erreichbar (PlusBus)  
(**↔ Mobilität**)
  - Das Gymnasium Wandlitz wiederum ist aus Bernau gut zu erreichen.
  - Entsprechend stark sind die Verflechtungen zwischen der Achse Wandlitz und Bernau (über 200 Schülerinnen und Schüler aus Wandlitz (Gemeinde) in Bernau, 60 Schülerinnen und Schüler aus Bernau in Wandlitz.
  - Das Gymnasium Wandlitz wurde außerdem von 35 Schülerinnen und Schülern aus Oberhavel besucht.
- Pendlerbeziehungen im Sekundarbereich zwischen Berlin und dem brandenburgischen Teil des Untersuchungsraumes sind kaum relevant. In den nördlichen Pankower Schulen hat der Anteil von Schülerinnen und Schülern aus Barnim in den letzten Jahren abgenommen und bewegt sich nur im Promille-Bereich.

##### Medizinische Versorgung



##### Krankenhäuser

- In der Achse Wandlitz gibt es zwar kein Krankenhaus, jedoch sind im Untersuchungsraum die Krankenhäuser der Grund- und Fachversorgung in Bernau und Buch vorhanden.
- Traditionell gibt es länderübergreifende Pendlerbewegungen von Patientinnen und Patienten. Die Anzahl der im jeweils anderen Bundesland stationär behandelten Patientinnen und Patienten ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen.
- Für das Jahr 2020 ist eine gemeinsame Krankenhausplanung von Berlin und Brandenburg geplant.

## Kindertagesstätten und Schulen

Der Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan des Landkreises Barnim (2017-2022) bezieht sich auf den Planungszeitraum 01.08.2017 bis 31.07.2022. Darin werden allgemeine Aussagen zur Betreuungs- und Bildungssituation gemacht, wie demographische Entwicklung, Inanspruchnahme von Infrastruktur, Bildungsergebnisse und Qualitätssicherung. Gemeindebezogen werden Angaben zur Kita- und Schulplanung vorgenommen.

In der Analyse wird eine disparate demographische Entwicklung innerhalb des Landkreises konstatiert mit Auswirkungen auf die Größe der Altersgruppen, die von der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur betroffen ist.

Mit Blick auf die Gemeinde Wandlitz (vgl. Band 1, S. 160-168) werden für die verschiedenen Altersgruppen im Zeitraum 2016-2025 unterschiedliche Entwicklungen prognostiziert. Demnach schrumpft die Zahl der 0 bis 6-Jährigen, die Zahl der 6 bis 18-Jährigen steigt an. Insofern unterscheiden sich auch die Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Betreuungs- und Schulformen.

Von 896 Kindern im KK/KG-Bereich (ohne Tagespflege) und 774 Kindern im Hortbereich wurden 7 Kinder aus anderen Landkreisen in den elf Wandlitzer Einrichtungen betreut. Insgesamt zwölf Kinder aus Wandlitz werden in Berlin betreut, drei in anderen Landkreisen. Die Versorgungsgrade werden mit 76,5 % (KK/KG) und 62,2 % (Hort) angegeben. Den insgesamt 1.670 belegten Plätzen steht eine Kapazität von 1.774 Plätzen gegenüber, darunter 257 aufgrund von Ausnahmegenehmigungen. Die Auslastung beträgt 94,1 %. Ohne Ausnahmegenehmigungen wären die Kapazitäten unzureichend. Von 2016 bis 2022 wird ein leichter Rückgang des Platzbedarfes durch zurückgehende Kinderzahlen prognostiziert. Der voraussichtliche Platzbedarf 2022 übersteigt die vorhandenen Kapazitäten (ohne Berücksichtigungen von Ausnahmegenehmigungen und Tagespflege) und liegt bei 111,7 %. Es wird eine Kapazitätserhöhung für notwendig erachtet, gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Bedarfe nach 2022 weiter sinken werden.

Die Planung für die Grundschulen orientiert sich gemäß der Trägerschaft der Grundschulen an den Gemeindegrenzen. Voraussichtlich bis Ende des Schuljahres 2018/19 werden die Schülerinnen und Schüler des OT Zerpenschleuse auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in Marienwerder (Amt Biesenthal-Barnim) beschult. Der prognostizierte leichte Rückgang der Schülerzahlen im Grundschulbereich in der Gemeinde Wandlitz wird damit z.T. ausgeglichen. Für die drei Grundschulen auf Gemeindegebiet wird zwischen 2017/18 und 2021/22 ein Rückgang der Schülerzahlen der 1. Jahrgangsstufe von 208 auf 186 erwartet, die Anzahl benötigter Züge von 9,0 auf 8,1. Alle Grundschulen sind perspektivisch gesichert.

Die Planung der Schulkapazitäten für die weiterführenden Schulen (vgl. Band 1, S. 169-173) erfolgt gemeinsam für den gesamten Planungsbereich II, dem die Gemeinde Wandlitz (gemeinsam mit Bernau bei Berlin, Panketal, Ahrensfelde und Werneuchen) zugeordnet ist (Abbildung 13). Insgesamt wird für 2017/18 bis 2021/22 im Oberschulbereich eine Erhöhung der Anzahl Schüler und Schülerinnen um 29 % prognostiziert, die Anzahl der Züge würde von 17,2 auf 22,3 steigen. Derzeit sind Kapazitäten in Höhe von 19 Zügen in den sechs Oberschulen des Planungsbereiches vorhanden (Europaschule Werneuchen, Gesamtschule „E. C. Röntgen“ Zepernick, Oberschule am Rollberg Bernau bei Berlin, Oberschule Klosterfelde, Oberschule Schwanebeck, Tobias-Seiler-Oberschule Bernau bei Berlin). Hinsichtlich der Schülerinnen und Schüler an Gymnasien wird ebenfalls eine Erhöhung von 29 % prognostiziert, die Zahl der benötigten Züge steigt von 13,0 auf 16,9 an. Derzeit liegen die Kapazitäten in den drei Gymnasien des Planungsbereiches bei 15 (Barnim-Gymnasium Bernau bei Berlin, Paulus-Praetorius-Gymnasium Bernau bei Berlin, Gymnasium Wandlitz). „Es wird [in beiden Schulformen] erwartet, dass dieser erhöhte Bedarf an Schulplätzen längerfristig besteht. Die erforderlichen zusätzlichen Kapazitäten sind bei Bedarf bereitzustellen.“ (vgl. S. 172)

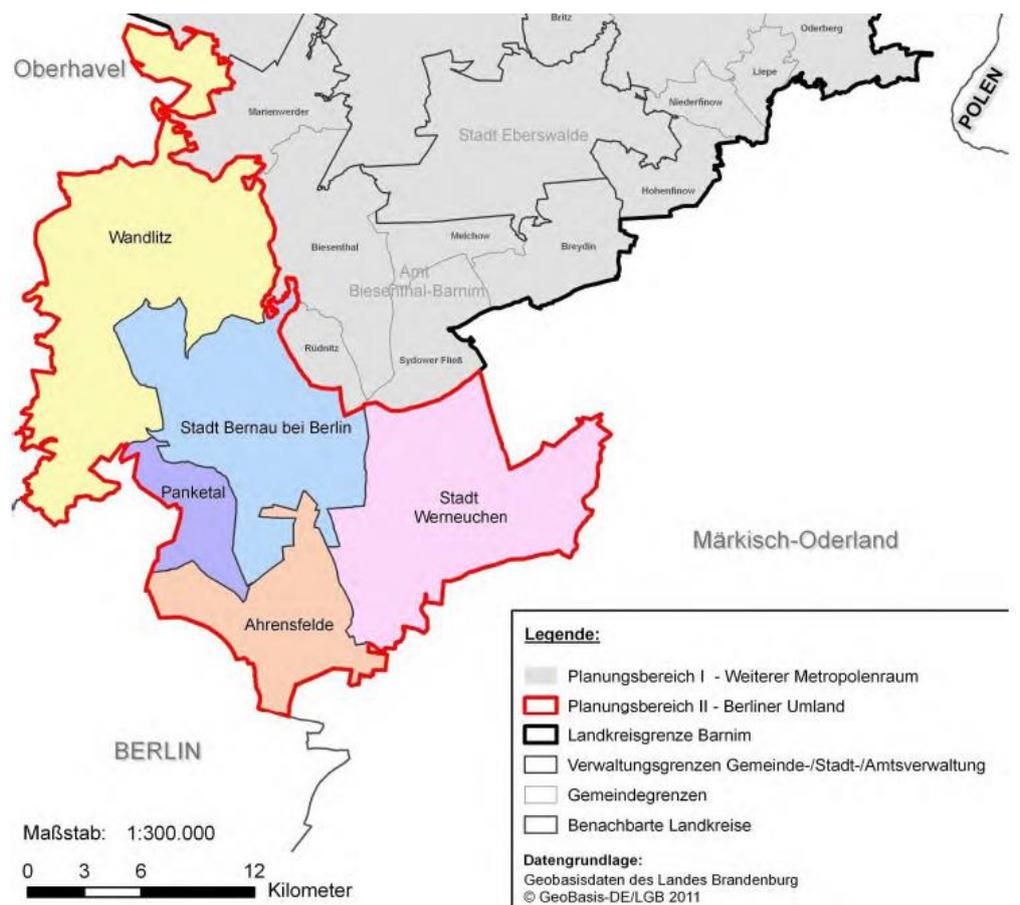


Abb. 23: Übersichtskarte Landkreis Barnim, Planungsbereich II ist farblich hervorgehoben  
 Quelle: Landkreis Barnim

**Abbildung 13: Planungsbereiche SEP Barnim**

Quelle: Landkreis Barnim - Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplan 2017-2022, Band 1, S. 124

Über die Gemeindegrenzen bzw. den Planungsbereich II hinausgehende Betrachtungen sind nur insofern Bestandteil der Planung, wie Schulbezirke von diesen Grenzen abweichen. Für Berliner Kinder wird keine Betroffenheit identifiziert, für in Berlin betreute Wandlitzer Kinder eine geringe Betroffenheit. Darüberhinausgehende spezifischen Angaben zu Fremdbeschulung mit Quell- und Zielort Berlin werden nicht gemacht. Die Angaben zu den Wohnorten der Schülerinnen und Schüler in den weiterführenden Schulen des Bezirkes Pankow<sup>13</sup> lassen auf eine geringe Anzahl von Schülerinnen und Schülern aus dem angrenzenden Umland schließen.

Gemäß der Schulentwicklungsplanung Oberhavel (2016) besuchten 63 Schülerinnen und Schüler aus dem Landkreis Barnim eine weiterführende Schule in Oberhavel, davon 43 am Standort in Mühlenbecker Land. Es ist davon auszugehen, dass dies überwiegend Schülerinnen und Schüler aus Schönerrinde und Schönwalde sind. Aus diesen Ortsteilen besuchen weniger Schülerinnen und Schüler eine Schule im Barnimer Teil des Untersuchungsraumes als zu erwarten wäre (Abbildung 14).

<sup>13</sup> Schulverzeichnis der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

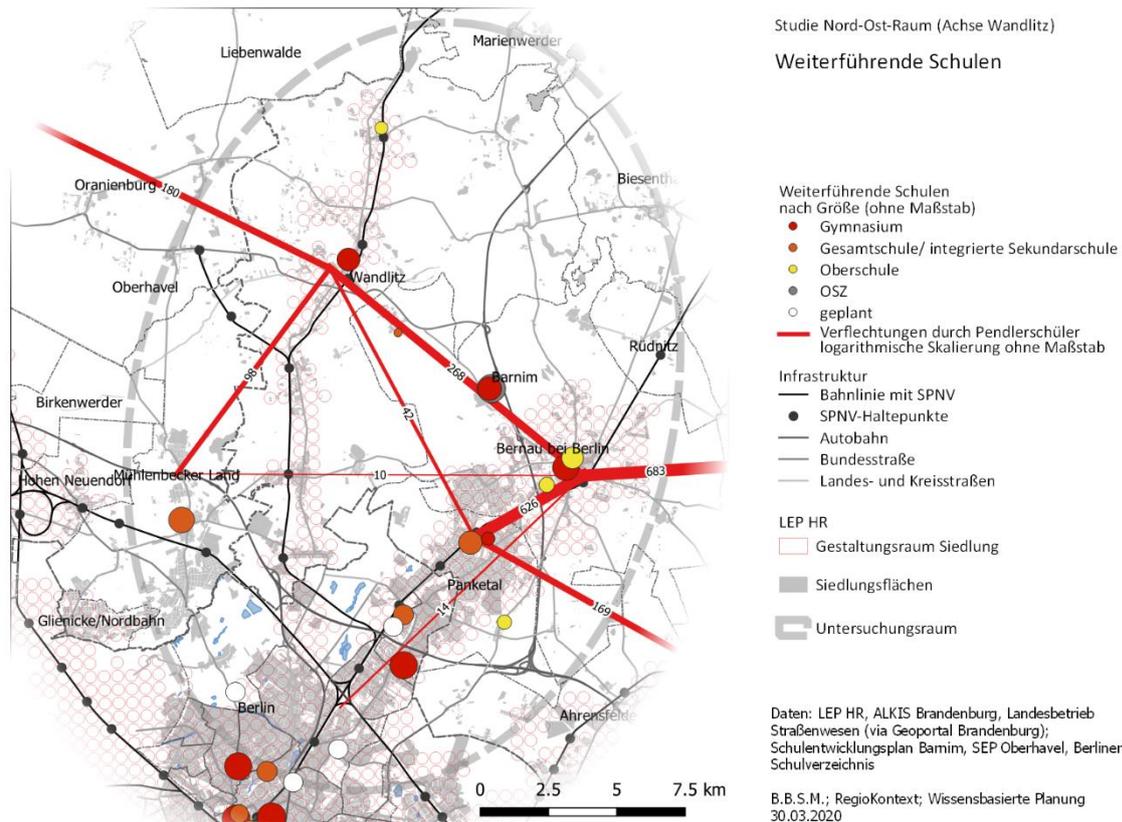


Abbildung 14: Weiterführende Schulen und Verflechtungen

Quelle: eigene Darstellung

## Schulentwicklungsplanung Gemeinde Wandlitz

Die Schulentwicklungsplanung für die Gemeinde Wandlitz (2016) bietet die Grundlage für die zukünftige Zahl an Schulplätzen und Zügen in den Grundschulen und der Oberschule auf Gemeindegebiet. Ausgehend von der Geburtenstatistik 2008-2015 und dem bisherigen Verhältnis von Geburten zu Einschulungen wird die Gesamtzahl der zu erwartenden Schülerinnen und Schüler in den Grundschulen und der Oberschule für 2016/17 bis 2020/21 berechnet. Die aus der Gemeinde Beschulden sowie die Fremdschüler ergeben die Zahl der benötigten Schulplätze und Züge. Nach einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Raumsituation wird Handlungsbedarf für alle drei Grundschulen ermittelt. Es werden funktionale Defizite auf Grund höherer Nachfrage prognostiziert.

Obwohl nicht expliziert thematisiert, wird aus der Schulsituation abgeleitet, dass keine weiteren Kapazitäten für Fremdschülerinnen und Fremdschüler aus anderen Gemeinden bzw. Berlin zur Verfügung stehen werden.

## Soziale Infrastruktur in Pankow

Im Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur (2016) wird die soziale Infrastruktur in erster Linie mit einem bezirksinternen Blick analysiert. Weiterführende Schulen konzentrieren sich in den südlichen Teilen des Bezirkes sowie in der Achse nach Bernau. Im Pankower Teil der Achse Wandlitz (Buchholz) finden sich jedoch keine weiterführenden Schulen. Im Bezirk wird eine relativ große Anzahl an Schulen in privater Trägerschaft identifiziert, die überregional orientiert sind und von Schülerinnen und Schülern aus brandenburgischen Gemeinden besucht werden.

In den Pankower Bezirksregionen Blankenfelde, Buch und Blankenburg sind – im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnbauflächenentwicklung Neugründungen von weiterführenden Schulen vorgesehen.

Die Betreuungsinfrastruktur in vielen Ortsteilen weist bereits einen Kapazitätsmangel für die Versorgung der Berliner Nachfragenden auf. Diese drohen u.a. bei Kindertagesstätten und Spielplätzen in Buch, bei Kinder- und Jugendfreizeitstätten in Buch und Blankenfelde/Niederschönhausen, Karow und Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland sowie bei Seniorenfreizeitstätten in allen nördlichen Bezirksregionen. Überregional bedeutsame Sportanlagen werden lediglich in den zentrumsnahen Bezirksregionen ausgemacht.

## Wirtschaft und Einzelhandel



### Auf einen Blick

Kernerkenntnisse	
<p><b>Wirtschaft</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Große Gewerbe-Potenzialflächen im Pankower Teil der Siedlungsachse vorhanden, ebenso in Schönerrinde (Gemeinde Wandlitz)</li> <li>• Entlang der Siedlungsachse bestehen bereits Beziehungen auf der verkehrlichen, flächenbezogenen oder der organisatorischen Ebene → Anknüpfungspunkte für die Stärkung von Verflechtungen mit dem Umland</li> <li>• Notwendigkeit, großflächige Ansiedlungsabsichten von Wohnen und Gewerbe im Nord-Ost-Raum frühzeitig abzustimmen (⇔ <b>Siedlungsentwicklung</b>)</li> <li>• Gemeinsames Gewerbeflächenmanagement wäre von Nutzen</li> <li>• Brandenburger Gemeinden des Untersuchungsraumes scheinen bisher nicht von Gewerbeaufgaben und -verlegungen in Pankow zu profitieren, kaum Flächenpotenziale in Panketal und Mühlenbecker Land</li> <li>• Gewerbestandort am Dreieck Pankow mit Entwicklungspotenzial, ggf. Ausweitung auf interkommunales Gewerbegebiet</li> <li>• Lokales, kleinteiliges Gewerbe als Rückgrat der Wirtschaft stärken und damit zusätzlich Reduktion von Pendlerströmen erreichen (⇔ <b>Mobilität &amp; Freiraum</b>)</li> <li>• Gewerbe- und Siedlungsflächen sind räumlich eng verbunden. So können <b>Konflikte</b> durch Flächennutzungs-Konkurrenzen entlang und innerhalb (von Teilräumen) der Siedlungsachse auftreten. (⇔ <b>Siedlungsentwicklung</b>)</li> </ul>
<p><b>Darunter:</b> <i>Einzelhandel</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Täglicher Bedarf wird überwiegend lokal gedeckt (⇔ <b>Mobilität</b>)</li> <li>• Mittel- bis langfristige Bedarfe werden über Mittelzentren bzw. Oberzentrum Berlin und Onlinehandel abgedeckt</li> <li>• Modernisierung des EKZ Bahnhofspassage Bernau notwendig</li> <li>• Steuerungsmöglichkeiten im Einzelhandel sind ausreichend</li> <li>• Fokussierung auf Ortszentren zur Sicherung der Grundversorgung + funktionale Mischung für Attraktivität und Lebendigkeit → Streulagen durch gezielte Steuerung vermeiden (⇔ <b>Siedlungsentwicklung &amp; Freiraum</b>)</li> <li>• Berlin und Bernau bieten mit Ihren Zentren attraktive Versorgungslagen für mittel- und langfristige Bedarfsdeckung</li> <li>• Kaufkraftabflüsse zu Mittel- und Oberzentren aus Wandlitz</li> </ul>
<p><i>Tourismus</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagegunst durch Einbettung in den Naturraum Barnim</li> <li>• Naturraum bedingt insbesondere Outdoor-Freizeitaktivitäten und -potenziale (⇔ <b>Freiraum</b>)</li> </ul>



- Wandlitz mit Ausrichtung als „kinderfamilienfreundlicher Urlaubsort“
- Tagestouristisches Einzugsgebiet ergibt sich vor allem aus der MIV-Erreichbarkeit; Berlin auch durch ÖPNV angebunden (⇔ **Mobilität**)
- Nachhaltiger Tourismus mit Besucherleitsystem, touristischer Infrastruktur für Tagestouristen etc. (⇔ **Freiraum & Mobilität**)
- Optimierungspotenzial bei Kommunen-übergreifenden Rad- und Wanderwegenetz vorhanden (⇔ **Mobilität**)
- Die Wirtschaftsförderung könnte ein wichtiger Unterstützer grenzüberschreitender Projekte der Tourismusförderung sein
- Tourismuskonzepte bzw. Tourismusmaßnahmen als Gegenstand übergemeindlicher bzw. überfachlicher Betrachtungen und Lösungen

### Gewerbeflächen

Die vier Brandenburger Gemeinden Wandlitz, Panketal, Bernau bei Berlin und Mühlenbecker Land haben in Summe über 440 ha Gewerbefläche (brutto). Pankow besitzt mit knapp 550 ha (brutto) einen etwas größeren Bestand (siehe Tabelle 2). In Schönerlinde grenzt eine große Gewerbefläche an eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete in Pankow (Schönerlinder Straße und Buchholz Nord) (siehe Abbildung 15). Die Nähe der beiden Flächen bietet eine interkommunale, länderübergreifende Entwicklung an. Die Gewerbegebiete beidseits der Ländergrenze bieten jeweils Flächenpotenziale für zukünftige Entwicklung, über 20 ha (netto) in Schönerlinde (Gemeinde Wandlitz) und mehr als 170 ha (brutto) in Pankow.

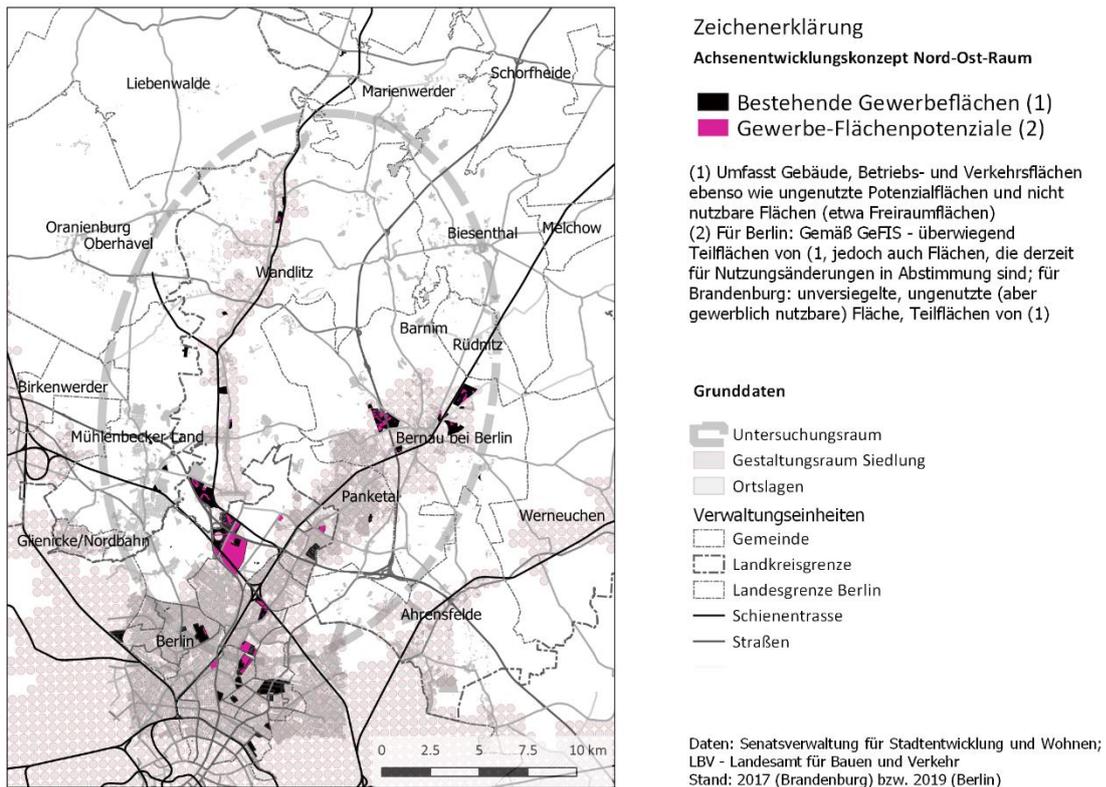


Abbildung 15: Gewerbeflächen und Gewerbe-Flächenpotenziale, 2017 (Brandenburg) bzw. 2019 (Berlin)

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; LBV - Landesamt für Bauen und Verkehr

Die gewerblichen Flächenpotenziale sind innerhalb der Achse und im weiteren Untersuchungsraum heterogen verteilt. Pankow bietet mit Abstand am meisten Flächenpotenziale (> 280 ha, siehe Tabelle 2). Bernau bei Berlin verfügt über 50 ha an Potenzial, Wandlitz knapp 30 ha, wovon ein Großteil auf die südliche Fläche in Schönerlinde entfällt. Die Gemeinden Panketal und Mühlenbecker Land verfügen derzeit über kaum Gewerbe-Flächenpotenzial und sind damit auf die Arbeit mit dem Bestand und interkommunale Zusammenarbeit angewiesen.

Gemeinde/Bezirk	Gewerbefläche <sup>1</sup> in ha	Gewerbe-Flächenpotenzial <sup>2</sup> in ha
Bernau bei Berlin	249,4	53,4
Mühlenbecker Land	29,9	0,2
Panketal	6,7	0,1
Wandlitz	158,4	27,9
Pankow	547	282,7
<b>Summe</b>	<b>991,4</b>	<b>364,3</b>

Tabelle 2: Größe von Gewerbeflächen und Gewerbe-Flächenpotenzialen, 2017 (Brandenburg) bzw. 2019 (Berlin)

Quelle: eigene Zusammenstellungen und tlw. Berechnungen; Daten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; LBV - Landesamt für Bauen und Verkehr;

<sup>1</sup> Umfasst Gebäude, Betriebs- und Verkehrsflächen ebenso wie ungenutzte Potenzialflächen und nicht nutzbare Flächen (etwa Freiraumflächen)

<sup>2</sup> Für Berlin: Gemäß GeFIS - überwiegend Teilflächen von (1), jedoch auch Flächen, die derzeit für Nutzungsänderungen in Abstimmung sind; für Brandenburg: unversiegelte, ungenutzte (aber gewerblich nutzbare) Fläche, Teilflächen von (1)

## Gewerbean- und -abmeldungen

Die Achse und der weitere Untersuchungsraum bieten mit ihren teilräumlichen Flächenverfügbarkeiten Potenzial für gewerbliches Wachstum, etwa durch Neuansiedlungen. Das gilt sowohl für Pankow und Wandlitz als auch für Bernau bei Berlin. Von 2010 bis 2018 haben sich die Gewerbeneugründungen im Betrachtungsraum jedoch negativ entwickelt (siehe Abbildung 16). In allen vier Gemeinden und im Bezirk Berlin-Pankow lagen die Neugründungszahlen im Jahr 2018 unterhalb der Zahlen von 2010. Nur in Pankow und im Mühlenbecker Land konnte 2018 der Negativtrend wieder umgekehrt und höhere Neugründungszahlen als 2014 erreicht werden.

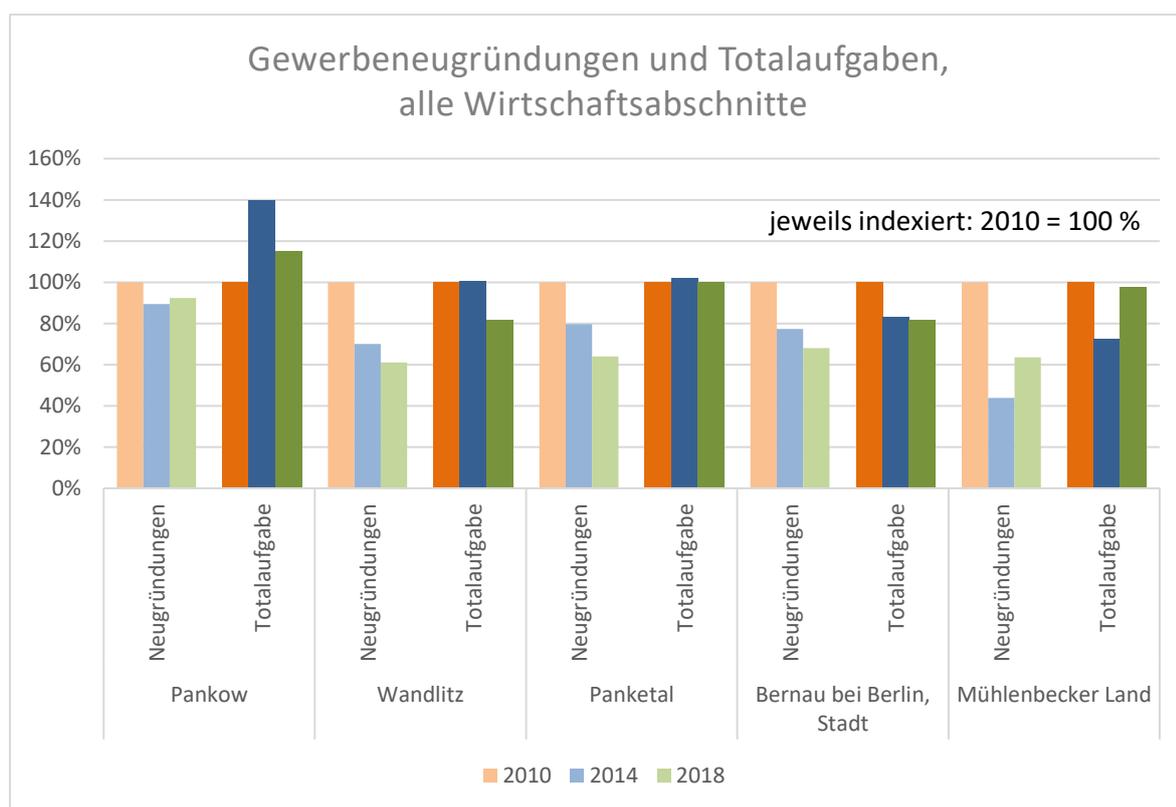


Abbildung 16: Gewerbeneugründungen und Totalaufgaben über alle Wirtschaftsabschnitte, 2010, 2014 und 2018

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die insgesamt anhaltende und wieder steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen (und Wohnraum) in Pankow setzt gewerbliche Bestandsmieter unter Druck, etwa durch steigende Mieten, ausbleibende Vertragsverlängerungen und Flächenumnutzungen. In Fachkreisen, etwa Wirtschaftsförderungen, wird von Verdrängung von Gewerbemieter\*innen gesprochen.

Mit amtlichen Daten lässt sich gewerbliche Verdrängung nur schwerlich nachweisen. Die amtliche Statistik zu gewerblichen An- und Abmeldungen kann keine Quelle-Ziel-Beziehungen ausweisen. Als grobe Annäherung an die Fragestellung kann jedoch versucht werden, sich über kleinräumige Statistiken zu Verlegungen (Weg- und Zuzug) anzunähern. Da die Achsengemeinden direkt aneinandergrenzen, kann angenommen werden, dass im naheliegenden räumlichen Sektor (Nord-Ost) nach neuen Gewerbeflächen gesucht und dort auch umgezogen wird. Die Abmeldungen durch Verlegung in Pankow

werden deshalb mit den Anmeldungen aufgrund von Verlegung in Wandlitz, Bernau, Panketal und Mühlenbecker Land abgeglichen (siehe Abbildung 17).<sup>14</sup>

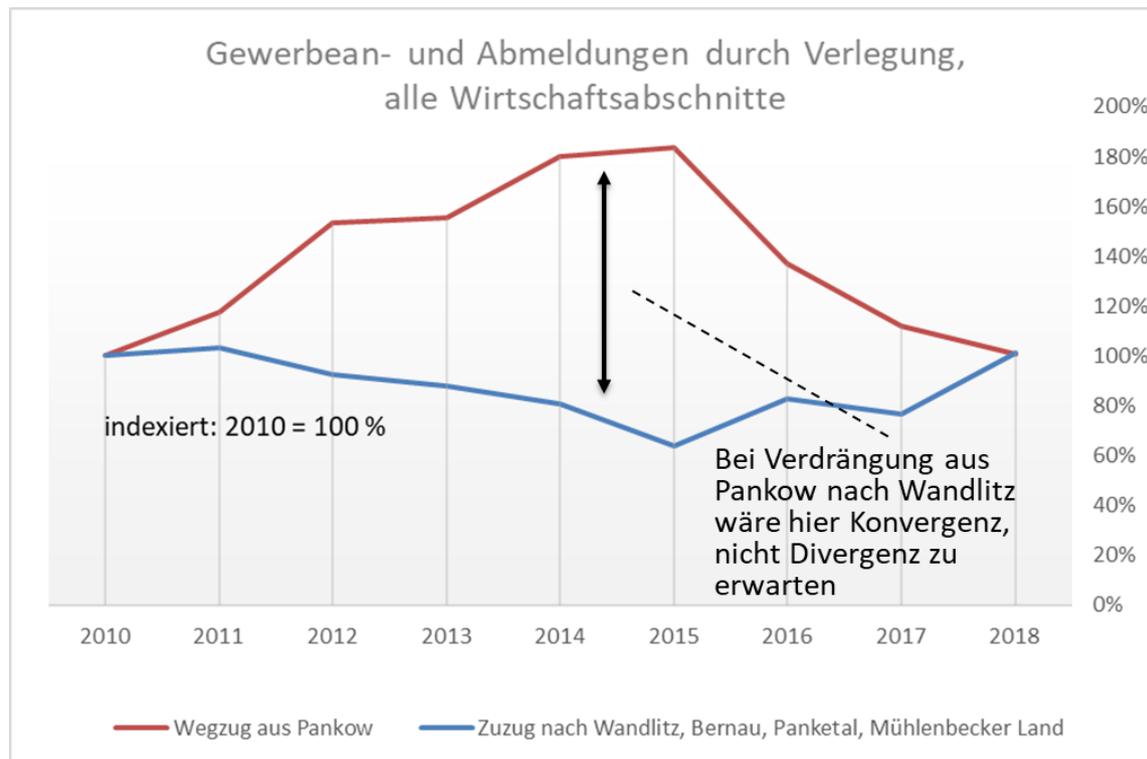


Abbildung 17: Gewerbean- und Abmeldungen durch Verlegung, alle Wirtschaftsabschnitte, 2010 bis 2018

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Brandenburger Gemeinden des Untersuchungsraumes scheinen bisher nicht von Gewerbeaufgaben und -verlegungen in Pankow zu profitieren. Erreichten die Abmeldungen in Pankow in den Jahren 2014 und 2015 ihre lokalen Höhepunkte, wurden in den vier Brandenburger Gemeinden des Betrachtungsraumes zur selben Zeit die geringsten Anmeldezahlen aufgrund von Verlegungen im Betrachtungszeitraum gemessen. Sollte es zur Verdrängung von Pankow in das Umland kommen, sollten die in Abbildung 17 dargestellten Kurven stärker parallel verlaufen. Tatsächlich aber divergieren sie mitunter stark.

Insbesondere für das Handwerk und kleinere Betriebe wird angenommen, dass sie von Verdrängungen betroffen sind. Jedoch zeigt Abbildung 18, dass sich für den Wirtschaftsabschnitt F – Baugewerbe – ein ähnlicher Befund ablesen lässt wie für alle Wirtschaftsabschnitte insgesamt (Abbildung 17). Eine Korrelation von Zu- und Wegzügen scheint nicht gegeben.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Dies bürgt eine Vielzahl an Unschärfen, weshalb es sich bei der Interpretation nur um eine theseartige Annäherung handelt. Da keine Quelle-Ziel-Relationen in der Statistik abbildbar sind, kann nicht gesagt werden, ob etwa die Anmeldungen in Wandlitz eine Folge (Umzug) des Wegzugs aus Pankow ist. Hinzu kommt, dass nicht klar ist, ob Anmeldungen zeitlich nahe zu den Abmeldungen erfolgen. Zeitvergleiche (auch über die Jahresgrenzen) werden damit erschwert. Ebenso ist unklar, ob es zu „Falschmeldungen“ durch Gewerbetreibende kommt, die zunächst eine Totalabmeldung in Pankow durchführen und dann in einer neuen Gemeinde eine Neugründung angeben, obwohl es sich tatsächlich um eine Verlegung handelt. Bei einer Wirtschaftszweig-feinen Analyse können weitere Unschärfen entstehen, wenn mit der Ummeldung auch Schwerpunktverschiebungen der Tätigkeit stattfinden.

<sup>15</sup> Eine nach Pearson durchgeführte Korrelation zeigt eine nicht signifikante (zweiseitige Signifikanz 0,188) gegenläufige Korrelation von -0,48 (bzw. -0,57, wenn 2010 als Index-Startjahr ausgeschlossen wird).

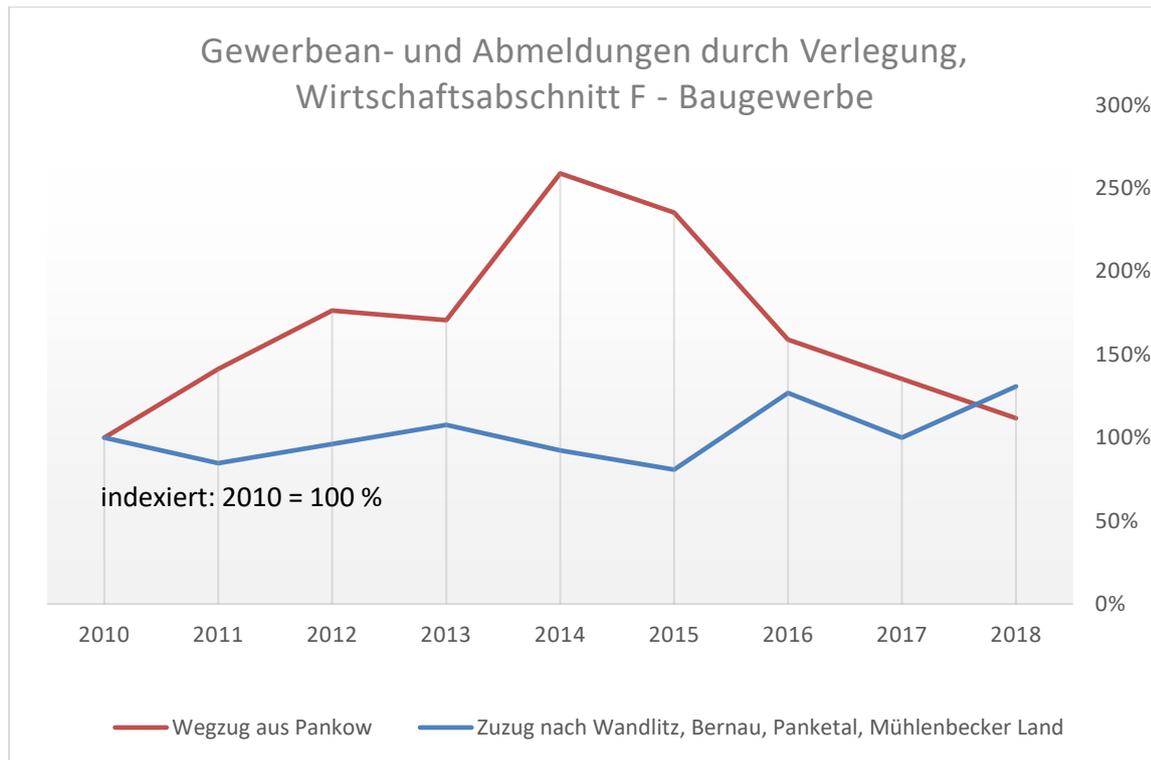


Abbildung 18: Gewerbean- und Abmeldungen durch Verlegung, Wirtschaftsabschnitt F - Baugewerbe, 2010 bis 2018

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

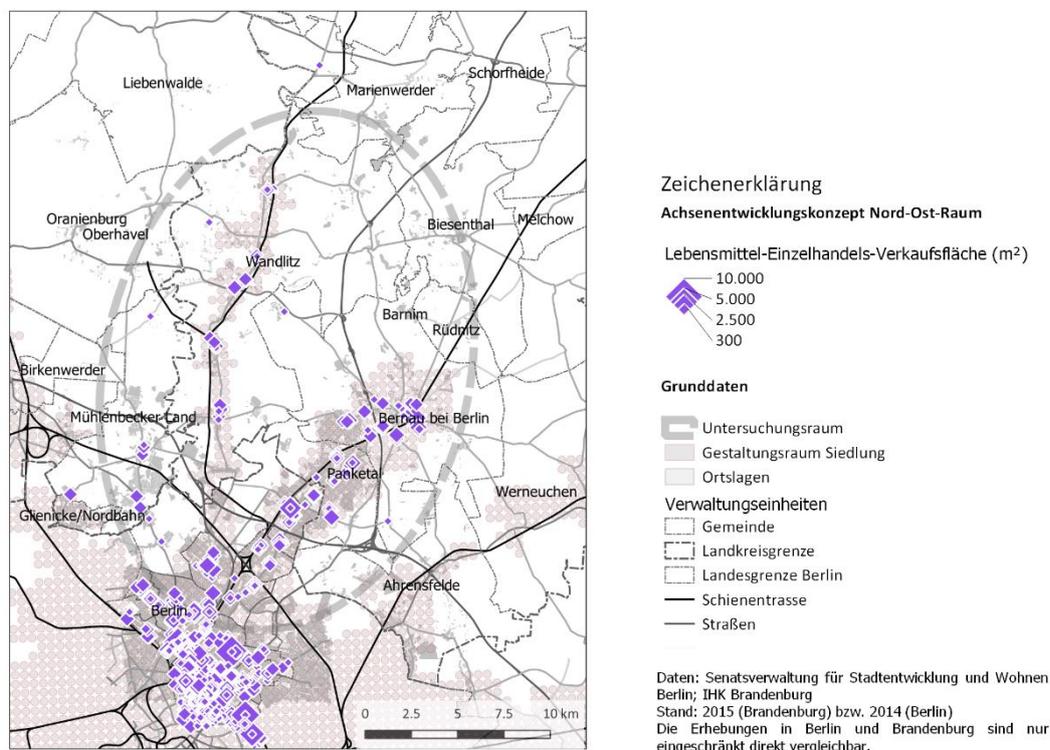
## Einzelhandel

Tabelle 3 fasst ausgewählte Merkmale der IHK Einzelhandelserhebung und des Pankower Einzelhandelskonzepts sowie der gesamtstädtischen Berliner Einzelhandelserhebung im Kontext des StEP Zentren 3 zusammen. Bei der Verkaufsflächen-Ausstattung besitzt Pankow eine Zentralität von 84 %, was zum einen mit der heterogenen Ausstattung in der großen Fläche des Bezirks und mit den weiteren Hauptzentren und vor allem Kernbereichen Berlins zusammenhängt. Im Vergleich zu den Brandenburger Gemeinden des Betrachtungsraumes gibt es absolut gesehen ein größeres Einzelhandelsangebot (knapp 2.300 Einzelhändler). Die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf bzw. EW ist in Pankow aber auf ähnlichem Niveau wie in Wandlitz und Panketal. Unterschiede zeigen sich bei einer näheren Betrachtung des angebotenen Sortiments. Pankow bietet in seinen Zentren ein größeres Angebot an mittel- und langfristigen Bedarfen als das Umland.

Gemeinde	Pankow	Wandlitz	Mühlen- becker Land	Panketal	Bernau bei Berlin
Einzelhandelszentralität (%)	84	53	31	40	94
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	2.260	140	40	68	226
Verkaufsfläche je EW in m <sup>2</sup>	1,1	1,19	0,64	1,02	2,14
Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente je EW in m <sup>2</sup> (Klassen)	0,4-0,6	0,4-0,6	0,2-0,4	0,4-0,6	0,4-0,6
Anzahl Leerstände	334	25	5	8	30

**Tabelle 3: Auszug aus den Datenblättern der IHK-Einzelhandelserhebung Brandenburg 2015 und des EZH-Konzepts Pankow**  
 Quelle: Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016, IHK, S. 342, 551, 543, 547; Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Pankow 2016, S. 39f.; SenStadtWohn Berlin; Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2015/2016, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Hrsg.)

Bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente weisen die Gemeinden im Untersuchungsraum überwiegend eine durchschnittliche Versorgungsdichte auf. Abbildung 19 zeigt die Verteilung und die Dimensionen der Lebensmitteleinzelhandelsstandorte. Die Karte verdeutlicht, dass entlang der Achse die Mehrheit der Verkaufsflächen bzw. Standorte zu finden ist. Während im nördlichen Pankower Achsenraum entsprechend der Siedlungsstruktur ein eher geringes Verkaufsflächenangebot existiert, nimmt es mit größerer Nähe zur Innenstadt zu.



**Abbildung 19: Einzelhandelsstandorte – Verkaufsfläche der einzelnen Standorte in m<sup>2</sup>**

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin; IHK Brandenburg  
 Hinweis: Durch methodische Erhebungsunterschiede in Berlin und Brandenburg sind die Daten nur eingeschränkt vergleichbar.

Die Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente sind ungleich verteilt. Abbildung 20 zeigt für die untersuchten Gemeinden eine Konzentration von Verkaufsflächen im Mittelzentrum Bernau.

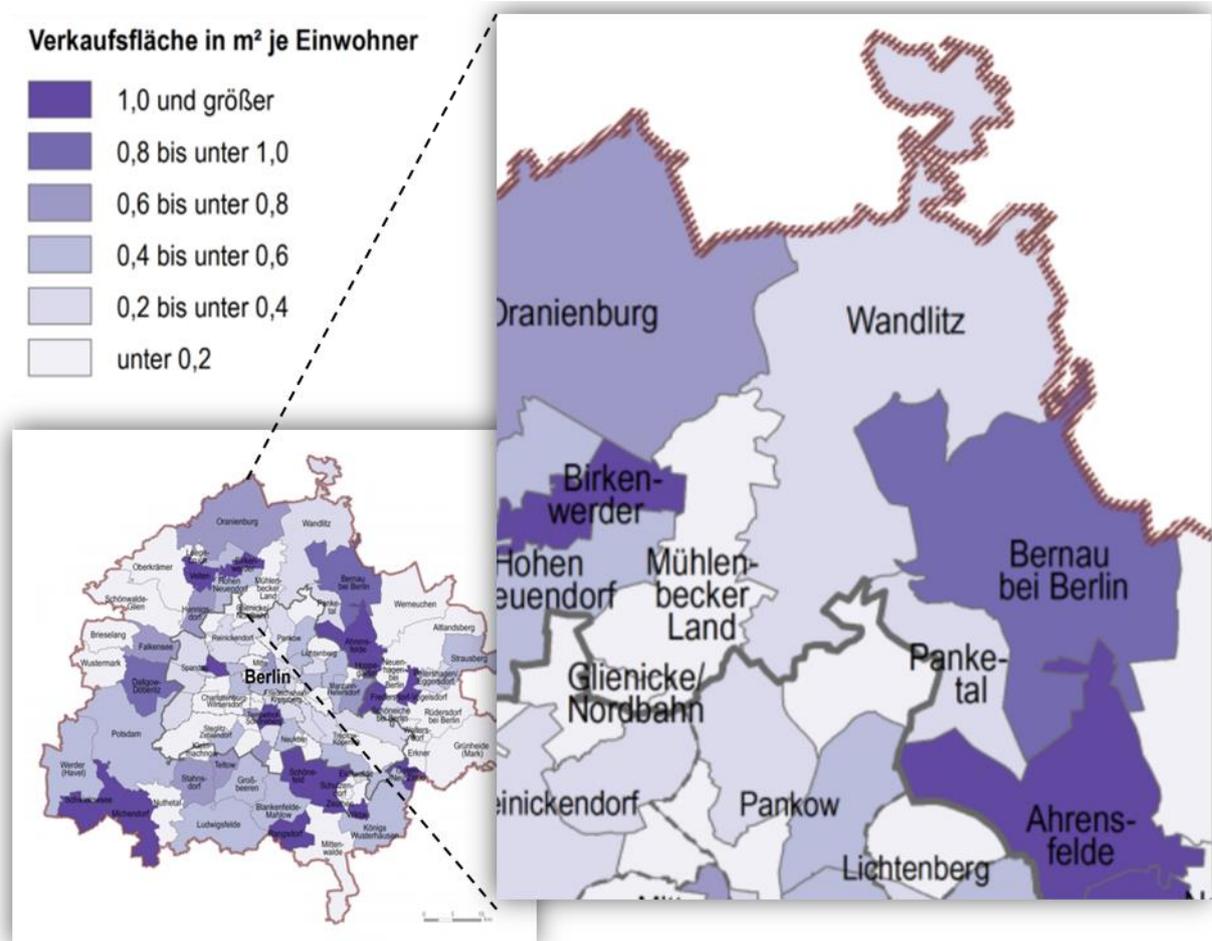


Abbildung 20: Versorgungsdichte im Einzelhandel, nicht zentrenrelevante Sortimente, 2015/2016

Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Hrsg.), 2017, S. 22

### Arbeitsplätze – Pendler

Ob die Arbeitsplatzausstattung der Siedlungsachse ausreichend groß und attraktiv ist, um die Einwohnerinnen und Einwohner zu binden, lässt sich näherungsweise über die Pendlerbeziehungen bestimmen. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht Daten auf Gemeindeebene, wie viele Personen vom Wohnort zum Arbeitsort auspendeln bzw. umgekehrt, wie viele Personen in eine Gemeinde zum Arbeiten einpendeln. In Summe ergibt sich der Pendlersaldo.

Da Berlin als Stadt nur als eine Gemeinde geführt wird, sind gesonderte Aussagen zum Bezirk Pankow mit Daten der Bundesagentur für Arbeit nicht möglich. Daher wird auf eine Darstellung der Gemeinde/Stadt Berlin verzichtet. Als Alternative kämen hier bspw. Auswertungen von Mobilfunkdaten infrage, die für diese Studie nicht vorlagen.

Tabelle 4 fasst ausgewählte Indikatoren zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und zu Pendlern zusammen. Alle vier Brandenburger Gemeinden, die im Untersuchungsraum liegen, weisen einen negativen Pendlersaldo aus; mehr Personen verlassen die Gemeinden zum Arbeiten als dass anreisen. Der negative Saldo in Wandlitz ist von 2011 bis 2018 (Stichtag jeweils der 30.06.) stabil geblieben und nur geringfügig gestiegen. Dies lag daran, dass sowohl Ein- als auch Auspendlerzahlen gleichzeitig anstiegen. Ein Grund für die steigenden Einpendlerzahlen kann die wachsende Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort sein. Sie stieg binnen sieben Jahren um über

ein Drittel von rund 3.100 auf 4.200 Beschäftigte. Die wachsende Zahl Auspendlerinnen und -pendler zeigt die zusätzliche Belastung der Verkehrsinfrastruktur und eine erhöhte Nachfrage an Mobilitätsangeboten ( $\Leftrightarrow$  **Mobilität**).

Wandlitz weist mit 63 % den geringsten Anteil Einpendlerinnen und -pendler an Arbeitsplätzen auf. Das heißt im Umkehrschluss, dass gut 40 % der in Wandlitz zur Verfügung stehenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse durch die lokale Bevölkerung in Anspruch genommen werden.<sup>16</sup>

Gemeinde	Indikator	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wandlitz	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	<b>3.136</b>	<b>3.209</b>	<b>3.300</b>	<b>3.343</b>	<b>3.673</b>	<b>3.849</b>	<b>4.112</b>	<b>4.197</b>
	Einpendlerinnen und -pendler	1.875	1.956	2.002	1.981	2.285	2.396	2.584	2.637
	Auspendlerinnen und -pendler	6.597	6.698	6.780	6.914	7.075	7.138	7.395	7.467
	Saldo	<b>-4.722</b>	<b>-4.742</b>	<b>-4.778</b>	<b>-4.933</b>	<b>-4.790</b>	<b>-4.742</b>	<b>-4.811</b>	<b>-4.830</b>
	Anteil Einpendelnde an Arbeitsplätzen	60%	61%	61%	59%	62%	62%	63%	63%
Bernau	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	<b>9.821</b>	<b>9.927</b>	<b>9.995</b>	<b>10.162</b>	<b>10.379</b>	<b>10.648</b>	<b>10.811</b>	<b>11.017</b>
	Einpendlerinnen und -pendler	6.295	6.304	6.277	6.347	6.611	6.788	6.938	7.030
	Auspendlerinnen und -pendler	10.049	10.384	10.522	10.875	11.084	11.576	11.949	12.216
	Saldo	<b>-3.754</b>	<b>-4.080</b>	<b>-4.245</b>	<b>-4.528</b>	<b>-4.473</b>	<b>-4.788</b>	<b>-5.011</b>	<b>-5.186</b>
	Anteil Einpendelnde an Arbeitsplätzen	64%	64%	63%	62%	64%	64%	64%	64%
Mühlenbecker Land	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	<b>1.942</b>	<b>1.745</b>	<b>1.923</b>	<b>1.907</b>	<b>2.114</b>	<b>2.599</b>	<b>2.604</b>	<b>2.610</b>
	Einpendlerinnen und -pendler	1.638	1.453	1.592	1.573	1.774	2.237	2.227	2.217
	Auspendlerinnen und -pendler	4.918	5.106	5.192	5.302	5.419	5.422	5.460	5.614
	Saldo	<b>-3.280</b>	<b>-3.653</b>	<b>-3.600</b>	<b>-3.729</b>	<b>-3.645</b>	<b>-3.185</b>	<b>-3.233</b>	<b>-3.397</b>
	Anteil Einpendelnde an Arbeitsplätzen	84%	83%	83%	82%	84%	86%	86%	85%
Panketal	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	<b>1.805</b>	<b>1.946</b>	<b>2.076</b>	<b>2.168</b>	<b>2.288</b>	<b>2.376</b>	<b>2.497</b>	<b>2.552</b>
	Einpendlerinnen und -pendler	1.336	1.450	1.569	1.649	1.758	1.819	1.910	1.951
	Auspendlerinnen und -pendler	7.381	7.525	7.614	7.707	7.824	7.831	7.889	7.933
	Saldo	<b>-6.045</b>	<b>-6.075</b>	<b>-6.045</b>	<b>-6.058</b>	<b>-6.066</b>	<b>-6.012</b>	<b>-5.979</b>	<b>-5.982</b>
	Anteil Einpendelnde an Arbeitsplätzen	74%	75%	76%	76%	77%	77%	76%	76%

**Tabelle 4: Ausgewählte Indikatoren zur Beschäftigung und Pendelnden**

Quelle: eigene Zusammenstellung, teilweise berechnet; Daten: Bundesagentur für Arbeit

Im Mittelzentrum Bernau stieg der negative Pendlersaldo in den vergangenen Jahren weiter an. Die wachsenden Einpendlerzahlen werden durch die schneller angewachsenen Auspendlerzahlen überkompensiert. Im Jahr 2018 pendelten knapp 5.200 Personen mehr über die Gemeindegrenze aus, als dass einpendelten. Gegenüber dem Jahr 2011 ist das ein Anstieg um 38 %. Der Anteil Einpendelnden an Arbeitsplätzen ist mit 64 % ähnlich hoch wie in Wandlitz.

<sup>16</sup> Die Höhe dieser Quote hängt bedeutend von der vorhandenen Wirtschaftsstruktur und den beruflichen Hintergründen der Einwohnerinnen und Einwohner zusammen. Angebot und Nachfrage können hier abweichen. Weitere Gründe wie Pfadabhängigkeiten, Betriebs- und Wohnortumzüge beeinflussen diese Kennziffer.

Im Mühlenbecker Land hingegen erreicht dieser Wert mit 85 % ein lokales Maximum. Andersherum heißt das, dass nur 15 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Mühlenbecker Land wohnen. Entsprechend hoch sind die Einpendler- und Auspendlerzahlen. Im Saldo verlassen das Mühlenbecker Land rund 4.400 Personen mehr, um zur Arbeit zu gelangen, als dass Beschäftigte zum Arbeiten in die Gemeinde kommen. Seit 2011 hat sich der Saldo nur wenig verändert, wenngleich er in den einzelnen Jahren teilweise deutlich schwankte. Insgesamt haben sowohl die Ein- als auch die Auspendler zugenommen.

Panketal weist ähnliche Muster wie das Mühlenbecker Land auf. Der Anteil Einpendlerinnen und -pendler an Arbeitsplätzen ist mit 76 % hoch. Der Saldo ist seit Jahren konstant negativ (ca. -6.000) und die Aus- als auch Einpendelnden sind über die Jahre mehr geworden. Gleiches trifft für die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu. Sowohl in Panketal als auch in den anderen Gemeinden ist diese stetig gestiegen.<sup>17</sup>

Tabelle 5 und Tabelle 6 verdeutlichen die interkommunalen Verknüpfungen im Hinblick auf die pendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Für alle vier Brandenburger Gemeinden im Untersuchungsraum, dass sie einen stark negativen Saldo gegenüber Berlin besitzen. Bernau „verliert“ in Summe an Berlin ca. 6.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Für Wandlitz sind es mehr als 3.700.

Wohnort	Arbeitsort				
	Bernau bei Berlin	Mühlenbecker Land	Panketal	Wandlitz	Berlin
Bernau bei Berlin, Stadt	-	-9	31	345	-6.005
Mühlenbecker Land	9	-	0	5	-3.255
Panketal	-31	-19	-	2	-5.175
Wandlitz	-345	-5	-2	-	-3.732
Berlin	6.005	3.255	5.175	3.732	-

**Tabelle 5: Pendlersaldo der Gemeinden der Siedlungsachse, Stichtag 30.06.2018**

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Bundesagentur für Arbeit

Wohnort	Arbeitsort				
	Bernau bei Berlin	Mühlenbecker Land	Panketal	Wandlitz	Berlin
Bernau bei Berlin, Stadt	-	119	1.017	1.077	9.431
Mühlenbecker Land	119	-	19	163	5.117
Panketal	1.017	19	-	188	6.703
Wandlitz	1.077	163	188	-	5.176
Berlin	9.431	5.117	6.703	5.176	-

**Tabelle 6: Pendlervolumen der Gemeinden der Siedlungsachse, Stichtag 30.06.2018**

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Bundesagentur für Arbeit

Zwischen den Brandenburger Gemeinden sind die Saldi deutlich geringer. Die Querverbindungen sind in vielen Fällen nahezu ausgeglichen. Im Saldo pendeln etwa fünf Personen mehr von Wandlitz ins Mühlenbecker Land als andersherum. Einzig Wandlitz und Bernau weisen einen größeren Saldo auf (345).

Der Saldo allein zeigt noch nicht die Bedeutung der Verflechtungen im Raum. Bei ähnlich hohen Pendlerzahlen in beide Richtungen ist zwar der Saldo niedrig, die Verflechtung kann aber trotzdem stark

<sup>17</sup> Einzig im Mühlenbecker Land gab es eine „Delle“ im Jahr 2012 gegenüber 2011.

sein (Pendler volumen, Tabelle 6). Das verdeutlicht das Beispiel Wandlitz-Bernau. Mit insgesamt 1.077 Ein- und Auspendelnden beträgt das Volumen gut 20 % des Volumens Wandlitz-Berlin (5.176). Beim Saldo ist das Verhältnis kleiner als 1:10 (-345 zu -3.732). Die Verflechtungen Wandlitz-Bernau sind entsprechend höher zu gewichten, als der Saldo zunächst vermuten lässt.

Für alle vier Brandenburger Gemeinden gilt, dass Berlin anteilig der wichtigste Arbeitsort für die Auspendelnden ist – jedoch mit unterschiedlicher Intensität. Aus Wandlitz fahren nur knapp 60 % der Auspendlerinnen und -pendler nach Berlin zur Arbeit. Aus dem Mühlener Land und Panketal sind es je 75 %, aus Bernau immerhin 63 %. Dies zeigt, dass einerseits eine starke Pendler-Verbindung entlang der Siedlungsachse besteht. Andererseits gibt es weitere Verknüpfungen innerhalb der Achse, des Untersuchungsraumes und darüber hinaus, die zahlreiche Pendelnde betrifft.

Abbildung 21 zeigt die Verflechtungen der Pendelnden auf Gemeindeebene, wobei Berlin als dominanter „Pendler-Partner“ ausgeblendet ist. Dadurch werden die übrigen Beziehungen deutlicher. Die grünen Linien zeigen positive, die roten negative Pendlersalden. Dies verdeutlicht, dass in die vier Brandenburger Gemeinden des Untersuchungsraumes aus dem nordöstlichen Teil des weiteren Metropolenraums überwiegend mehr Personen einpendeln als dorthin auspendeln. Das betrifft etwa die Gemeinden Joachimsthal, Schorfheide, Angermünde und Bad Freienwalde. Das Mühlener Land hat auch positive Pendlersalden mit westlicher gelegenen Gemeinden, etwa Velten, Oberkrämer und Hennigsdorf. Nach Bernau hingegen pendeln aus den östlicheren Gemeinden teilweise mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ein als aus, etwa aus Strausberg, Altlandsberg und Fredersdorf. Panketal konnte zum Stichtag, dem 30.06.2018, nur mit Werneuchen und Wandlitz einen positiven Pendlersaldo aufweisen. Auffällig ist, dass mit den südlichen Umlandgemeinden und Potsdam überwiegend negative Salden bestehen. In Summe pendeln aus Wandlitz, Bernau, Panketal und Mühlener Land rund 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr die Strecke nach Süden als andersherum.

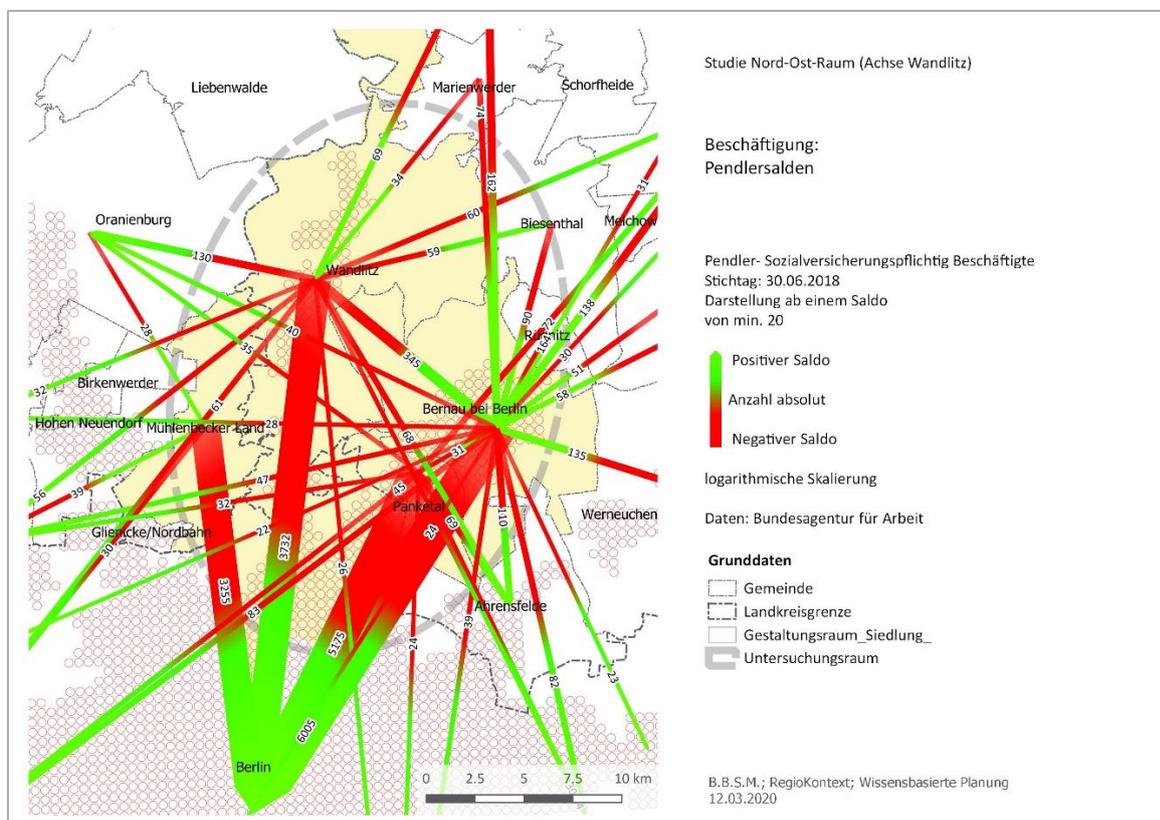


Abbildung 21: Pendlersaldo von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – ohne Berlin, Stichtag: 30.06.2018

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Bundesagentur für Arbeit

## Freiraumentwicklung

Auf einen Blick



### Kernerkenntnisse

#### Schutz und Entwicklung des Landschaftsraumes



- Vorhandener Freiraumkorridor zwischen Pankow und Basdorf/Wandlitz
- Planungen zu Siedlungserweiterung insbesondere im Bezirk Pankow (FNP – größtes zusammenhängendes Entwicklungspotenzial Berlins)
- Vorrang von Innenentwicklungs- und Umnutzungspotenzialen und Vermeidung von starkem Flächenverbrauch und Zersiedelung und nachgelagerten Verkehrsströmen als Ziel formuliert (↔ **Siedlungsentwicklung**)
- Defiziten in den Landschaftsräumen der Ortsteile der Gemeinde Wandlitz sind identifiziert – mit Bezug auf Schutzgebiete und Biotope, Kulturlandschaft, Nutzung für die Naherholung und verträgliche Mobilität
- Veränderung von Fließgewässern und Gewässerbelastung durch die Landwirtschaft
- Ansätze für Koordinierung von Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung / Verbesserung landesübergreifender Freiraumstrukturen (Berliner Ökokonto)

#### Freiraum als Standortfaktor



- Funktion von Wandlitz als nach Angebotsstruktur und Nachfragesituation bedeutender, etablierter Erholungsort
  - Hohe Natur- und Landschaftsausstattung mit hoher Wasser-/ Erlebnisqualität (u.a. Rahmersee, Wandlitzsee, Liepnitzsee, Gorinsee, Barnim Panorama, Wander- und Radwege)
  - Derzeit starke tagestouristische Nutzung mit Quellmarkt Berlin
  - Gute Anbindung MIV/ ÖPNV insbesondere nach Berlin (↔ **Mobilität**)
- Konfliktpotenziale durch mangelnde naturbezogene Sensibilität von Touristen durch z.T. hohe Frequentierung an Wochenenden
- Identifikation der Leitthemen Natur, Wasser-Schwimmen, Wandern, Familien als künftige tragende Säulen des Wandlitz-Tourismus (naturverträglicher Tourismus), Zielgruppen v.a. Tagestouristen/ Kurzurlauber
- Funktion Naturpark Barnim als Naherholungsgebiet
  - Naturverträgliche Erholung als Ziel (insbes. ÖPNV- und (Rad-)Wandertourismus (↔ **Mobilität**))
  - Intensive Nutzung der an Berlin angrenzenden Teilbereiche des Naturparks, siedlungsferne und schlecht angebundene Landschaftsräume sind relativ störungsarm

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nutzungskonflikte sind bspw. Angelnutzung vs. Horst-, Gewässer-, Uferschutz, Bodennutzung vs. Biotopschutz, Bootsverkehr vs. Uferschutz, Reiten vs. Wildruhezone, (Rad-)Wandern vs. Biotop- und Horstschutz sowie Konflikte zwischen Nutzergruppen, z.B. PKW vs. (Rad-)Wanderer</li> <li>○ Ziel: Lenkung der Erholungsnutzung im Ballungsraum Berlin und Schonung ökologisch sensibler Bereiche</li> </ul>
<p><b>Freiraum innerhalb der Siedlungskörper</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Identifizierung von Defiziten auf innerörtlichen Frei- und Gemeinflächen in den Ortsteilen der Gemeinde Wandlitz hinsichtlich Grünflächenanteil und der Aufenthaltsqualität             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Projektansätze zur Qualifizierung sind vorhanden</li> </ul> </li> <li>● Systematische Erfassung von Freiraum-Versorgungsquoten in Bezirksregionen von Pankow (2015 und Planung bis 2030)             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beseitigung von bestehenden und zu erwartenden Defiziten insbesondere bei wohnungsnahen Grünflächen ist als Aufgabe definiert</li> </ul> </li> </ul>

### Natur- und Landschaftsschutz im Bereich der Siedlungsachse

Besonderheiten der Achse Wandlitz sind die starke Prägung durch Schutzgebiete gemäß BNatSchG. Der brandenburgische Teil der Siedlungsachse (Gestaltungsraum Siedlung) ist Teil des Naturparks Barnim. Naturparke sind gemäß §27 BNatSchG einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, für die neben der Arten- und Biotopvielfalt auch Erholung und nachhaltiger Tourismus eine besondere Bedeutung spielen und in denen dementsprechend eine umweltgerechte Landnutzung und nachhaltige Regionalentwicklung angestrebt wird. Gliederung und Erschließung sind danach in Naturparks möglich.

Weiterhin überlagern sich Teile der Achse mit Landschaftsschutzgebieten („Blankenfelde“ und „Buch“ in Berlin, „Westbarnim“ und „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ in Brandenburg).

Landschaftsschutzgebiete haben einen höheren Schutzstatus. Dabei können Aspekte der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die kulturhistorische Bedeutung ebenso wie die Bedeutung für die Erholung eine Rolle spielen. Der Charakter des Gebietes darf nicht verändert werden.

Das LSG „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ ist bereits 1965 unter Schutz gestellt worden und umfasst (wie damals üblich) auch Ortslagen (hier OT Wandlitz). Das Verfahren zur Überarbeitung dieses LSG solle Ende 2019/Anfang 2020 eingeleitet werden. Gutachterlich ist die Überarbeitung vorbereitet<sup>18</sup>.

Schutzziele des LSG „Westbarnim“ sind:

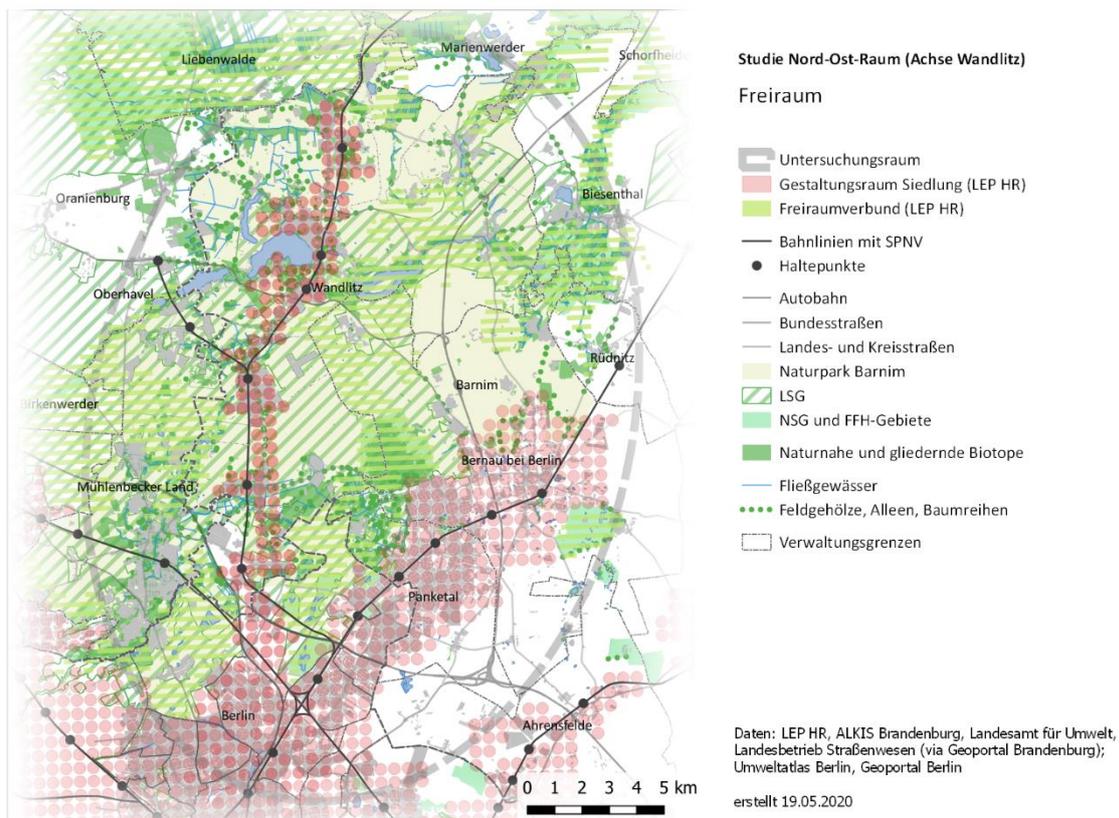
- Bewahrung Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen.
- Bewahrung der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung.

<sup>18</sup> Landtag Brandenburg Drucksache 6/11855

- Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere einer der Landschaft und Naturlandschaft angepaßten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen und Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen.<sup>19</sup>

Große Teile der Gestaltungsraumes Siedlungsentwicklung außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen sind durch Forste oder Ackerland geprägt.

Sowohl innerhalb auch außerhalb der LSG finden sich jedoch auch Kleinfließgewässer sowie sie umgebende Feuchtwiesen sowie kleinteilige Gehölzstrukturen. Zusammen mit den historischen Ortskernen bilden die Biotopstrukturen prägende Kulturlandschaft der Siedlungsachse (Abbildung 22).



**Abbildung 22: Freiraumstrukturen und Schutzgebiete**

Quelle: eigene Darstellung, Daten: LEP HR, ALKIS Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Landesbetrieb Straßenwesen

## Naturpark Barnim

Der Pflege- und Entwicklungsplan für den Naturpark Barnim (2009) „konkretisiert die Zielvorgaben der Naturparkerklärung, präzisiert Schutzgebietsverordnungen und schlägt Maßnahmen für deren Umsetzung sowie Maßnahmen zur Bewahrung und Verbesserung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen und Habitate der Arten vor, die gemäß der [...] FFH-Richtlinie [...] und [der] [...] Europäische[n] Vogelschutzrichtlinie [...] Schutz genießen“ (S. 1).

Es wird auf die länderübergreifende Ausprägung des Naturparks eingegangen. Die Naturparkverwaltung ist gemäß Verwaltungsvereinbarung zwischen Berlin und Brandenburg beim Landesumweltamt Brandenburg angesiedelt. Ein Kuratorium als „beratendes Gremium“ dient „als Mittler zwischen den

<sup>19</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482)

Aufgaben und Zuständigkeiten der Naturparkverwaltung und den Belangen der Kommunen, Behörden und Verbände“ (vgl. S. 4).

Da der Naturpark auch für touristische Zwecke vorgesehen ist, sind „umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend zu praktizieren“ (S. 48).

Für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten werden Projektträger auf Berliner und Brandenburger Seite benannt, die Umsetzung erfordert deren Zusammenarbeit. (Vgl. S. 80-83)

Zwischen Erholungsnutzung und Belangen des Naturschutzes (Störimpfindlichkeit von Landschaftsteilen) werden verschiedene, zum Teil flächige Nutzungskonflikte identifiziert (Bsp. Angelnutzung vs. Horstschutz, Gewässerschutz, Uferschutz; Badenutzung vs. Biotopschutz, Horstschutz, Uferschutz; Besucherverkehr vs. Quellschutz; Reiten vs. Biotopschutz, Horstschutz; Wandern/Radwandern vs. Biotopschutz, Horstschutz). (vgl. S. 54).

### Touristische Angebote und Infrastruktur

Die Erholungsentwicklungskonzeption Wandlitz (2012) wurde vor dem Hintergrund erstellt, „den Tourismusstandort Wandlitz weiter zu stärken und langfristig zu sichern“ (vgl. S. 5). Dazu wurde eine Analyse der touristischen Infrastruktur und Angebotsstruktur sowie der Nachfrage angestellt, die die touristischen Potenziale einschätzt und ein Leitbild der Erholungsentwicklung konzipiert, auf dessen Basis ein Handlungsprogramm entwickelt wurde.

Tourismus wird als wichtiger Wirtschaftsfaktor mit hohen Potenzialen in Angebot und Nachfrage identifiziert, diese werden durch die Natur- und Landschaftsausstattung mit hoher Wasser-/ Erlebnisqualität generiert (u.a. Rahmersee, Wandlitzsee, Liepnitzsee, Gorinsee, Barnim Panorama, Wander- und Radwege). Damit z.T. überlagernd wird der Naturpark Barnim, der sich über die Landesgrenze nach Berlin erstreckt, als zentraler Erfolgsfaktor beschrieben (vgl. S. 41). Innerhalb diesem besteht ein z.T. landesübergreifendes Wanderwegenetz, das bspw. die Wegebeziehung Wandlitz – Gorinsee – Buch beinhaltet (S. 17). Tagestouristen aus Berlin repräsentieren derzeit den wichtigsten Quellmarkt. Konfliktpotenziale werden v.a. in der mangelnden naturbezogenen Sensibilität von Touristen gesehen.

Die Leitthemen Natur, Wasser-Schwimmen, Wandern und Familie werden als Säulen der Tourismusstruktur identifiziert. Tagestouristen und Kultururlauber stellen demnach auch zukünftig die wichtigsten Zielgruppen dar. Eine Rolle spielt dabei die Anbindung MIV/ÖPNV insbesondere nach Berlin gesehen. Durch die gute infrastrukturelle Anbindung wird die weitere „Einbindung Berlins in die touristische Angebotsgestaltung von Wandlitz“ als Ziel formuliert. (vgl. S. 8). Die schnelle Erreichbarkeit sollte auch mit dem Ziel der Verknüpfung touristischer Angebote erfolgen, da das Berliner Kulturangebot „insbesondere als Schlecht-Wetter-Option und in Form von Mitnahmeeffekten kultureller Höhepunkte“ (S. 23) dienen kann. Entwicklungspotenzial bietet auch das Tagungsangebot, das „mit Blick auf die vielen rund um Berlin (v.a. im Süden) sehr profilierten Tagungshotels unterdurchschnittlich entwickelt“ (S. 15) ist.

Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur kann insbesondere sanfte Tourismusangebote stärken und den Erhalt der Qualitäten, die den touristischen Wert der Region ausmachen, sichern. Die Fernradwege Berlin-Usedom und Berlin-Kopenhagen verlaufen nahe des Achsengebietes, eine Anbindung sollte hergestellt werden (S. 46). Die Stärkung der Heidekrautbahn kann weitere Möglichkeiten für die gewünschten Zielgruppen (u.a. Radwanderer) bieten und zur „Verminderung des touristischen Pkw-Verkehrs“ beitragen. Eine „Streckenreaktivierung nach Berlin Wilhelmsruh“ kann darüber hinaus den Berliner Nordwesten als touristischen Quellmarkt stärken (S. 61).

## Öffentlicher Freiraum

Das Freiraumkonzept Wandlitz (2016) dient der „Gestaltung und gestalterischen Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume in der Gemeinde Wandlitz“ (S. 3). Es werden „ortstypische Aspekte der Raumbildung“ dargestellt und konzeptionelle Vorschläge zur Erhöhung der „Gemeinden-Identität“ entwickelt (S. 3).

Im Mittelpunkt steht der Erhalt landschaftlicher Qualitäten. Durch punktuelle Maßnahmen soll die sanfte touristische Nutzung des Landschaftsraumes unterstützt werden. Dazu gehören bspw. die Verbesserung von Beschilderungen, die Ergänzung und Pflege von Baumreihen, die Förderung des Fahrradverkehrs durch Radwegebau und -verbesserung, die Sicherung von Wegeverbindungen, die Pflege und Übermittlung von Traditionen, die Realisierung von Erlebnispfaden, Schutz und Pflege von Naturdenkmälern und die Förderung des Bewusstseins für den Naturpark.

Da touristisches Nutzungspotenzial insbesondere mit Hinblick auf Berliner Erholungssuchende besteht, stellt sich die Herausforderung, den „Erholungsdruck [...] mit gestalterischen Maßnahmen positiv“ zu lenken und „die Belastung von Einwohnern und Natur [...] in Grenzen“ zu halten. (S. 4).

Überregionale Kooperation wird mit Blick auf Eigentümerstrukturen öffentlicher Freiraumstrukturen relevant, da sich z.T. Wälder und Seen auf Wandlitzer Gebiet im Besitz des Landes Berlin bzw. der städtischen Forstverwaltung Berliner Forsten befinden (vgl. S. 37, 55).

## Soziale und grüne Infrastruktur in Pankow

Das Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur (2016) thematisiert die zukünftige räumliche Entwicklung sozialer und grüner Infrastruktur im Bezirk Pankow. Es ist vor dem Hintergrund des anhaltend starken Wohnungsdrucks erstellt worden, der konkurrierende Flächenansprüche nach sich zieht und Nachfolgeinfrastruktur für Wohnungsbau erforderlich macht. Ausgehend von der zurückliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung wird im Konzept eine Bestandaufnahme der vorhandenen Infrastrukturen vorgenommen. Unter Berücksichtigung geplanter Erweiterungen im Wohnungsbau werden Maßnahmen und Handlungsvorschläge formuliert.

Das Konzept geht auf die heterogene Siedlungsstruktur ein, die in den äußeren Ortsteilen eine geringere Dichte sozialer Infrastrukturen und einen höheren Anteil von Freiflächen bedingt. Für alle Bezirksregionen werden bis 2030 mit Bezugsjahr 2015 zusätzliche Wohnungspotenziale von ca. 2-17 % (ca. 17.000 Wohnungen) bei einem Einwohnerzuwachs von ca. 37.000 definiert. (vgl. S. 26-28).

Zukünftige Wohnbauentwicklungen unterliegen dem „Vorrang einer landschaftsschonenden Innenentwicklung“. Die „Ausdehnung der Bebauung in bestehende Freiräume“ soll unter „städtebauliche[r] und landschaftsplanerische[r] Abwägung im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung“ realisiert werden (vgl. S. 22).

In den an Wandlitz grenzenden bzw. an der Achse befindlichen Bezirksregionen werden in Buch, Blankenfelde/Niederschönhausen und Französisch Buchholz zusätzliche wohnungsnahen Grünflächen für notwendig erachtet.

Die grüne Infrastruktur wird v.a. mit einem bezirksinternen Blick analysiert. Überregionale Planungen, insbesondere räumliche Verflechtungen mit brandenburgischen Umlandgemeinden werden nur untergeordnet betrachtet und beschränken sich auf einzelne Themenfelder.

Siedlungsnahen Grünflächen sind insbesondere in Buch und in Blankenfelde/Niederschönhausen auszumachen. Obwohl die nördlichen Bezirksregionen entlang der Grenze zu Wandlitz über umfangreiche siedlungsnahen Grünflächen verfügen, sind diese „momentan nur eingeschränkt als Erholungspotenzial zu werten“. So ist die „Erreichbarkeit bzw. ÖPNV-Anbindung der Flächen [...] nicht gut“ und die „Ausstattung dieser naturnahen Areale entspricht nur eingeschränkt einer Benutzbarkeit“

(vgl. S. 63). Zusätzliche wohnungsnaher Grünflächen werden in Buch, Blankenfelde/Niederschönhausen und Französisch Buchholz identifiziert.

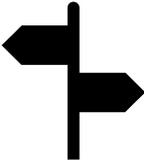
### Berliner Ökokonto

In der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption – Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto (2019) werden die Offenlandschaft Blankenberger Feldmark sowie die Waldweidelandschaft Hobrechtsfelde/Buch als Leitprojekte für Kompensationsmaßnahmen benannt. Für beide Leitprojekte wird eine mögliche Erweiterung der Projektkulisse im Verflechtungsraum Brandenburg (entlang der Achsenzwischenräume) dargestellt.

## Mobilität und Verkehr



Auf einen Blick

Kernerkenntnisse	
<p><b>Infrastruktur</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAB 10, BAB 11, BAB 114, B 2 und L 200 (ehemals B 2), B 96a, B 273, B 109 und L 100 (ehem. B 109)</li> <li>• Berliner Ringbahn; Berliner Außenring; Stettiner Bahn; Nordbahn/Heidekrautbahn</li> <li>• Regionales und lokales Radwegenetz, Bernau mit Anschluss an Fernradweg nach Usedom, Zerpenschleuse mit Anschluss an Oder-Havel-Radweg (↔ <b>Wirtschaft &amp; Freiraum</b>)</li> <li>• Elektro-Ladeinfrastruktur bisher nur gering ausgebaut, wenngleich vielerorts Bedarf für Schnellladesäulen identifiziert wurde</li> </ul>
<p><b>Bahnverkehr</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Linien: Heidekrautbahn (RB 27), Berliner Außenring (S 8); Stettiner Bahn (RE 3, RB 24, RB 66), S-Bahn Linie 2; Berliner Ringbahn (S 41/42) und S 85</li> <li>• RB 27 mit ausreichend Kapazität gemäß Berechnung aus 2017 mit Daten von 2013</li> <li>• U-Bahnlinie 2</li> <li>• Tram Linien M 1, M 2, M 4, M 10, M 13, 50</li> <li>• Forderung Taktverdichtung S 2 auf 10 Minuten-Takt zwischen Buch und Bernau (↔ <b>Siedlungsentwicklung</b>)</li> <li>• Geplante Änderungen Heidekrautbahn                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Reaktivierung Stammstrecke bis 2023 zwischen den Bahnhöfen Basdorf und Berlin-Wilhelmsruh</li> <li>○ 2030 Verlängerung bis zum Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen</li> <li>○ Ein-Stunden-Takt geplant</li> </ul> </li> <li>• Teilweise Sanierungsstau bei Bahnhöfen und Bahnhofsgebäuden</li> <li>• Hohe Siedlungsdichte entlang der Haltepunkte gefordert (↔ <b>Siedlungsentwicklung</b>)</li> </ul>
<p><b>Busverkehr</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale Buslinien der Barnimer Busgesellschaft (BBG), Regionale Buslinien der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft (OVG), Buslinien Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)</li> <li>• In Summe &gt; 20 städtische und regionale Buslinien</li> <li>• PlusBus 894 Bernau – Wandlitz</li> <li>• Aktives Rufbussystem der BBG – auch in Wandlitz</li> <li>• „Buskonzept Buch-Panketal-Ahrensfelde“</li> <li>• Wunsch nach erhöhter Taktfrequenz, derzeit nur geringes Angebot in der Fläche in den Randzeiten (Problem des Verhältnisses Nachfrage-Angebot)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frage der Auskömmlichkeit der angebotenen Linien, jenseits des Schulbusverkehrs</li> </ul>
<p><b>Straßenverkehr/ MIV</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 10 sechsstreifiger Ausbau (Abschnitt Berlin, eingebettet in AD Pankow - AD Barnim)</li> <li>• A 114 Instandsetzung (einschließlich AS Bucher Straße)</li> <li>• Wandlitz: Verkehrskonzept Prenzlauer Chaussee/Lanker Weg (derzeit in Bearbeitung), hohe Belastungen im Ortskern</li> <li>• Starkes Pendleraufkommen, auch mit MIV (⇔ <b>Siedlungsentwicklung</b>)</li> <li>• Teilweise Lärmbelastung der Bevölkerung über erlaubte Grenzwerte hinaus – mit Tempo 30-Zonen bereits erste Maßnahmen zur Reduktion umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Radverkehr</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radwegebau Wensickendorf nach Wandlitz entlang B 273 im Okt. 2019 begonnen (⇔ <b>Wirtschaft &amp; Siedlungsentwicklung</b>)</li> <li>• Radwegebau Zühlsdorf nach Wandlitz entlang Kreisstraße 305 geplant</li> <li>• Radschnellverbindung Panke-Trail (beträfe Französisch Buchholz), Bau ab frühestens 2022</li> <li>• Radwege zwischen Mühlenbeck und Schönwalde wünschenswert (Anbindung RB)</li> <li>• Insgesamt Modernisierungs- und Ausbaubedarf für mehrere Radrouten identifiziert – Teilung der Verantwortlichkeiten erschwert Investitionen (⇔ <b>Wirtschaft</b>)</li> </ul>
<p><b>Fußverkehr</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußverkehrsstrategie Berlin (2011)</li> <li>• 20 Grüne Hauptwege in Berlin (Barnimer Dörferweg und Nord-Süd-Weg mit Teilen in der Siedlungsachse)</li> <li>• Wanderwegekonzept Wandlitz im Rahmen der Umsetzung der Erholungsortentwicklungskonzeption; Wanderwegenetz mit flächendeckender Ausschilderung in überwiegend guter Qualität</li> <li>• Beibehaltung von Wegeverbindungen und Grünzäsuren zur Verbindung der Schönower Heide und des Naturparks Barnim gefordert (⇔ <b>Freiraum</b>)</li> </ul>

### ÖPNV-Linien im Bereich der Siedlungsachse

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere ÖPNV-Betreiber, die ein breites Angebot an Linien zur Verfügung stellen und zahlreiche Haltepunkte (>330, Abbildung 23) mit ihrem Angebot bedienen. Im Bahnverkehr bieten die Berlin S-Bahn GmbH, die DB Regio und die ODEG den Kundinnen und Kunden schienengebundene Angebote, etwa die Heidekrautbahn (RB 27), auf dem Berliner Außenring die S 8, auf der Stettiner Bahn die RE 3, RB 24 und RB 66 sowie die S-Bahn Linie 2 und S 85. Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) stellen mit der Tram 50 zudem ein weiteres Angebot bereit, welches Französisch Buchholz (Pankow) bedient. Die BVG, die Barnimer Busgesellschaft mbH und die Oberhavel Busgesellschaft mbH betreiben in Summe über 20 Linien, inkl. Plus-Bus-Linien, die die Bevölkerung für

Tangential- und Radialverkehre nutzen können. Die Bus-Angebote werden teilweise durch Rufbusse ergänzt, die bedarfsweise eingesetzt werden.

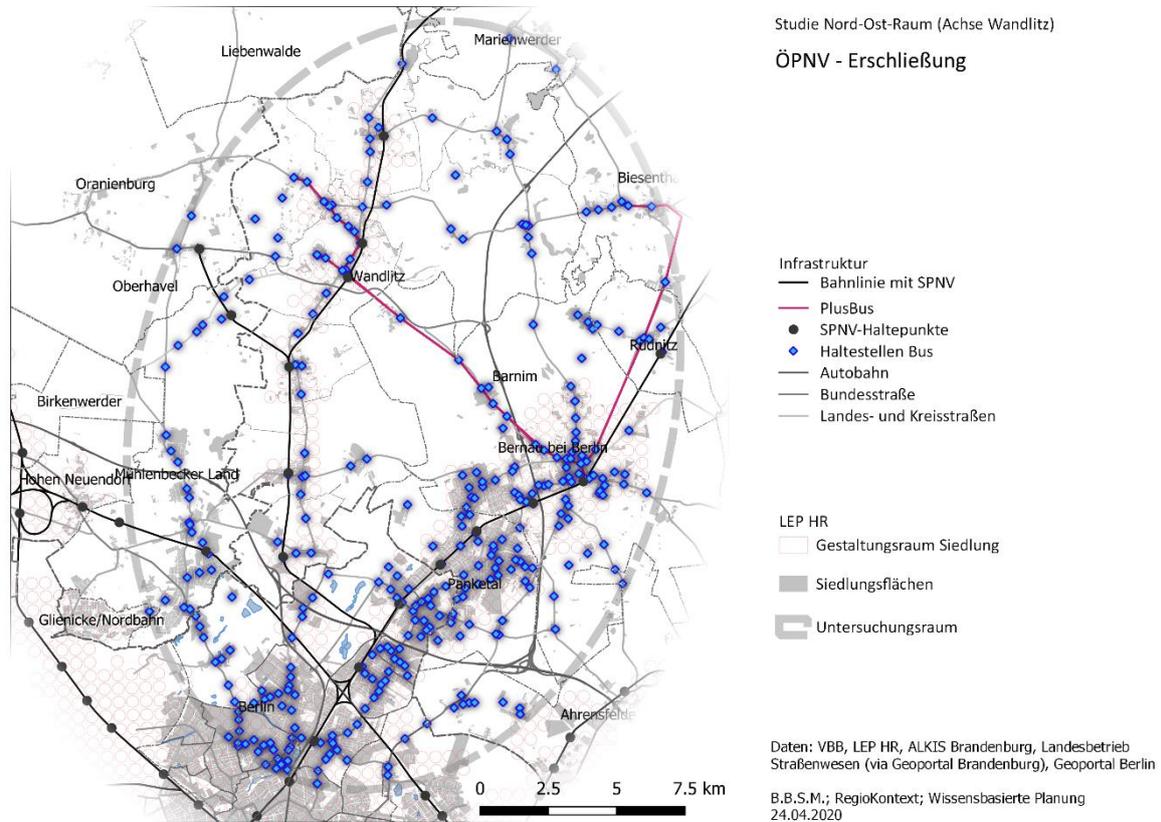


Abbildung 23: Haltepunkte im VBB-Netz

Quelle: eigene Darstellung; Daten: VBB

Das Netz an Haltepunkten und Linien ist insgesamt dicht und bietet entlang der Achse gute Anschlüsse an den ÖPNV. Vor allem im Buslinien-Netz zeigen sich jedoch Versorgungsunterschiede im Untersuchungsgebiet, abhängig vom Wochentag und der Uhrzeit.

Abbildung 24 zeigt, dass an einem Mittwochmorgen (Sommerfahrplan 2018) ein engmaschiges Netz an bedienten Bushaltestellen im Untersuchungsraum existiert. Am Mittwochabend ist das Angebot deutlich verringert und fokussiert auf die Anbindung Pankows und Bernaus. Ein ähnlich ausgedünntes Bild ergibt sich für einen Sonntag. Das Angebot ist außerhalb der Werktage entsprechend geringer als während der (Standard-)Arbeitswoche.

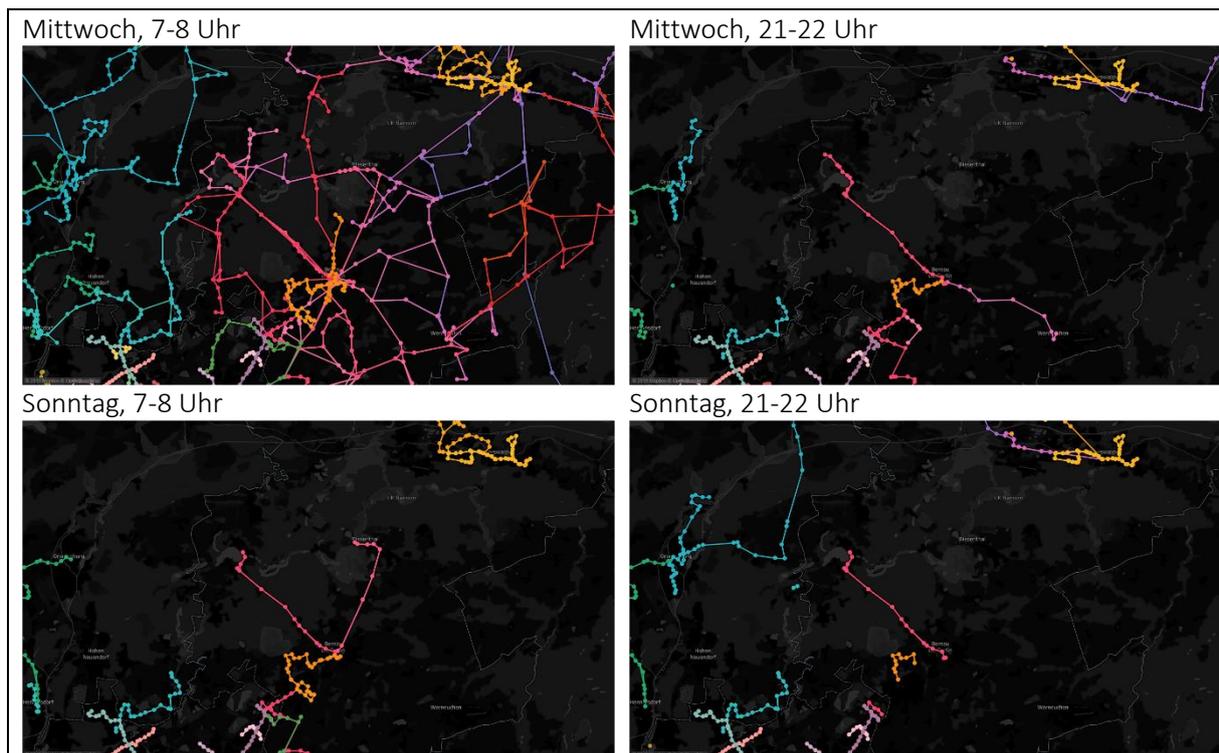


Abbildung 24: Bediente Bus-Haltestellen im Untersuchungsgebiet innerhalb ausgewählter Zeitfenster

Quelle: eigene Darstellung; Daten: VBB; Fahrplandaten für den Zeitraum 18.07.-08.12.2018

## Erreichbarkeiten

Um die Erreichbarkeiten von einzelnen Orten bzw. von Mittel- und Oberzentren abschätzen zu können, wurden für ausgewählte Tangential- und Radialverbindungen die Reisezeiten mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln betrachtet.

Abbildung 25 verdeutlicht, dass für jede der vier geprüften Relationen die Fahrtzeit mit dem MIV (etwa Pkw) am geringsten war.<sup>20</sup> Für die Verbindungen von Wandlitz nach Buch und Schönerlinde nach Eberwalde erreichten die Fahrtzeiten mit dem ÖPNV vergleichbare Werte und können als entsprechend attraktiv eingestuft werden. In den anderen beiden Fällen (Relationen) war die berechnete Fahrtzeit mit der Regionalbahn und dem Bus deutlich länger. Die Fahrtzeit mit dem Fahrrad betrug in allen Fällen wenigstens das Doppelte des MIV und mindestens eine Stunde. Dies ist einerseits den Wegeverbindungen, andererseits auch den mitunter großen Distanzen geschuldet.

<sup>20</sup> Es wurde die schnellste Route ausgewählt und die Verkehrslage zum Zeitpunkt der Abfrage berücksichtigt. Google Maps gibt zum Teil Die Ergebnisse können nicht automatisch auf andere Tage oder Uhrzeiten übertragen werden, da Ereignisse wie Baustellen, Sperrungen und Unfälle zu Abweichungen führen können.

 <b>Relation</b> (Mittwoch, 28.08.19, 08 Uhr, nächste Verbindung <sup>21</sup> )	 <b>Fahrtzeit MIV</b> (google.de/maps)	 <b>Fahrtzeit ÖPNV</b> (vbb.de)	 <b>Fahrtzeit Fahrrad</b> (bikemap.net)
<b>Wandlitz Bahnhof – S-Bhf. Buch</b>	22-26 min (L 100)	30 min (RB 27, S 2)	62 min (17,5 km)
<b>Klosterfelde Bahnhof – S-Bhf. Bernau</b>	18-26 min (A 11)	47 min (RB 27, Bus 894)	63 min (17,8 km)
<b>Wandlitz, Dorf (Bushaltestelle) – S-Bhf. Pankow</b>	30-45 min (L100, A 114)	92 min <sup>22</sup> (Bus 902, RB 27, S2)	105 min (26,6 km)
<b>Schönerlinde, Bahnhof – Eberswalde, Bahnhof</b>	40-60 min (L100, A 11)	60 min (RB 27, S2, RB 24)	167 min (45,6 km)

Abbildung 25: Reisezeitenvergleich für ausgewählte Verbindungen

Quelle: eigene Darstellung; Daten: Google Maps, VBB, Bikemap.net

Das BBSR bietet mit seinem Erreichbarkeitsmodell eine fundierte Basis, um für Gemeinden die durchschnittliche Fahrtzeit mit dem Pkw zu Mittel- und Oberzentren auszugeben. Abbildung 26 zeigt einen Ausschnitt des Modellergebnisses für den Untersuchungsraum. Für Wandlitz gibt das Modell eine durchschnittliche Pkw-Fahrtzeit zu einem Mittelzentrum von zwölf Minuten an, für das Mühlenbecker Land sind es 14 Minuten, für Panketal vier Minuten, für Bernau null (als ausgewiesenes Mittelzentrum). Die Fahrtzeiten zum Oberzentrum (rechte Karte in Abbildung 26) sind höher (da die Fahrtzeiten zum Zentrum berechnet und ausgegeben werden). Aus Wandlitz werden durchschnittlich 35 Minuten benötigt. Die Bevölkerung der anderen drei Gemeinden benötigt weniger Zeit; Bernau und Panketal jeweils 31 Minuten, Mühlenbecker Land 26 Minuten.

<sup>21</sup>Aufgrund verkehrlicher Änderungen, etwa weniger MIV aufgrund von Corona und anderer Taktung können aktuellere Suchergebnisse zu abweichenden Resultaten führen. Die schnellste Verbindung bezog sich auf die nächste Verbindung zu besagtem Datum und beschriebener Uhrzeit.

<sup>22</sup> Im Fahrplanjahr 2020/21 gibt es Alternativen zu ähnlichen Uhrzeiten (jedoch nur vormittags), die deutlich schneller sein können (ca. 40 min).

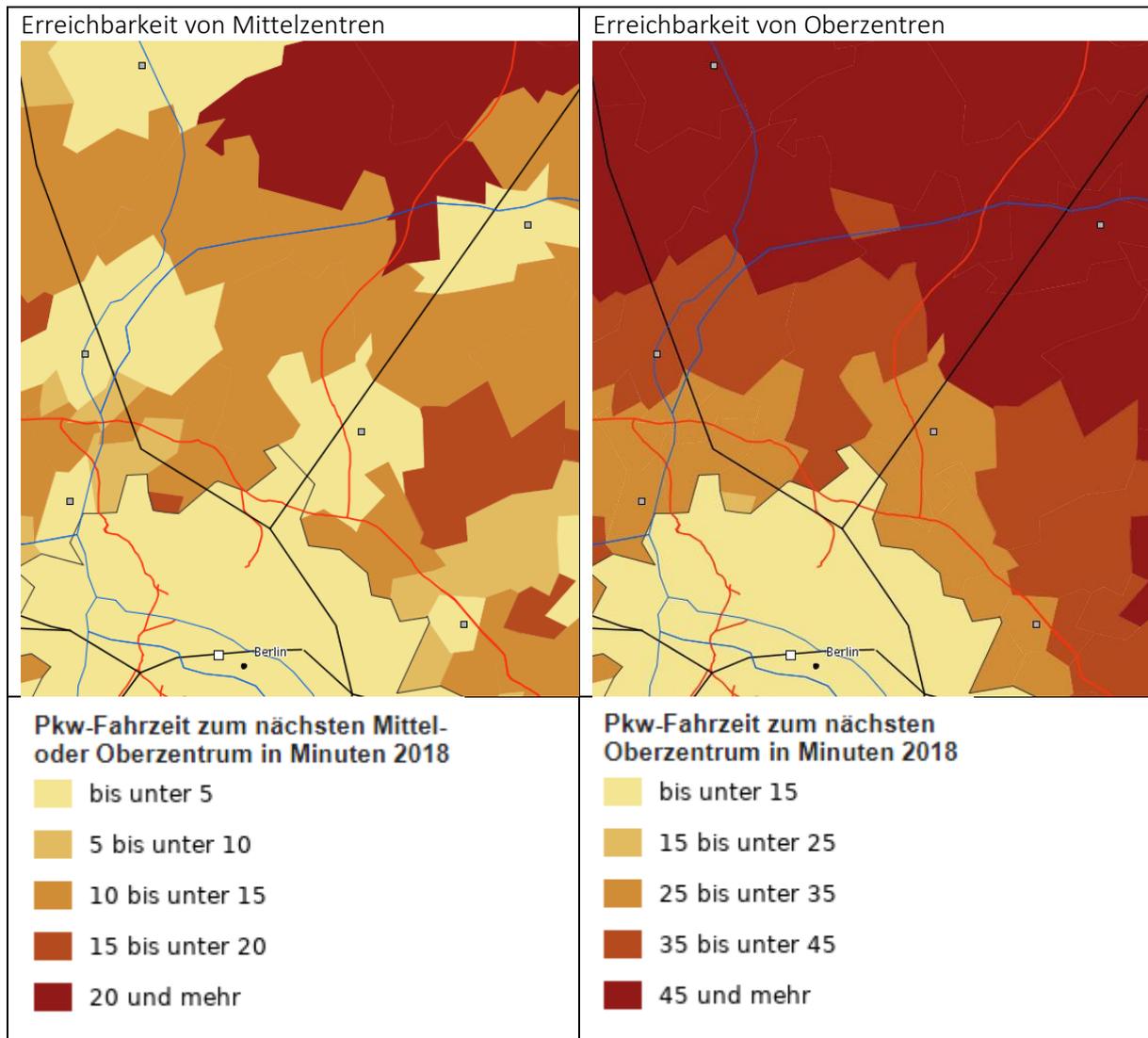
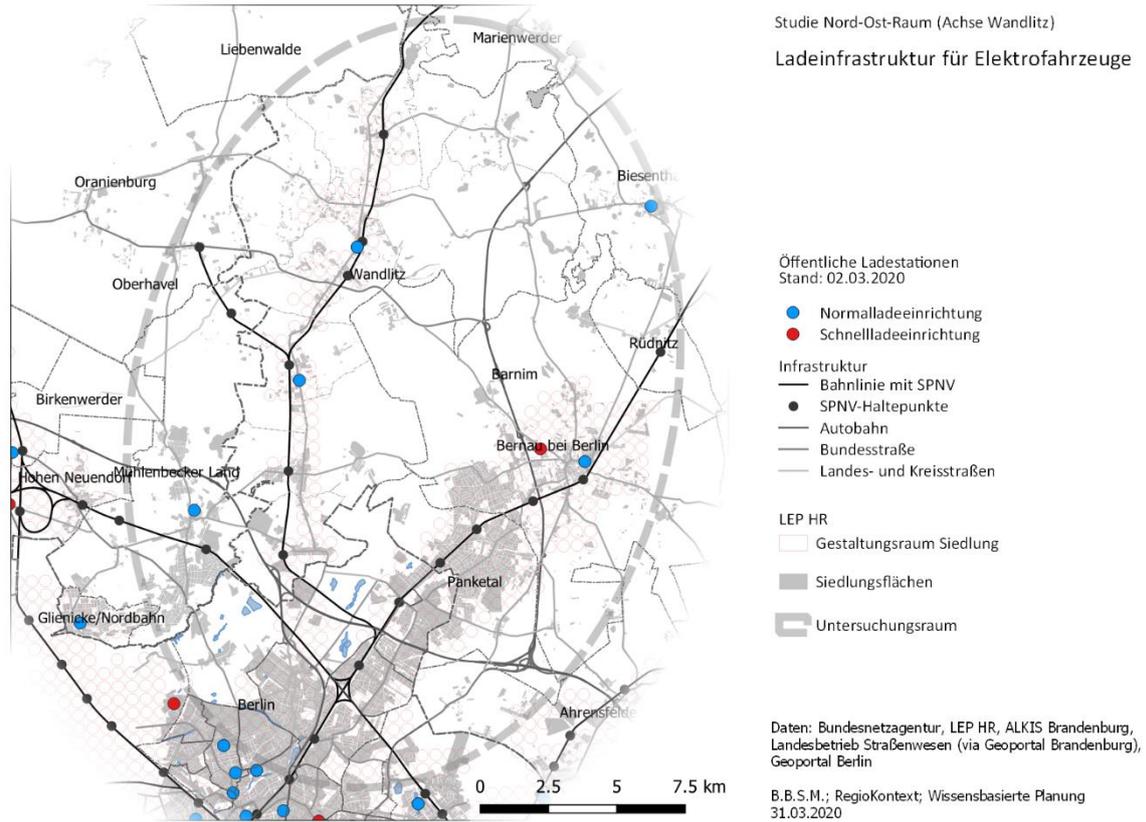


Abbildung 26: Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren mit dem Pkw, 2018

Quelle: Laufende Raubeobachtung des BBSR, Erreichbarkeitsmodell des BBSR; Geoinformationen: DLM1000, VG250 (generalisiert, aggregiert) Stand 31.12.2017

© GeoBasis-DE/BKG. Ober-/Mittelzentren: Pläne und Programme der Länder

Trotz der angestrebten Verkehrswende und des Mobilitätswandels wird der Pkw auch in Zukunft eine Rolle spielen, wenn es um Verkehre im Untersuchungsraum geht. Gelingt ein Umstieg auf Elektromobile, werden Ladesäulen benötigt – auch außerhalb privater Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke. Abbildung 27 zeigt die aktuelle Versorgung mit Ladesäulen und den in einer Studie berechneten Bedarf an Schnellladesäulen. Während entlang der Entwicklungsachse und dessen Verflechtungsraum multiple Bedarfe identifiziert wurden, gibt es bisher nur eine sehr geringe Anzahl an (öffentlichen) Lademöglichkeiten, eine davon in unmittelbarer Nähe des Rathauses Wandlitz.



**Abbildung 27: Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**

Quelle: <https://ladeinfrastruktur-foerderung.datenanwendung.de/>; letzter Zugriff: 27.09.2019