

Konferenz: STADTENTWICKLUNG IM 2. RING - 13. Oktober 2023 – Frankfurt (Oder), Hansesaal im Bolfrashaus

Veranstaltungsdokumentation

Kommunale Flächenstrategien entwickeln!

Die Städte „im 2. Ring“ haben in den vergangenen Jahren verstärkte Aufmerksamkeit in der Stadtentwicklungspolitik des Landes erhalten und finden auch in der Strategie „Stadtentwicklung und Wohnen“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung einen wichtigen Platz. Die Entwicklung dieser Städte als **Motor des Wachstums** und als Anker im ländlichen Raum ist wichtig für den weiteren Metropolenraum. **Wachstumstendenzen** können aktive Städte nutzen, um den spezifischen Wohnraumbedarf zu begegnen, neue Impulse für die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen zu setzen und eine Profilierung ihrer urbanen Qualitäten zu erreichen. Insbesondere die Vorhaben der **Innenentwicklung** können wichtige Beiträge zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Angesichts der unterschiedlichen Entwicklungen in den Städten sind Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer besonders wichtig. Daher führen das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der Städtekrantz Berlin-Brandenburg auch im Jahr 2023 die **verschiedenen Veranstaltungsformate** fort: die Werkstattveranstaltungen für die Fachebene und eine Städtekonferenz für die Leitungsebene der Städte.

Die Konferenz am 13. Oktober 2023 in Frankfurt (Oder) von 10:00 bis 16:00 Uhr zum Thema „**Kommunale Flächenstrategien entwickeln!**“ fokussiert die Diskussion über den Umgang mit Wachstum, steigender Nachfrage nach Wohnbaustandorten und Infrastrukturen. Ziel ist es, den **Austausch und Wissenstransfer** zwischen den Städten und den Akteuren im Land zu stärken und **Impulse für Lösungen und Strategien** in den Städten zu setzen. Dabei wurden sowohl Beispiele aus der klassischen Stadtentwicklung mit Fokus Wohnen und Innenstadt diskutiert als auch die Herangehensweise bei Gewerbeentwicklungen vorgestellt. Somit wurde eine wichtige Klammer zwischen den Akteuren gesetzt und unterschiedliche Herangehensweisen und Steuerungslogiken besprochen.

Nach der Eröffnung der Veranstaltung durch Corinna Berger von der Geschäftsstelle des Städtekrantz Berlin-

Brandenburg, heißt **Herr René Wilke, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt (Oder)**, die Teilnehmer*innen herzlich willkommen. Für die Stadt Frankfurt (Oder) skizziert Herr Wilke den begonnenen Wandel vom Sorgenkind zum Leistungsträger, die damit verbundenen städtebaulichen Konflikte (Innen- vs. Außenentwicklung), Anpassungsbedarfe bei Fachaspekten der Planung und Restriktionen für das städtische Verwaltungshandeln. Im Anschluss folgen das Grußwort und eine Einstimmung von **Herrn Guido Beermann, dem Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)**, um die Veranstaltung offiziell zu beginnen. Minister Beermann betont die Chancen, die aktuell für die Entwicklung der Städte im zweiten Ring bestehen, und stellt die Möglichkeiten des Landes dar, dies zu begleiten.

Bewährte und neue Instrumente der Baulandmobilisierung und Politik

Franciska Frölich von Bodelschwingh

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Franciska Frölich von Bodelschwingh fasste die zentralen Herausforderungen im Kontext der kommunalen Bodenpolitik zusammen und resümierte die wesentlichen Prinzipien für eine aktive Bodenpolitik.



Abbildung 1: Zentrale Handlungsbereiche [Quelle: Frölich 2023].

Die bundesweite Difu-Kommunalbefragung 2020, die im Rahmen des Projektes „Instrumente der Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ durchgeführt wurde, schaffte eine Wissensgrundlage, die zu folgenden Erkenntnissen führte:

- » *Aktive Bodenpolitik erfährt einen stetigen Bedeutungszuwachs*
- » *Große Bandbreite bodenpolitischer Instrumente und vielfältige Verknüpfungen prägen die praktische Anwendung*

- » Modelle und Ansätze anderer Kommunen können aufgegriffen werden, müssen aber unbedingt an die jeweiligen kommunalen Bedingungen angepasst werden
- » Einbindung und Unterstützung der Kommunalpolitik sind unverzichtbar – die Beständigkeit und Langfristigkeit politischer Beschlüsse ist wesentlich
- » Diversifizierung des Wohnraumangebots in ländlichen Regionen
- » Haushaltssanierung darf kein Grund für den Verkauf kommunaler Flächen sein – Verlust von Steuerungsfähigkeit
- » Qualitative Vergabekriterien nutzen anstelle von Höchstpreis-Vergaben
- » Kommunale Verhandlungsposition bewusst machen und bei der Diskussion mit privaten Entwicklern einbringen
- » Kommunale Steuerungsmöglichkeiten nutzen – z.B. mit einem Baulandmodell
- » Angesichts schwindender Flächenreserven langfristig interkommunale bzw. regionale Zusammenarbeit etablieren

Aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen in den Kommunen sind die möglichen Instrumente spezifisch zu kombinieren, um eine bestmögliche Steuerung der Flächenentwicklung vornehmen zu können.

Baupotenziale in Nauen – Anspruch und Wirklichkeit

Gunther App

Fachbereichsleiter Bau Stadt Nauen

Nauen steht gerade in der Kernstadt vor bedeutenden Herausforderungen. Die steigende Einwohnerzahl erfordert dringend die Schaffung von neuem Bauland, insbesondere für Mehrfamilienhäuser. In diesem Kontext wurden verschiedene teilräumliche Planverfahren vorbereitet, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 ist als gesamtstädtischer Rahmen allerdings fortschreibungsbedürftig.

Nauen hat für die Analyse der Nachfrage und des Bedarfs eine umfassende Analysemethode entwickelt. Zudem nutzt die Stadt das Instrument der Folgekostenrichtlinie, um Entwickler an Folgekosten von teilräumlichen Entwicklungsvorhaben zu beteiligen.

Aktuell ist jedoch abzusehen, dass die ursprünglichen Planungen aus verschiedenen Gründen nicht umge-

setzt werden. Dies ist einerseits bedingt durch die öffentliche Meinung, wechselnde kommunalpolitische Prioritäten und andererseits auch durch die begrenzten Ressourcen (personelle und finanzielle Ressourcen) in der Stadt.

Revitalisierung und bauliche Konsolidierung in Wittenberge

Martin Hahn

Amtsleiter Bauamt Stadt Wittenberge

In der Stadt Wittenberge wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Konzepte und Studien erstellt, die unterschiedliche Dimensionen der Stadtentwicklung beleuchten, um über das INSEK hinaus Grundlagen für eine strategische Stadtentwicklung zu konkretisieren. Hierzu zählen das Kleingartenentwicklungskonzept, die Bauland- und Wohnungsbaustrategie, die Gewerbeentwicklungsstrategie, die Stadtumbaustrategie und das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept. Gemeinsam bilden diese Strategien eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung der Stadt.

So hat die Analyse der teilweise brachliegenden Kleingartenbestände geholfen, neue Potenziale für die Entwicklung von Wohnbaustandorten zu identifizieren und zu aktivieren. Unterschiedliche weitere Maßnahmen sind angestoßen worden. Diese umfassen die Entwicklung von Gewerbeflächen, die Aktivierung und Sanierung des Altbaubestandes, die Revitalisierung des Bahnhofsviertels mithilfe einer Rahmenplanung und die Entwicklung des ehemaligen Stadthafens als urbaner Entwicklungsstandort.

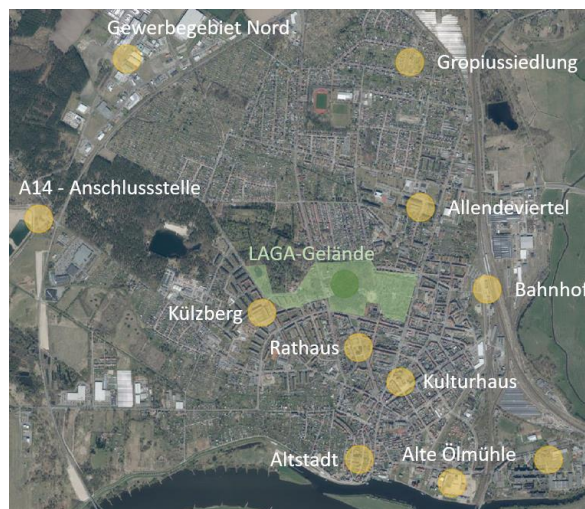


Abbildung 2: Projekte in Wittenberge [Quelle: Hahn 2023].

Flächenrevitalisierung in Brandenburg an der Havel

Michael Müller

Bürgermeister Stadt Brandenburg an der Havel

In Brandenburg an der Havel wurden ebenfalls durch das INSEK und weitere umfangreiche Konzepte die Strategien für die Entwicklung der Stadt festgelegt. Aus den Analysen ergeben sich für die Stadt spezifische Wohnraumbedarfe und erforderliche und gewünschte Quantitäten und Qualitäten an Flächen. Ebenso konnten durch die Konzepte und Analysen mögliche Flächenpotenziale für Entwicklungen in verschiedenen Stadtquartieren identifiziert werden. Zur Aktivierung der Potenziale verfolgt die Stadt drei zentrale Ansätze, die anhand von Beispielen illustriert wurden:

- Städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“,
- integriertes kooperatives Gutachterverfahren „Entwicklung Packhofgelände“
- Entwicklung nach §34 BauGB mit städtebaulichem Vertrag auf dem Gelände des ehemaligen Busbetriebshofs.

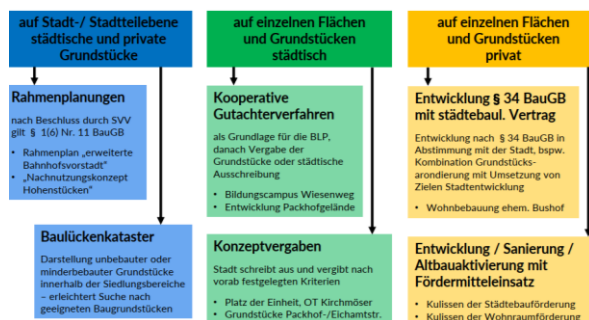


Abbildung 3: Zentrale Handlungsstränge der Stadt [Quelle: M. Michael 2023].

Stadtentwicklungsstrategien der Städte im 2. Ring

Prof. Frank Schwartze

Insar consult stadt architektur region

Vorgestellt wurden die zentralen Inhalte des kürzlich im Auftrag des MIL erarbeiteten Gutachtens zum Thema Stadtentwicklung im 2. Ring. Ziel ist es, die Städte des 2. Rings dabei zu unterstützen, die Aufgaben der Stadtentwicklung zu bewältigen und die Chancen des Stadtwachstums im Sinne einer ausgewoge-

nen und nachhaltigen Entwicklung zu nutzen. Untersucht wurden die Städte Angermünde, Bad Belzig, Beelitz, Fürstenwalde/Spree, Gransee, Lübben, Lübbenau/Spreewald, Nauen, Rathenow, Wittenberge und Zossen.

Festgestellt werden konnte, dass die untersuchten Städte trotz großer Strukturunterschiede eine hohe Dynamik aufweisen. Diese ist getrieben durch weit fortgeschrittene Prozesse des Stadtumbaus, hohe Pendlerströme mit der SPNV-Anbindung als Motor und – abhängig von der Lage in Brandenburg – zunehmenden Wachstumsperspektiven.

Gleichzeitig bestehen typische Herausforderungen: Engpässe im Wechsel des Steuerungsmodus von Schrumpfung zu steuernder Wachstumsplanung, ausgelastete soziale Infrastrukturen, begrenzte kommunale Flächenverfügbarkeit, zunehmende Anforderungen des Klimaschutzes und der -anpassung und allgemein begrenzte kommunale Ressourcen.

Bei allen Unterschieden lassen sich zentrale Impulse für die Städte des zweiten Rings ableiten:

Neue Narrative: Entwicklung und Vermittlung einer tragfähigen gemeinsamen Idee der „Städte im zweiten Ring“, wie sie als attraktive Standorte mit eigener Qualität, Entwicklungsperspektiven für die Wirtschaft und alte wie neue Bewohnerinnen und Bewohner schaffen.

Partnerschaftliche Entwicklung: Kernstadt und Ortsteile sollten zusammengedacht werden und ggf. Verantwortungsgemeinschaften mit den Kreisen gebildet werden.

Ein konzertierter Impuls durch die neuen INSEKs: Landes- und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen strategisch sollten miteinander verbunden und den Städten konkrete Handlungsoptionen ermöglicht werden.

Das MIL plant, die strategischen Impulse aus dem Gutachten mit konkreten Überlegungen zur Umsetzung zu unterfüttern, um praktische Handlungsansätze für die Kommunen zu verbessern.

Entwicklung von Gewerbeflächen – Konkurrenz für Wohnbauflächen?

Jürgen Vogler

Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB)

Im letzten Block der Veranstaltung wird das Thema des Flächenbedarfs der Gewerbeentwicklung aufgegriffen.

In diesem Kontext wurde die Ansiedlungsstrategie des Landes Brandenburg präsentiert. Im Ergebnis der Neugestaltung werden die vier strategischen Ziele „Brandenburg als neues industrielles Zentrum in Deutschland“, „Profilschärfung des Wirtschaftsstandortes Brandenburg“, „Ganzheitliche Ansiedlungspolitik als Erfolgchance“ und „Brandenburg als „Place to be“ für Fach- und Arbeitskräfte / Brandenburg als Land der Guten Arbeit“ definiert.

Benannt wurden auch vorhandene Hemmnisse, die sich u.a. aus den Untersuchungen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes des Landes Brandenburg ergeben. So mangelt es an sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen, bei den bestehenden Reserven handelt es sich hauptsächlich um Kleinstflächen. Große regionale Unterschiede führen dazu, dass der Bedarf an freien Bestandsflächen landesweit zwar rechnerisch gedeckt werden könnte, jedoch regionale Engpässe vorherrschen.

Grundsätzlich ist Brandenburg jedoch gerade ein „Place to be“ für Unternehmen und zieht damit viele Arbeitskräfte an. Diese brauchen attraktive Wohn- und Freizeitangebote. Gerade hier besteht eine große Schnittmenge mit der Stadtentwicklungsplanung. Das Thema des wirtschaftlichen Wachstums sollte auch stärker in den kommunalen INSEK aufgenommen werden, um die Grundlagen für die Gewerbeentwicklung zu verbessern.

Fürstenwalde/Spree - Umgang mit dem TESLA-Effekt

Matthias Rudolph

Bürgermeister Stadt Fürstenwalde/Spree

Aus der Perspektive einer Kommune im Umfeld der Tesla-Ansiedlung werden die Herausforderungen und praktischen Probleme bei dem Versuch dargestellt, die Impulse des Wachstums aufzugreifen.

So strebt die Stadt an, im Innenbereich liegende Grundstücke für Gewerbe und Wohnen zu aktivieren. Unter anderem soll im Bereich „Lindenstraße/Friedrich-Ebert-Straße“ Raum für die Gewerbeflächenentwicklung geschaffen werden. Doch aufgrund von Altlasten- und Lärmproblemen stockt die Entwicklung, und die wirtschaftliche Realisierbarkeit steht in Frage.

Ebenso kann die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche für die "Wohnbebauung Uferstraße - Alte Wollfabrik" aufgrund bislang unlösbarer Anforderungen des Natur- und Artenschutzes nicht umgesetzt werden.

Aus städtischer Sicht sind die Zielkonflikte zwischen den einzelnen Behörden zunehmend nicht mehr über einen konstruktiven bilateralen Dialog zu lösen. Die Bearbeitung dieser Herausforderung ist für die knapp besetzten Bauämter kaum mehr möglich. Zunehmend fällt es schwer, die Gründe von langen Planungsprozessen der Politik und Bevölkerung zu erklären. Daher gibt es erste Überlegungen der Stadt, wieder stärker den Außenbereich in den Blick zu nehmen.

Frankfurt (Oder) - Große Flächen für wachsende Nachfrage

Claus Junghanns

Bürgermeister Stadt Frankfurt (Oder)

Auch in Frankfurt (Oder) wird der Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen spürbar, um die große Nachfrage zu bedienen. Zwar gibt es noch einige Bestandsflächen, doch erfüllen diese oft nicht die Anforderungen und sind nicht mehr ausreichend in Zahl und Größe. Deshalb wurden verschiedene Entwicklungen angestoßen, um mittelfristig wieder ein breites Angebot an Gewerbeflächen zu schaffen. Aber auch in Frankfurt (Oder) bestehen regelmäßig wiederkehrende Herausforderungen bei der GE-/GI-Entwicklung:

- » *Flächenzugriffs-/Eigentumsverhältnisse*
- » *Wettbewerb mit alternativen (Zwischen-)Nutzungen, z.B. erneuerbare Energien, Landwirtschaft, Wohnen*
- » *Archäologie und Denkmalschutz*
- » *Natur- und Artenschutz*
- » *Altlasten- und Kampfmittelberäumung*
- » *Medientechnische und verkehrstechnische Erschließung (vorzuhaltende Kapazitäten, ÖPNV-Anbindung, Straßenausbau usw.)*
- » *Kosten für Baurechtschaffung und Erschließung*

Mit den nun begonnenen Standortentwicklungen stellt sich Frankfurt (Oder) für die Zukunft auf und wird trotz der Herausforderungen das Angebot an Flächen deutlich erhöhen können.

Erkenntnisse und Perspektiven

Stefan Bruch

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Zum Ausklang der Veranstaltung fasst Stefan Bruch die zentralen Erkenntnisse und Perspektiven zusammen. Wichtigste sind:

- » *Der Austausch hat wieder einmal die Vielfalt der Städte im zweiten Ring verdeutlicht, deren Selbstbewusstsein heute gefestigt ist. Dies sollten die Städte stärker nach außen tragen.*
- » *Die Beispiele haben gezeigt, welche praktischen Lösungswege, Strategien und Maßnahmen ergriffen werden können, um die Entwicklung der Städte aktiv zu steuern*
- » *Aufbauend auf den Handlungsempfehlungen des Gutachtens zu den Städten im zweiten Ring müssen wir zusammen Lösungswege und Strategien entwickeln, um die Handlungsfähigkeit der Kommunen langfristig zu stärken. Das MIL wird eigene Unterstützungsangebote für die Städte überprüfen und ggf. nachjustieren.*

Verwiesen wird auf die verfügbaren Kanäle zum Austausch. Dabei kann gerade auch das Format einer Fachtagung zum Austausch der Kommunen untereinander wichtige Impulse für die Städte setzen. Er bedankt sich im Namen des MIL für die Beiträge und Diskussionen und freut sich, auch 2024 wieder gemeinsam Projekte und Herausforderungen auszutauschen.

Übersicht der Städte des zweiten Rings

- ▶ Angermünde
- ▶ Bad Belzig
- ▶ Beelitz
- ▶ Fürstenwalde/Spree
- ▶ Gransee
- ▶ Lübben
- ▶ Lübbenau (Spreewald)
- ▶ Nauen
- ▶ Rathenow
- ▶ Wittenberge und Zossen
- ▶ Frankfurt (Oder)
- ▶ Neuruppin
- ▶ Eberswalde
- ▶ Luckenwalde
- ▶ Cottbus
- ▶ Jüterbog
- ▶ Brandenburg an der Havel



Abbildung 4: Impression der Veranstaltung [Hellwig 2023].