

# Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes

Schöneiche bei Berlin  
Mai 2022



## Impressum

Auftraggeber:



Schöneiche bei Berlin  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

Auftragnehmer:

 **mayerwittig** Architekten und Stadtplaner GbR

**mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR**  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

Frau Isabel Mayer  
Frau Jana Hilbert  
Herr Sebastian-Alexander Grünwald

Stand:

Mai 2022

### Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine genderneutrale Sprache verzichtet und lediglich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.

### Titelbild: Deckblatt

(eigene Darstellung, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg)



## INHALT

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
Lage	3
Anlass und Ziele der Planung	3
Vorgehensweise und Planungsprozess	3
<b>2. GRUNDLAGENERMITTLUNG</b>	<b>5</b>
Dokumentenanalyse	5
Städtebauliche Analyse	10
Ergebnisse der Grundlagenermittlung	17
<b>3. VORENTWURFSPHASE</b>	<b>18</b>
Ideensammlung	18
1. Workshop – „Gestalten Sie mit“	19
Vorentwurf – Variantenentwicklung A, B und C	25
2. Workshop – „Reden Sie mit“	29
Eigentümergebeteiligung	30
Ortsentwicklungsausschuss	30
Trägerbeteiligung	31
Ergebnisse der Vorentwurfsphase	32
<b>4. ENTWURFSPHASE</b>	<b>33</b>
Variante D	33
Variante E	35
3. Workshop – „Entscheiden Sie mit“	37
<b>5. UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>38</b>
Beschluss über das Entwicklungskonzept	38
Flächenaufstellung Variante E	38
Verfahren der Grundstücksneuordnung	40
Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise	41
Fazit	42
<b>6. ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>43</b>



## 1. EINFÜHRUNG

Dieses Entwicklungskonzept wurde für die zukünftige Gestaltung der Brachfläche des ehemaligen LPG-Geländes am Ortsrand der Gemeinde Schöneiche bei Berlin erarbeitet. Entstanden ist es zwischen Herbst 2019 und Herbst 2021 im Rahmen eines umfassenden, städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozesses. Ein besonderes Augenmerk lag hierbei auf dem engen Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern von Schöneiche.

### Lage

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegt im Land Brandenburg, wie der Name sagt, in unmittelbarer Nähe zu Berlin im Landkreis Oder-Spree. Geprägt von einem umfangreichen Baumbestand, zählt die Waldgartenkulturgemeine rund 13.200 Einwohner.<sup>1</sup> Das zu entwickelnde Gelände der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) von rd. 22 ha Fläche befindet sich nordwestlich und unweit des Gemeindezentrums im Ortsteil Schöneiche an der Landesstraße Neuenhagener Chaussee (L338).



Abb.: Verortung Landkreis Oder-Spree / Schöneiche bei Berlin / ehemaliges LPG-Gelände, o. M. | eigene Darstellung <sup>2</sup>

### Anlass und Ziele der Planung

Die Flächen und Gebäude der ehemaligen LPG sind größtenteils leerstehend bzw. brachliegend und sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Gemeinde legt dabei großen Wert auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung mit einem gemischten und an die Ortslage angepasstem Nutzungsprogramm. Die Funktions- bzw. Nutzungsmischung wurde bisher noch nicht abschließend definiert. Eine städtebauliche Entwicklungsplanung ist daher die für eine nachhaltige Entwicklung des Areals erforderliche Voraussetzung. Ziel des Entwicklungskonzeptes war es eine städtebauliche Vorzugsvariante zu erarbeiten. Diese wurde den politischen Gremien der Gemeinde vorgelegt und von der Gemeindevertretung am 26.10.2021 beschlossen. Relevant für die nachhaltige Entwicklung des Areals sind dabei insbesondere städtebauliche Aspekte der Nutzungsart, baulichen Dichte, Erschließung und Gestaltung.

### Vorgehensweise und Planungsprozess

Der Planungsprozess war in vier aufeinander aufbauende Phasen gegliedert und wurde begleitet durch die fortwährende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern von Schöneiche sowie weiterer, relevanter Akteurinnen und Akteure. Durch diese frühzeitige Einbindung sollte Teilhabe ermöglicht, Kooperationen angeregt und dadurch eine wirkliche Legitimation für die Planung hergestellt werden.<sup>3</sup> Ergänzt wurde der Prozess durch weitere Gespräche, Präsentationen, schriftliche Anfragen und Stellungnahmen bei und

<sup>1</sup> Stand: 25.10.2021, Amtsblatt Nr. für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 09.11.2021

<sup>2</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

<sup>3</sup> vgl. Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (BBSR 2020)

mit Grundstückseigentümern, Trägern öffentlicher Belange sowie mit politischen Gremien der Gemeinde.

Die Grundlagenermittlung beinhaltete als erste Phase zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse, um die Ausgangssituation der Gebietsentwicklung abbilden zu können. Gesamtstädtische, teilräumliche und sektorale Planungen und Konzepte sowie politische Protokolle und planungsrechtliche Dokumente wurden in diesem ersten Arbeitsschritt ausgewertet. Ergänzt wurde die Dokumentenanalyse durch Ortsbegehungen und Gespräche mit dem Auftraggeber. Den Auftakt für den Ideenworkshop am 13. Februar 2020 bildete ein Aufruf an die Bürger von Schöneiche bei Berlin zur Einreichung von Wünschen und Ideen für die Zukunft des Areals. Ebenfalls beteiligt wurden die Eigentümer und Pächter im Gebiet. Sie wurden vorab schriftlich über den Planungsprozess informiert und ebenfalls eingeladen, sich in die Diskussion einzubringen. Die Ergebnisse aus dem Ideenworkshop wurden ausgewertet und aufbereitet, so dass diese auf der Homepage der Gemeinde eingestellt werden konnten.

Aufbauend auf den im ersten Arbeitsschritt gesammelten Informationen und ersten Entwicklungsvorstellungen wurden in der zweiten Phase mögliche Entwicklungsszenarien abgeleitet und drei städtebauliche Vorentwurfsvarianten im Maßstab 1:2.000 entwickelt. Diese wurden in einer Konzeptwerkstatt am 01. September 2020 öffentlich diskutiert. Anschließend wurden die Varianten im Rathaus ausgestellt. Die Bürger hatten so die Möglichkeit, sich noch einmal schriftlich zu den Vorentwürfen zu äußern.

Die dritte Phase begann mit der Auswertung der vorangegangenen Beteiligung zur Erarbeitung von zwei städtebaulichen Entwürfen als Vorzugsvarianten im Maßstab 1:1.000. Auf der Basis von zwei Ansätzen wurden verschiedene Lösungen und Konzepte für die baulich-räumliche Ausgestaltung, die Gebäudenutzung, die Freiräume und die Erschließung des Areals ausgearbeitet. Aufgrund der pandemischen Situation Mitte 2021 erfolgte die dritte Beteiligungsveranstaltung als Onlinedialog am 17. Juni 2021. Zwischen dem 31. Mai und dem 30. Juni 2021 wurde ergänzend eine Onlinebeteiligung ermöglicht, in deren Rahmen die Bürger über die Entwurfsvarianten abstimmen konnten. Hierzu wurde u. a. ein ca. 10-minütiges Video produziert, indem die Varianten ausführlich vorgestellt wurden.

Auf der Basis des Abstimmungsergebnisses sowie in Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde schließlich eine der beiden Vorzugsvarianten favorisiert. Die Ergebnisse des Planungsprozesses sind in der vierten Phase den politischen Gremien der Gemeinde als Beschlussvorlage zur Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes vorgelegt und beschlossen worden. Abschließend erfolgte die Dokumentation im Rahmen des vorliegenden Berichtes.

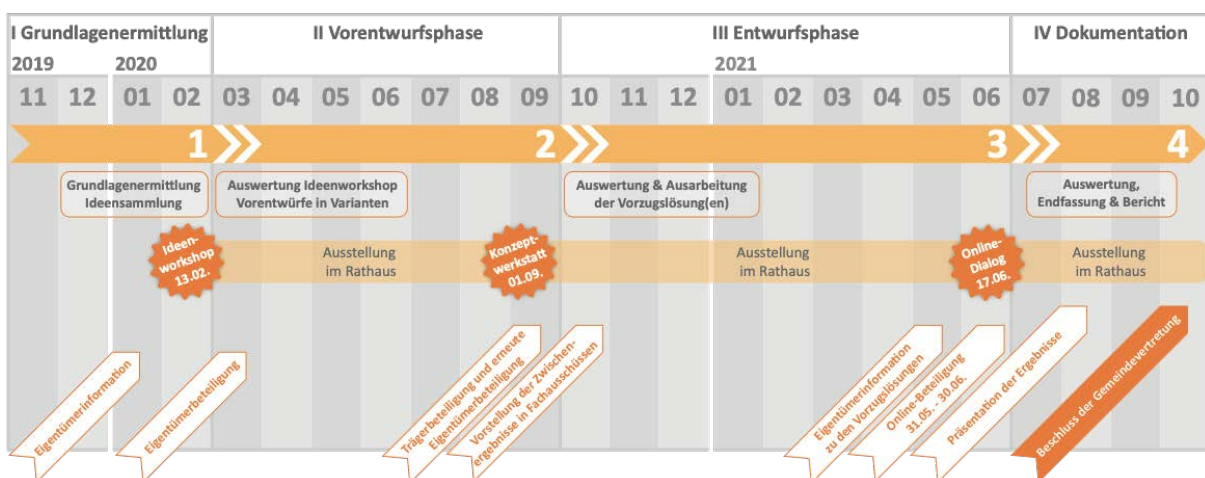


Abb.: Zeitplan, o. M. | eigene Darstellung



## 2. GRUNDLAGENERMITTLUNG

Die Analyse des Gebietes gibt einen ersten Überblick. Untersucht wurden sowohl das Gebiet selbst als auch dessen nähere Umgebung im Gemeindegebiet. Relevant sind außerdem Aspekte der Landes- bzw. der (Teil-)Regionalplanung.



Abb.: Lage des Entwicklungsareal der ehem. LPG im Ortsteil Schöneiche (Luftbild), o. M. | eigene Darstellung<sup>4</sup>

### Dokumentenanalyse

#### Regionalplanung (2021)

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde im Juni 2021 durch die regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschlossen. Er wurde u. a. auf der Rechtsgrundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) sowie des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR 2019) entwickelt und wird dem hier vorliegenden Entwicklungskonzept zu Grunde gelegt.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist dem o. g. Regionalplan nach als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ (GSP) mit entsprechenden Auswirkungen auf die zukünftige Siedlungsentwicklung eingestuft. Im Sinne des LEP HR werden diese als „weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung“ definiert. „Daraus ergibt sich für die entsprechenden Ortsteile, zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption der Gesamtgemeinde nach Z 5.5 LEP HR von 1 ha / 1.000 Ew., eine Wachstumsreserve von 2 ha / 1.000 Ew. des GSP-Ortsteils für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen (vgl. Z 5.7 LEP HR).“<sup>5</sup> Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich hierbei erstens lediglich um eine Wachstumsreserve als raumordnerische Option handelt und zweitens der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist. Entscheidungen hierüber sind durch die Gemeinden zu treffen.

<sup>4</sup> Bildquelle: Geoportal Brandenburg

<sup>5</sup> Sachlicher Teilregionalplan Oderland-Spree 2021: 18

### Integriertes Ortsentwicklungskonzept 2030 (2018)

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK 2030) wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 04.07.2018 beschlossen und liegt in der Endfassung vom 10.07.2018 vor. Es ist das wichtigste Koordinierungsinstrument für die zukünftige Kommunalentwicklung bis 2030. Als zentrale Ziele der Ortsentwicklung werden im INOEK die „behutsame quantitative und qualitative Anpassung und Erweiterung des erforderlichen Angebotes an Wohnraum“ sowie von „Einrichtungen der sozialen sowie technischen Infrastruktur“ definiert.<sup>6</sup> Mit dem Teilregionalplan von 2021 wurde schließlich die im Rahmen des INOEK getätigte Annahme bestätigt, dass der Ortsteil Schöneiche im Sinne der Landesplanung den Status als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ erhalten könnte.

Das INOEK stuft die Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes, begründet durch den unattraktiven Ortseingang und leerstehende Flächen in der Nähe des Gemeindezentrums, als zentrales Vorhaben ein. Folgende spezifische Maßnahmen werden für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes beschrieben:

- Maßnahme 3.1:* Ideenwettbewerb LPG-Gelände
- Maßnahme 3.2:* Neuordnung und Aufwertung LPG-Gelände
- Maßnahme 3.3:* Bereitstellung von Sportflächen

Bei der Neuordnung des ehemaligen LPG-Geländes könnten, laut INOEK, zusätzlich Wohnnutzungen geplant und umgesetzt werden. Die Entwicklung führt zu einer Aufwertung des Areals, die sich positiv auf die Umgebung auswirken soll, wie z. B. auf die angrenzenden kulturellen Einrichtungen im Gutsdorf. Aufgrund seiner Flächengröße ist das Areal für Nutzungen geeignet, die wegen ihres Platzbedarfs nicht in zentralen Bereichen des Gemeindegebietes angesiedelt werden können. Somit wird das Gebiet im Rahmen des INOEKs als Standort für ein Sportstadion ausgewiesen, das für höherklassige Fußballspiele geeignet ist. Die Errichtung weiterer Sportflächen sichert im Falle eines künftigen Bevölkerungswachstums das Angebot für attraktiven Leistungs- und Breitensport in der Gemeinde.

Das INOEK nennt als zu erwartende Effekte, bei der Entwicklung des Geländes: „offene und konstruktive Diskussion über die zukünftige Gestaltung des Geländes in der Gemeinde“, eine „bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen“, die „Vernetzung des Geländes mit der Ortsmitte und den Ortsbereichen der Gemeinde“ sowie ein „stabiles und nachgefragtes Sportangebot“.<sup>7</sup> Dem Konzept folgend sind im Rahmen eines Ideenwettbewerbes zunächst mögliche zukünftige Nutzungen zu sammeln und zu diskutieren. Dieser Maßnahme ist die Gemeinde Schöneiche mit der Beauftragung zur Erstellung dieses Entwicklungskonzeptes zum ehemaligen LPG-Gelände nachgekommen. Es wird als Grundlage zur städtebaulichen Neuordnung des Entwicklungsgebietes durch Bauleitplanung dienen.

---

<sup>6</sup> INOEK 2030: 15

<sup>7</sup> INOEK 2030: 148–150

### Flächennutzungsplan (2000)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 legt einen Großteil der Fläche als landwirtschaftlichen Außenbereich fest (Buchstabe „A“). Des Weiteren liegen mehrere Biotopflächen (Buchstabe „B“) im Bereich des Entwicklungsareals. Im Süden an der Kreuzung Am Weidensee/ Neuenhagener Chaussee ist eine kleine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur und Fremdenverkehr“ verortet. Der Weidensee ist als einstweilig gesichertes, flächenhaftes Naturdenkmal gem. § 23 BbgNatSchG gekennzeichnet. An das Waldgebiet des Weidensees grenzt im Osten die Fläche eines ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmals. Die Kastanienallee ist ein flächenhaftes Naturdenkmal. Entlang der Allee ist zudem eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung dargestellt.

Westlich vom ehemaligen LPG-Gelände ist eine „überörtlich, bedeutsame Grünzäsur“ hervorgehoben (große Rechtecke in nordöstlicher Richtung verlaufend). Entlang des Schlossparks und des Fredersdorfer Mühlenfließes besteht östlich des Entwicklungsgebietes eine „übergeordnete Grünverbindung“ (kleine Rechtecke, ebenfalls in nordöstlicher Richtung verlaufend). Beide Darstellungen sind aus dem Regionalplan Oderland-Spree und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg übernommen worden.

In der näheren Umgebung befinden sich Wohnbauflächen („W“, rot), Mischgebietsflächen („M“, braun) sowie weitere Sonderbauflächen („S“, orange), Landwirtschaftsflächen (hellgelb) und Waldflächen (dunkelgrün).

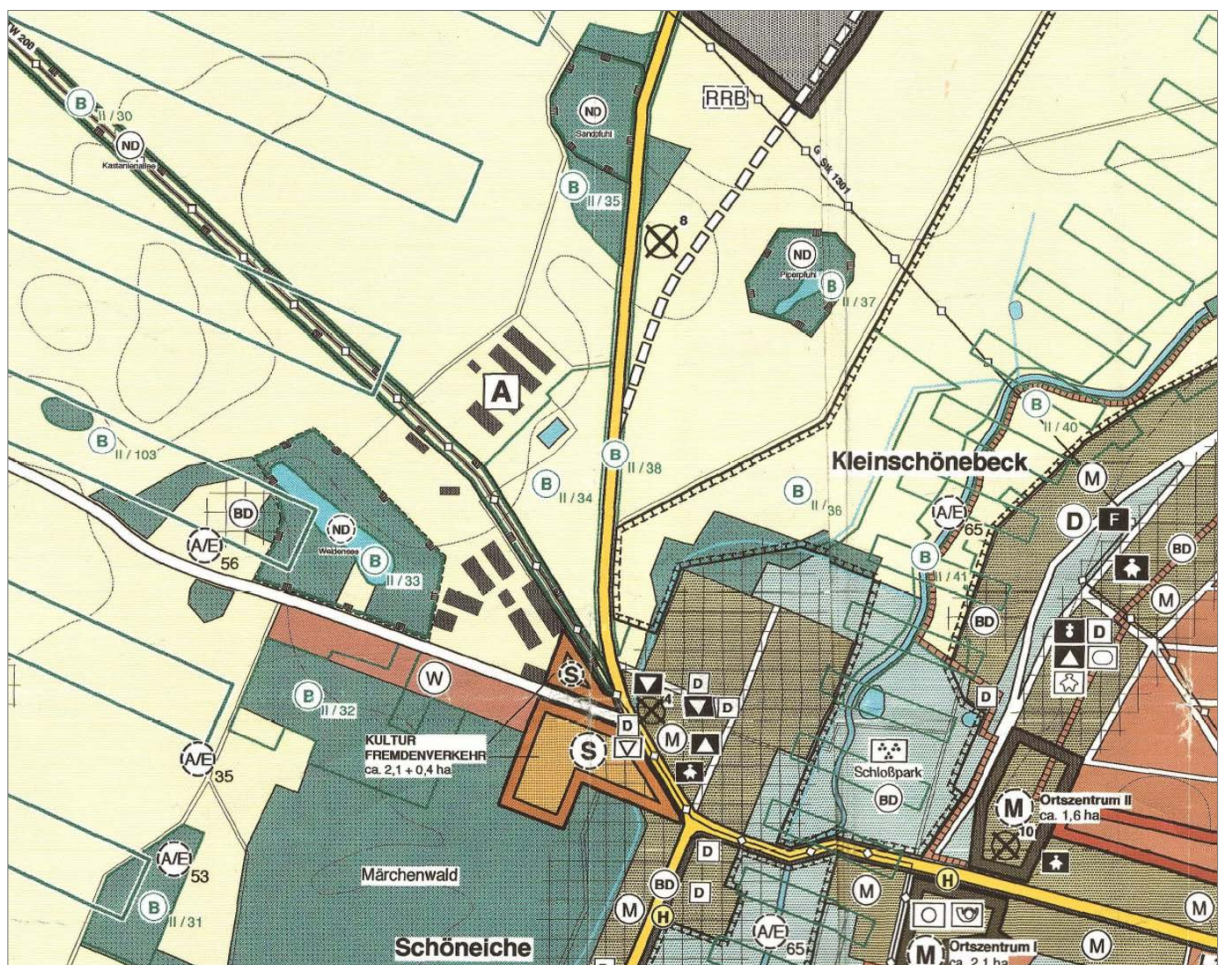


Abb.: Flächennutzungsplan 2000 (Auszug), o. M.

### Bebauungsplan 4A/97 „Gutshof Schöneiche“ (2002)

Im südlichen Bereich wurde ein kleiner Teil des ehemaligen LPG-Geländes bereits 2002 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gutshof Schöneiche“ überplant. Für das Gebiet ist eine öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, eine Fläche für Landwirtschaft (Biotop „Feuchtwiese“) sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Des Weiteren ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gewässerbewirtschaftung (Jägergraben – Weidensee) festgeschrieben. Entlang der Kastanienallee sind einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die für diesen Bereich festgesetzten Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielen der Gemeindeentwicklung. Weitere Überschneidungen des Entwicklungsgebietes mit Geltungsbereichen vorhandener Bebauungspläne bestehen nicht.

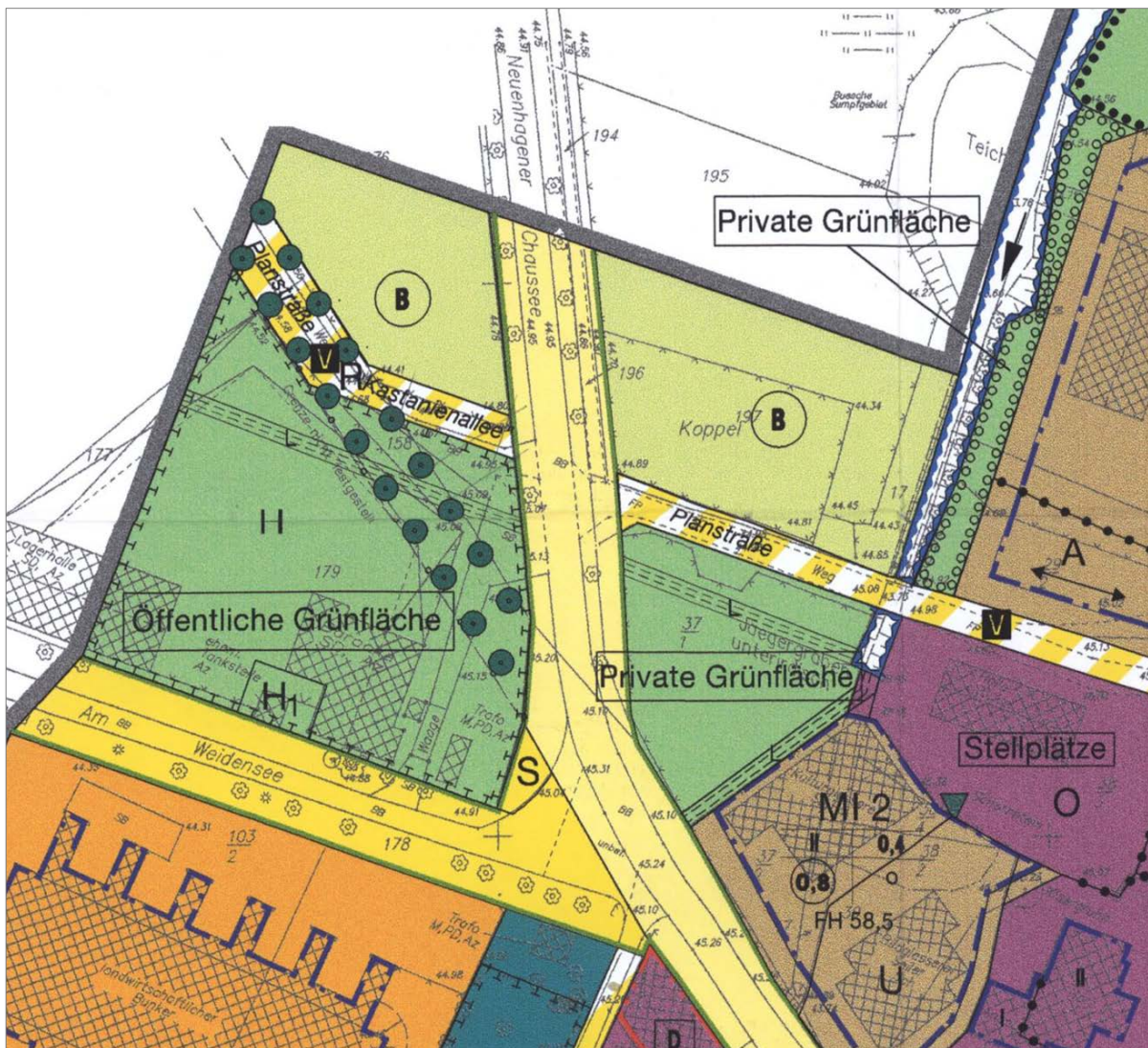


Abb.: Bebauungsplan 4A/97 2002 (Auszug), o. M.

### Landschaftsrahmenplan (2. Entwurf, 2021<sup>8</sup>)

Das Gebiet des ehemaligen LPG-Geländes liegt in der Schöneicher Feldmark. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit besteht hier z. T. erhöhte Erosionsgefahr. Dem Leitbild des Landschaftsrahmenplans folgend, sind die Siedlungsränder gut zu begrünen und so in die strukturreiche Agrarlandschaft einzubinden.<sup>9</sup> Gem. der Karte E1 „Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept“ sind zudem charakteristische Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insbesondere an und in Gebäuden lebende Arten) zu erhalten und zu fördern. In der Umgebung liegende wertvolle Kleingewässer sollen erhalten bleiben. Nachrangig für das Entwicklungsgebiet ist hingegen die Entwicklung von artenreichem Grünland. Vorhandene Alleen und Baumreihen im Gebiet und in der Umgebung sind zu erhalten.

### Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (1998)

Im März 1998 hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin einen Landschaftsplan aufgestellt. Folgende Flächennaturdenkmale im Einzugsbereich des Entwicklungsgebietes stehen demnach gem. § 23 BbgNatschG unter Schutz: 1/2 Weidensee, 1/3 Kastanienallee Schöneiche – Münchehofe, 1/4 Sandpfuhl. Da die Festsetzung des Landschaftsplans über 25 Jahre zurückliegt, sind einige Maßnahmen hinsichtlich der Umsetzung des Entwicklungsvorhabens zu überprüfen. Festgesetzt wurden u. a.:

Nr.	Beschreibung des Bestandes	Maßnahmen
M 28	Flächenhaftes Naturdenkmal Kastanien-Allee, wertvoller alter Baumbestand	sichern und entwickeln, in Fußweg-Konzeption mit einbinden
M 34	Pfuhl	Eingrünung
M 57	„unbefriedigender“ Ortsrand	Eingrünung
M 58	Weidensee, Stillgewässer, beeinträchtigt durch landwirtschaftlichen Betrieb	keine Wasserentnahme, evtl. Herstellung des Naturlehrpfades
M 59	„äußerst unbefriedigendes“ Ortsbild, intensive, strukturarme Agrarfläche	Begrünung, Anlage einer Hecke mit Krautsaum als Biotopverbund hin zu M60
M 60	Waldinsel mit Pfuhl	in Biotopverbund integrieren

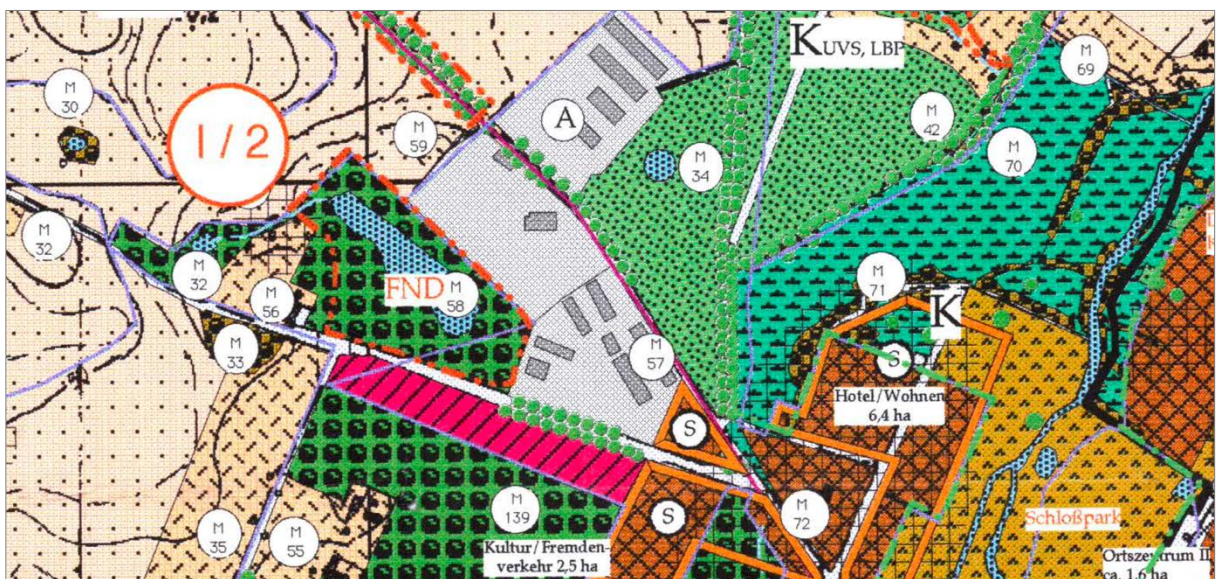


Abb.: Landschaftsplan Entwurf 1998 (Auszug), o. M.

<sup>8</sup> Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree liegt aktuell in der 2. Entwurfsfassung vor und wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2022 beschlossen.

<sup>9</sup> Landschaftsrahmenplan Band 2 (2020): 175

## Städtebauliche Analyse

### Geschichte und Bevölkerungsentwicklung

Erstmals urkundlich erwähnt wurden die Dörfer Schöneiche und Kleinschönebeck im Jahr 1375. 1939 erfolgte ihre Zwangsvereinigung gemeinsam mit den dazugehörigen Kolonien zu „Schöneiche bei Berlin“. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden zunächst die Trümmer des einstigen Schlosses aus dem 18. Jahrhundert abgetragen. Die letzten Überreste wurden 2008 bis auf die Pfeiler an der Einfahrt entfernt. Der Schlosspark und die Schlosskirche sowie angrenzende Bebauungen sind bis heute erhalten geblieben. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe östlich des Entwicklungsgebietes.

Teile des heutigen Entwicklungsgebietes waren als Fasanerie im 18. Jahrhundert Teil der näheren Schlossumgebung. Diese lag zwischen der heutigen Straße am Weidensee und der historischen Straße nach Münchehofe, der heutigen Kastanienallee. Zu Zeiten der DDR befand sich auf einem Großteil der Entwicklungsfläche das Gebiet der LPG „Roter Oktober“ zur Schweinezucht und Milchviehhaltung.

Bereits vor der Deutschen Einheit sank die Bevölkerung von Schöneiche kurzzeitig und nahm bereits ab 1994 wieder zu. Bis 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl um ca. 4.000 Einwohner (EW) auf rd. 12.500 EW.<sup>10</sup> Bis zum Stichtag 25.10.2021 kamen rd. 700 weitere Bewohner hinzu, sodass heute ca. 13.200 Menschen in Schöneiche bei Berlin leben.<sup>11</sup> Es kann also von einer positiven Entwicklungsdynamik der Gemeinde gesprochen werden.

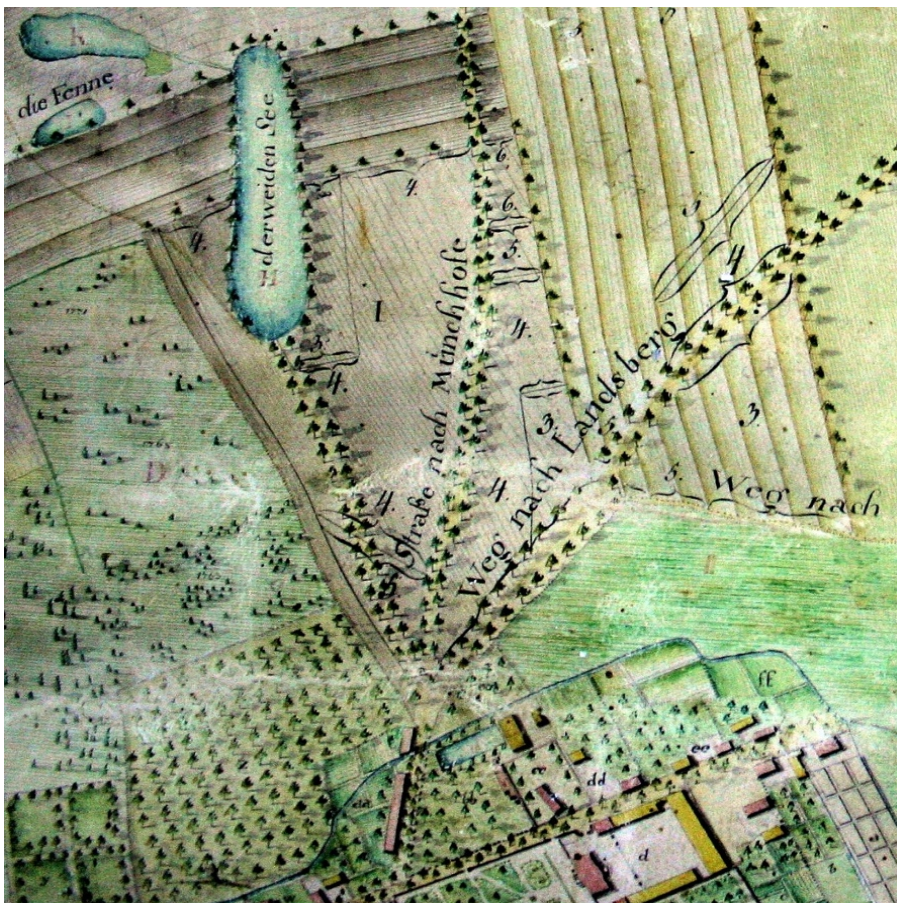


Abb.: Plan des Schlossgutes (nicht genordet) 1762 (Auszug), o. M.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> INOEK 2030: 16

<sup>11</sup> Stand: 25.10.2021, Amtsblatt Nr. für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 09.11.2021

<sup>12</sup> Herausgegeben durch Dr. Cajar, Ortschronist

## Übergeordnete Verkehrsanbindung

Östlich von Schöneiche befinden sich die Anschlussstellen Berlin-Hellersdorf und Rüdersdorf zur Bundesautobahn A10. Im Süden grenzt der Berliner Forst an das Gemeindegebiet und im Norden die Bundesstraße B1. Das ehemalige LPG-Areal liegt westlich der Landesstraße Neuenhagener Chaussee L338 Richtung B1 und Neuenhagen. Südlich des Gebietes befindet sich die Anliegerstraße Am Weidensee in Richtung Münchehofe, einem Gemeindeteil von Hoppegarten. Von Schöneiche in die Berliner Innenstadt beträgt die Fahrzeit mit dem PKW und dem ÖPNV ca. 40 Minuten. Das Gemeindezentrum ist lediglich 600 m von der Kreuzung Kastanienallee/Neuenhagener Chaussee entfernt.

Das LPG-Areal liegt am westlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes. Durch die Feldmark führen einige, teils befestigte Wirtschaftswege, die als Spazier- und Radwege auch eine wichtige Naherholungsfunktion für die Schöneicher Bürger übernehmen.

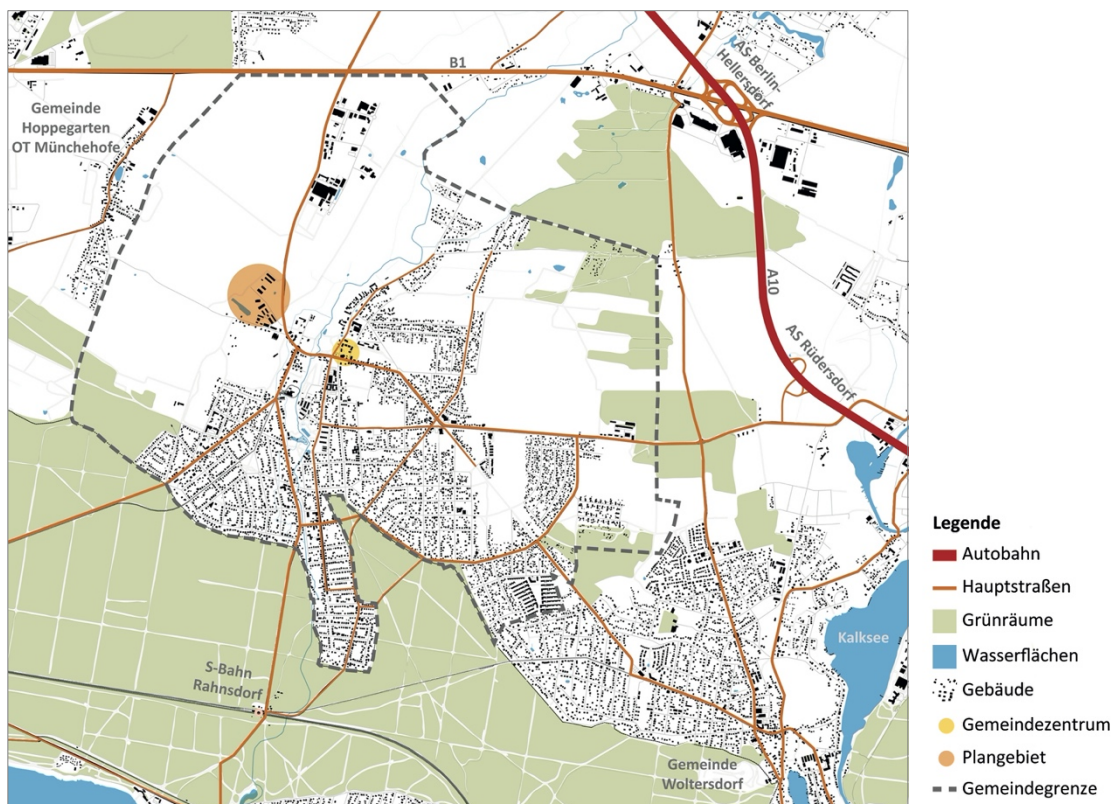


Abb.: Einordnung und Anbindung in die Umgebung, o. M. | eigene Darstellung <sup>13</sup>

Die ÖPNV-Anbindung des Entwicklungsgebietes ist sowohl durch die Straßenbahn der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn als auch durch den Regionalbus der Busverkehr Oder-Spree GmbH für den südlichen Bereich sichergestellt. Die mittleren und nördlichen Bereiche des Plangebiets sind genauso wie das nördlich anschließende Gewerbegebiet an der Neuenhagener Chaussee sowie der Ortsbereich Kleinschönebeck bisher nur unzureichend mit dem ÖPNV an das Gemeindezentrum angebunden. Laut INOEK verkehrte im Zeitraum der Jahre 2007 bis 2009 eine Ringbuslinie zwischen Neuenhagen und Schöneiche. Aufgrund der sehr geringen Fahrgastzahlen wurde ihr Betrieb jedoch eingestellt. Für die Einführung einer Buslinie zwischen Schöneiche und dem Gewerbegebiet Nord und einer Verlängerung zum S-Bahnhof Neuenhagen gibt es inzwischen einen gestiegenen Bedarf.<sup>14</sup> In nahezu allen anderen Ortslagen sind die Haltestellen der Straßenbahnen und Buslinien innerhalb eines Radius von 500 m zu erreichen.

<sup>13</sup> Stand: 10.12.2019

<sup>14</sup> INOEK 2030: 90

Die Straßenbahnhaltestelle „Dorfstraße“ der Tram 88 (S-Bahnhof Friedrichshagen – Schöneiche – Altrüdersdorf) befindet sich ca. 300 m südöstlich des Plangebietes in der gleichnamigen Straße und wird durch die Schöneicher-Rüdersdorfer-Straßenbahn GmbH betrieben. Eine weitere Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der „Dorfau“, etwa 500 m östlich des Plangebietes direkt am Gemeindezentrum. Die Straßenbahn verkehrt regelmäßig und die Taktung ist auf die Berliner S-Bahn abgestimmt. Die Haltestelle „Dorfau“ der Regionalbuslinie 420 (Erkner – Schöneiche) liegt ca. 500 m östlich vom Plangebiet und wird durch die Busverkehr Oder-Spree GmbH bedient. An gleicher Haltestelle verkehrt auch die Buslinie 161 (Erkner - Schöneiche) der Berliner Verkehrsbetriebe.

Das ehemalige LPG-Gelände liegt an einem Radweg Richtung Neuenhagen. Weitere Radwege, die die Gemeinde Schöneiche mit umliegenden Orten verbinden, befinden sich südlich in Richtung Berlin-Friedrichshagen sowie im Osten Richtung Rüdersdorf.

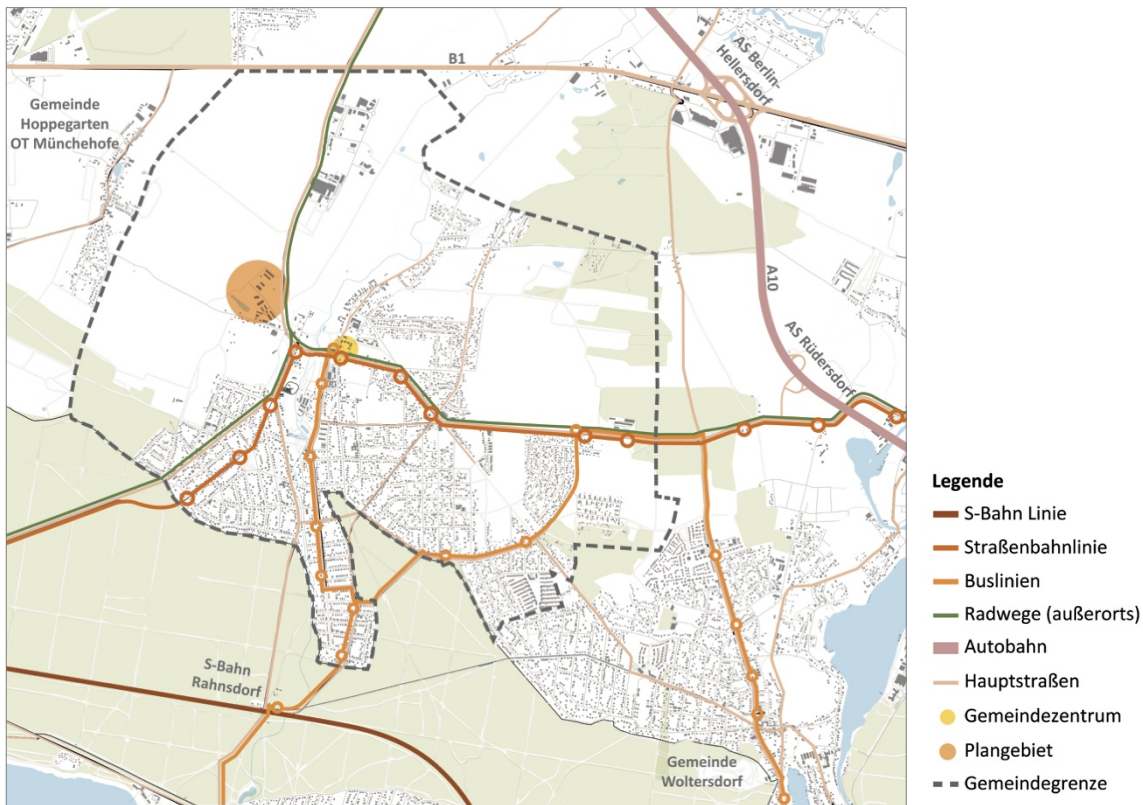


Abb.: ÖPNV- und Radwegenetz, o. M. | eigene Darstellung



## Natur und Landschaft

In der Nähe des ehemaligen LPG-Geländes befinden sich vier geschützte Biotop: Weidensee, Sandpfuhl, Piperpfuhl und die Kastanienallee. Östlich grenzt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krumpes Luch“ an die Neuenhagener Chaussee. Weitere, für den Natur-, Boden- und Landschaftsschutz wesentliche Elemente sind überörtlich bedeutsame Grünzäsuren und übergeordnete Grünverbindungen sowie ein Siedlungsfeld aus der Bronzezeit, dessen Lage und Ausdehnung nicht näher bestimmt ist.

Für die Bewässerung des Weidensees ist eine vorhandene Rohrleitung vom Jägergraben zu berücksichtigen. Weite Teile des Entwicklungsgebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin Friedrichshagen.

Vom Sandpfuhl aus in Richtung Nordwesten befindet sich die vom Naturschutzaktiv Schöneiche e. V. gepflanzte „Apfelallee“.



Abb.: Übersicht Natur und Landschaft, o. M. | eigene Darstellung<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Stand: 10.12.2019

### Nutzungs- und Eigentümerstruktur

Aktuell ist die Nutzung im Plangebiet landwirtschaftlich geprägt. Die Fläche ist zwischen Kastanienallee und Am Weidensee durch die Bauten der ehemaligen LPG „Roter Oktober“ mit Lager-, Stall- und Werkstattgebäuden in teilweise baufälligem bzw. ruinösem Zustand gekennzeichnet. Die Flächen der Außenanlagen sind großflächig stark versiegelt. Nördlich der Kastanienallee ist eine Reitanlage mit den dazugehörigen Koppeln, die sich in südöstlicher Richtung bis zur Kreuzung an der heutigen Kulturgießerei entlang der L338 erstrecken. Nordöstlich des Weidensees befindet sich eine private Pferdehalter-Gemeinschaft. Südöstlich davon ist die Heimtierranch „Atomino“ und weiter südlich die MM-Agrar Betriebs GmbH ansässig. Die übrigen Flächen im Norden sind landwirtschaftlich genutzt. Die Gebäude der ehemaligen LPG-Gebäude werden zum Teil heute nachgenutzt, wie bspw. durch die Reitanlage. Zum Teil stehen diese jedoch aufgrund ihrer Baufälligkeit leer. An der Kreuzung Neuenhagener Chaussee/Am Weidensee befinden sich Gebäude einer insolventen Kunststofffabrik, die ebenfalls leer stehen. Die Eigentumsverhältnisse sind aufgrund von Fehlern bei der Abwicklung des Unternehmens zum aktuellen Zeitpunkt ungeklärt.



Abb.: aktuelle Nutzung, o. M. | eigene Darstellung

Die Eigentümerstruktur im Entwicklungsgebiet ist darüber hinaus relativ heterogen, da sich das ehemalige LPG-Gelände im Besitz mehrerer privater Eigentümer befindet. Einzelne Grundstücke sind teilweise verpachtet. Sämtliche öffentliche Straßen sowie die Kastanienallee sind im Besitz der öffentlichen Hand.



Abb.: Eigentumsverhältnisse, o. M. | eigene Darstellung

In der näheren Umgebung des Geländes befinden sich nur wenige weitere Wohngebäude. In der Straße Am Weidensee liegen einige Wohngebäude, ehemals überwiegend Neubauernhäuser, ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein ehemaliger Kartoffelbunker, der die größte bauliche Struktur in der Nachbarschaft bildet. Räumlich ist das Entwicklungsgebiet von weiteren Wohngebieten durch die Waldflächen südlich der Straße Am Weidensee, die Anlagen des Schlossparks und des historischen Gutsdorfes sowie des Orts- und Gemeindezentrums getrennt. Letzteres liegt in rund 500 m Entfernung östlich es Entwicklungsgebietes. Der größte Teil der Wohngebiete in der Gemeinde liegt von hier aus weiter in östlicher und südlicher Richtung.

Das historische Gutsdorf Schöneiche liegt direkt angrenzend an das Entwicklungsgebiet und den Schlosspark am Ortseingang (An der Reihe). Es erstreckt sich südöstlich zu beiden Seiten der Dorfstraße. Entlang der Dorfstraße liegen daher mehrere kulturelle und soziale Einrichtungen. Die ehemalige Schlosskirche ist denkmalgeschützt und dient aktuell kleineren Konzerten und Trauungen. Die Kulturgießerei, von den Schöneichern liebevoll KuGi genannt, ist ein ehemaliges Industriegebäude, das Schöneiche als Kulturzentrum dient. Hier finden Theateraufführungen, Konzerte, Ausstellungen, kreative Kurse und Workshops statt. Außerdem werden die Räume der Kulturgießerei als Atelierräume und Treffpunkt genutzt. In unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Schlosskirche liegt die Kita mit Hort „Am Storchenturm“. Die Kindertagesstätte ist zu ca. 90 % ausgelastet.<sup>16</sup> Auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße ist der ehemalige und unter Denkmalschutz stehende Rauhfutterspeicher. Früher wurde hier

<sup>16</sup> INOEK 2030: 60

die Ernte gelagert, heute wird er für Ausstellungen, Lesungen, Vorträge sowie den Oster- und Weihnachtsmarkt genutzt.



Abb.: angrenzende Bildungs- und Kultureinrichtungen, o. M. | eigene Darstellung

## Ergebnisse der Grundlagenermittlung

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin weist insgesamt eine positive Entwicklungsdynamik auf. Dies wird sowohl an der Bevölkerungsentwicklung ersichtlich als auch an der Zuschreibung durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Spree als „Grundfunktionalem Schwerpunkt“. Das Entwicklungsgebiet ist hervorragend an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV angebunden und auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Trotz seiner Randlage ist es gleichzeitig aber auch in unmittelbarer Nähe zum Kulturstandort am ehemaligen Gutsdorf Schöneiche sowie zum heutigen Gemeindezentrum und somit zentral gelegen. Der Standort ist somit einerseits geprägt durch seine Nähe zum Ortszentrum und andererseits durch seine Lage am Siedlungsrand.

Aufgrund dieser besonderen Lage sind vielfache Nutzungen denkbar. So können störende bzw. flächenintensive Nutzungen, wie beispielsweise Sportflächen oder landwirtschaftliche Nutzungen am Übergang zur Landschaft angeordnet werden, während sich die südlichen, dem Ort zugewandten Flächen zur baulichen Arrondierung mit Wohnnutzung, ergänzt durch verträgliche Gewerbenutzung sowie Gemeinbedarfsflächen für Kultur und Soziales eignen.

In der räumlichen Planung ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Übergänge zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen, der Gestaltung eines Ortseinganges an der Südspitze des Plangebietes sowie die Gestaltung zum Übergang in die freie Landschaft zu legen. Des Weiteren sind die umwelt- und Ökologieaspekte von Beginn an in die Planung mit einzubeziehen.

Planungsrechtlich ist das Gebiet größtenteils dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, eine Nutzung dieser Flächen ist, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur landwirtschaftlichen Zwecken vorbehalten. Im südlichen Bereich existiert der Bebauungsplan 4A/97 „Gutsdorf Schöneiche“ aus dem Jahr 2002, welcher nicht mehr den aktuellen Zielstellungen entspricht. Für die weitere Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

### 3. VORENTWURFSPHASE

Im Rahmen der Vorentwurfphase sollte eine Variantendiskussion verschiedener Entwurfsansätze durchgeführt werden. Das Ziel war es hierdurch einzelne Aspekte durch das Herausarbeiten von Vor- und Nachteilen der einzelnen Varianten zu beurteilen, bzw. mehrheitlich nicht gewürdigte Lösungsvorschläge auszuschließen. Durch diese Annäherung sollten Lösungen entwickelt werden, die auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung treffen.

Die Inhalte und Bausteine zur Entwicklung von zwei Vorzugsvarianten (Entwurfphase) wurden in einem zweiphasigen Ideenfindungsprozess entwickelt. Im ersten Schritt wurde die Öffentlichkeit aufgerufen, Ideen für die Entwicklung der ehemaligen LPG-Fläche am Ortseingang einzureichen. Im zweiten Schritt wurden im Rahmen eines öffentlichen Ideenworkshops am 13. Februar 2020 die Ideen geordnet, bewertet und öffentlich diskutiert. Anschließend wurden drei, sich erheblich voneinander unterscheidende Varianten ausgearbeitet, die als Gesprächs- und Diskussionsgrundlage dienen und keine "fertige" Planung darstellen sollten.

Das Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens spiegelt sich in den drei Vorentwurfvarianten wider. Sie wurden in einer Konzeptwerkstatt am 01. September 2020 der interessierten Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert. Weitere Beteiligungsformate fanden statt im Zuge der Eigentümerbeteiligung, einer Präsentation im Ortsentwicklungsausschuss sowie der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TÖB).

#### Ideensammlung

Insgesamt 37 Einreichungen mit rd. 300 Vorschlägen konnten im Vorfeld des Ideenworkshops für die Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes gesammelt werden. Die Vorschläge wurden nach 5 Themenfeldern kategorisiert und ausgewertet. Auffällig ist hierbei die mit Abstand große Menge an Vorschlägen im Themenfeld „Gemeinbedarf, Kultur, Freizeit und Sport“, gefolgt von „Ökologie und Mobilität“ sowie „Identität und Gestaltung“. Die Auswertung wurde zur inhaltlichen Vorbereitung des Ideenworkshops verwendet. Alle Einreichungen wurden in einem separaten Ideenheft gebündelt und dokumentiert (siehe Anlage 1).

Wohnen	Gewerbe & Landwirtschaft	Gemeinbedarf, Kultur, Freizeit & Sport	Ökologie & Mobilität	Identität & Gestaltung
<b>30</b> Gesamtbenennungen <b>9</b> Mietwohnungen Geschosswohnungsbau Geschosswohnungsbau Mietwohnungen Wohnungen Mietwohnungen in allen Preislagen vielfältiges Wohnungsangebot (Miete) keine Ein- und Zweifamilienhäuser parkähnliche Wohnanlage Wohn- und Freizeitanlage Wohnmobilstellplatz (3 Nennungen)	<b>35</b> Gesamtbenennungen <b>11</b> Nutzungsmöglichkeiten Fremdenzimmer Ferienwohnungen Gästewohnungen Hotel Hotel für Familien Hotel-/Appartementanlage Jugendherberge/Hotel (75 Betten) Sport-/Tagungshotel Wohnmobilstellplatz (3 Nennungen)	<b>108</b> Gesamtbenennungen <b>20</b> Schwimmbad Freibad/Schwimmbad Freizeitanlage Natur-/Waldschwimmbad (4 Nennungen) Sauna (2 Nennungen) Schwimmbad (7 Nennungen) Schwimmbad mit Sauna Schwimmbad mit Wellness Schwimmhalle (3 Nennungen)	<b>70</b> Gesamtbenennungen <b>11</b> Naturförmig Biotopvernetzung/Waldesee zu Sandpflanz Flächennatursdenkmal "Sandpflanz" geschützter Landschaftsteil "Waldesee" Erweiterter Hofplatz am Waldesee Grünkorridor Frederdorfer Mühlenfließ bis Waldesee Pufferzone zu Waldesee und Sandpflanz Sanierung Waldesee Schutzgebiet Waldesee nicht überplanbar Waldesee besser erschließen (naturnah) Biotop "Teuchtwiese" (?) Aufforstung	<b>50</b> Gesamtbenennungen <b>10</b> Gemeinschaftsflächen Gemeinschaftsflächen (4 Nennungen) Streudisziplin (6 Nennungen)
<b>6</b> Ein- und Zweifamilienhäuser Ein- und Zweifamilienhäuser Einfamilienhäuser für Schöneicher einzelne Einfamilienhäuser Erdhügelhäuser Reihenhäuser Tiny Houses	<b>8</b> Landwirtschaft Bio-Bauernhof mit Hofladen Inklusionsbetrieb mit Gartenbauwirtschaft kleine Bäckerei Kleine Landwirtschaft mit Hofladen kommunale Tierhaltung zur Eigenversorgung des Ortes Produktion von Lebensmitteln Pflanzschule	<b>16</b> Reitanlage Ausbau Reitanlagen Erhalt Reitanlage (7 Nennungen) Erhalt/Ausbau Reitanlage (3 Nennungen) Reithof (6 Nennungen)	<b>9</b> Minimierung Individualverkehr autofrei (4 Nennungen) Autoverkehr minimieren verkehrsbefähigt (2 Nennungen) wenig konventionelle Stellplätze wenig Stellplätze am Rand	<b>6</b> Bäume und Hecken Bäume und Hecken Baumgruppe, Sträucher und Entschärfungen Gebüsche, Hecken und Stäucher Hecken- und Baumpflanzungen naturnahe Baum- und Heckenreihen viele Hecken und Bäume
<b>5</b> altersgerechtes Wohnen altersgerechtes Wohnen (2 Nennungen) Seniorenwohnen (2 Nennungen) betreutes Wohnen	<b>4</b> Einzelhandel Einzelhandel kleinteiliger Einzelhandel Supermarkt Tante-Emma-Laden	<b>14</b> Begegnungsstätte / Bürgerhaus Begegnungsstätte Jugend- und Seniorenbegegnungsstätte Jugendclub (2 Nennungen) Jugendclubraum (2 Nennungen) Mehrgenerationenhaus Nachbarschaftszentrum Bürger-/Gemeindehaus (2 Nennungen) Gemeinschaftshaus (3 Nennungen) Mehrzweckgebäude	<b>8</b> nachhaltige Versorgungsanlagen eigenes Wärmenetz zukunftsfähige Wärme- und Energieversorgung Nutzung regenerativer Energien (3 Nennungen) Solarenergiegewinnung (Wärme, Strom) Schilfkärlage (2 Nennungen)	<b>6</b> Kastanienallee Ergänzung/Wiederherstellung Kastanienallee (6 Nennungen)
<b>5</b> bezahlbarer Wohnraum bezahlbarer Wohnraum Geschosswohnungsbau mit preiswerten Mietwohnungen lebenswerter Wohnraum (günstig) Sozialwohnungen (2 Nennungen)	<b>4</b> Gastronomie Gastronomie Kleingastronomie Landgasthof Systemgastronomie	<b>13</b> große Sportanlage Golfclub (2 Nennungen) große Freizeitanlage Leichtathletikhalle Skatersport Sportflächen Sporthalle mit Zuschauertribüne Sportpark (lange Strecke für Laufen, Inliner etc.) Sportplatz Sportplatz mit Leichtathletikanlage Sport- und Freizeitanlage Sport- und Freizeitanlage für Jugendliche (2 Nennungen)	<b>8</b> nachhaltiges Bauen nachhaltiges Wohnen Wohnraum für Familien mit umweltfreundlichen Autos Dach- und Fassadenbegrünung (2 Nennungen) ökologische Bauweise (3 Nennungen) Holzhäuser	<b>4</b> Quartiersidentität Campus „Dorf“ als abgeschlossenes Gelände Das Dorf am Bau Mix aus Straßen-, Ange- und Gassendorf Themenhöfe
<b>3</b> Mehrgenerationenwohnhäuser Generationenwohnen Mehrgenerationenwohnhäuser (2 Nennungen)	<b>3</b> Kleingewerbe kleine Dienstleister Kleingewerbe (2 Nennungen)	<b>12</b> Kinderbauernhof Kinderbauernhof (9 Nennungen) Mini-Zoo Streichelgehäuge Einzelhof für Haustiere <b>8</b> Veranstaltungsfläche /-gelände Freizeithalle (2 Nennungen) Freizeithalle	<b>7</b> ÖPNV-Anschluss Anschluss an ÖPNV (Bus) Bushaltestelle (4 Nennungen) ÖPNV-Ausbau (Straßenbahn) ÖPNV-Erweiterung (Bus, Straßenbahn)	<b>4</b> Gebäudekubatur Gebäude max. 12 m hoch 3-5 Vollgeschosse 3-4 Geschosse 2 Geschosse
<b>2</b> sonstige Nennung Wohnen mit Pferden Studentenwohnen	<b>2</b> Heimtiereranch Erhalt Heimtiereranch (2 Nennungen)	<b>2</b> Co-Working Space Co-Working Space (2 Nennungen)	<b>6</b> geringe Versiegelung geringe Versiegelung max. 50% Versiegelung (2 Nennungen) Versiegelungsgrad nicht erhöhen (2 Nennungen) Tiefgaragen	<b>2</b> LPG-Fahrzeugwaage LPG-Fahrzeugwaage als technisches Denkmal (2 Nennungen)
	<b>2</b> Co-Working Space Co-Working Space (2 Nennungen)	<b>4</b> zentraler Parkplatz Parkmöglichkeiten zentraler Besucherparkplatz (2 Nennungen) zentraler Parkplatz am Rand	<b>2</b> historische Gebäude Bauernhauspark mittelalterliches Dorf	<b>4</b> sonstige Nennung Bebauung an Ortskern anpassen Denkmal für bekannte Schöneicher Mischung unterschiedlicher Nutzungen

Abb.: Auswertung Ideensammlung (Anlage 2) | eigene Darstellung

## 1. Workshop – „Gestalten Sie mit“

Der erste Workshop im Februar 2020 fand in der Kulturgießerei (KuGi) in Schöneiche statt. Zunächst wurde allen interessierten Schöneichern ein Überblick über die Örtlichkeit und die planerische Ausgangssituation im Rahmen der Grundlagenermittlung geboten. Eine Zusammenfassung der bereits eingereichten Vorschläge wurde ebenfalls vorgestellt. Im Anschluss wurden weitere Ideen durch die Anwesenden gesammelt. Im Rahmen eines sogenannten „Word Cafés“ wurden vier moderierte Thematische eröffnet. Die meistgenannten Ideen und Vorschläge im Rahmen der Ideensammlung standen dabei im Vordergrund. In einer gemeinsamen Abschlussrunde wurden die Anregungen präsentiert.

Im Nachgang wurden die Ergebnisse des Workshops grafisch aufbereitet. Die entstandenen Plakate wurden im Anschluss im Rathaus von Schöneiche bei Berlin ausgestellt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung sowie der Ideensammlung und des Workshops flossen anschließend in die Entwicklung der Vorentwurfsvarianten ein und werden daher im Folgenden zusammengefasst.



Abb.: Präsentation im Rahmen des Ideenworkshops (links) , Ausstellung der Ergebnisse im Rathaus (rechts) | eigene Bilder

### Wohnen

#### *Welche Größe bzw. welchen Umfang sollte das neue Wohnquartier haben?*

Wohnen als Hauptfunktion der Quartiersentwicklung wird prinzipiell befürwortet. Dabei sind für viele Bürger Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Größenordnungen vorstellbar. Diese sollen einen Umfang erreichen, der ausreicht, um einen eigenen Charakter auszubilden. Der Umfang und die Größe der Wohnbebauung sollte jedoch dahingehend beschränkt werden, dass das Maß der im Moment bestehenden Versiegelung nicht überschritten wird. Die neue Siedlung soll mit innovativem Charakter und prägender Gestaltung am Ortseingang als ‚neues Gesicht‘ von Schöneiche entstehen. Wichtig ist das Erscheinungsbild der neuen Siedlung, die sich am ländlichen Ortsbild orientieren soll, Einfamilienhäuser werden jedoch nicht gewünscht.

#### *Wo wird der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung gesehen und weshalb?*

Der räumliche Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung wird zwischen dem Gelände der ehemaligen Schweinezuchtanlage südlich der Kastanienallee und den angrenzenden zentrumsnahen Flächen gesehen. Nach Nordosten hin soll die Dichte abnehmen, der Weidensee soll nicht angetastet werden.

#### *Wie und mit welchen anderen Nutzungen kann eine gute Mischung bzw. ein gutes Nebeneinander gelingen?*

Wichtigste Forderung war die Beschränkung des Individualverkehrs und damit verbunden, der Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der neuen Siedlung. Eine gute Mischung vor allem auch in typologischer Hinsicht wird gefordert, dabei sind innovative und ökologische Konzepte für die Verbindung von Wohnungsbau und Freiflächen gewünscht, Konzepte, die die Ideen der Waldgarten-Kulturgemeinde weiterentwickeln. Die Mischung mit anderen Nutzungen wird vor allem im Bereich der Land- und Gartenwirtschaft (Permakultur), der Tierhaltung (Reitsport) und gestalteter Sport- und Freiflächen gesehen.

*Welche Wohnformen fehlen in Schöneiche? Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?*

Grundsätzlich wird nur in der Durchmischung der Bewohnerschaft die Möglichkeit gesehen, eine nachhaltige und zukunftsfähige Quartiersentwicklung zu gewährleisten. Dazu wurden unter dem Aspekt der Ausgewogenheit Vorschläge für die Integration vieler verschiedener Wohnformen gemacht, diese sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Genannt wurden als Zielgruppen Jugendliche und junge Erwachsene (Wohngemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen allgemein), junge Alleinstehende und Familien aus Schöneiche bzw. Rückkehrer (z.B. als Baugruppen), Senioren (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen) sowie alle Einkommensschichten, auch sozial Benachteiligte (bezahlbarer Wohnraum, Sozialwohnungen). Zur Umsetzung eines durchmischten Quartiers wurde der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde und die Möglichkeit der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft diskutiert.

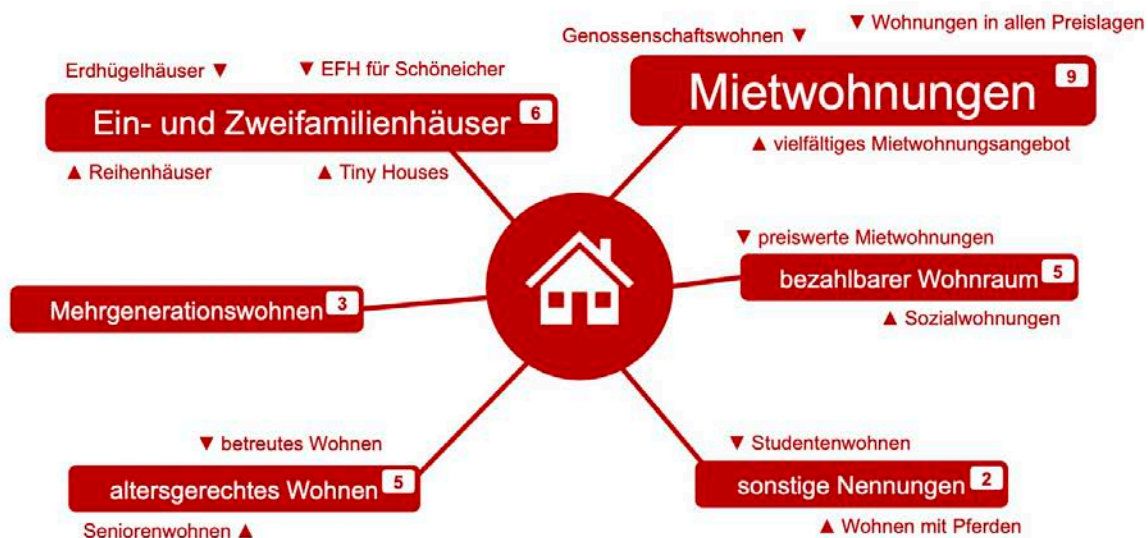


Abb.: Themenfeld Wohnen | eigene Darstellung

Gewerbe und Landwirtschaft

*Welche Einrichtungen fehlen in der Kommune? Welche Ansiedlungen generieren Mehrwert für die Gemeinde und das Quartier?*

Für das Gelände ist es wichtig, den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb und die Reitanlage zwar zu erhalten, jedoch nicht zu intensivieren. Es wird vorgeschlagen, dass die Reitanlage aufgrund der Einschränkungen durch das Wasserschutzgebiet bei Bedarf auf das erforderliche Maß reduziert wird, um so am Standort verbleiben zu können. Als Mehrwert für die Gemeinde wurde der Wiederaufbau eines Kinderbauernhofs eingestuft. Der Bedarf an Räumen und Flächen für die Kreativwirtschaft wird mehrfach dargestellt. Ebenso ist vorstellbar, durch Förderung von Start-Ups und der Innovativszene einen Mehrwert für die Gemeinde zu generieren.

*Kann eine Kombination von Wohnen und Landwirtschaft gelingen?*



Eine Kombination von Wohnen und Landwirtschaft wird im Allgemeinen als schwierig angesehen, es wird eine starke räumliche Trennung der beiden Nutzungen als wichtig erachtet. Besondere landwirtschaftliche Nutzungen wie „Ferien auf dem Bauernhof“ oder nachhaltige Anbaumethoden wie „Permakultur“ sind jedoch in Kombination mit dem Wohnen möglich.

Welche Dimensionen für Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie sind vorstellbar? Sollten sich diese Nutzungen dem Wohnen unterordnen oder als Hauptnutzung auf dem Areal vorgesehen werden? Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie sollen nicht als Hauptnutzungen im Gebiet vorgesehen werden, sondern eher kleinteiliger und dem Wohnen untergeordnet. Es wird eine Kombination von Übernachtung und einem Bauernhof wie z. B. in Form eines Ferienbauernhofs sowie ein Hostel mit Ateliers vorgeschlagen.



Abb.: Themenfeld Gewerbe & Landwirtschaft | eigene Darstellung

### Gemeinbedarf, Kultur, Freizeit und Sport

#### *Welche Einrichtungen fehlen in der Kommune?*

Der Bedarf eines großen Veranstaltungsraums für ca. 250 Personen wird kontrovers gesehen. Einerseits gibt es solch ein Angebot in Schöneiche nicht, jedoch wurde auch darauf hingewiesen, dass die Mehrzweckhalle an der Storchenschule für größere Veranstaltungen zur Verfügung stehe. Kulturschaffende sehen eine Auslastung eines so großen Saals in Schöneiche als nicht gegeben. Als Idee wurde eingebracht, vorhandene Einrichtungen zu erweitern oder saisonal die Freiflächen im Schlosspark dafür zu nutzen. Ein neues Angebot im Bereich Kultur darf nicht zu Lasten der bestehenden Einrichtungen gehen und sollte als multifunktionaler Raum vielen Nutzungen und Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit, größere Veranstaltungsräume in den Nachbargemeinden zu nutzen wurde diskutiert, wobei einige dies ausdrücklich begrüßten und andere lieber „zu Hause“ in Schöneiche feiern wollen. Grundsätzlich kann die Nachfrage nach Ateliers und Proberäumen in der Gemeinde nicht gedeckt werden, daher wird vorgeschlagen, diese z. B. in einem Mehrzweckgebäude anzubieten. Ferner wird der Bedarf einer weiteren Sporthalle und weiterer Sportplätze für Vereinsnutzung, insbesondere für Leichtathletik und Fußball geäußert. Der Sportflächenmehrbedarf wird von allen Teilnehmern aufgrund der Einrichtung einer weiterführenden Schule sowie eines weiteren Bevölkerungswachstums gesehen. Die Ambitionen, ein Fußballstadion auf dem Gelände zu errichten, bestehen derzeit nicht mehr, da ein Stadion für den derzeitigen Spielbetrieb in der Landesliga nicht notwendig ist. Es wurde der Wunsch nach Sport- & Spiel-Angeboten für Kinder und Jugendlichen dargelegt, als Beispiel wurde ein Fahrrad-Cross-

bzw. BMX-Parcours beschrieben, der im angrenzenden Wald angelegt werden könnte. Ebenfalls wird ein Bedarf an kleinen Sportflächen für z. B. Basketball oder eine Skaterbahn gesehen, die in einiger Entfernung vom Wohnen eingerichtet werden könnten.

*Für welche gemeinbedarfsorientierten Nutzungen sollten Vorhalteflächen freigehalten werden?*

Es wurde beschrieben, dass durch eine Verlagerung und/oder Erweiterung der bestehenden Reitanlage nach Norden Flächen in Straßennähe bzw. Flächen näher am Gemeindezentrum frei werden könnten, die für andere Nutzungen besser geeignet wären. Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums bzw. der Schaffung von weiterem Wohnraum wurde die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgeschlagen, zum Standort passende Themen wie „Natur“ oder „Landwirtschaft“ (Kinderbauernhof) könnten im pädagogischen Konzept integriert werden. Es wird der Wunsch geäußert, auf der Fläche Sportanlagen, insbesondere einen wettkampffähigen Sportplatz für Leichtathletik und Fußball, inklusive der dafür erforderlichen Stellplätze vorzuhalten.

*Welche Ansiedlungen generieren Mehrwert für die Gemeinde und das Quartier?*

In den Diskussionen werden die beschriebenen Nutzungen aus dem Bereich Gemeinbedarf, Kultur und Freizeit nicht in einem eigenen Neubau gesehen. Es wird gleichsam der Wunsch nach einem Begegnungszentrum für alle Generationen geäußert. Der ehemals vorhandene Kinderbauernhof wird mehrheitlich als fehlend beschrieben, wird jedoch in der Neueinrichtung nicht als einzelne Nutzung gesehen. Vielmehr soll er in eine Art „modellhaftes Wohnen“ integriert werden, so könnte generationsübergreifendes Wohnen und das Leben mit Tieren erlebbar werden. Durch das Zusammenleben von Alt und Jung, Mensch und Tier sowie Mensch und Natur werden Synergien und Mehrwert erzeugt.

*Sollten Vorhalteflächen für überregional wirksame, kommerzielle Angebote bereitgestellt werden?*

Aufgrund der Lage und der Nähe zu Berlin, wird kein Bedarf an überregionalen Angeboten im kommerziellen Sektor gesehen.



Abb.: Themenfeld Gemeinbedarf, Kultur, Freizeit & Sport | eigene Darstellung

## Ökologie und Mobilität

### *Wie gut funktioniert der ÖPNV in Schöneiche?*

Die Qualität des ÖPNV-Anschlusses hängt davon ab, wo man sich im Gemeindegebiet befindet. Für das Plangebiet wird der Anschluss als gut erachtet, vor allem, wenn die Buslinie nach Neuenhagen eingerichtet wird und eine neue Bushaltestelle im Bereich des Plangebiets entsteht. Es wird über eine mögliche Nord-Süd-Verbindung zwischen der S3 und der S5 philosophiert, die eventuell als Trambahn ausgeführt werden könnte und ggf. durch das Gebiet geleitet werden sollte. Dies wird jedoch kontrovers diskutiert. Es wird vorgeschlagen, intensive Nutzungen (wie Wohnen oder gewerbliche Nutzungen) eher im Süden des Gebiets anzuordnen, da diese nah an den Bus- und Tram-Haltestellen liegen. Zur Förderung des Radverkehrs wird gewünscht, dass die Kastanienallee im Gebiet nicht für den Autoverkehr freigegeben, sondern als Fahrradstraße ausgebaut wird.

### *Wie groß müsste eine „Modellsiedlung“ sein, um Innovationen z. B. zur CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erproben?*

#### *Welche Zielgruppen werden mit einem ökologischen Konzept angesprochen?*

Eine Ausdehnung einer Wohnsiedlung über das gesamte Areal wird tendenziell als zu groß erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Nutzungen, wie der Reiterhof, der Agrarbetrieb und die Heimtierranch berücksichtigt werden sollen. Insbesondere der ungenutzte Bereich südlich der Kastanienallee wird für eine wohnbauliche Entwicklung als geeignet eingestuft. Als Beispiel wird die bestehende Siedlung „Landhof“ aufgeführt, die verhältnismäßig klein sei. Die „Demos-Siedlung“ in Hohenberge wird als negatives Beispiel angeführt, die sehr groß und relativ dicht bebaut ist. Teilweise wird der Wunsch nach einer autofreien Siedlung geäußert, dies wird jedoch von den Anwohnern kritisch beurteilt, da sie befürchten, dass dann noch mehr Autos im öffentlichen Raum abgestellt werden. Des Weiteren wurde der Vorschlag gemacht, dort eine spezielle „Permakultur-Wohnsiedlung“ zu errichten und damit einen nachhaltigen, ökologischen und sozialen Lebensstil zu fördern.

### *Ist eine „Modellsiedlung“ immer „exklusiv“?*

Größtenteils wird Wert auf eine Ortsangemessenheit gelegt. Grundsätzlich besteht der Wunsch, dass sich das Gebiet (und damit auch seine Bewohner?) gut in die Ortsstruktur integriert. Ein besonderes, modellhaftes, ökologisches Quartier ist für viele vorstellbar und wird auf der als wertvoll erachteten Fläche teilweise sehr gewünscht, wobei oft auch eine autofreie Siedlung diskutiert wurde.

### *Was sind ökologische Mindestanforderung, die in jedem Fall umzusetzen wären?*

Ökologische Mindestanforderungen werden einhellig in einem möglichst niedrigen Versiegelungsgrad gesehen. Hier wird viel über eine mögliche Geschossigkeit der neuen Gebäude diskutiert. Diese sollte möglichst hoch sein, um die Versiegelung gering zu halten, jedoch steht das in einem Widerspruch zu einer an die Umgebung angepassten, ortstypischen Bauweise. Ein weiteres Augenmerk sollte auf die hohe Durchgrünung des neuen Quartiers entsprechend den Maßgaben der Waldgarten-Kulturgemeinde gelegt werden. Vielen Teilnehmern ist auch die Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs und damit verbunden, die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs sehr wichtig. Mehrfach wurde der Bedarf der Einrichtung eines Gemeinschaftsgartens erwähnt, hier wäre auch eine vorerst temporäre Anlage recht kurzfristig möglich, um austesten zu können, ob das Angebot nachgefragt wird. Des Weiteren wird die Idee geäußert, einen Waldstreifen als nördlichen Abschluss entlang des Feldweges zu pflanzen, welcher als Staubfilter dienen kann, da teilweise auf den intensiv bewirtschafteten Feldern hohe Staubentwicklungen zu beobachten sind. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch auf das dort vermutete bronzezeitliche Siedlungsfeld und auf die Funktion des Sandpfuhls als Regenwasserspeicher hingewiesen, welche es zu beachten gilt.



Abb.: Themenfeld Ökologie & Mobilität | eigene Darstellung

Über die vier dargestellten Themenfelder hinaus sind im Rahmen der Ideensammlung viele Vorschläge und Anregungen hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung des neuen Quartiers eingegangen. Dies betraf sowohl die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume als auch der zukünftigen Gebäude innerhalb des Entwicklungsgebietes. Die Vorschläge sind unter dem Themenfeld „Identität und Gestaltung“ gesammelt und im Workshop vorgestellt worden. Aufgrund der, dem jetzigen Planungsschritt immanenten, fehlenden Detailschärfe, wurde hierfür jedoch kein Thementisch eingerichtet.

## Vorentwurf – Variantenentwicklung A, B und C

Im Rahmen der Vorentwurfsphase wurden auf der Basis der bislang gewonnenen Erkenntnisse drei Varianten entwickelt, innerhalb derer jeweils drei unterschiedliche planerische Ansätze zur räumlichen Verteilung und Schwerpunktsetzung verschiedener Nutzungsangebote vorgedacht wurden. Ziel dieser Phase war es, mittels sehr unterschiedlicher Lösungen eine Diskussion über das Nutzungsspektrum und die Nutzungsintensität für das Areal anzuregen. Die Ausrichtung von Variante A „Bestand“ besteht in der Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen und Nutzungen. In Variante B „Ergänzung“ bleibt der landwirtschaftliche Betrieb erhalten, die Tierpension und die Flächen für die Reitanutzung werden hingegen verkleinert, um Raum für zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Variante C „Neuordnung“ sieht vor, sämtliche bestehende Nutzungen zu verlagern, um das Areal gemessen an ökologischen Aspekten nachhaltig entwickeln zu können.

### Variante A – Bestand



Abb.: Variante A – Plan und Nutzungsschema, o. M. | eigene Darstellung

Die Variante A verfolgt den Grundsatz, den Bestand zu festigen, zu erweitern und mit einzelnen, neuen Nutzungen zu kombinieren. Eine Wohnnutzung ist in dieser Variante nicht vorgesehen. Die bestehenden, gewerblichen Nutzungen, welche erweitert werden sollen, sind der Landwirtschaftsbetrieb, die Tierpension sowie die Reitanlage. Auf den übrigen Flächen sollen insbesondere neue Gemeinbedarfsnutzungen angesiedelt werden. Dies sind ein Jugendclub mit Skateanlage und Bürgergarten, Sportanlagen mit öffentlichen Stellplätzen, ein Erlebniswald und eine Reservefläche für Gemeinbedarf, die temporär als Parkplatz und Festplatz nutzbar ist und später nach Bedarf entwickelt werden kann (z.B. Versammlungsstätte, Umweltbildungszentrum, Innovationshub etc.).

Die Fläche des Landwirtschaftsbetriebes wird in Richtung Kastanienallee erweitert, die Tierpension wird durch einen Kinderbauernhof ergänzt, der Reiterhof und die private Pferdehaltergemeinschaft werden zusammengelegt, teilweise verlagert und vergrößert. Die Auslaufflächen des Reiterhofes sind nach Norden orientiert und liegen damit weitgehend außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Sie sind mit Feldrainen oder Wallhecken umgeben. Die Straße „Am Weidensee“ und die „Kastanienallee“ werden in dieser Variante über einen Kreisverkehr erschlossen, an den die Reservefläche grenzt und der zur Verkehrsberuhigung sowie zur Wahrnehmbarkeit des Ortseinganges beiträgt. Entlang der Neuenhagener Chaussee befindet sich ein, durch Aufforstung entstandener, Erlebniswald. Nördlich des Weidensees wird ein Gewässerlehrpfad eingerichtet, der im Norden am Infopunkt „Bronzezeitliche Siedlung“ endet. Nordöstlich des Weidensees liegt das neue Sportstadion. Die zugehörigen Stellplatzanlagen sollen östlich der Kastanienallee in das Waldgebiet integriert werden. Geplante Straßen sind in dieser Variante regulär befahrbar. Eine neue Haltestelle für den Busverkehr ist in den Neuenhagener Chaussee auf Höhe der Bürgergärten vorgesehen.

#### Variante B – Ergänzung

In Variante B wird die weitgehende Erhaltung der Bestandsnutzungen unter der Maßgabe untersucht, neue Wohn- und Gemeinbedarfsflächen sowie weiterer Nutzungen zu ergänzen. Die zu erhaltenen Nutzungen sind einerseits der Landwirtschaftsbetrieb sowie die Tierpension und die Reitanlage jeweils mit reduzierter Fläche. Entlang der Kastanienallee soll ein neues Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Im Norden wird ein Jugendclub mit großem Freiflächenangebot sowie eine neue Sportanlage mit den notwendigen Stellplätzen und einem Sozialgebäude angeordnet. Der Ortseingang im Süden des Gebietes wird durch einen als multifunktionalen Platz markiert, der mit Aufenthalts- und Treffmöglichkeiten (z. B. für Freiluftveranstaltungen etc.) gestaltet ist. Hier soll anstelle der Reservefläche (Variante A) ein Hotel mit Gaststätte und ein Haus der Generationen entstehen.

In dieser Variante ist ebenfalls ein Sportstadion integriert, jedoch nordöstlich der Kastanienallee. Die zugehörigen Stellplätze befinden sich südlich der Sportanlagen. Südwestlich der Kastanienallee ist der Jugendclub mit erweiterten Angeboten für Jung und Alt vorgesehen. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über zwei neue Kreuzungen an der Neuenhagener Chaussee. Innerhalb des Quartiers dient die Kastanienallee zur Erschließung der Wohngebäude. Für die Erschließung durch den ÖPNV sind zwei neue Bushaltestellen in der Neuenhagener Chaussee vorgesehen, eine am Platz und eine an der nördlichen Zufahrt. Die einzelnen Nutzungen innerhalb des Quartiers werden durch Wildhecken abgegrenzt. Eine öffentliche Streuobstwiese befindet sich östlich des, mit einem Spazierweg umschlossenen, Weidensees. In dieser Variante wird ebenfalls ein „Mischwald“ entlang der L338 aufgeforstet, jedoch in etwas kleinerem Maß als in Variante A.

Das Wohnquartier entwickelt sich entlang der Kastanienallee, von der Wohnwege als Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Wohngebäude abgehen. Innerhalb der vier kleinen Quartiere wird eine kleinräumliche, soziale Durchmischung angestrebt, es sind jeweils sowohl Miet- und Eigentumswohnungen (mit Tiefgaragen), Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (mit oberirdischen Stellplätzen) und Reihenhäuser als verdichtete Eigentumsform angedacht. Zusätzlich sind kleine Gewerbeeinheiten entlang der Kastanienallee möglich. So könnten bis zu 150 Wohneinheiten mit privaten und halböffentlichen Grünflächen entstehen.



Abb.: Variante B – Plan und Nutzungsschema, o. M. | eigene Darstellung

### Variante C – Neuordnung

In Variante C wird das gesamte Plangebiet grundsätzlich neu geordnet und bestehende Nutzungen entfallen bzw. werden verlagert. Als Hauptnutzung entsteht ein neues Wohngebiet im Südosten des Areals. Für den im Gebiet ansässigen Landwirtschaftsbetrieb wird eine Verlagerung seiner Betriebsstätten auf das Areal des Kartoffelbunkers vorgeschlagen, wodurch die Erreichbarkeit der wichtigsten Bewirtschaftungsflächen im Nordwesten weiterhin sichergestellt ist. Wie auch in Variante B ist in dieser Variante die Ausbildung eines Platzes zur Markierung des Ortseingangs am Kreuzungsbereich Am Weidensee/Neuenhagener Chaussee vorgesehen. Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen grenzen an diesen Platz und bilden den Auftakt in das neue Wohnquartier, welches als autofreie und ökologische Siedlung konzipiert ist. Die im Norden anschließende Fläche steht für landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Durch die Verlegung des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen im Norden des Wohnquartiers zwischen Weidensee und Neuenhagener Chaussee neue landwirtschaftliche Nutzflächen für Permakultur und Agroforst. Die Tierpension und der Reiterhof bestehen nicht weiter auf dem Areal. Eine neue Sportanlage ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Durch die Ausbildung der neuen Kreuzungssituation an der Neuenhager Chaussee mit der Straße Am Weidensee wird die Verkehrsführung verbessert. Es entsteht ein hochwertig und multifunktional gestalteter Ortseingang mit Aufenthaltsqualität und einem kleinen Mobilitätszentrum zur Stärkung des autofreien Quartiers. Über die Straße Am Weidensee werden zwei Sammelstellplatzanlagen für die rd. 200 möglichen Wohneinheiten erschlossen. Die Wege innerhalb des Wohnquartiers sind als Wohnwege ausgebildet und nur ausnahmsweise zur Ver- und Entsorgung und für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Das Wohngebiet gliedert sich in fünf Teilquartiere, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudetypologien für eine kleinteilige Durchmischung angeboten werden: kleine Bausteine für Eigentumswohnungen oder klassischen Mietwohnungsbau, größere Bausteine für vergünstigten Wohnraum, Seniorenwohnen und Reihenhäuser für junge Familien. Dem generationsübergreifenden Ansatz entsprechend, wird das Wohnquartier mit einem Ärztehaus und einer Kindertagesstätte ergänzt. Auf dem zentral angeordneten grünen Quartiersplatz ist die Einrichtung eines Spielplatzes und von Gemeinschaftsgärten vorstellbar.

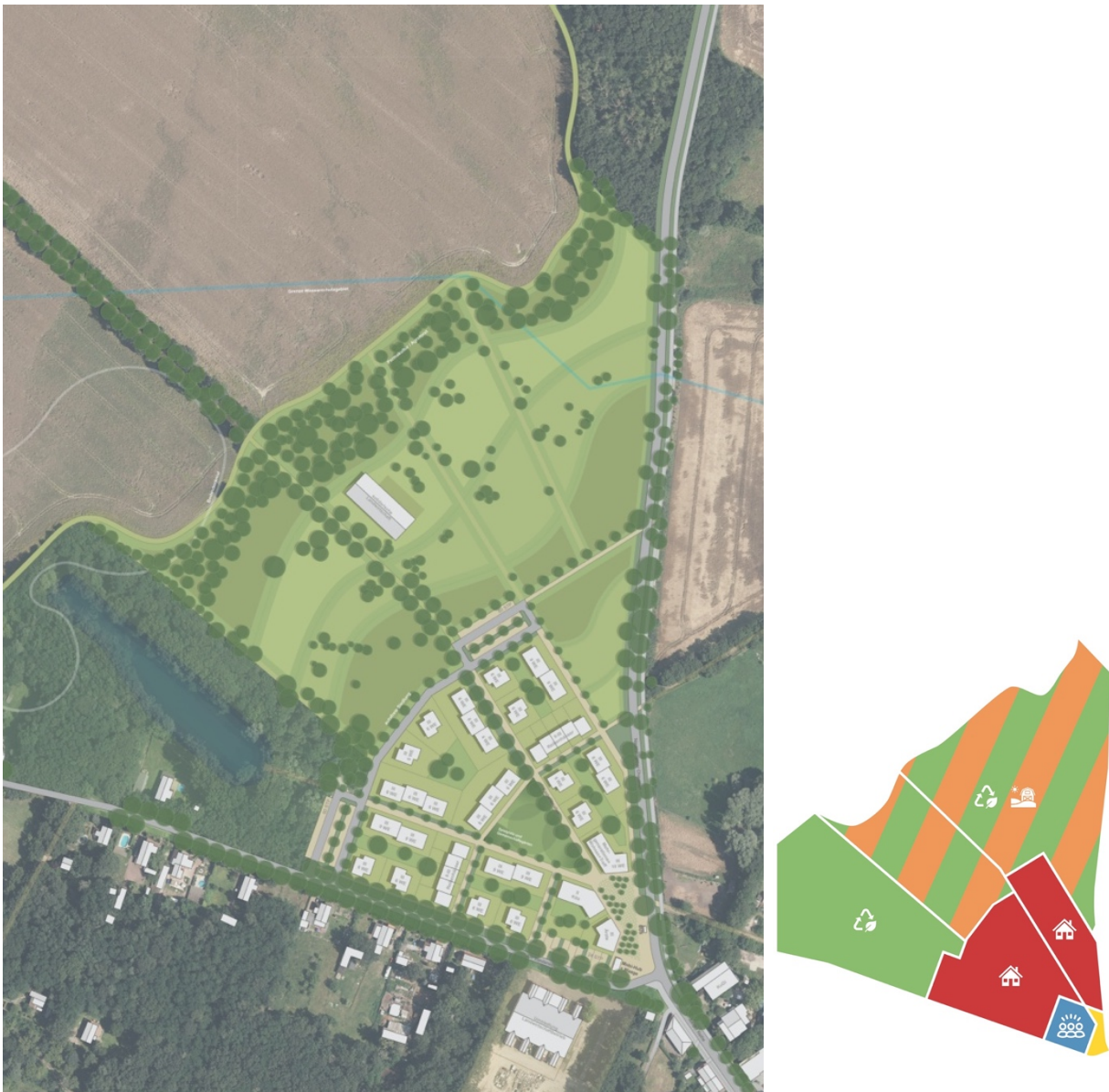


Abb.: Variante C – Plan und Nutzungsschema, o. M. | eigene Darstellung



### unberücksichtigte Vorschläge und Ideen

Einige geäußerte Vorschläge und Ideen konnten nicht in die Planung integriert werden. So ist beispielsweise der vielfach geäußerte Wunsch, ein gemeindeeigenes Schwimmbad zu errichten, aus kommunalwirtschaftlicher Sicht schwierig. Zudem wurde parallel zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der die Einrichtung eines interkommunalen Schwimmbads mit gutem ÖPNV-Anschluss in der sogenannten S5-Region untersucht wurde. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Einrichtung eines Golfclubs genauso untersagt. Die Umsetzung einer kommunalen Kompostieranlage bzw. Terra-Preta-Anlage ist ebenfalls schwierig. Die Entscheidung zur Errichtung einer weiterführenden Schule mit angeschlossener und durch Vereine nutzbaren Sporthalle fiel bereits auf einen anderen Standort. Hinsichtlich einer teilweise gewünschten großen Veranstaltungsstätte für bis zu 250 Personen steht die Sporthalle der Storchenschule zur Verfügung. Außerdem sind saisonal die Freiflächen im Schloßpark nutzbar. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet nicht umsetzbar, da dieser in Konkurrenz zu bestehenden Einzelhandelsstandorten im Ortszentrum und den Nebenzentren Grätzwalde und Friedrich-Ebert-Straße stehen würde. Weitere Vorschläge, die aus unterschiedlichen Gründen keine Berücksichtigung in den Vorentwürfen fanden, waren der Neubau eines Leichtathletik-Stadions, die Verlagerung des Betriebshofes der SRS, ein Freizeitpark mit Kino, eine Eislaufbahn sowie die Wiederherstellung der historischen Allee parallel zur Straße „Am Weidensee“.

## 2. Workshop – „Reden Sie mit“

Der zweite Workshop im September 2020 fand erneut in der Kulturgießerei in Schöneiche statt. Aufgrund der Corona-Pandemie war die zulässige Anzahl an Teilnehmer jedoch eingeschränkt. Weniger Einwohner als beim ersten Workshop nahmen daher an der sog. Konzeptwerkstatt teil. Diskussionen in kleineren Kreisen an Thementischen konnten aufgrund der Hygiene- und Abstandsbestimmungen nicht stattfinden, weshalb eine Diskussion lediglich im Plenum erfolgte.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die zu beachtenden Planungsbedingungen ein weiteres Mal dargestellt. Insbesondere wurde erläutert, inwiefern bestehende Nutzungen in die weitere Planung miteinbezogen werden konnten. Außerdem wurde darauf verwiesen, dass möglichst keine weiteren Zufahrten von der Landesstraße Neuenhagener Chaussee aus erfolgen sollten. Da Teile des Areals innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, sind einige Nutzungen, wie z.B. Tierhaltung, Energiegewinnung/ Abwasserentsorgung, Abfalllagerung/ Kompostierung in diesem Bereich nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen kann es Ausnahmen geben, wenn bestimmte Anforderungen eingehalten werden.

Ziel des Workshops war die Beurteilung einzelner Aspekte durch das Herausarbeiten der Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten, der Ausschluss von mehrheitlich nicht gewürdigten Lösungsvorschlägen sowie die Annäherung an eine Lösung, die auf eine breite Akzeptanz stößt. Hierzu wurden die drei sich z. T. erheblich voneinander unterscheidenden Varianten vorgestellt. Es wurde betont, dass es sich bei den Varianten A, B und C nicht um finale Planungen handelt, sondern als Diskussionsgrundlage für die Erarbeitung konkreterer Entwurfsvarianten dienen sollten.

## Eigentümergebeteiligung

Am 1. Oktober 2020 wurden den Grundstückeigentümern und Pächtern die Möglichkeit gegeben, in gesonderten Terminen unabhängig zum 2. Workshop, ihre Meinungen und Bedenken gegenüber der Gemeinde zu äußern. Außerdem konnten Fragen zur Planung geklärt werden. Neben Frau Mayer vom Planungsbüro mayerwittig war Frau Jeschke, die Bauamtsleiterin von Schöneiche, anwesend.

Grundsätzlich zeigten sich einige Gesprächspartner frustriert über eine zu späte Einbindung in das Planungsvorhaben. Aus diesem Grund wurde seitens der Gemeinde verdeutlicht, dass es sich bei der Entwicklungsplanung für das ehem. LPG-Areal um erste Grundsatzentscheidungen für dessen zukünftige Entwicklung handele und nicht um konkrete Vorhaben. Betont wurde außerdem, dass der Planungshorizont bis zu einer abgeschlossenen Umsetzung um das Jahr 2030 liege. Andere betonten wiederum, dass die Planung aus ihrer Sicht zu lange dauern würde.

Einerseits wurde in den Gesprächen deutlich, dass Eigentümer- und Pächter zum Teil unterschiedliche Vorstellungen über die Zukunft des Areals haben. Bereits laufende Gespräche und Verhandlungen über Verkäufe seien bspw. aufgrund der Planungsankündigung durch die Gemeinde und die damit verbundene Bauerwartung beendet worden. Die Lösungsfindung sei durch die Planung erschwert worden. Andererseits konnten die Auswirkungen der Vorentwurfsvarianten auf bestehende Nutzungen bzw. im Rahmen der vorgeschlagenen Umstrukturierungen des Gebietes für die ansässigen Pächter und Betriebe erörtert werden. So gaben einige Nutzer an, in Erwägung zu ziehen, das Gebiet zu verlassen, wenn sich für ihre Belange keine adäquaten Lösungen finden ließen oder möglich seien. Es zeigte sich, dass dies insbesondere auch davon abhängig sein wird, inwiefern einvernehmliche Lösungen zwischen Eigentümern und Pächtern entwickelt werden könnten. Darüber hinaus angesprochene Nutzungskonflikte zeigten sich insbesondere zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen, wie zwischen dem geplanten Sportfeld und Jugendeinrichtungen gegenüber der Pferdeanlage oder zwischen Tierpension und Wohnnutzung. Als planungsrelevant zeigte sich zudem das Thema von Nutzungen im Bereich der Wasserschutzgebietszone i. V. m. der Beteiligung der entsprechenden unteren Wasserbehörde.

## Ortsentwicklungsausschuss

Nach den Terminen mit den Eigentümern und Pächtern wurden die Varianten A, B und C als aktueller Arbeitsstand gemeinsam mit den Ergebnissen der Konzeptwerkstatt (2. Workshop) dem Ortsentwicklungsausschuss der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vorgestellt. Mit dem Ortsentwicklungsausschuss wurde insbesondere über die Größe und Lage der, weiter zu planenden, Nutzungen diskutiert. So wurde von der Gemeindevertretung mehrgeschossiger Wohnungsbau gewünscht und keine neuen Einfamilienhäuser. Für die Gemeinde sei ebenfalls das Vorhalten von Flächen für ein Sportstadion wichtig. Die Reitanlage wird vom Ortsentwicklungsausschuss als erhaltenswert deklariert. Der Jugendbeirat stuft den Reiterhof als wichtigen Bestandteil der Schöneicher Schulen ein und betont die Notwendigkeit von Gebäuden für Jugendliche sowie eine bessere Erreichbarkeit des Areals mit dem ÖPNV.

Bedenken wurden allerdings geäußert bezüglich der Verträglichkeit einer Sportnutzung in unmittelbarer Nähe zum Reiterhof. Sofern eine Sportfläche weiterhin geplant werde, sollten frühzeitig die Auswirkungen des Lärmes auf die Pferde untersucht werden. Ein weiterer Vorschlag war, dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Ausweichfläche anzubieten. Der Klimabeirat warnte vor der Errichtung eines exklusiven Wohnquartiers, was jedoch nicht von der Gemeinde beabsichtigt war. Der Klimaschutz ist bei der gesamten Planung zu berücksichtigen und das Quartier solle nachhaltig erschlossen bzw. an einen verbesserten ÖPNV angebunden werden.

## Trägerbeteiligung

Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Planungen auf dem ehemaligen LPG-Gelände berührt werden, konnten ihre Stellungnahmen bis zum 12. Oktober 2020 einreichen. Folgende Träger wurden beteiligt:

- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg und Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (raumordnerische und regionalplanerische Belange)
- Landesbetrieb für Straßenwesen (Belange der Landesverkehrsplanung)
- Landesamt für Umwelt Brandenburg (Belange der Wasserwirtschaft und des Immissionssschutzes)
- Landkreis Oder-Spree (Belange des Kreisplanung, Umweltschutz, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft etc.)
- IHK Ostbrandenburg (wirtschaftliche Belange)

Bei den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) handelt es sich um fachspezifische Hinweise, von denen einige in die weitere Entwicklungsplanung aufgenommen werden konnten. Andere Hinweise wiederum werden erst für zukünftige Planungsschritte im Anschluss an die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes relevant sein. Beispiele hierfür sind der Hinweis zu einer Querungshilfe für Fußgänger über die L338, die Löschwasserversorgung im Gebiet, dass eine Altlastenuntersuchung auf einigen Flächen durchgeführt werden müsste, dass der Weidensee und die Kastanienallee naturschutzfachlich zu schützen seien, oder allgemein zur (baukulturellen) Erhaltung und Förderung des Ortsbildes als Waldgartenkulturgemeinde. Einige Behörden gaben zu Protokoll, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestünden, teilweise weil deren Belange nicht berührt würden, oder dass das Planungsvorhaben insgesamt begrüßt werde.

Grundsätzlich unterschieden werden können die Hinweise innerhalb der Stellungnahme in variantenunabhängige und variantenspezifische Hinweise. Erstere beziehen sich beispielsweise auf die Berücksichtigung bereits bekannter Sachverhalte, wie dem Bodendenkmal nordwestlich des Plangebietes, dass der Abstand von Nutzungen zum Weidensee grundsätzlich zu vergrößern ist, oder es handelte sich um allgemeine Hinweise zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes.

Variante A wurde insgesamt am kritischsten kommentiert. Kritikpunkte waren die Art der Erschließung, immissionsschutzrechtliche Belange durch die Nutzungsmischung, die intensive Nutzung des Weidensees und die Erweiterung der Reitanlage. Positiv bewertet wurde die Entsiegelung des Gebietes.

Zu Variante B wurden ebenfalls immissionsschutzrechtliche Belange vorgebracht und es wurde angemerkt, dass hier ein erheblicher Investitionsaufwand im Falle der Ausweitung der Reitanlage aufgrund wasserschutzrechtlicher Schutzmaßnahmen bestehe. Begrüßt wurden die flächensparenden Bauformen und die gegenüber Variante A geänderte Lage von Sportplatz und Jugendclub.

Auch zu Variante C wurden immissionsschutzrechtlich Hinweise getätigt, hier jedoch zur „Gewerbekverlagerung“ zum Kartoffelbunker gegenüber der bestehenden Wohnbebauung. Darüber hinaus sei die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge und bedarfsweise auch für Anwohner sicherzustellen. Zweimal wurde Variante C explizit als zu bevorzugende Variante bezeichnet, u. a. aufgrund des höchsten Entsiegelungsgrades.

## Ergebnisse der Vorentwurfsphase

Sämtliche Meinungen, Anregungen, Hinweise und Belange aus dem breiten Beteiligungsverfahren sind gesammelt und ausgewertet worden (s. Anlage 3). Selbstverständlich ergab sich aufgrund vieler unterschiedlicher Interessen, Vorstellungen und Wünsche, aber auch aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen kein einheitliches Bild. Dennoch zeigte sich im Rahmen der unterschiedlichen Beteiligungsverfahren, dass der Ortsentwicklungsausschuss und die Schöneicher häufig die gleichen Nutzungen bevorzugen. Mietwohnungen wurden von allen Beteiligten positiv beurteilt. Ein Träger öffentlicher Belange (Untere Naturschutzbehörde) brachte zusätzlich das neue Thema „Grünverbindung“ ein. Dieser Vorschlag konnte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Gewichtung und Entscheidung auf folgende wesentliche Schwerpunkte vorgenommen.

Grundsätzlich wurde in der Weiterentwicklung der Varianten das Wohnen als Hauptnutzung im Süden des Gebietes vorgesehen und jeweils durch eine Kindertagesstätte und ein Beherbergungsangebot ergänzt. Der Mehrbedarf der vorhandenen Reitanlage wurde berücksichtigt, deren Weiden jedoch aufgrund des Trinkwasserschutzgebietes nach Norden verlagert. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb soll innerhalb des Plangebietes nach Norden verlagert werden, um Konflikte mit dem Wohnen zu vermeiden.

Neue Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen eine große Sportanlage mit zugehörigem Parkplatz sowie Einrichtungen für Jugendliche und generationsübergreifende Begegnungsräume.

Für den Freiraumverbund wird eine durchgehende Grünverbindung vom Schutzgebiet Fredersdorfer Mühlenfließ über die Neuenhagener Chaussee hinweg bis zum Weidensee vorgesehen. Des Weiteren erfährt die Kastanienallee eine Aufwertung und mündet im Süden in eine neue Platzgestaltung, die gleichzeitig den Ortseingang markieren soll. Ebenso werden für eine gute ÖPNV-Anbindung zwei Bushaltestellen an der Neuenhagener Chaussee vorgesehen. Dem Thema der autofreien bzw. -armen Gestaltung des Entwicklungsgebietes wurde nachfolgend ebenso Rechnung getragen.

In der Gesamtschau aller Beteiligungsformate ließ sich tendenziell eine Bevorzugung der Vorentwurfsvariante B unter Berücksichtigung einzelner Aspekte der Varianten A und C ableiten. Aus diesen Erkenntnissen wurden die Varianten D und E entwickelt, welche im nächsten Workshop vorgestellt wurden.

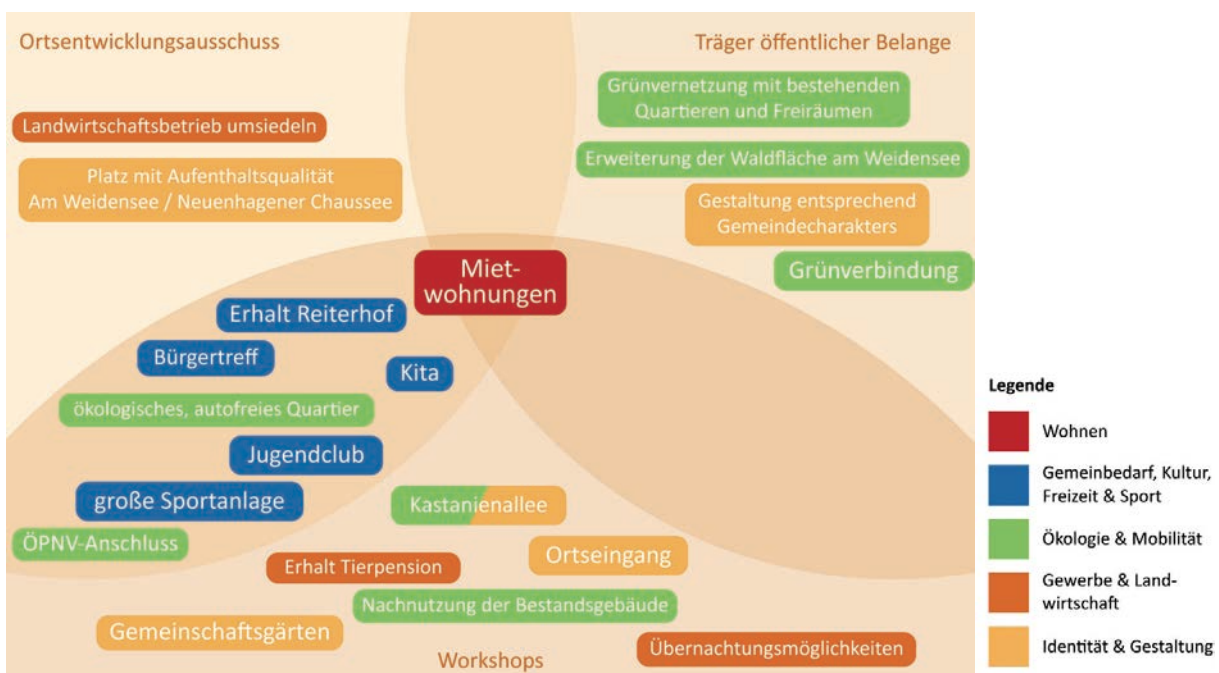


Abb.: Überschneidung der genannten Vorschläge und Ideen | eigene Darstellung

## 4. ENTWURFSPHASE

Auf Basis der verschiedenen Beteiligungsergebnisse der Vorentwurfsphase wurden anschließend 2 Entwurfsvarianten entwickelt. Der 3. Workshop zur öffentlichen Diskussion dieser Entwurfsvarianten wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie als Online-Dialog im Juni 2021 durchgeführt. Hierzu wurde im Vorlauf der Veranstaltung ein ca. 10-minütiges Video produziert und auf der Homepage der Gemeinde Schöneiche bei Berlin veröffentlicht. Die Entwurfsvarianten wurden hierin ausführlich erläutert und die Bewohner der Gemeinde gleichzeitig dazu aufgefordert an einem Online-Voting zur Entscheidung über eine Vorzugsvariante teilzunehmen.

Zur Entwicklung der Varianten D und E wurden in einem ersten Schritt zwei unterschiedliche Ansätze zur räumlichen Nutzungsverteilung auf dem Gelände erarbeitet, in die die Ergebnisse der Vorentwurfsphase inkl. Beteiligungsprozess einfließen. Die Unterschiede zwischen den Entwurfsvarianten bestehen insbesondere hinsichtlich der Flächen- und Nutzungszuordnungen im Norden des Plangebietes sowie in der Ausgestaltung und Erschließung der Wohngebietsflächen im Süden. Beide Varianten wurden städtebaulich konkretisiert und werden im Folgenden erläutert.

### Variante D



Abb.: Variante D – Plan und Nutzungsschema, o. M. | eigene Darstellung

### Nutzung

Charakteristisch für Variante D ist die gerundete Form des Ortseingangsplatzes an der Kreuzung Neuenhagener Chaussee/Am Weidensee und die über den Platz fortgeführte doppelte Baumreihe der Kastanienallee. Der Platz wird insbesondere durch ein Hotel und ein Café gefasst und belebt. Ein wenig versetzt befindet sich zentral ein Bürgertreff zwischen Kastanienallee und der Neuenhagener Chaussee. Punkt- und Zeilenbauten wechseln sich im Wohnquartier ab, wobei die vorgesehenen Zeilenbauten sowohl als kleinere Mehrfamilienhäuser als auch als Reihenhäuser ausgebildet werden können. Bestandteil des Konzeptes ist eine starke Durchmischung der zukünftigen Bewohnerschaft, insofern wird empfohlen einzelne Wohngebäude mit Belegungsbindung zu errichten. Im gesamten Quartier sind für die Gebäude drei Vollgeschosse vorgesehen. Ausnahmen bilden der eingeschossige Pavillon für das Café am Platz und der Bürgertreff mit zwei Geschossen. Zum nordwestlich angrenzenden Naturraum sowie zur Straße am Weidensee wird die Ausbildung von Staffelgeschossen empfohlen.

Östlich der Kastanienallee befindet sich, als besondere Wohnform, eine Seniorenwohnanlage sowie eine Kindertagesstätte, deren Außenspielfläche sich zur Grünverbindung hin und von der Wohnbebauung abwendet. Das Sportstadion grenzt in dieser Variante direkt östlich an den Waldbereich um den Weidensee und wird von diesem durch einen Tribünenwall abgeschirmt. Das zugehörige Vereinsgebäude und der Jugendclub bilden beidseits der Kastanienallee den räumlichen Übergang zwischen Wohnen, Naturraum sowie Freizeit- und Gewerbeflächen. Aus wirtschaftlichen Gründen kann der Jugendclub in dieser Variante auch im gegenüberliegenden Vereinsgebäude integriert werden. Die Außenanlagen des Jugendclubs werden von Gemeinschafts- bzw. Bürgergarten ergänzt. Die Lage an der Kastanienallee fordert den bürgerschaftlichen Austausch und die Anregung zum ‚Mitmachen‘. Gegenüber dem Sportstadion befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage für Spieler, Trainer und Zuschauer. Diese ist nur im südlichen Bereich befestigt und kann außerhalb der Trainings- und Spielzeiten dem westlich angrenzenden Skatepark als zusätzliche Fläche dienen. Der Skatepark selbst kann gegenüber dem natürlichen Gelände tieferliegend ausgeführt und durch bepflanzte Wälle von der benachbarten Reitanlage abgeschirmt werden, sodass Nutzungs- und Lärmkonflikte zwischen den Nutzungen minimiert werden.

Der Kernbereich der bestehenden Reitanlage bleibt in dieser Variante vollständig erhalten, jedoch ist eine Verlagerung der Koppeln aus dem Wasserschutzgebiet in Richtung Norden vorgesehen. Für den Landwirtschaftsbetrieb ist eine Verlagerung seines Betriebes vom jetzigen Standort Am Weidensee an die Neuenhagener Chaussee vorgesehen, womit nicht nur ein störungsfreier Betrieb abseits sensibler Nutzungen, sondern auch die betrieblich notwendige Vergrößerung des Betriebshofs gewährleistet werden kann.

### Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen und der sozialen Einrichtungen erfolgt jeweils von der Straße am Weidensee und eine quartiersinterne Verbindungsstraße. Mit der Ausbildung des Erschließungsnetzes wird die Kastanienallee weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten, die Möglichkeit des Befahrens durch Anlieger, Rettungs- und Müllfahrzeuge sollte erhalten bleiben. Damit dient die Kastanienallee als Mischverkehrsfläche mit beidseitigen Baumreihen insbesondere Radfahrern und Fußgängern. Im Gegensatz zu Variante E wird in Variante D für den ruhenden Verkehr innerhalb des Wohnquartiers eine Kombination aus Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen vorgeschlagen. Des Weiteren stehen gebäudenah oberirdische Parkplätze im Bereich der Kita, des Seniorenwohnens und des Bürgertreffs zur Verfügung.

Die Haupteerschließung der Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen im Norden des Plangebiets erfolgt nicht durch das Wohnquartier, sondern über eine separate Zufahrt von der Neuenhagener Chaussee aus. Über die Kastanienallee und der äußeren Quartiersstraße wird eine Verbindung zur Straße Am Weidensee geschaffen. Für die Erschließung des Plangebiets mit dem ÖPNV werden sowohl am Eingangsplatz

als auch an der nördlichen Zufahrtsstraße Bushaltestellen entlang der Neuenhagener Chaussee vorgesehen. An diesen Stellen sind auch Querungshilfen zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern geplant.

### Landschaft und Ökologie

Der nördliche Bereich wird vom südlichen Wohngebiet durch eine grüne Zäsur abgegrenzt. Diese stellt eine ökologische Grünverbindung zwischen dem FFH-Gebiet Fredersdorfer Mühlenfließ und dem Weidensee her. Sie wird naturnah angelegt, extensiv gepflegt und bietet Kleinstlebewesen somit einen wichtigen Lebensraum. Der Gewässerlehrpfad am Weidensee dient der Naturvermittlung und Bildung und bietet gleichzeitig ein Ziel der Naherholung. Die Kita profitiert aufgrund ihrer Lage in hervorragender Weise von der Grünverbindung, denn diese kann für Ausflüge in die nahe Landschaft und für Naturbeobachtungen genutzt werden. Die Kastanienallee bleibt erhalten, fehlende Alleebäume werden ergänzt.

### Variante E

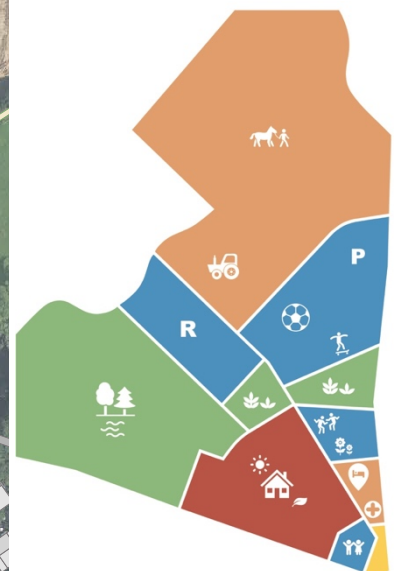


Abb.: Variante E – Plan und Nutzungsschema, o. M. | eigene Darstellung

### Nutzung

Variante E unterscheidet sich von Variante D insbesondere hinsichtlich der Flächen- und Nutzungsordnungen im Norden des Plangebietes sowie in der Ausgestaltung und Erschließung der Wohngebietsflächen im Süden. Der Ortseingang im Kreuzungsbereich Am Weidensee/ Neuenhagener Chaussee wird baulich durch die Kindertagesstätte mit integriertem Bürgertreff und einem Ärztehaus definiert und zu einem öffentlichen Platz ausgebildet. Die Gebäude sind versetzt angeordnet, sodass der Eingang in die Kastanienallee besonders einladend gestaltet ist.

Es wird ein autoarmes Quartier mit zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgeschlagen, die jeweils von der Straße Am Weidensee erreichbar sind. Nahezu alle weiteren Verkehrsflächen sind nur im Ausnahmefall befahrbar. Die Wohnungsbautypologien setzen sich, äquivalent zur Variante D, aus Punkt- und Zeilenbauten für Mehrfamilienhäusern zusammen und werden östlich der Kastanienallee durch Sonderbausteine für Gewerbe- und Freizeitnutzungen ergänzt. Das Hotel orientiert sich zur Kastanienallee hin und profitiert gleichzeitig von einer guten Sichtbarkeit von der Neuenhagener Chaussee aus. Der Jugendclub verfügt in der Variante über großzügige Außenanlagen, die mit den Gemeinschafts- und Bürgergärten sowie einem Klettergarten auch von anderen Altersgruppen genutzt werden können. Das Gebäude des Jugendclubs ist an der Kastanienallee gelegen und liegt somit gegenüber von Wohngebäuden. Die Freiflächen orientieren sich jedoch zur Landesstraße, so dass bei nächtlichen Veranstaltungen Konflikte mit den Anwohnern weitgehend vermieden werden können. Der Skatepark ist bewusst abseits des Wohnquartiers im Norden des Plangebietes und in Nachbarschaft zum Sportstadion, unweit des Jugendclubs verortet worden.

Das Sportstadion liegt in der Variante E zwischen der Kastanienallee und der Landesstraße, südlich der Reitanlage. Reiter können den nördlich angrenzenden Feldweg nutzen, ohne das Sportstadion passieren zu müssen. Zudem wird das Sportstadion durch einen Tribünenwall von der lärmsensiblen Pferdehaltung abgeschirmt. Die Lage des Vereinsheims mit Umkleidekabinen und Geräteräumen ist südwestlich des Sportplatzes, an der Kastanienallee geplant. Der dem Sportstadion zugeordnete Parkplatz befindet sich nordöstlich des Sportstadions direkt an der Neuenhagener Chaussee. Durch die vorteilhafte Lage muss der aufkommende Verkehr nicht in das Gebietsinnere geführt werden. Die Stellplatzanlage soll mittels Baumpflanzungen einen durchgrünten Charakter erhalten und sich so in die landschaftliche Umgebung einfügen.

Der Reiterhof bleibt im Kern erhalten, jedoch entfällt in dieser Variante eine Auslaufläche im Westen. In diesem Bereich ist die Ansiedlung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes vorgesehen, welcher von einer Vergrößerung der Betriebsfläche profitiert. Wahlweise kann der Betrieb die vorhandenen Ställe nachnutzen, dies wäre im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen positiv zu bewerten.

Die neue Grünverbindung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe- und Freizeitanlagen wird östlich des Weidensees durch einen neuen Waldstreifen und angelagerten Reserveflächen ergänzt. Hier sind langfristig weitere Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Herstellung ökologischer Ausgleichsflächen vorstellbar. Mit dieser Flächenvorhaltung ist darüber hinaus die Erhaltung der Heimtierranch Atomino genauso möglich, wie die Einrichtung eines, von vielen Schöneichern gewünschten, Kinderbauernhofes.

### Erschließung

Die Erschließung der Sport- und Reitanlage sowie des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt nicht durch das Wohngebiet über die Kastanienallee, sondern über eine separate Zufahrt von der Neuenhagener Chaussee auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Reiterhof. Im südlichen Plangebiet wird die Erschließung über einen Ausbau des Kreuzungsbereiches Neuenhagener Chaussee/ Am Weidensee realisiert. Zur ÖPNV-Anbindung werden an der Neuenhagener Chaussee zwei neue Bushaltestellen vorgesehen, eine am südlichen Platz sowie eine an der nördlichen Zufahrt.



Wie in der Variante D werden die Bushaltestellen auch in dieser Variante durch eine Querungshilfe über die Neuenhagener Chaussee ergänzt. Die Wohngebäude im Quartier werden über nur im Notfall befahrbare Straßen erschlossen. In diesem Sinne wird auch die Kastanienallee von Pkw-Verkehr freigehalten. Durch die Wohnquartiere führen schmale Fußwege, die innen liegende Gemeinschaftsflächen verbinden. Zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die Bewohner des Quartiers liegen an der Straße Am Weidensee. Der Parkplatz hinter der Kita bietet zusätzlich Haltemöglichkeiten, um Kinder zum Kindergarten zu bringen und verfügt über Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Lediglich die von dort aus verlaufende Stichstraße kann zur Erschließung des Ärztehauses und als Zufahrt zur hoteleigenen Tiefgarage regulär befahren werden.

Die Kastanienallee ist in dieser Variante komplett autofrei und daher besonders fußgänger- und radfahrerfreundlich. Die Allee dient als Hauptverbindung zwischen dem Wohnquartier und sämtlichen angrenzenden Nutzungen, wie z. B. der Kita, dem Ärztehaus, dem Jugendclub und dem Sportstadion.

#### Landschaft und Ökologie

Die Kastanienallee bleibt, äquivalent zur Variante D, erhalten. Lücken werden durch Neupflanzungen geschlossen. Ebenso ist eine Grünverbindung zwischen dem Weidensee und dem FFH-Gebiet Fredersdorfer Mühlenfließ geplant, welche naturnah angelegt und extensiv gepflegt wird. Somit entsteht auch in dieser Variante ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Kleinstlebewesen. Der Weidensee kann nur über einen kurzen Stichweg erreicht werden, der am Wasser endet. Dadurch ist der Eingriff in das vorhandene Biotop auf ein Minimum reduziert. Der Wald um den Weidensee wird im Osten um die Neuanlage eines Waldstreifens ergänzt. Hier kann ein schmaler Waldweg vom Wohngebiet in die Felder führen.

### 3. Workshop – „Entscheiden Sie mit“

Der 3. Workshop zur Entwicklung des ehemaligen LPG-Geländes war geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Veranstaltung konnte daher aufgrund der damals geltenden Kontaktbeschränkungen nicht vor Ort in Schöneiche stattfinden. Stattdessen hatten die Schöneicher vom 31. Mai 2021 bis zum 30. Juni 2021 die Möglichkeit sich auf der Homepage der Gemeinde über die Varianten D und E zu informieren, zu äußern und für eine Variante abstimmen. Zusätzlich wurde am 17. Juni 2021 ein Video-Talk angeboten, um persönlich Fragen und Anregungen zu den Varianten D und E zu äußern. Wie auch für die Variante A, B und C erfolgte eine systematische Auswertung von Anmerkungen auch für die Varianten D und E (s. Anlage 4).

Insgesamt wurden 80 Stimmen im Rahmen dieser Beteiligung abgegeben:

Variante D	25 Stimmen
Variante E	55 Stimmen

Die durch Schöneicher bevorzugte Variante ist daher eindeutig Variante E. Insbesondere wird die Lage des Sportplatzes und des zugehörigen Parkplatzes, die Möglichkeit, einen Kinderbauernhof zu etablieren und die Freihaltung einer Reservefläche nordwestlich des Weidensees als positiv bewertet. Kontrovers wird über die Lage des Jugendclubs diskutiert, der nach Auffassung einer Gruppe von Bürger besser in den Ort integriert werden sollte.

In ihrer Sitzung am 26. Oktober 2021 hat die Gemeindevertretung von Schöneiche bei Berlin über das städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges LPG-Gelände“ abgestimmt und die weiteren Planungstätigkeiten auf Basis der Variante E beschlossen.

## 5. UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

### Beschluss über das Entwicklungskonzept

In ihrer Sitzung am 26. Oktober 2021 hat die Gemeindevertretung von Schöneiche bei Berlin über das städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges LPG-Gelände“ abgestimmt und die weiteren Planungsschritte auf Basis der Variante E beschlossen. Dabei soll auch in der Variante E Seniorenwohnen bzw. ein Seniorenheim Berücksichtigung finden sowie die Errichtung einer Pension im Bereich der Reitanlage ermöglicht werden. Als ergänzende Aufgabenstellung für die weitere Planung ist darüber hinaus beschlossen worden, den Reiterhof mit der jetzigen Stallungskapazität und dem damit verbundenen tiergerechten Koppel- und Weideflächenbedarf zu sichern.

Des Weiteren ist Bestandteil des Beschlusses, dass mit den Flächeneigentümern Verhandlungen über eine kooperative und einvernehmliche Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele aufzunehmen sind. Gegenstand dieser Verhandlungen sollen auch eine anteilige Übernahme zukünftiger Planungs- und Erschließungskosten, die Grundstücksneuordnung zum Zugriff der Gemeinde auf die Gemeinbedarfsflächen sowie ein angemessener Anteil sozialen bzw. preisgedämpften Wohnraums sein.

Darüber hinaus hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in ihrer Sitzung am 08.02.2022 die Vorkaufsrechtssatzung „ehemaliges LPG-Gelände“ nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Im Falle einer Grundstücksveräußerung im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Gemeinde nun durch Beschluss der Gemeindevertretung darüber entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

### Flächenaufstellung Variante E

Die Variantenentwicklung für das ehemalige LPG-Gelände erfolgte unter der Prämisse, einer langfristigen nachhaltigen und verträglichen Entwicklung sowohl für den Standort als auch für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin und ihre Bürger. Aktuelle Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie private Vermarktungsinteressen sind im Prozess nachrangig berücksichtigt worden.

Die Flächen innerhalb des Entwicklungsgebiets befinden sich im Eigentum von fünf unterschiedlichen privaten bzw. juristischen Personen, lediglich die Straßenräume der Straße Am Weidensee, der Kastanienallee und der Neuenhagener Chaussee befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand (vgl. Abb. „Eigentumsverhältnisse, S. 15). Aus der nachfolgenden Flächenaufstellung wird ersichtlich, dass erhebliche Anteile des Entwicklungsgebietes zukünftig dem kommunalen Gemeinbedarf dienen sollen. Darüber hinaus wird in der Variante E eine Umsiedlung des bestehenden Agrarbetriebes innerhalb der Entwicklungsfläche vorgesehen.

Bruttowohnbaufläche	21.606 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	29.080 m <sup>2</sup>
gewerbliche Flächen	2.832 m <sup>2</sup>
Landwirtschaft: Reitanlage	20.451 m <sup>2</sup>
Landwirtschaft: Agrarbetrieb	9.681 m <sup>2</sup>
Grün- u. Waldflächen / Ausgleichsflächen	23.363 m <sup>2</sup>
Reserveflächen	13.410 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF)	14.400 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	rd. 130 WE



Abb.: Variante E, o. M. | eigene Darstellung

## Verfahren der Grundstücksneuordnung

Zur Umsetzung und Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist demnach neben der Schaffung von Baurecht und der Sicherung bzw. Herstellung der Erschließung eine Grundstücksneuordnung notwendig. Hierzu sind nachfolgend die Vor- und Nachteile von zwei möglichen Verfahrensweisen untersucht und gegenübergestellt worden, die sich grundsätzlich zur Grundstücksneuordnung des Entwicklungsgebietes eignen. Diese sind das Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB sowie eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB, die im Folgenden erläutert und einander vergleichend dargestellt werden.

### Umlegung

Geregelt ist die Umlegung in den §§ 45 - 79 des BauGB. § 45 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Zulässigkeit der Umlegung richtet sich i. S. d. § 46 Abs. 1 BauGB nach der Notwendigkeit zur Verwirklichung einer Planung bzw. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zwingend erforderlich für eine Umlegung ist entweder ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB oder das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. In vorliegendem Fall könnte mit dem formellen Umlegungsverfahren begonnen werden, sobald ein hinreichend konkretisierter Bebauungsplanentwurf vorliegt.

Das Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsbeschluss eingeleitet. Dieser muss ortsüblich bekannt gemacht werden und alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einzeln auführen. Für die Durchführung der Umlegung ist die Gemeinde zuständig. Gem. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann sie ihre Befugnisse zur Durchführung der Umlegung aber auch auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde übertragen. Im Landkreis Oder-Spree existiert hierzu eine Geschäftsstelle im Fachbereich Umlegungsausschuss. Die Kosten zur Vorbereitung und Durchführung der Umlegung trägt die Gemeinde.

Das Baugesetzbuch eröffnet hinsichtlich des Umlegungsverfahrens zudem ein sogenannte Vereinfachtes Umlegungsverfahren gem. §§ 80 ff. BauGB, welches sich nur für sehr einfache Verfahren eignet, z. B. bei der Zuordnung von Splittergrundstücken oder beim Tausch von nebeneinander liegenden und sich in Größe und Baulandqualität ähnelnden Grundstücken oder Grundstücksteilen. In vorliegendem Fall wäre ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nicht anwendbar, da die Grundstücke sowohl in der Größe, in der Lage und hinsichtlich ihrer Lasten (Gebäudebestand, Bestandsnutzungen, Wald, Altlasten, weitere Restriktionen etc.) sehr unterschiedlich sind, so dass ein einfacher Tausch nicht zu bewerkstelligen wäre.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Gemäß § 165 Abs. 2 BauGB sollen mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Rechtsgrundlage für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bilden die §§ 165 – 171 BauGB unter Berücksichtigung der weiteren besonderen Vorschriften gem. § 169 BauGB. Die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 165 Abs. 3 BauGB vorliegen. Demnach muss die Maßnahme im öffentlichen Interesse liegen und für die Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung sein. Die Kriterien zur Durchführung sind im vorliegenden Fall gegeben.

Auf der Basis von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB ist der Entwicklungsbereich förmlich per Satzungsbeschluss festzulegen, zu begründen und ortsüblich bekannt zu machen. Bebauungspläne sind anschließend ohne Zeitverzug aufzustellen. Gem. § 166 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Grundstücke innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches zu erwerben und kann die baureifen Grundstücke nach Durchführung der Maßnahme wieder veräußern. Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann einem Sanierungs- oder Entwicklungsträger gem. § 157 ff. BauGB übertragen werden, was aufgrund der Komplexität der Maßnahme empfehlenswert ist.

Ursprüngliches Ziel bei Einführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch den Gesetzgeber war es Gemeinden zu ermöglichen ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen zu können als mittels Bauleitplanverfahren. Aufgrund der sehr hohen Hürden zur Implementierung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, der langwierigen Durchführungszeiten in der Praxis und dem sehr hohen Bedarf an kommunalen Mitteln zur Zwischenfinanzierung eignet sich dieses Instrument nur bedingt für die Entwicklung des ehemaligen LPG-Gebietes.

### Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele auf Basis der Vorzugsvariante E ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB einschließlich einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzustreben. Alternativ kann die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Entwicklungsgebiet auch dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet werden. Neben der Notwendigkeit der erstmaligen Schaffung von Baurecht mittels eines Bebauungsplanverfahrens resultiert hieraus die Notwendigkeit zur bodenrechtlichen Grundstücksneuordnung.

Sowohl ein förmliches Umlegungsverfahren als auch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sind komplexe und zeitaufwändige Verfahren zur Sicherstellung der Entwicklungsziele. Empfohlen wird für das gegenständliche Entwicklungskonzept die Anwendung einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Begründet wird diese Empfehlung einerseits, weil an die Umlegung nicht die gleichen, hohen formellen Anforderungen wie an eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gestellt werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass das Umlegungsverfahren tendenziell in einem engeren Zeitrahmen durchführbar ist, als eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die Umlegung für die Realisierung der Planungsabsicht erforderlich ist. Bei einer Umlegung fallen außerdem vergleichsweise niedrige Kosten an, da ein Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Kommune im Gegensatz zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hier nicht vorgesehen ist. Die Kommune hat jedoch die Verfahrenskosten zu tragen und geht somit in Vorleistung. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens ist sie schließlich dazu berechtigt den sog. Umlegungsvorteil von den Grundstückseigentümern abzuschöpfen. Hierbei handelt es sich um den Wertvorteil der durch das Verfahren und somit die Qualifizierung der Grundstücke zu baureifem Land (Nettobauland) entsteht. Die Verfahrenskosten können hierdurch ausgeglichen werden.

Mit der Anordnung der Umlegung durch die Gemeinde beginnt zunächst eine Phase zur Vorbereitung des formellen Umlegungsverfahrens. Der erste Schritt ist hierzu die persönlich-individuelle Anhörung der von der Umlegung betroffenen Grundstückseigentümer.<sup>17</sup> Die anschließende Umlegungsvorbereitung durch die zuständige Behörde dient u. a. der grundstücksgenaue Festlegung des Umlegungsgebietes. Diese ist notwendig zur formellen Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsbeschluss der Gemeinde. Er muss ortsüblich bekannt gegeben werden und alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einzeln auflisten.

<sup>17</sup> Spannowsky/Uechtritz (2014): Baugesetzbuch – Kommentar, 2. Auflage, S. 793

Für den Umlegungsbeschluss erforderlich ist im Regelfall ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. § 47 Abs. 2 BauGB eröffnet jedoch die Möglichkeit, den Umlegungsbeschluss vor in Kraft treten des Bebauungsplans zu fassen. In jedem Falle muss der Bebauungsplan jedoch vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein. Grundsätzlich empfiehlt es sich, den Umlegungsbeschluss erst nach Vorliegen der Planreife gem. §33 BauGB zu fassen. Die Anordnung der Umlegung, die Anhörung der Eigentümer sowie die Umlegungsvorbereitung erfolgt im Vorfeld des Umlegungsbeschlusses und kann parallel zur Offenlage und Trägerbeteiligung des Bebauungsplanes stattfinden.

Mit dem Umlegungsbeschluss wird die zuständige Behörde schließlich angewiesen mit der Erarbeitung eines Zuteilungsentwurfs bzw. im weiteren Verlauf der Fertigung des Umlegungsplans zu beginnen. Im Lauf der Planerstellung sind weitere Erörterungen mit den Grundstückseigentümern vorgesehen. Das Verfahren wird abgeschlossen mit Inkraftsetzungsbeschluss und dessen öffentlicher Bekanntmachung.

Sollte die Gemeinde als Vorhabenträgerin des Umlegungsverfahrens auftreten, sind die genannten Beschlüsse durch die Gemeinde zu fassen. Im Sinne des § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB gilt in Brandenburg jedoch die Zweite Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (Umlegungsausschussverordnung – UmlAussV). Die Verordnung regelt die Befugnisse, die Zusammensetzung, die Wahl und Amtszeit sowie die Grundsätze der Tätigkeit eines Umlegungsausschusses, der zum Fassen der im Umlegungsverfahren notwendigen Beschlüsse ermächtigt wird. Neben weiteren Bestimmungen ist hier außerdem die Verpflichtung der Katasterbehörden zur Einrichtung von Geschäftsstellen geregelt, um die im Umlegungsverfahren durch den Umlegungsausschuss zu treffenden Entscheidungen auf Antrag der Gemeinden vorzubereiten. Im Landkreis Oder-Spree besteht hierzu eine zentral und dauerhaft eingerichtete Geschäftsstelle im Fachbereich Umlegungsausschuss des Kataster- und Vermessungsamts. Die Wahl der Mitglieder eines Umlegungsausschusses erfolgt durch die jeweilige Gemeindevertretung und besteht aus fünf Mitgliedern. Drei der Mitglieder sowie deren Vertreter müssen sich durch spezifische Fach- und Sachkenntnis auszeichnen und sind daher in der Regel Mitarbeiter des Kataster- und Vermessungsamts. Das Vorschlagsrecht obliegt jedoch der Gemeinde selbst. Ebenso sind zwei Mitglieder der Gemeindevertretung sowie deren Vertreter in den Ausschuss zu wählen. So wird formal sichergestellt, dass das Umlegungsverfahren bei der Gemeinde selbst angesiedelt bleibt. Durch die Geschäftsstelle beim Landkreis ist die Sachkunde in der Verfahrensdurchführung gewährleistet.

Zusätzlich zum Fassen des Umlegungsbeschlusses ist dementsprechend ein Umlegungsausschuss durch die Gemeindevertretung zu wählen. Der Umlegungsausschuss wird dadurch legitimiert, alle rechtswirksamen Beschlüsse im Rahmen des Umlegungsverfahrens im Interesse der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu fassen. In der Vergangenheit hat es in der Gemeinde bereits drei solcher Umlegungsverfahren gegeben. Aktuell gibt es kein laufendes Verfahren.

## Fazit

Der erste Workshop war sehr gut besucht, viele Schöneicher haben sich einbringen können. Zur Veranstaltung erhielt die Gemeinde positives Feedback. Die darauffolgenden Veranstaltungen waren sehr stark von den Einschränkungen der Corona-Pandemie geprägt und Teilnehmungsformate mussten an die geltenden Kontaktbeschränkungen angepasst werden. Dadurch konnten einerseits weniger Bürger eingebunden werden und die zu wählenden Formate boten andererseits weniger Möglichkeiten niederschwelliger Meinungsäußerungen.

Nichtsdestotrotz konnte mit der vorliegenden Planung aufgrund der umfassenden Bürgerbeteiligung die Basis für eine breite öffentliche Akzeptanz für die Entwicklungen am Standort der ehemaligen LPG erreicht und dokumentiert werden. Durch die Vielzahl an Vorschlägen und Meinungsbildern ist ein Entwicklungskonzept entstanden, das vielschichtig Aspekte des Gemeinwohls, des Wohnraumbedarfes sowie der Natur und Umwelt integriert und damit eine Grundlage zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes legt.

## 6. ANLAGENVERZEICHNIS

### Anlage 1

Ideenheft

### Anlage 2

Auswertung Ideensammlung

### Anlage 3

Dokumentation der Beteiligung zu den Varianten A, B und C (Eigentümer/Nutzer, Ortsentwicklungsausschuss, Träger öffentlicher Belange)

### Anlage 4

Dokumentation der Beteiligung zu den Varianten D und E (Online-Beteiligung, Video-Talk)