

# Anlage A

## Ortsteilporträts

Im Rahmen des

Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gemeinde  
Schönefeld und ihre Ortsteile



Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR

<https://www.stadt-oekonomie-recht.de>

[info@stadt-oekonomie-recht.de](mailto:info@stadt-oekonomie-recht.de)

Hauptniederlassung

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt

+49 (0) 361 39134432

**Auftraggeber:** Gemeinde Schönefeld  
Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld

**Auftragnehmer:** Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR  
Waidmühlenweg 5  
99089 Erfurt

**Bearbeiter:** Dr.-Ing. Michael Steinke  
Dr.-Ing. Reinhold Zemke  
Pascal Wagenschwanz, B. Sc.

**Fassung:** Endbericht

**Datenstand:** 20. Juli 2022

**Berichtsdatum:** 20. Juli 2022  
Letzte berücksichtigte Änderungen vom 31. Januar 2023 gemäß dem Beschluss des Entwicklungsausschusses der Gemeinde Schönefeld vom 19. Januar 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Ortsteilporträt Großziethen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Bestandsaufnahme .....	5
1.2 Analyse .....	9
1.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	10
1.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	11
<b>2 Ortsteilporträt Kiekebusch .....</b>	<b>14</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	15
2.2 Analyse .....	18
2.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	18
2.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	19
<b>3 Ortsteilporträt Schönefeld .....</b>	<b>21</b>
3.1 Bestandsaufnahme .....	22
3.2 Analyse .....	27
3.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	29
3.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	30
<b>4 Ortsteilporträt Selchow .....</b>	<b>33</b>
4.1 Bestandsaufnahme .....	34
4.2 Analyse .....	37
4.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	38
4.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	38
<b>5 Ortsteilporträt Waltersdorf .....</b>	<b>41</b>
5.1 Bestandsaufnahme .....	42
5.2 Analyse .....	50
5.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	51
5.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	52
<b>6 Ortsteilporträt Waßmannsdorf .....</b>	<b>55</b>
6.1 Bestandsaufnahme .....	56
6.2 Analyse .....	59
6.3 Ziele und Handlungserfordernisse .....	60
6.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen .....	60

# 1 Ortsteilporträt Großziethen



Abb. 1: Digitales Orthofoto Ortsteil Großziethen (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

## 1.1 Bestandsaufnahme

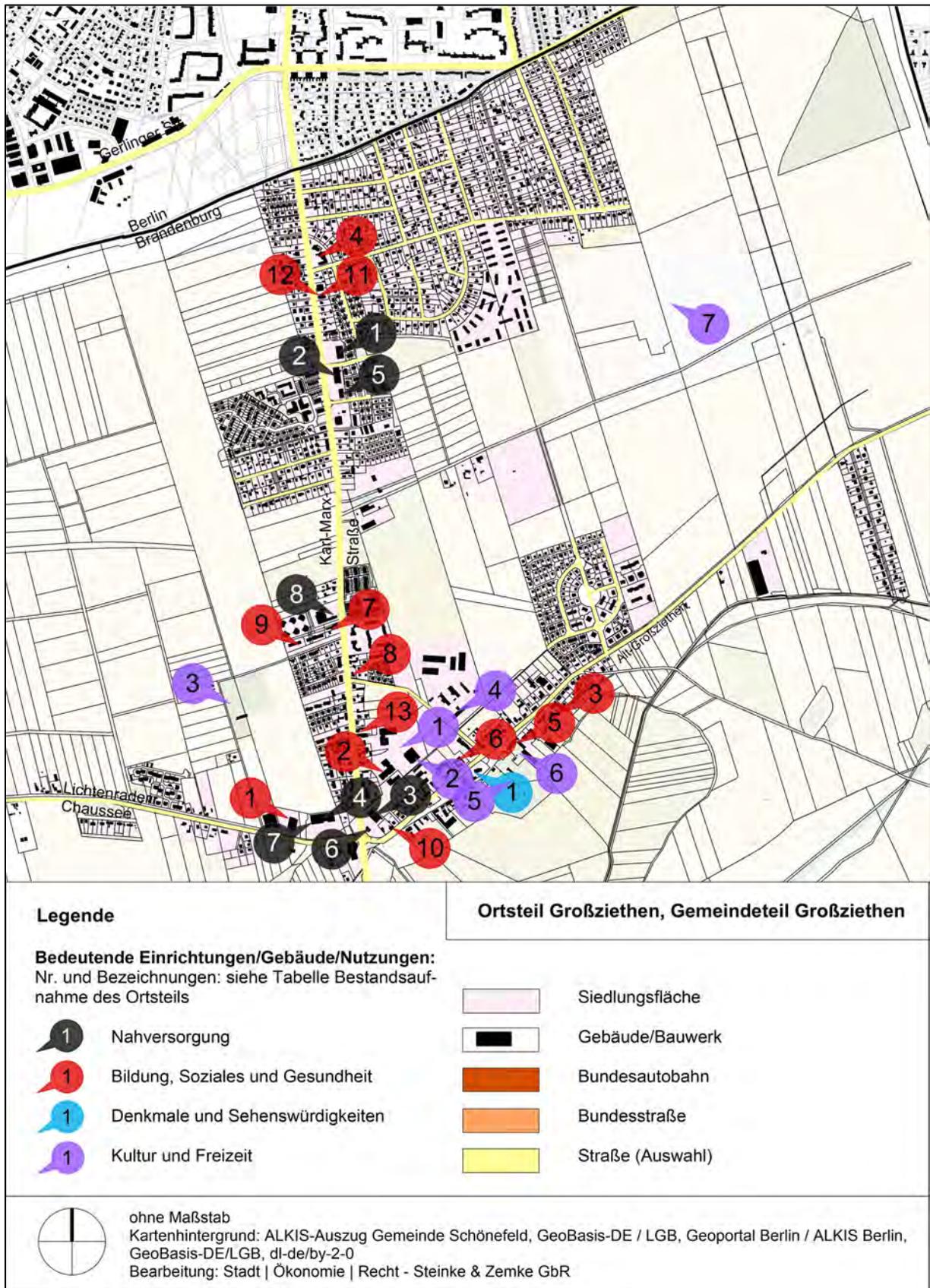


Abb. 2: Bestandsaufnahme Ortsteil Großziethen, Gemeindeteil Großziethen (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

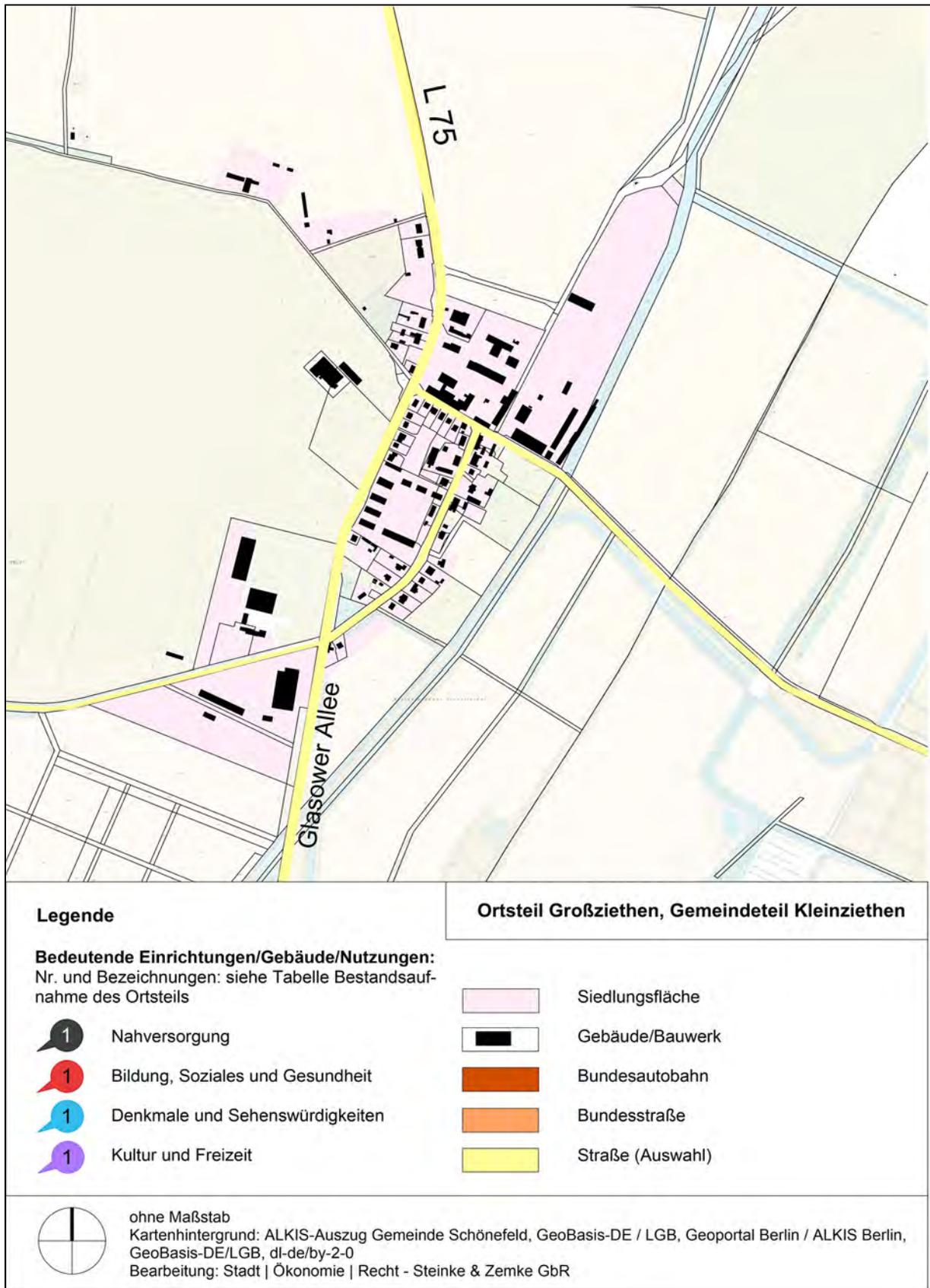


Abb. 3: Bestandsaufnahme Ortsteil Großziethen, Gemeindeteil Kleinziethen (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmale	Bestand
<b>Demografie</b>	8.278 Einwohner (4.232 w. / 4.046 m.), Stand 31.12.2021
<b>Flächengröße</b>	16,41 km <sup>2</sup>
<b>Verkehr und Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L75/Karl-Marx-Straße (Berlin-Mahlow-Waßmannsdorf), Straßenzug Lichtenrader Chaussee-Alt Großziethen-Rudower Allee</li> <li>• südlich verläuft die B 96a, westlich verläuft die B 96</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 113 (Schönefeld-Süd)</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe : S-Bahnhof Lichtenrade, S-Bahnhof Waßmannsdorf (nicht in Betrieb), U-Bahnhof Rudow</li> <li>• Busanbindung durch Linie 743 zwischen S Bhf. Lichtenrade - Flughafen BER Terminal 1-2 und 744 zwischen Berlin Gesundheitszentrum - Flughafen BER Terminal 5</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>	Überwiegend in den Branchen Einzelhandel, Dienstleistung, Landwirtschaft
<b>Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelmarkt (1-4)</li> <li>• Getränkemarkt (5)</li> <li>• Bäckerei (6, 7, 8)</li> <li>• Weitere: Friseure, Gastronomiebetriebe, Lotto-Toto, Baumarkt, Bekleidungsfachgeschäfte, Direktverkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse</li> </ul>
<b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evangelische Schule Schönefeld – Gymnasium (1)</li> <li>• Paul-Maar-Grundschule (2)</li> <li>• Kindertagesstätte Sonnenblick (3)</li> <li>• Kita Gänseblümchen (4)</li> <li>• Jugendhaus Großziethen (5)</li> <li>• Evangelisches Gemeindezentrum (6)</li> <li>• Aktiv Pflege 24 GmbH (7)</li> <li>• Hauskrankenpflege Jung und Alt GmbH (8)</li> <li>• Seniorenresidenz Großziethen (9)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr (10)</li> <li>• Kieferorthopädie (11)</li> <li>• Zahnarzt (12, 13)</li> </ul>
<b>Denkmale und Sehenswürdigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche Großziethen (Alt Großziethen 29) (1)</li> <li>• Weitere: Gedenkstein für Ernst Thälmann (Karl-Marx-Straße), Grabstätte für vier sowjetische Soldaten und etwa 200 sowjetische Kriegsgefangene und Zwangsarbeiter (Friedhofsweg), Wohnhaus (Alt Großziethen 7)</li> </ul>
<b>Kultur und Freizeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportstätten Samariterweg (1)</li> <li>• Mehrzweckhalle (2)</li> <li>• Sportstätte Friedensweg (Sportplatz SG Großziethen e. V.) (3)</li> <li>• Reitportanlage Großziethen (4)</li> <li>• Gutspark Großziethen (5)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderbauernhof Großziethen (6)</li> <li>• Aussichtspunkt „Sky Point“ (7)</li> </ul>
<b>Umwelt und Freiräume</b>	Überwiegend landwirtschaftlich geprägt, Waldflächen entlang des Mauerwegs

Tab. 1: Bestandsaufnahme des Ortsteils Großziethen (eigene Ausführungen)

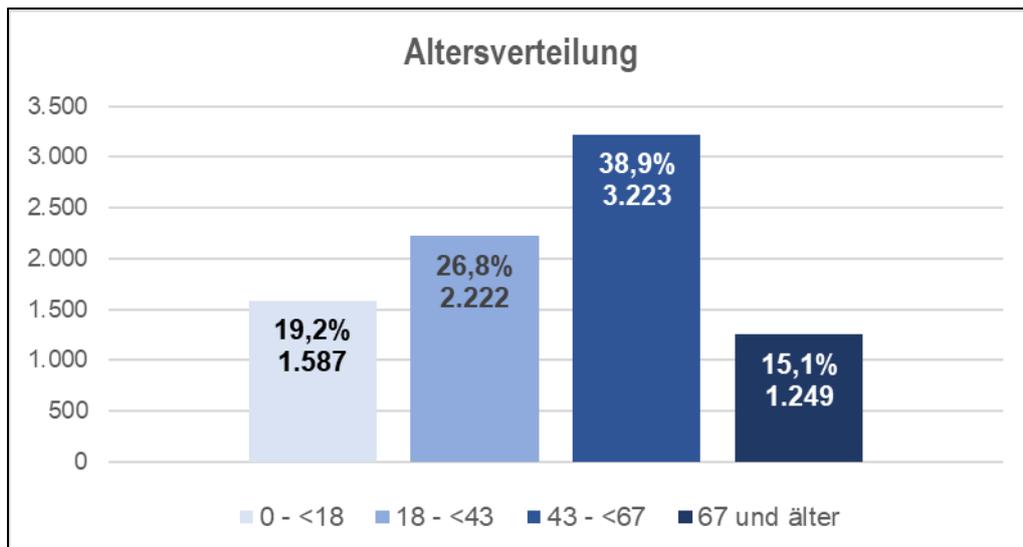
Der Ortsteil besteht aus den Gemeindeteilen Groß- und Kleinziethen. Die Geschichte Großziethens reicht bis ins 13. Jahrhundert, 1300 wird mit Jacobus de Cziten erstmals Großziethen und 1375 mit parva Cziten erstmals Kleinziethen erwähnt. Aus der Gründungszeit stammt die bis heute erhaltene Dorfkirche. Darüber hinaus bestand das Dorf lange Zeit aus Hofstellen, einem Krug, einer Mühle und einem Rittergut. Im Jahr 1928 wurde das Dorf Kleinziethen eingemeindet. Kleinziethen liegt im Süden von Großziethen und besaß um 1200 eine Dorfkirche, die im 19. Jahrhunderts als Kornboden genutzt wurde und während des 2. Weltkrieges abbrannte. Das Straßendorf wurde Ende des 14. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt. In Großziethen bestand zwischenzeitlich bis zur Stilllegung und zum Abbau der Strecke im Jahr 1958 Personenverkehr mit Triebwagen entlang der heutigen Straße Am alten Bahndamm. Während der DDR bestanden in Großziethen mehrere Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) sowie in Kleinziethen ein Betriebsteil des VEG Kombinat Waßmannsdorf. In den 1970er Jahren wurde in Großziethen der Hausmüll aus Westberliner Haushalten auf einer Mülldeponie entsorgt, deren Fläche inzwischen abgesichert ist. Großziethen wurde 2003 in die Gemeinde Schönefeld eingegliedert.

Inzwischen ist Großziethen der größte Wohnstandort in der Gemeinde Schönefeld. Die kleinteilige Bebauungsstruktur wurde durch Mehrfamilienhäuser, teilweise im Geschosswohnungsbau, ergänzt. Der Ortsteil beherbergt eine Vielzahl sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen. Durch die Lage im landesplanerisch festgelegten Gestaltungsraum Siedlung ist weitere Wohnbebauung dem Grunde nach möglich. Deren Strukturierung, Dimensionierung und Gestaltung wird derzeit im Rahmen einer Masterplanung konzeptioniert.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Großziethen</b>	7.774	7.962	8.060	8.116	8.266	8.325	8.294	8.278

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in Großziethen (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)

Der Ortsteil Großziethen stellt den einwohnerstärksten in der Gemeinde Schönefeld. Seit der Wiedervereinigung stieg die Einwohnerzahl deutlich an und hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Die Altersverteilung zeigt einen für Schönefeld hohen Anteil von Einwohnern bis 18 Jahren und von 43 und bis 67 Jahren. Der Altersdurchschnitt liegt bei 43,5 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 3: Altersverteilung in Großziethen (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)

## 1.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkehrliche Anbindung, insbesondere an Berlin</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu den Arbeitsstandorten Berlin und BER</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfcharakter insbesondere im Dorfkern und Alt-Großziethen</li> <li>• Überwiegend kleinteilige Wohnbebauung mit wohnungsbezogenen privaten Freiräumen</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Schulen und Kitas</li> <li>• Kinderfreundlicher Ortsteil, soziales Infrastrukturangebot für Familien interessant</li> <li>• bürgerschaftliches Engagement ausgeprägt</li> <li>• gutes Miteinander</li> </ul> <p><b>Demografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeglichene Altersstruktur</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportflächen und Spielplätze vorhanden</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu Naherholungsangeboten in Brandenburg</li> </ul>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgangsverkehr inkl. Schwerlastverkehr</li> <li>• Lärmbelastung durch Flughafen</li> <li>• Fehlende Radwege</li> <li>• Straßenzustand und Verschmutzung</li> <li>• Ruhender Verkehr konfliktbehaftet</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaum Nahversorgungsangebote</li> <li>• Keine größeren Arbeitsgeber im Ortsteil</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitmöglichkeiten im Ort fehlen, vorhandene werden nicht hinreichend wahrgenommen</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Grundstückspreise</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlender Ortskern</li> <li>• Städtebaulich nachteilige Häufung von Autohändlern</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende medizinische Grundversorgung (keine Apotheke, fehlende Fachärzte) und ausbaufähige Jugendarbeit</li> </ul>

Chancen	Risiken
<p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freiflächenpotenziale am Mauerweg</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung und am BER</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soziales Infrastrukturangebot für Familien interessant</li> </ul>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme (Schwerlast-)Durchgangsverkehr</li> <li>Zunahme Lärmbelastung durch Flughafen</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere Preissteigerung bei Wohnkosten</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überprägung des Ortsteils durch Geschosswohnungsbau</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung von Frischluftschneisen</li> </ul> <p><b>Image und Marketing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Entwicklung zur Schlafstadt</li> </ul>

Tab. 4: SWOT-Analyse des Ortsteils Großziethen (eigene Ausführungen)

### 1.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Umsichtige ganzheitliche Weiterentwicklung des familienfreundlichen Ortsteils</b></p> <p>Strukturelle Weiterentwicklungen des Ortsteils erfordern eine Masterplanung, in der neben der Frage geeigneter Bauweisen auch die Erforderlichkeit der Anpassung der sozialen und medizinischen Infrastruktur sowie der Freizeitmöglichkeiten zu betrachten ist.</p>

Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Ganzheitliche Masterplanung zur Weiterentwicklung des Ortsteils
Planerisches Konzept zur Entlastung der Hauptverkehrsstraße mit Alternativenprüfung und Bürgerbeteiligung
Entwicklung von Anforderungen an die Bauleitplanung: Ortsbildverträglich und flächensparend
Freizeitnutzung der alten Deponie und Schaffung von Sportplätzen
Sicherung von Frei- und landwirtschaftlich genutzten Flächen
Entwicklung eines Ortsteilzentrums in Großziethen (mit Gemeindehaus)
Förderung und räumliche Konzentration medizinischer Einrichtungen
Förderung bezahlbaren Wohnens
Maßnahmen zur Verkehrssicherheit (beleuchtete Radwege)
Entwicklung eines Parkraumkonzepts

Tab. 5: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Großziethen (eigene Ausführungen)

## 1.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
<b>A</b> Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A1 Baulandmodell für sozialgerechte Bodennutzung und bezahlbares Wohnen
	A3 Weiterentwicklung Großziethens: Rahmen- und Bauleitplanung
	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
	A6 Flächensicherung für den Bau mietpreisgebundener Wohnungen
	A9 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung
<b>B</b> Neue Zentren	B4 Standort- und Anbieterakquise Drogerie
	B5 Standort- und Anbieterakquise Apotheke
<b>C</b> Lebens- und Natur- raum Gemeinde Schönefeld	C6 Gestaltung der Karl-Marx-Straße und Schaffung einer grünen Wegeverbindung am Ortsrand Großziethen
	C8 Flächen für Klein- und Bürgergärten
<b>D</b> Räume für Kultur, Freizeit und Begeg- nung	D1 Sportzentrum Großziethen
	D4 Generationengerechte Spielplätze
	D5 Machbarkeitsstudie Sky Point
	D7 Sanierung Villa Wolff
<b>F</b> Schönefeld bewegt	F7 Ganzheitliche Planung der Ortsumfahrung Großziethen
<b>G</b> Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 6: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Großziethen (eigene Ausführungen)

Der Ortsteil Großziethen ist ein etablierter Wohnstandort. Mittel- bis langfristig sollte diese Funktion bedarfsvoll ausgebaut und das Wohnumfeld verbessert werden. Angesichts der Lage innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung der Landesplanung sind Wohnbauvorhaben dem Grunde nach möglich. Aufgrund des nicht nur örtlichen sondern regionalen Wohnungsbedarfs könnten durch Wohnbauvorhaben auch über den gemeindlichen Bedarf hinausgehende Wohnbaupotenziale gedeckt werden. Angesichts der wohnbaulichen Prägung des Ortsteils ist eine strukturelle Weiterentwicklung aber nur in einer Größenordnung denkbar, die sich unter der im Ortsteil Schönefeld bewegt und siedlungsstrukturell in die Ortslage einpasst. Solche Vorhaben sollten Bestandteil einer integralen Planung sein, die zukünftige wohnbauliche Projekte infrastrukturell und vor allem städtebaulich in das Ortsbild einfügt. An dieser Planung sollte die örtliche Bevölkerung intensiv eingebunden werden, um eine Überprägung des Ortsteils auszuschließen und in diesem Zusammenhang soziale und freizeitbezogene Entwicklungspotenziale zu diskutieren. Angesichts der beschriebenen Herausforderungen und der zudem bestehenden strukturellen Entwicklungspotenziale (Herausbildung einer Ortsmitte, in der auch die fehlende medizinische Infrastruktur untergebracht werden sollte) ist die schon begonnene Masterplanung konzeptionell partizipativ fortzuführen. Im Anschluss daran können auch die Mittel des besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen werden, die kommunalen Entwicklungsziele umzusetzen.

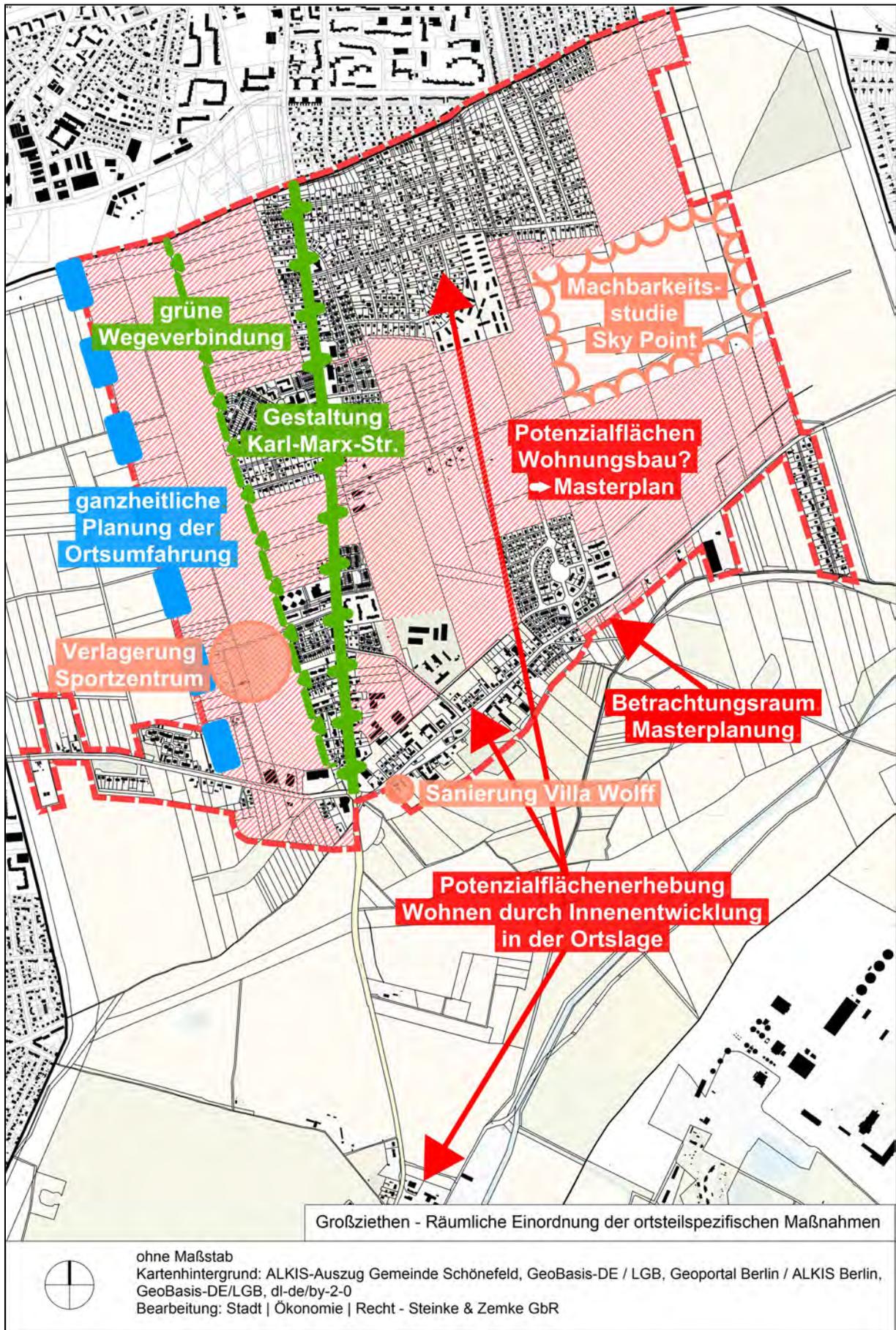


Abb. 4: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Großziethen (eigene Darstellung)

Weitere Maßnahmen im Ortsteil sollten insbesondere die Verbesserung des Wohnumfeldes und der verkehrlichen Infrastruktur zum Gegenstand haben. Die Karl-Marx-Straße sollte visuell aufgewertet und verkehrsplanerisch beruhigt werden, um ihrer Funktion als Ortsquerung inmitten der Wohnlage besser entsprechen zu können. Inwieweit eine Ortsumfahrung zu einer spürbaren Entlastung der Karl-Marx-Straße führen kann, ist ganzheitlich zu prüfen und hierbei zu berücksichtigen, dass durch ein solches Verkehrsprojekt eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen würde. Nachdem der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan bereits gefasst wurde, sollte gutachterlich eine Variantenprüfung stattfinden. Zudem ist zu untersuchen, wie die Anbindung einer Ortsumgehung tatsächlich stattfinden kann. Mit weiteren Maßnahmen auf Gemeindeebene soll auch für den Ortsteil Großziethen erreicht werden, dass verkehrsbedingte Emissionen verringert werden.

Mit insbesondere freizeitbezogenen und freiraumplanerischen Maßnahmen kann der Wohnstandort gestärkt werden und das Lebensumfeld der Bewohner auch angesichts der Lärm- und Verkehrsbelastung verbessert werden. Hierzu ist eine Verlagerung des Sportplatz vorgesehen, um am bisherigen Standort die Lärmbelastung auf Wohnnutzungen auszuschließen. Mit einer grünen Wegeverbindung am Ortsrand kann die Anbindung des nördlichen und des südlichen Siedlungsteils verbessert werden und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Weiteren Untersuchungen vorbehalten bleibt, ob eine Nutzung des Sky Point (ehemalige Deponie) über das bisherige Maß als Aussichtspunkt möglich ist. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung werden angestrebt.

## 2 Ortsteilporträt Kiekebusch



Abb. 5: Digitales Orthofoto Ortsteil Kiekebusch (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

## 2.1 Bestandsaufnahme

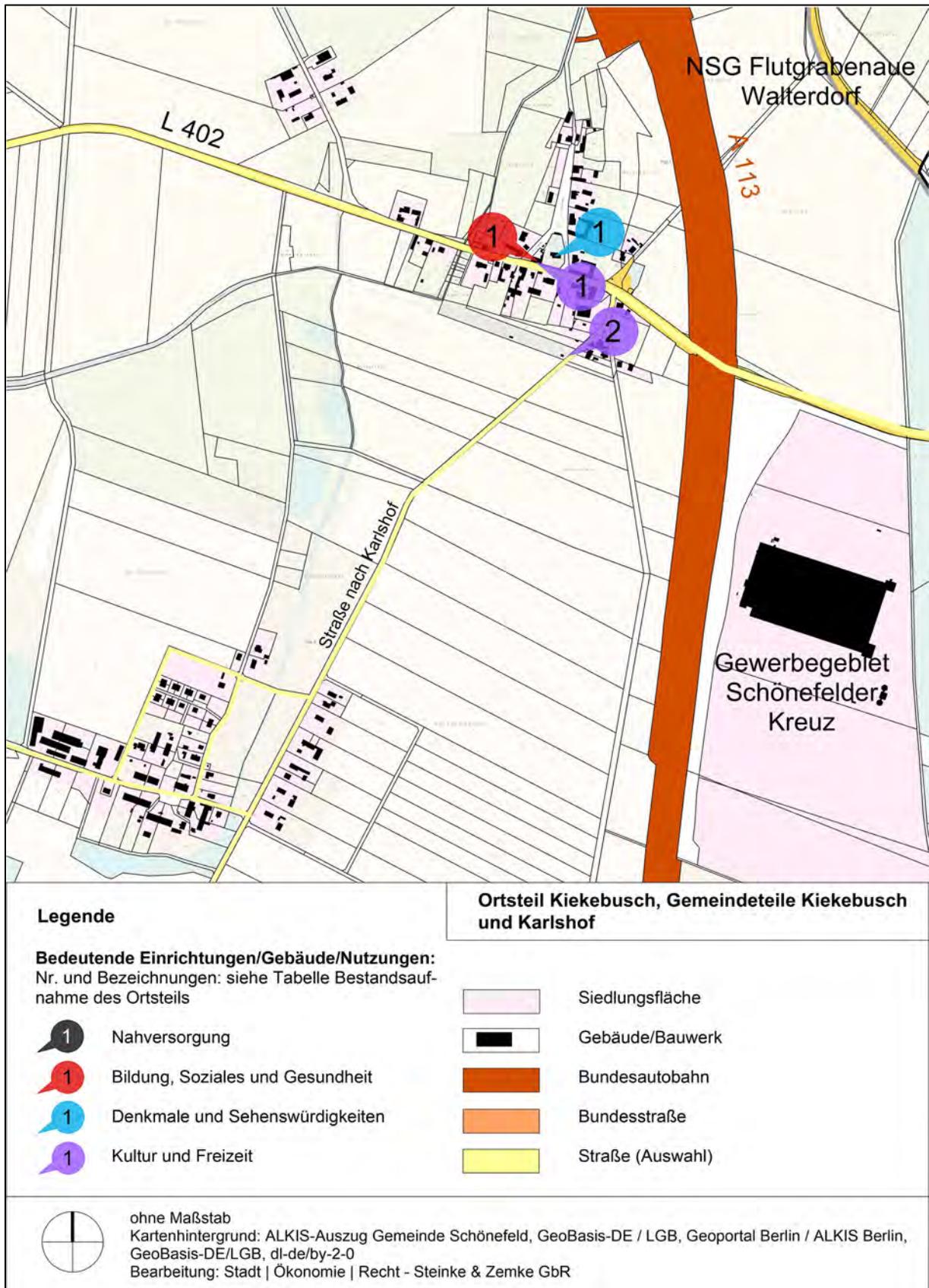


Abb. 6: Bestandsaufnahme Ortsteil Kiekebusch, Gemeindeteile Kiekebusch und Karlshof (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmale	Bestand
Demografie	201 Einwohner (101 w. / 100 m.), Stand 31.12.2021
Flächengröße	10,86 km <sup>2</sup>
Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchquerung durch die L 402 (Rotberg-Kiekebusch-Zeuthen) und den Karlshofer Weg (Rotberg-Karlshof-Kiekebusch)</li> <li>• südlich verläuft die BAB 10, den Ortsteil durchquert die BAB 113</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 113 (Flughafen Schönefeld)</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe : S-Bahnhof Eichwalde, S-Bahnhof Zeuthen, Berlin-Schönefeld Flughafen</li> <li>• Busanbindung durch Linie 741 zwischen Schönefeld/Nord - Karlshof</li> </ul>
Wirtschaft und Beschäftigung	Überwiegend in den Branchen Logistik (Amazon VZ Berlin-Brandenburg GmbH BER8) und Landwirtschaft (Flora Agrar GmbH)
Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen	
Bildung, Soziales und Gesundheit	Dorfgemeinschaftshaus (1) mit Generationstreff Kiekebusch
Denkmale und Sehenswürdigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche mit Kirchhof sowie Kirchhofsmauer (Kiekebuscher Dorfstraße 16) (1)</li> <li>• Vielzahl von Bodendenkmalen</li> </ul>
Kultur und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heimatverein „Heimatfreunde Kiekebusch e.V.“ (1)</li> <li>• Tierfriedhof (2)</li> </ul>
Umwelt und Freiräume	Überwiegend landwirtschaftlich geprägt, Waldflächen im Süden und Südosten des Ortsteils

Tab. 7: Bestandsaufnahme des Ortsteils Kiekebusch (eigene Ausführungen)

Der Ortsteil Kiekebusch besteht aus dem gleichnamigen Ort und dem Gemeindeteil Karlshof im Südosten Schönefeld. Nordwestlich des Ortskerns von Kiekebusch befindet sich eine weitere bewohnte Siedlung. Kiekebusch wurde erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt und bestand als Sackgassendorf. Vermutlich wurde im Mittelalter nordwestlich der Siedlung Wein angebaut. Das mittelalterliche Leben in Kiekebusch und Karlshof war bäuerlich-landwirtschaftlich geprägt. Vor dem Dreißigjährigen Krieg wurden erstmals über 100 Einwohner in Kiekebusch gezählt, der Ort wurde im Dreißigjährigen Krieg allerdings schwer verwüstet, sodass im 17. Jahrhundert zwischenzeitlich nur noch drei Bauern im Ort verblieben. Östlich von Kiekebusch befand sich eine Mühle, die nicht erhalten geblieben ist. Mitte des 19. Jahrhunderts brannten Teile des Ortes ab – u. a. das Rittergut - und wurden nur teilweise wiederaufgebaut. Ein neues Gut entstand daraufhin in Karlshof. Hier befindet sich südlich ein lang gestreckter Teich, der als Ausgang für den Karlshofer Vorfluter in den Rotberger Flutgraben mündet. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wuchs die Einwohnerzahl auf 253 und bis zum Ende des 2. Weltkriegs auf den höchsten Stand von 377 an. In der DDR-Zeit bestanden in Kiekebusch und Karlshof Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, die später mit weiteren LPG

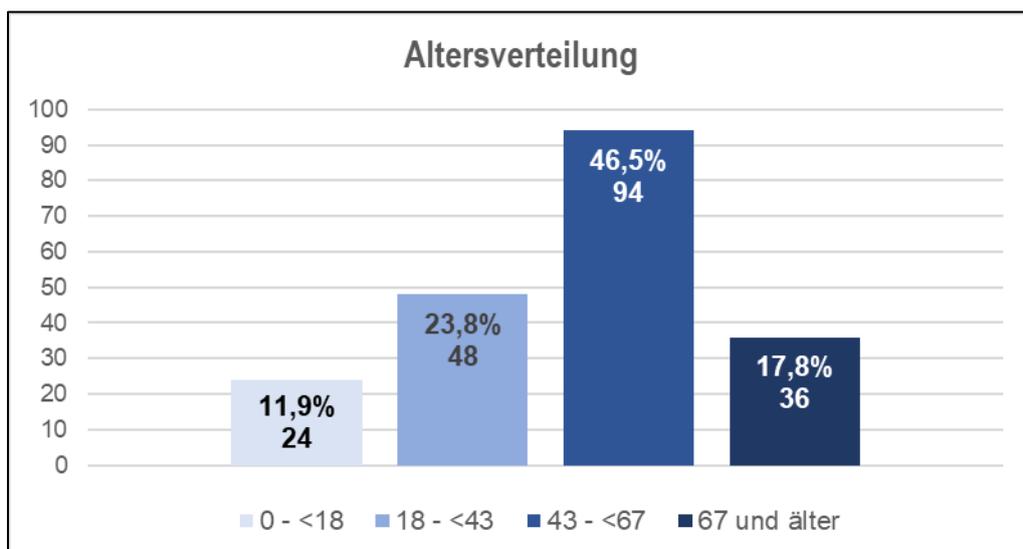
in Rotberg vereint wurden. Kollektivierung des einzelbäuerlichen, zumeist als Familienbetrieb geführten Wirtschaftens ab 1960 in Verbindung mit Intensivierung der Landwirtschaft einerseits und erhöhter Nachfrage an Industriearbeitern andererseits führten wiederum zur Reduzierung der Einwohnerzahl. Erst nach der Wende setzte Anfang der 1990er Jahre durch Besiedlung in Karlshof und teilweise in Kiekebusch eine Neuansiedlung ein, so dass das ursprüngliche Niveau der 1960er Jahre wieder erreicht wurde und seither bei rund 200 Einwohnern stagniert. 2003 wurde Kiekebusch in die Gemeinde Schönefeld eingemeindet.

Inzwischen bzw. immer noch ist Kiekebusch ein Wohnstandort ländlicher Prägung. Der Ortsteil befindet sich im Umfeld des BER und Nahe der BAB 113, ist an beide verkehrlichen Einrichtungen jedoch nicht direkt angebunden. Das Gewerbegebiet befindet sich durch die Bundesautobahn räumlich vom Wohnstandort getrennt. Wesentliche wohnbauliche Erweiterungen fanden in der jüngeren Geschichte nicht statt.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kiekebusch	213	207	207	196	197	203	199	201

Tab. 8: *Bevölkerungsentwicklung in Kiekebusch (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)*

Der Ortsteil Kiekebusch stellt hinsichtlich seiner Einwohnerzahl den zweitkleinsten in der Gemeinde Schönefeld dar. Die Einwohnerentwicklung ist verhältnismäßig konstant, Zu- und Abgänge waren in der jüngsten Zeit überwiegend demografiebedingt. Der Anteil der Personen bis 18 und von 18 bis 43 Jahren ist vergleichsweise gering. Der Anteil der Einwohner von 43 bis 67 Jahren ist der höchste in der Gemeinde Schönefeld. Hoch ist auch der Anteil der Personen ab 67 Jahren. Der Altersdurchschnitt liegt bei 49,5 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 9: *Altersverteilung in Kiekebusch (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)*

## 2.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe zum Schönefelder Kreuz</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturierter Ortsteil</li> </ul> <p><b>Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Schönefelder Kreuz</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grüne Umgebung, Naturnähe</li> <li>Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung</li> </ul> <p><b>Image und Marketing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Image als lebenswerter Ort</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dorfgemeinschaft</li> </ul>	<p><b>Demografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoher Anteil älter Bevölkerungsgruppen in der Altersstruktur</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung an die weiteren Ortsteile der Gemeinde und den Landkreis Teltow-Fläming</li> <li>Schwerlastverkehr durchquert den Ort Kiekebusch</li> <li>Gehweg-Nutzung durch PKW</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Nahversorgung und Gastronomie</li> <li>Fehlende Kleingewerbeflächen</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche</li> </ul>
Chancen	Risiken
<p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abrundung des Ortsteils im Rahmen der Eigenentwicklung</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung an den Fernverkehr durch geplante BAB Anschlussstelle Kiekebusch</li> </ul>	<p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgangsverkehr infolge der Realisierung der BAB Anschlussstelle Kiekebusch, für die derzeit eine Plausibilitätsprüfung erfolgt</li> </ul>

Tab. 10: SWOT-Analyse des Ortsteils Kiekebusch (eigene Ausführungen)

## 2.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Anbindung und Versorgung des dörflich geprägten Ortsteils</b></p> <p>Verbesserungswürdig sind die Anbindung des Ortsteils an den ÖPNV und an das Radwegenetz sowie die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten. Punktueller Verbesserungsbedarf ergibt sich beispielsweise hinsichtlich des sozioinfrastrukturellen und freizeitbezogenen Angebots.</p>

Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Bessere Erreichbarkeit der Nachbarorte/Gemeindeortsteile, insbesondere mit ÖPNV und per Rad
Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen
Förderung (der Erreichbarkeit) von Nahversorgungsangeboten
Räume und Plätze für Kinder und Jugendliche sowie Jugendarbeit
Anbindung des Gewerbegebiets an den Fernverkehr
Entlastung vom Schwerlastverkehr

Tab. 11: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Kiekebusch (eigene Ausführungen)

## 2.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
<b>A</b> Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
	A5 Bauleitplanerische Inanspruchnahme der landesplanerisch zugewiesenen Eigenentwicklungsoption
<b>B</b> Neue Zentren	B8 Förderung kleinteiliger Nahversorgung in Rotberg/Kiekebusch/Karlshof
<b>D</b> Räume für Kultur, Freizeit und Begegnung	D4 Generationengerechte Spielplätze
<b>G</b> Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 12: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Kiekebusch (eigene Ausführungen)

Die Bewohnerschaft schätzt das bestehende dörfliche Wohnumfeld, das beibehalten werden soll. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind auch landesplanerisch ausgeschlossen. Die Wohnverhältnisse sollen durch eine bessere Anbindung und Nahversorgung verbessert werden. In der Ortslage Karlshof eröffnete im Juli 2021 ein Dorfladen. Die Gemeinde beabsichtigt, solch kleinteilige Nahversorgungslösungen zu fördern, sofern andere Förderoptionen nicht bereitstehen. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Vorhaben zur neuen Mitte in Rotberg hinzuweisen. Hier sollen vielfältige kleinteilige Nutzungen um ein Dorfgemeinschaftshaus untergebracht werden. Dies kann auch Nahversorgungslösungen mit einschließen.

Die Gemeinde plant, den Ausbau der Straße nach Karlshof und des Karlshofer Weges zu prüfen. Da über diese Maßnahmen noch kein Konsens besteht, wurden sie noch nicht als INSEK-Projekt aufgenommen. Der kurlandschaftlichen Wert der Apfelallee sollte bei einem möglichen Ausbau gewahrt werden. Im Zuge eines möglichen Ausbaus sollte die Strecke insbesondere für Radfahrerinnen und Radfahrer ertüchtigt werden. Zudem hat die Gemeinde innerhalb des zentralen Vorhabens „Schönefeld bewegt“ eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen, die auch die bessere Anbindung der dörflich geprägten Ortsteile zum Gegenstand haben.

Die Bürger regten im Rahmen der Ortsteilgespräche Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB A113 an. Die Baulast liegt hierbei beim Bund. Gegebenenfalls könnten Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Herstellung der Autobahnanschlussstelle erforderlich werden. Eine Machbarkeitsstudie zur Anschlussstelle befindet sich momentan in der Bearbeitung. Es ist noch nicht abzusehen, wann die Studie abgeschlossen wird. Von Bewohnern des Ortsteils wurde eine Autobahnanschlussstelle im Rahmen der Ortsteilgespräche zumeist kritisch gesehen, da sie die verkehrliche Belastung im Ortskern erhöhen könnte. Beide Maßnahmen bzw. Vorhaben sind deshalb keine INSEK-Maßnahmen.

Im Ortsteil ist zukünftig die Siedlungsentwicklung lediglich innerhalb der bebauten Ortschaften möglich. Nachverdichtungspotenziale sollen erhoben werden, um bestehende ungenutzte Wohnnutzungsoptionen darzustellen. Der konkrete Verlauf des Innenbereichs bzw. der Flächen innerhalb der Ortslage, die bebaut werden können, sollte hierbei geprüft werden. Möglich wäre dies im Rahmen einer Innenbereichssatzung. Wesentliche Siedlungserweiterungen werden nicht erfolgen.

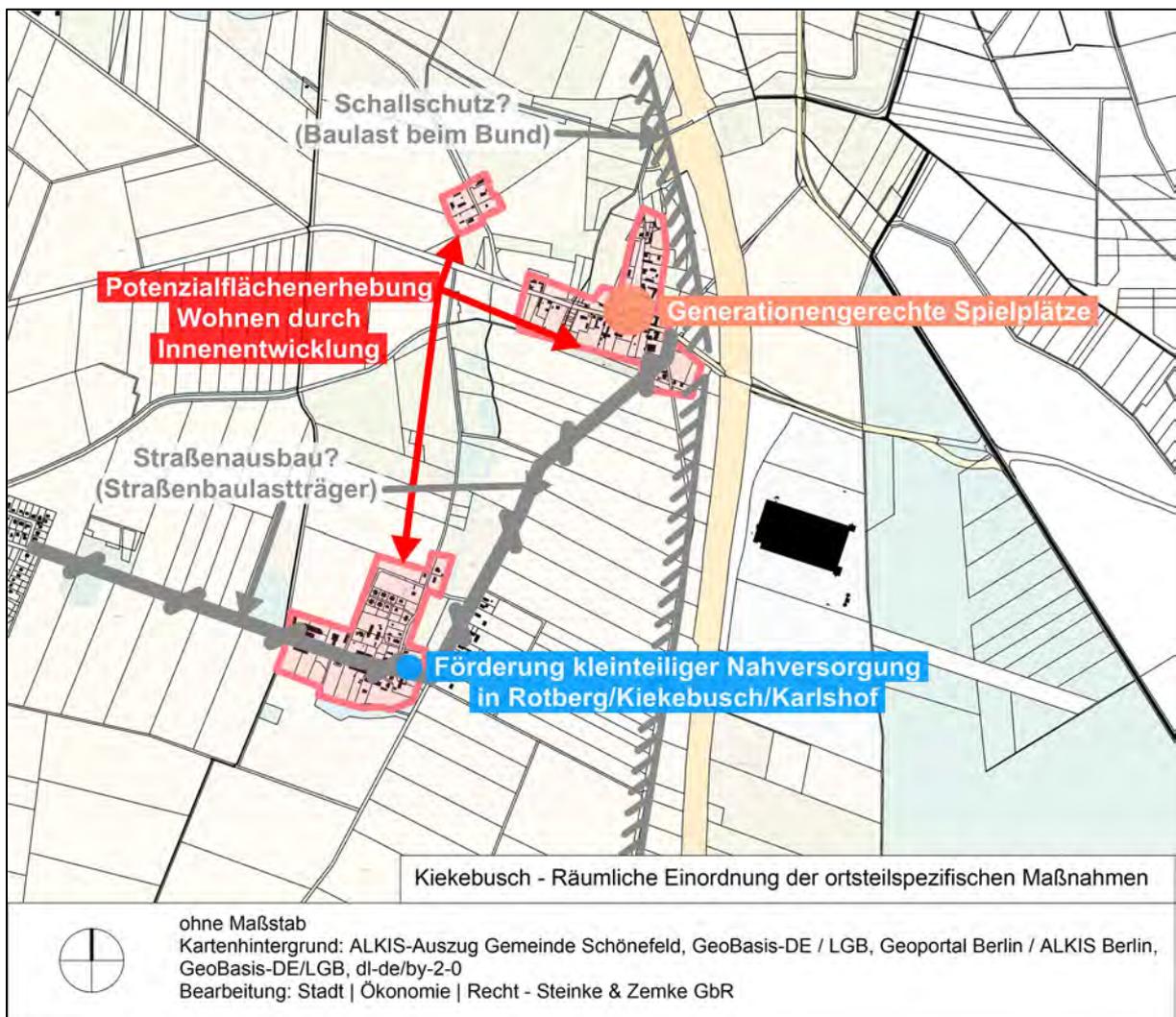


Abb. 7: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Kiekebusch (eigene Darstellung)

### 3 Ortsteilporträt Schönefeld



Abb. 8: Digitales Orthofoto Ortsteil Schönefeld (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

### 3.1 Bestandsaufnahme

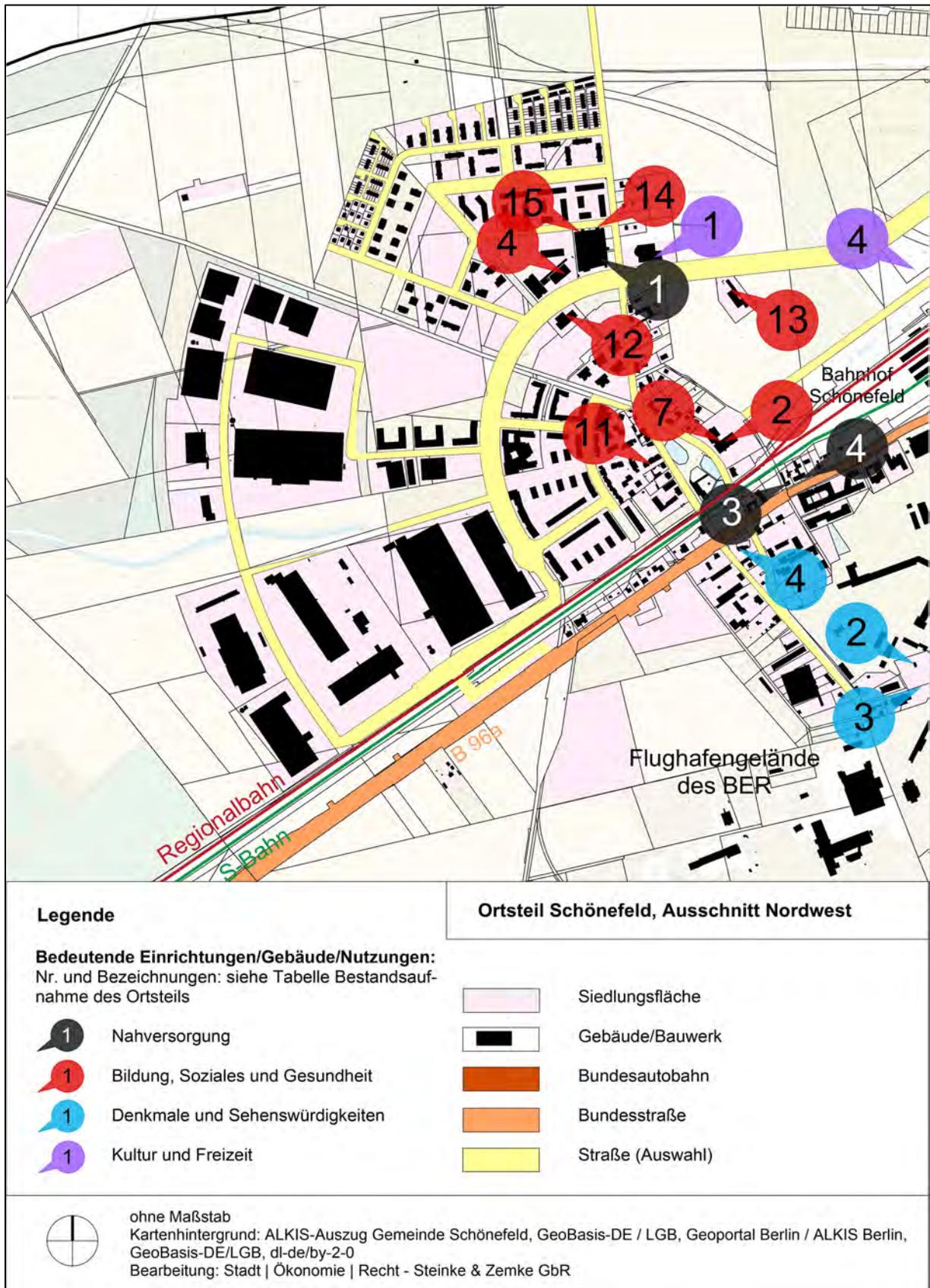


Abb. 9: Bestandsaufnahme Ortsteil Schönefeld, Ausschnitt Nordwest (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

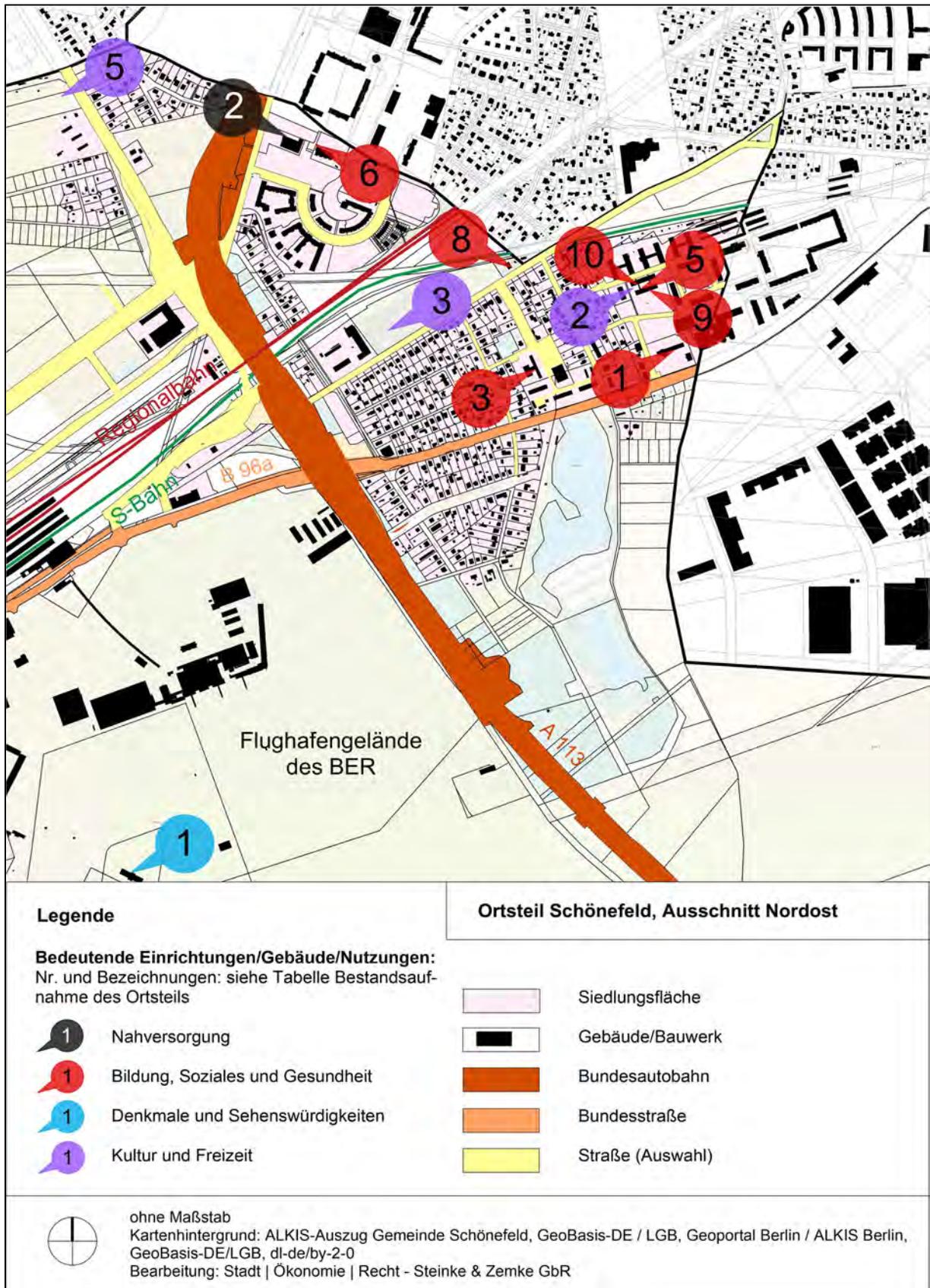


Abb. 10: Bestandsaufnahme Ortsteil Schönefeld, Ausschnitt Nordost (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmal	Bestand
Demografie	7.192 Einwohner (3.433 w. / 3.759 m.), Stand 31.12.2021
Flächengröße	15,33 km <sup>2</sup>
Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die BAB 113 durchquert den Ortsteil in Richtung Schönefelder Kreuz im Süden und Berlin im Norden</li> <li>• die B 96a durchquert Schönefeld in Richtung B 96/L 76 im Westen und Altglienicke im Osten</li> <li>• zentral verläuft die Hans-Grade-Allee und bindet an die Waltersdorfer Chaussee und die B 96a an</li> <li>• aus Rudow durchquert die Waltersdorfer Chaussee den Ortsteil in Richtung BER</li> <li>• der historische Ortskern wird durch die Kirchstraße und Alt Schönefeld erschlossen</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 113 (Schönefeld-Süd)</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe: Berlin-Schönefeld Flughafen, S-Bahnhof Grünbergallee, S-Bahnhof Waßmannsdorf (nicht in Betrieb), U-Bahnhof Rudow</li> <li>• Bahnanbindung durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• IC17 Rostock – Dresden mit Halt in Berlin-Schönefeld Flughafen</li> <li>• RE7 Dessau - Berlin Stadtbahn - Wünsdorf-Waldstadt mit Halt in Berlin-Schönefeld Flughafen</li> <li>• RB14 Berlin-Schönefeld Flughafen - Berlin Stadtbahn - Nauen</li> <li>• RB22 Berlin Friedrichstraße/Griebnitzsee/Potsdam Hbf. - Golm – Königs Wusterhausen mit Halt in Berlin-Schönefeld Flughafen</li> <li>• RB24 Eberswalde – Berlin-Lichtenberg – Königs Wusterhausen – Senftenberg mit Halt in Berlin-Schönefeld Flughafen</li> <li>• S9 Flughafen BER Terminal 5 – Spandau</li> <li>• S45 Flughafen BER Terminal 5 - Berlin Südkreuz</li> </ul> </li> <li>• Busanbindung durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 163 Flughafen BER Terminal 5 – S Schöne-weide/Sterndamm</li> <li>• 164 Flughafen BER Terminal 5 – S Köpenick</li> <li>• 171 Flughafen BER Terminal 5 – U Herrmannplatz</li> <li>• 734 Flughafen BER Terminal 5 – S Zeuthen</li> <li>• 735 Flughafen BER Terminal 5 – S Königs Wusterhausen Bahnhof</li> <li>• 736 Flughafen BER Terminal 5 – S Königs Wusterhausen Bahnhof</li> <li>• 741 Schönefeld Nord - Karlshof</li> <li>• 742 Flughafen West - Ahornstraße</li> <li>• 743 Flughafen BER Terminal 1-2 - S Bhf. Lichtenrade</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 744 Flughafen BER Terminal 5 - Berlin Gesundheitszentrum</li> <li>• N7 Flughafen BER Terminal 1-2 - U Rudow - S+ U Rathaus Spandau</li> <li>• N36 Flughafen BER Terminal 1-2 - Mittenwalde (LDS) Post</li> <li>• N60 Flughafen BER Terminal 1-2 - S Adlershof</li> <li>• sowie an den Fernbusverkehr</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>	Überwiegend in den Branchen Aviation, Logistik, Verwaltung, Beherbergung, Versicherung, Dienstleistung, KFZ-Handel, Einzelhandel
<b>Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelmarkt (1, 2)</li> <li>• Bäckerei (3)</li> <li>• Fleischerei (4)</li> </ul> <p>Weitere: Facheinzelhandel, Taxibetriebe, Lotto-Toto</p>
<b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald (1)</li> <li>• Gymnasium Schönefeld (2)</li> <li>• Oberschule am Airport Schönefeld (3)</li> <li>• Grundschule Astrid-Lindgren (4)</li> <li>• Kita Schwalbennest (5)</li> <li>• Kita Spatzenhaus (6)</li> <li>• Stiftung SPI (7)</li> <li>• CVJM Schönefeld e.V. (8)</li> <li>• Jugendfreizeitreff Lagune (9)</li> <li>• Eltern-Kind-Zentrum Schönefeld (10)</li> <li>• Pflegedienst Schieffelbein GmbH (11)</li> <li>• Rathaus (12)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr (13)</li> <li>• Allgemein Medizin (14), zudem besteht das MVZ mit Allgemeinmedizin und Unfallchirurgie am Flughafen BER</li> <li>• Krankenkasse BKK VBU (15)</li> </ul>
<b>Denkmale und Sehenswürdigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalshotel auf dem Flughafengelände (1)</li> <li>• Friedhofskapelle (Kirchstraße) (2)</li> <li>• Friedhof Schönefeld: drei Erbbegräbnisreihen, bestehend aus Grabwänden und Grabstelen (Kirchstraße) (3)</li> <li>• Dorfkirche mit Sakristei und weiteren Anlagen (Kirchstraße 2 a) (4)</li> </ul>
<b>Kultur und Freizeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwimmbad Schönefelder Welle (1)</li> <li>• Bibliothek der Gemeinde Schönefeld (2)</li> <li>• Sportstätte Bohnsdorfer Chaussee (3)</li> <li>• Autokino (4)</li> <li>• Stadtrandhof (5)</li> </ul>
<b>Umwelt und Freiräume</b>	Schönefelder See, Grünräume in Alt Schönefeld, Grünräume in Schönefeld Nord (Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan)

Tab. 13: Bestandsaufnahme des Ortsteils Schönefeld (eigene Ausführungen)

Schönefeld entwickelte sich als Angerdorf und wurde 1375 das erste Mal als Schonenvelde urkundlich erwähnt. In der Folgezeit entwickelten sich komplexe Besitz- und während der folgenden Jahrhunderte wechselnde Eigentümerverhältnisse der ländlichen Siedlung. 1771 bestanden im Ort 15 Wohnhäuser, ein Schmied und ein Hirte. Im 19. Jahrhundert siedelten sich zahlreiche Gewerke an. Im Jahr 1900 gab es im Dorf und im Rittergut insgesamt 48 Wohnhäuser, beide wurden 1928 vereinigt. 1934 begann der Bau der Henschel Flugzeug-Werke (HFW) in Schönefeld. Für die bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs über 14.000 gebauten Flugzeuge wurden drei je 800 Meter lange Start- und Landebahnen errichtet. 1947 ordnete die Sowjetische Militäradministration in Deutschland den Aufbau eines zivilen Flughafens in Schönefeld an, der zum Zentralflughafen der DDR und bis zur Wiedervereinigung mehrmals ausgebaut wurde. 1932 bestand Schönefeld weiterhin aus den Wohnplätzen Adlermühle, Chausseehaus und Siedlung Schönefeld. Im nördlichen Teil des Ortsteils befindet sich seither der Wohnplatz Thiekesiedlung, der im Wesentlichen aus Wohnnutzungen besteht und in den 1930er Jahren entstanden ist. Zudem entstand kleinteilige Wohnbebauung nördlich und südlich der heutigen B 96a im Osten des Ortsteils. 1973 bestand im Ort die VEB Holzbearbeitung Berlin sowie eine LPG. Nach der Wiedervereinigung erfolgte die Bebauung im Bereich Wehrmathen. Im 18. Jahrhundert bewohnten bis zu 163 Einwohner den Ort, während Ende des 19. Jahrhunderts bereits um die 600 Einwohner übermittelt sind. Ende des 20. Jahrhunderts wuchs die Einwohnerzahl auf ca. 2.900 an und steigt seitdem weiter stetig an.

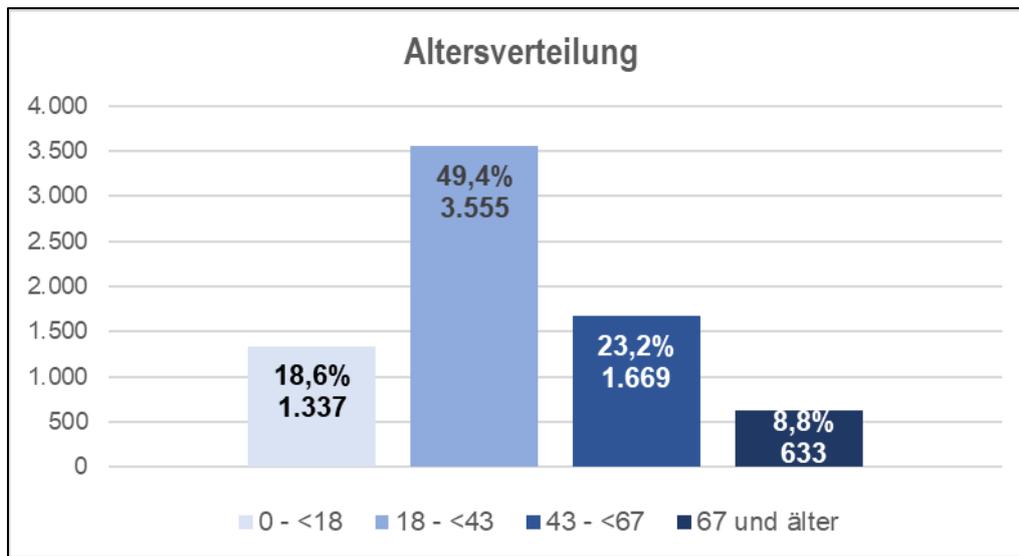
1996 wurde durch die Bundesrepublik Deutschland sowie die Länder Berlin und Brandenburg der Ausbau des Flughafens zum Großflughafen Berlin Brandenburg beschlossen. Schönefeld sollte zum wichtigsten Passagier- und Luftfracht-Flughafen der Hauptstadtregion werden und der Flughafenbau bis 2012 beendet werden. Der Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) wurde schließlich im Oktober 2020 eröffnet. Wesentliche siedlungsstrukturelle Erweiterungen gab es in diesem Zusammenhang Schönefeld Nord. Hier sind vor der Eröffnung des BER mehrere Baugebiete mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern (überwiegend im Geschosswohnungsbau) sowie das Rathaus entstanden. Im Westen wurden gewerbliche Strukturen entwickelt. Seit dem Jahr 1993 ist Schönefeld dem brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald zugehörig. 2003 wurden die Orte Großziethen, Kiekebusch, Selchow, Waltersdorf und Waßmannsdorf eingemeindet. 2004 wurde die Gemeinde Diepensee aufgelöst und ein Teil der ehemaligen Gemeindefläche nach Schönefeld umgegliedert.

Durch seine Lage im Norden des BER ist Schönefeld insbesondere für das flughafenaffine Gewerbe interessant. Zahlreiche Unternehmen haben den Standort Schönefeld bereits im Vorfeld der Flughafeneröffnung ausgewählt. Gleichzeitig wirkt sich die verkehrliche Erschließung des BER auf den Ortsteil aus, der verkehrlich gut erreichbar ist, jedoch von Verkehrsachsen durchzogen ist. Seit 2011 erschließt die Hans-Grade-Allee das Ortsinnere. Die soziale und Freizeitinfrastruktur sind in den vergangenen Jahren ausgebaut worden, so entstanden unter anderem Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und ein Schwimmbad. Die weitere Entwicklung im wohnbaulichen Bereich wird im Wesentlichen in Schönefeld Nord stattfinden und im Rahmen eines Wettbewerbs strukturiert.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Schönefeld</b>	3.257	3.355	3.488	3.642	4.252	4.964	5.564	7.192

Tab. 14: *Bevölkerungsentwicklung in Schönefeld (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)*

Der Ortsteil Schönefeld ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und der zweitgrößte in der Gemeinde. Die Altersverteilung zeigt den höchsten Anteil von Personen von 18 bis 43 Jahren in der Gemeinde. Hoch ist auch der Anteil der Personen bis 18 Jahren, während die Bevölkerungsgruppen von 43 bis 67 und ab 67 Jahren einen vergleichsweise geringen Anteil einnehmen. Der Altersdurchschnitt liegt bei 36,3 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 15: *Altersverteilung in Schönefeld (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)*

### 3.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu erwartendes Dienstleistungsangebot am BER</li> <li>• Wohnortnahe Arbeitsplätze am BER</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an Berlin durch Straßen- und ÖPNV-Netz</li> <li>• Moderne Infrastruktur im Ort</li> <li>• Neue Busanbindung nach Rudow (744)</li> </ul> <p><b>Demografie</b></p>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LKW-Verkehr im Ortsteil, parkende LKW</li> <li>• Lärm und Stau am Autobahnanschluss</li> <li>• Gestaltung des Bahnhofes</li> <li>• Fehlende Radverkehrswege innerorts und Richtung Rudow</li> <li>• Fehlende Sitzmöglichkeiten für Ältere, Wege tlw. nicht barrierefrei (z. B. Großziethener Weg)</li> <li>• Geschwindigkeit auf Wohnstraßen (Raser)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernes Wohnraumangebot</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• viele Vereine</li> <li>• Angebot an Sportmöglichkeiten</li> <li>• ehrenamtliches Engagement ausgeprägt</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Kitas und Schulen</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grüne Umgebung im Norden und Westen des Ortsteils</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Bebauung ohne Hochhäuser</li> </ul> <p><b>Image und Marketing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstrebender Ortsteil bzw. aufstrebende Gemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Parkplätze in den Wohngebieten</li> <li>• Belastung der Anwohner durch Baustellen</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verhältnismäßig teuer Wohnraum</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trennende Wirkung durch Verkehrsachsen</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung ausbaufähig, insbesondere Sortimente Drogeriewaren und medizinische Artikel</li> <li>• Dienstleistungen teilweise nicht wohnortnah</li> <li>• Keine Bank im Ort</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Treffpunkte und gezielte Angebote für Jung und Alt</li> <li>• Fehlendes Restaurant/Café</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgang zentraler Freiflächen, Auswirkungen auf Tiere und Versickerung</li> <li>• Illegale Müllentsorgung im Ortsteil</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medizinische Versorgung nicht ausreichend</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p>	<p><b>Risiken</b></p>
<p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung und am BER</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerung der Verkehrsmittelnutzung auf emissionsarme bzw. -freie Verkehrsmittel (Elektro-PKW, Fahrrad) und den ÖPNV durch bauleitplanerische Förderung der Elektromobilität in den neuen Baugebieten</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Schönefeld Nord</li> </ul>	<p><b>Klimaschutz und Energieeinsparung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmende Versiegelung im wachsenden Ortsteil verstärkt Klimaerwärmung</li> </ul> <p><b>Image und Marketing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer „Schlafstadt“ durch unterlassenen Ausbau der soz. Infrastruktur und Versorgung</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme der Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr (z. B. Flugreisende und infolge der Erschließung weiterer Gewerbeflächen in Waßmannsdorf)</li> </ul>

Tab. 16: SWOT-Analyse des Ortsteils Schönefeld (eigene Ausführungen)

### 3.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Entwicklung zum urbanen Zentrum der Gemeinde</b></p> <p>Für die Realisierung der beachtlichen wohnbaulichen Entwicklungspotenziale sollte die Gemeinde Qualitätsmaßstäbe hinsichtlich des Städtebaus, des Freiraums, des Verkehrs und der Bezahlbarkeit setzen. Auch Mischnutzungen mit wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung sind anzustreben. Zu den weiteren Aufgaben zählt die Herausbildung eines zentralen Platzes sowie die Weiterentwicklung sozialer Infrastruktur und kultureller Angebote. Um als lebenswerter Wohnstandort wahrgenommen zu werden, sind verkehrliche Herausforderungen zu lösen.</p>

Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Förderung wohnortnaher Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote (Nutzungsmischung)
Fußweganbindung an Berlin mit Beleuchtung, z. B. entlang Rudower Chaussee
Verkehrsproblem Knoten A113 Nord lösen
Schaffung eines zentralen Treffpunkts und Festplatzes
Verlagerung des Durchgangs-Logistikverkehrs auf die B96a
Ausbau der Schönefelder Welle (zum Freibad)
Vereins-/Gemeinschaftshaus am Dorfanger
Behutsame Einordnung neuer Wohngebiete in die Wohnbebauung in Schönefeld Nord
Entwicklung eines Stadtparks
Ausbau von Angeboten zur Seniorenbetreuung
Mehr Freizeitflächen/-möglichkeiten für Jugendliche
Altengerechte und bezahlbaren Wohnraum fördern
Erhalt des Mauerweges
Begrünung von Wohngrundstücken
Maßnahmen zur Verkehrsüberwachung und -sicherheit
Schaffung von Fußgängerüberwegen (z. B. zw. Hans-Grade-Allee und Bahnhof)

Tab. 17: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Schönefeld (eigene Ausführungen)

### 3.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
<b>A</b> Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A1 Baulandmodell für sozialgerechte Bodennutzung und bezahlbares Wohnen
	A2 Entwicklung Schönefeld Nord: Wettbewerb und Anpassung der Bauleitplanung
	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
	A6 Flächensicherung für den Bau mietpreisgebundener Wohnungen
	A9 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung
<b>B</b> Neue Zentren	B1 City-Konzept Schönefeld Zentrum
	B2 Umgestaltung Bahnhof Schönefeld
	B4 Standort- und Anbieterakquise Drogerie
	B5 Standort- und Anbieterakquise Apotheke
<b>C</b> Lebens- und Natur- raum Gemeinde Schönefeld	C3 Entwicklung einer wohnortnahen Erholungsfläche im Ortsteil Schönefeld
	C8 Flächen für Klein- und Bürgergärten
<b>D</b> Räume für Kultur, Freizeit und Begeg- nung	D3 Gemeindebibliothek
	D4 Generationengerechte Spielplätze
	D11 Ausbau Schönefelder Welle
<b>F</b> Schönefeld bewegt	F2 Fahrradparkhäuser an den Bahnhöfen Schönefeld und Waßmannsdorf
	F5 Bahnquerung Ortskern Schönefeld
	F6 Anschluss an das U-Bahn-Netz des Landes Berlin (U7)
	F11 Parkraumkonzept und -management Ortsteil Schönefeld
<b>G</b> Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 18: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Schönefeld (eigene Ausführungen)

Der Ortsteil Schönefeld ist ein etablierter Wohnstandort, der sich nördlich der Bahnlinie zum urbanen Zentrum der Gemeinde entwickeln wird. Schönefeld Nord wird als Wohnstandort und als Zentrum der Gemeinde an Bedeutung gewinnen. Die Flächen sollen als Entwicklungsschwerpunkt in der Gemeinde prioritär entwickelt werden. Die Gemeinde wird die im städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb erarbeiteten Qualitäten der weiteren Siedlungsentwicklung zugrunde legen. Für die weitere Entwicklung in Schönefeld Nord sollen Qualitätsmaßstäbe hinsichtlich des Städtebaus, des Freiraums, des Verkehrs und der Bezahlbarkeit gesetzt werden. Die Gemeinde ist bestrebt, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Bei der Entwicklung neuer Bauflächen über ein Baulandmodell sollen Investoren an der Finanzierung der Kosten beteiligt werden. Neben der Entwicklung von Wohnraum sollen Mischnutzungen mit wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgungsangeboten erfolgen. Das Einzelhandelskonzept sieht weitere Nahversorgungslösungen vor. Die Gemeinde ist bestrebt, eine Apotheke und eine Drogerie zu akquirieren. Zudem sollen neue Freizeit- und Infrastrukturangebote (Ge-

meindebibliothek, Oberschule) geschaffen werden. Innerhalb der Entwicklungsfläche ist zudem die Schaffung von Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Neben größeren Freiraum- und Erholungsangeboten sollten auch kleine und private Freiflächen qualifiziert werden. Dies kann über die Schaffung von Klein- und Bürgergärten und private Freiflächen auf den Wohnbaugrundstücken erfolgen, die einen Beitrag zum Klimaschutz, zum Naturschutz, zum Zusammenleben und zur Eigenversorgung leisten.

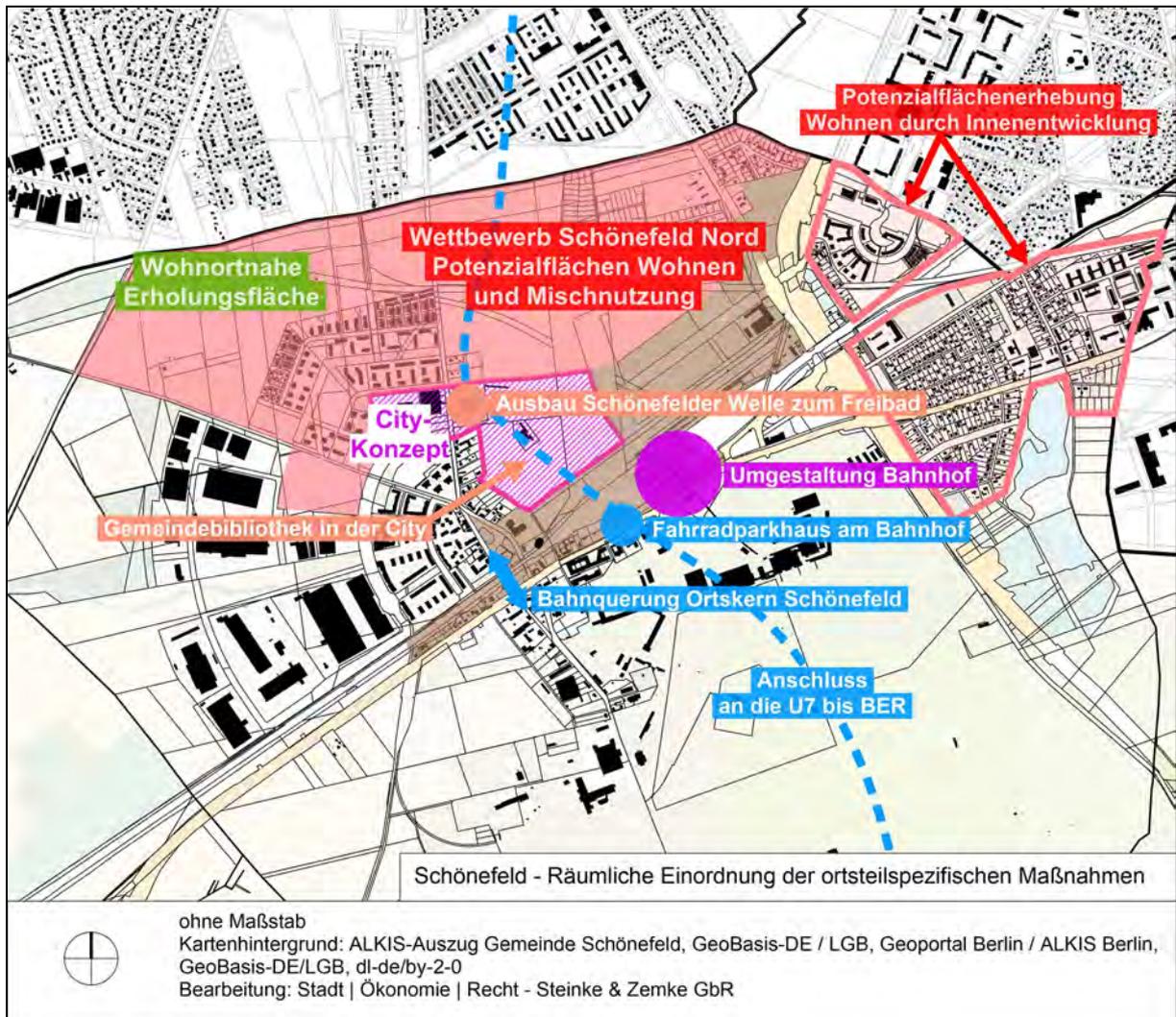


Abb. 11: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Schönefeld (eigene Darstellung)

Aufgrund der innerhalb des Ortsteils bestehenden Verkehrswege, die ihn durchlaufen, ist Schönefeld hervorragend angebunden. Dies bringt allerdings auch eine hohe Emissionsbelastung mit sich, die durch den Flughafen noch verstärkt wird. Mit Maßnahmen innerhalb des zentralen Vorhabens „Schönefeld bewegt“ soll erreicht werden, dass verkehrsbedingte Emissionen in den Ortsteilen verringert werden. Insbesondere durch den Ausbau der Radwegeverbindungen in der Gemeinde und den Anschluss an das U-Bahn-Netz des Landes Berlin (U7) kann erreicht werden, dass durch den Flugbetrieb ausgelöster Verkehr von Passagieren und Arbeitskräften auf emissionsarmen Verkehrsträgern erfolgt. Um den Umstieg aus emissionsarme Verkehrsträger und den ÖPNV attraktiv zu gestalten, sollten Zugangspunkte und Verkehrswege attraktiv ausgebaut werden. Hierzu zählen der Bahnhof Schönefeld (mit Errichtung eines Fahrradparkhauses) und eine Bahnquerung im Ortskern. Zudem soll auch der ruhende

Verkehr verbessert werden. Mit einem Parkraumkonzept lassen sich der ruhende PKW- und (im Rahmen einer Vertiefung) LKW-Verkehr regulieren.

Die einzelnen Maßnahmen haben einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad und sind unterschiedlich weit vorangeschritten. Während das Wettbewerbsergebnis und damit Qualitäten für die weitere Siedlungsentwicklung bereits vorliegen, sind insbesondere für baulich-investive Maßnahmen wie eine Gemeindebibliothek und die Bahnquerung weitere Konkretisierungen insbesondere zu den geeigneten Flächen und zur Finanzierung erforderlich. Die Maßnahmen zur Schaffung einer urbanen Ortsmitte sollten in ein City-Konzept eingebettet sein, dass die Anforderungen an ein modernes Zentrum mit den im Ortsteil Schönefeld bestehenden Voraussetzungen und Bedingungen in Beziehung bringt. Die Maßnahmen sollen sowohl die Entwicklung neuer Flächen als auch den Bestand betreffen und damit gerade auch die schon ortsansässige Bevölkerung erreichen.

## 4 Ortsteilporträt Selchow



Abb. 12: Digitales Orthofoto Ortsteil Selchow (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

## 4.1 Bestandsaufnahme

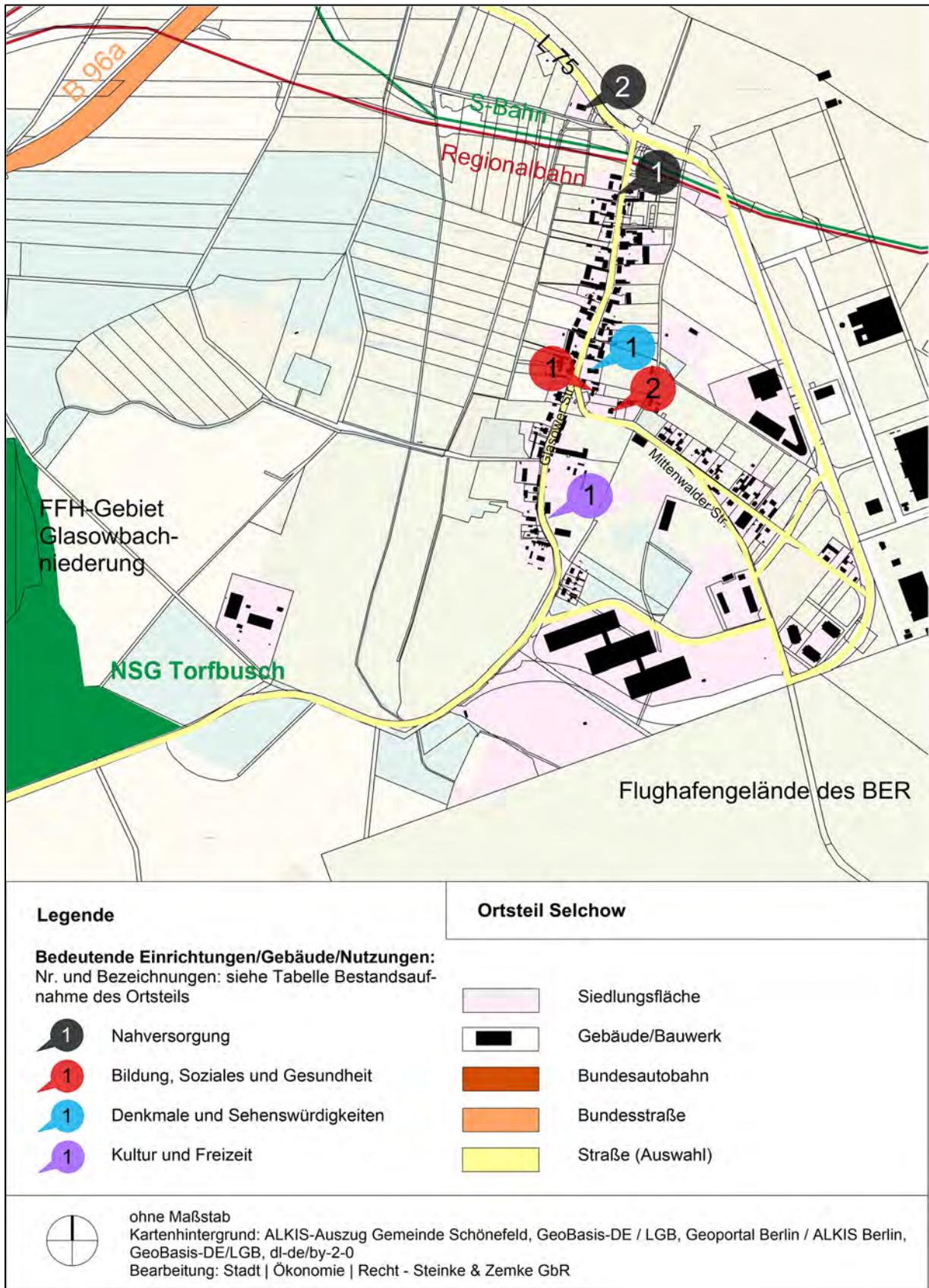


Abb. 13: Bestandsaufnahme Ortsteil Selchow (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmale	Bestand
Demografie	171 Einwohner (82 w. / 89 m.), Stand 31.12.2021
Flächengröße	10,34 km <sup>2</sup>
Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die B 96a durchquert Selchow im Norden, hieran schließt die L 75 Richtung Blankenfelde an</li> <li>• den bewohnten Ort durchqueren u. a. die Glasower Straße und die Mittenwalder Straße</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 113 (Schönefeld Süd)</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe : Berlin-Schönefeld Flughafen, S-Bahnhof Mahlow, S-Bahnhof Waßmannsdorf (nicht in Betrieb)</li> <li>• Busanbindung durch Linie 742 zwischen Ahornstraße – Flughafen West</li> </ul>
Wirtschaft und Beschäftigung	Überwiegend in den Branchen Luft- und Raumfahrt, Entsorgung, Landwirtschaft, Gastronomie
Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hofladen (1, 2)</li> <li>• Fachhandel, Gastronomiebetriebe</li> </ul>
Bildung, Soziales und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorenclub Selchow (1)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr (2)</li> </ul>
Denkmale und Sehenswürdigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche mit Kirchhofmauer, Grabmalen, Erbbegräbnissen der Gutsbesitzer Schneider und Neuhaus sowie Gefallenen-denkmal (Alte Selchower Straße 9) (1)</li> <li>• Gedenkstein für sieben polnische Zwangsarbeiter, auf dem Friedhof</li> </ul>
Kultur und Freizeit	Reit- und Fahrverein Selchow (1)
Umwelt und Freiräume	FFH-Gebiet Glasowbachniederung, Naturschutzgebiet Torfbusch, Waldflächen im Westen des Ortsteils

Tab. 19: Bestandsaufnahme des Ortsteils Selchow (eigene Ausführungen)

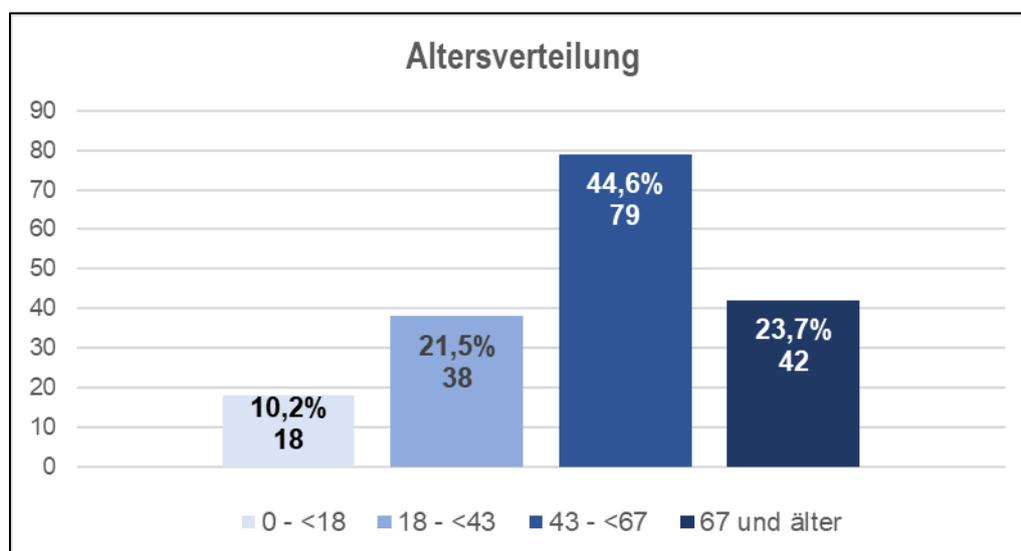
Selchow befindet sich westlich von Schönefeld. Westlich des Ortsteils befindet sich der Selchower See vor Blankenfelde. 1242 wurde Selchow mit Hinweis auf Henricus de Selchow erstmals erwähnt. Die Dorfkirche existiert seit dem 13. Jahrhundert, sodass das Straßen- oder Sackgassendorf wohl ebenfalls mindestens seitdem entstand. Die Besitzgeschichte des Ortes, bestehend aus Gut und Dorf, gestaltete sich in den folgenden Jahrhunderten komplex. Im 19. Jahrhundert ließen sich mehrere Gewerke in Selchow nieder. 1928 wurde der Gutsbezirk mit dem Rittergut vereinigt. 1932 bestand die Gemeinde Selchow mit dem Wohnplatz Kleinbahnhof Selchow. 1946 betrug die Einwohnerzahl den Höchststand von 560. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Rittergut in ein Volkseigenes Gut (VEG) überführt. Neben dem späteren VEG Kombinat Waßmannsdorf mit dem Betriebsteil Selchow wurde eine in Selchow gegründete LPG als Betriebsteil Selchow des LPG Waßmannsdorf weitergeführt. Vor dem Bau des BER mussten 35 Personen aus Selchow umgesiedelt werden. 2012 wurde das Berlin ExpoCenter Airport (u. a. mit der ILA) im Süden errichtet.

Selchow befindet sich westlich an den Flughafen BER angrenzend und innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs gemäß Festlegungen der Landesraumordnung. Die gewerblichen Entwicklungspotenziale und die Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes wurden 2011 im Rahmen einer Masterplanung vertieft. Während in den letzten Jahren ein Ausbau der gewerblichen Nutzungen und Bebauung sowohl im Ortsteil als auch auf dem angrenzenden Flughafengelände zu verzeichnen waren und weitere Potenzialflächen bestehen, sind wohnbaulichen Perspektiven kaum mehr vorhanden. Der Ort ist inzwischen für Pferdeliebhaber interessant geworden. Es sind entsprechende Sport- und Freizeitanlagen entstanden und Reit- und Wanderwege vorhanden. Mit dem 2005 neben der Kirche fertiggestellten Seniorenklub wurde ein soziales Infrastrukturangebot geschaffen.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Selchow	181	174	175	168	175	172	165	171

Tab. 20: *Bevölkerungsentwicklung in Selchow (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)*

Der Ortsteil Selchow ist der kleinste in der Gemeinde Schönefeld. Die Einwohnerentwicklung ist verhältnismäßig konstant, Zu- und Abgänge waren in den letzten Jahren überwiegend demografiebedingt. Die Altersverteilung zeigt den im Vergleich mit den anderen Ortsteilen geringsten Anteil von Personen bis 18 und von 18 bis 43 Jahren. Hoch ist der Anteil der Personen von 43 bis 67 Jahren. Der Anteil der Einwohner über 67 Jahren ist der höchste in der Gemeinde. Der Altersdurchschnitt liegt bei 51,3 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 21: *Altersverteilung in Selchow (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)*

## 4.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dörflicher Charakter mit kleinteiliger wohnbaulicher Siedlungsstruktur</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil siedlungsbezogener Grünräume</li> <li>• Naherholungsgebiet „Torfbusch“</li> <li>• „Gutspark“ als identitätsstiftender Freiraum im Ortszentrum</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaft</li> <li>• Vorhandener Spielplatz</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet</li> </ul>	<p><b>Demografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen in der Altersstruktur</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprägung durch großformatige gewerbliche und verkehrliche Einrichtungen</li> <li>• Aktualisierungsbedarf einer strategischen bzw. vorbereitenden Entwicklungsplanung, bislang keine Flächendarstellung im Flächennutzungsplan</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Nahversorgung (z. B. Dorfladen)</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Emissionsbelastung durch Lage in Einflugschneise</li> </ul>
Chancen	Risiken
<p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Touristisches Potenzial der umliegenden Naturräume und der Gaststätte</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Wohnstandortes durch Nutzung ortsteilspezifischer Potenziale insbesondere der umliegenden Landschaft und der Dorfgemeinschaft</li> </ul>	<p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet und außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet und außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dörflicher Charakter mit kleinteiliger Siedlungsstruktur</li> </ul>

Tab. 22: SWOT-Analyse des Ortsteils Selchow (eigene Ausführungen)

### 4.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Partizipative Zielentwicklung der Zukunft als Wohn- und Gewerbestandort</b></p> <p>Selchow ist ein strukturell heterogener Ort mit wohnstandortbezogenen Stärken und Schwächen. Die strategische Entwicklungsperspektive des Ortes, von deren Klärung auch sozioinfrastrukturelle oder Nahversorgungsaspekte abhängig sind, sollte in enger Einbindung der Beteiligten vor Ort aktualisiert werden.</p>

Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Partizipative Aktualisierung der Masterplanung
Fortführung des Radweges in der Messestraße
Ausbau der ÖPNV-Anbindung (z. B. Richtung Mahlow)
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum, insbesondere im „Gutspark“
Schonender Ausbau der infrastrukturellen Anbindung touristischer Potenziale

Tab. 23: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Selchow (eigene Ausführungen)

### 4.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
A Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
C Lebens- und Naturraum Gemeinde Schönefeld	C4 Fortschreibung Masterplanung Selchow
D Räume für Kultur, Freizeit und Begegnung	D4 Generationengerechte Spielplätze
G Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 24: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Selchow (eigene Ausführungen)

Der Ortsteil Selchow war bislang ein Wohnstandort mit zunehmend gewerblicher Prägung. Die Masterplanung aus dem Jahr 2011 sah eine Transformation Selchows hin zum Gewerbeort vor, die so bislang allerdings nicht eingetreten ist. Ein Großteil der Bewohner ist trotz inzwischen erfolgter Flughafeneröffnung noch im Ortsteil wohnhaft. Angesichts des zunehmenden flughafenbetriebsbedingten Lärms ist zu hinterfragen, ob der Wohnstandort wie bislang vorliegend fortbestehen kann oder ob die Lärmbelastung unzumutbar wird. Auch im rahmend er Ortsteilgespräche wurde deutlich, dass den Bewohnern unklar ist, ob die bestehenden Wohnnutzungen fortbestehen können bzw. dürfen. Eine Umsiedlung ist nicht vorgesehen. Niemand, der in Selchow wohnt, wird gezwungen, den Ort zu verlassen. Es sollte allerdings eine Fortschreibung der Masterplanung vorgenommen werden, in der auch eine Erhebung der Zukunft Selchows als Wohnstandort erfolgen sollte. Diese Erhebung sollte stattfinden, wenn der Flughafenbetrieb weitgehend unter Vollast stattfindet, um die zu erwartenden realen Lärmbedingungen in die Entscheidungsfindung der Bewohner weitgehend einstellen zu können. Eine Fortschreibung des Masterplans ist auch erforderlich, um weitere kommunale Investitionen bedarfsgerecht auszuführen. Ein Änderung oder ein Ausbau des bestehenden Lärmschutzwalls ist beispielsweise nur zweckmäßig, wenn dieser erkennbare Lärminderungen bewirkt und die dahinterliegenden Wohnnutzungen nicht aufgegeben werden. Zudem sind Investitionen in den Freiraum (z. B. Gutspark) abhängig von der Zukunft des Wohnstandortes. Auch die weitere gewerbliche Entwicklung sollte unter klaren planerischen Rahmenbedingungen erfolgen können

Selchow sollte als Wohnstandort erhalten bleiben kann, wenn dies der ausdrückliche Wille der bereits im Ortsteil lebenden Bevölkerung ist. Diese Empfehlung entstammt der Überlegung, dass die bereits in Selchow lebende Bevölkerung die Lärmbelastung besser beurteilen kann, als dies zukünftige Bewohner tun können. Es sollte eine hohe Fluktuation der Bewohnerschaft verhindert werden, die daraus resultiert, dass anfänglich als erträglich empfundene Lärmbelastungen mit der Zeit als nicht mehr zumutbar erscheinen und zum Wegzug führen.

Im Süden des Ortsteils, allerdings durch den Flughafen vom bewohnten Teil getrennt, besteht investorenseitig die Absicht, Solar-Agrar-Anlagen zu errichten. Es handelt sich hierbei (noch) nicht um eine INSEK-Maßnahme. Sollte das Projekt ausschließlich dem Flughafen und damit der Stromversorgung des BER dienen, handelt es sich dem Grunde nach um eine weitere flughafenbetriebsbedingte Flächeninanspruchnahme. Der Vorhabenträger sollte die vorgesehene Verwendung/Abnahme des zu produzierenden Stroms also transparent darlegen. Wenn solche Anlagen auch den Strombedarf der Bürger bzw. der Gemeinde decken, ist ein solches Vorhaben durchaus zu begrüßen. Soll das Projekt der Stromversorgung der Haushalte in der Gemeinde dienen, so wäre dies ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz und zu regionaler Energieautarkie. Der hiermit mögliche Beitrag zu einer CO<sub>2</sub>-Vermeidung und zum Klimaschutz ist sinnvoll.

Schließlich ist mit dem Flughafen abzustimmen, inwieweit eine Orts- und Landschaftsgestaltung am BER erfolgen kann und inwieweit sich dies mit dem Betrieb und den Entwicklungsvorstellungen des BER verträgt.

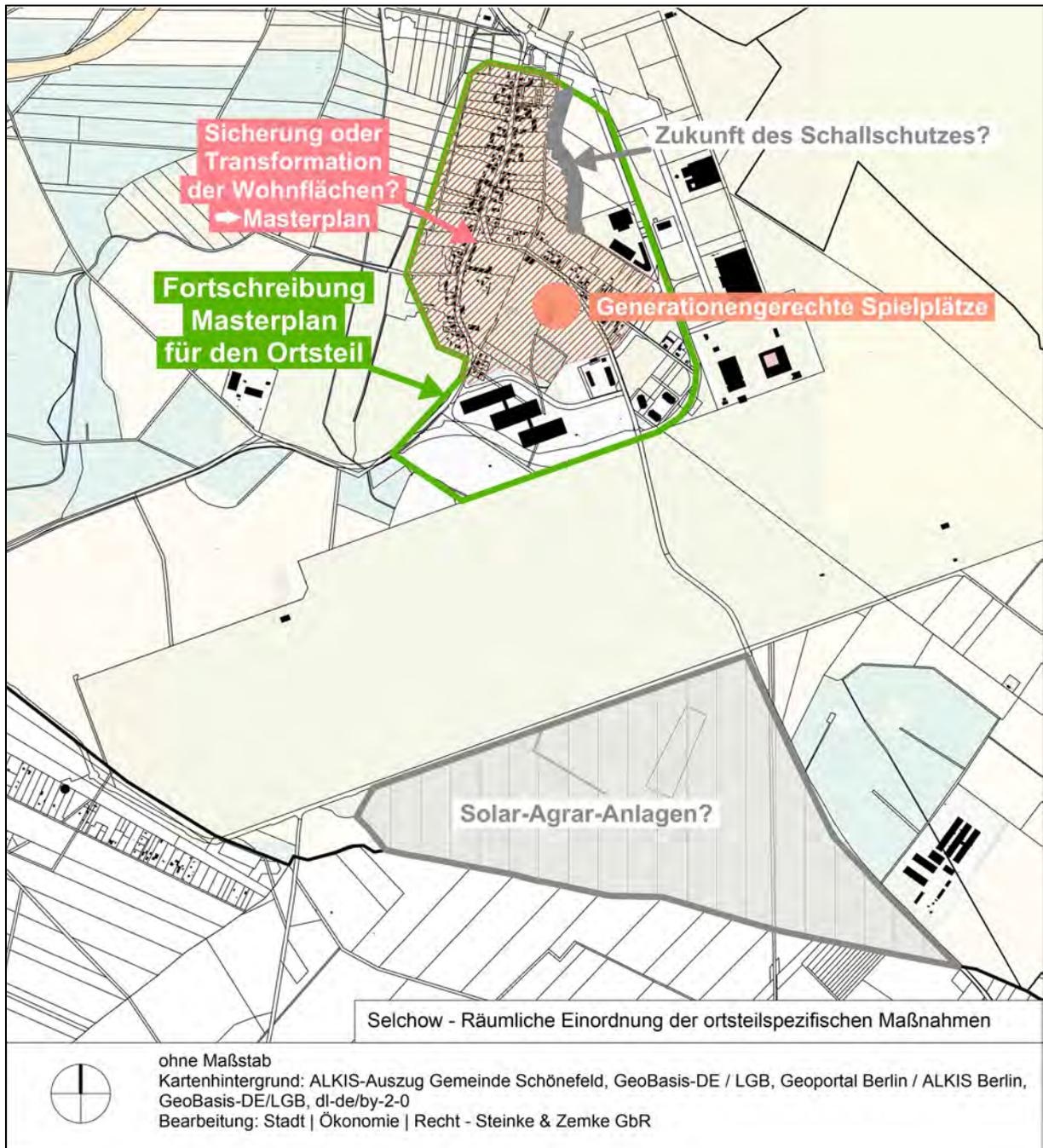


Abb. 14: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Selchow (eigene Darstellung)

## 5 Ortsteilporträt Waltersdorf



Abb. 15: Digitales Orthofoto Ortsteil Waltersdorf (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

## 5.1 Bestandsaufnahme

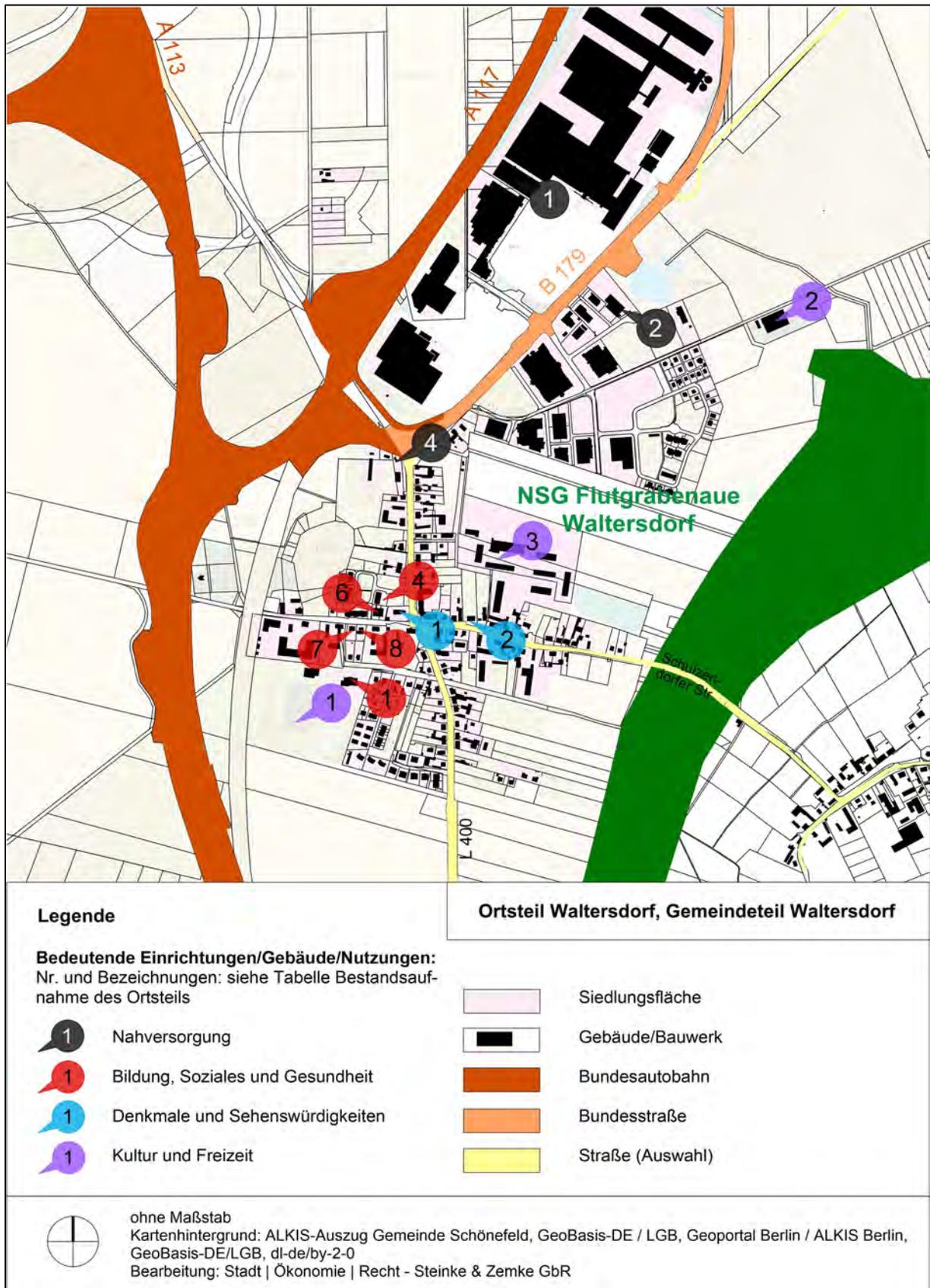


Abb. 16: Bestandsaufnahme Ortsteil Waltersdorf, Gemeindeteil Waltersdorf (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

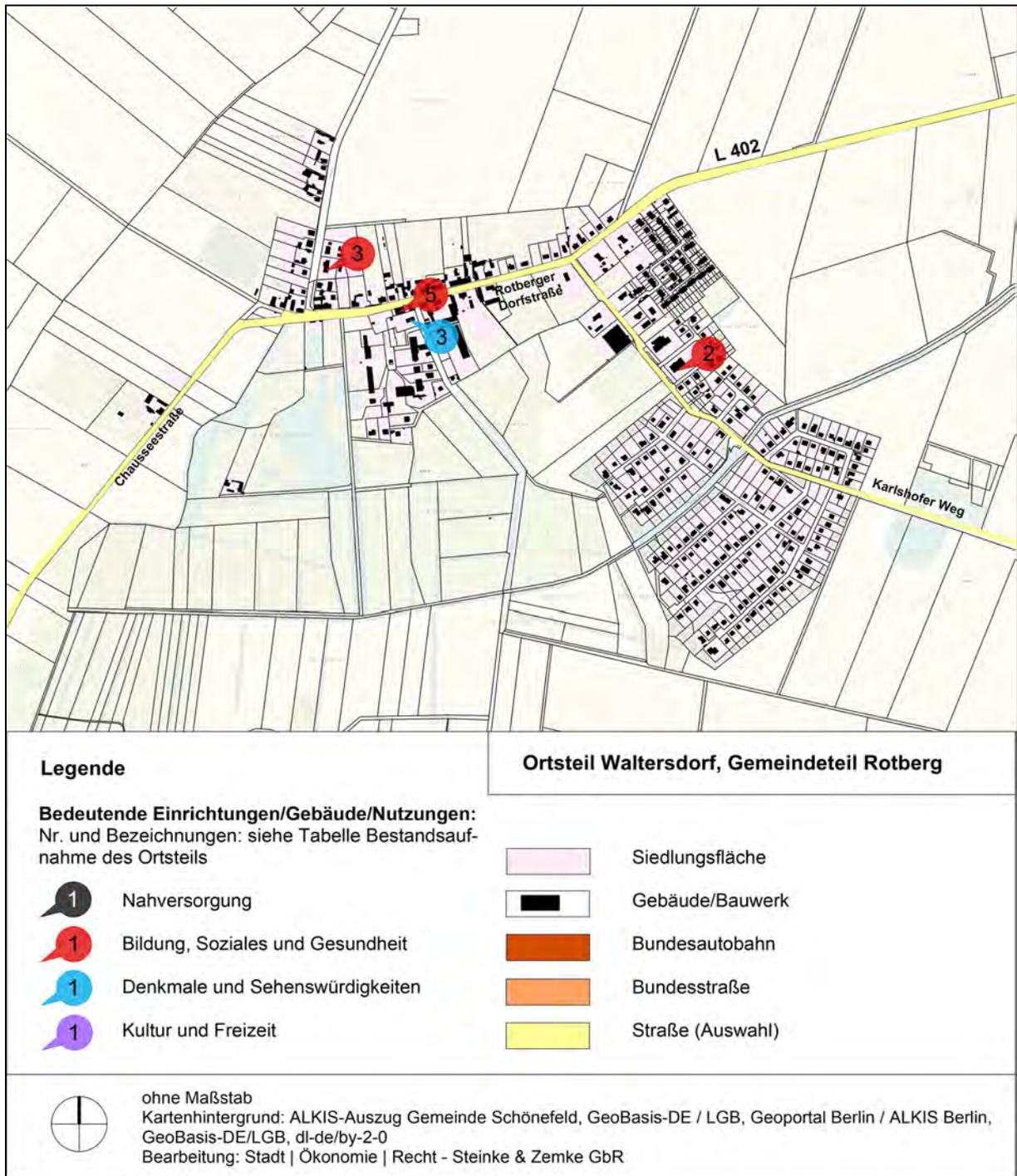


Abb. 17: Bestandsaufnahme Ortsteil Waltersdorf, Gemeindeteil Rotberg (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

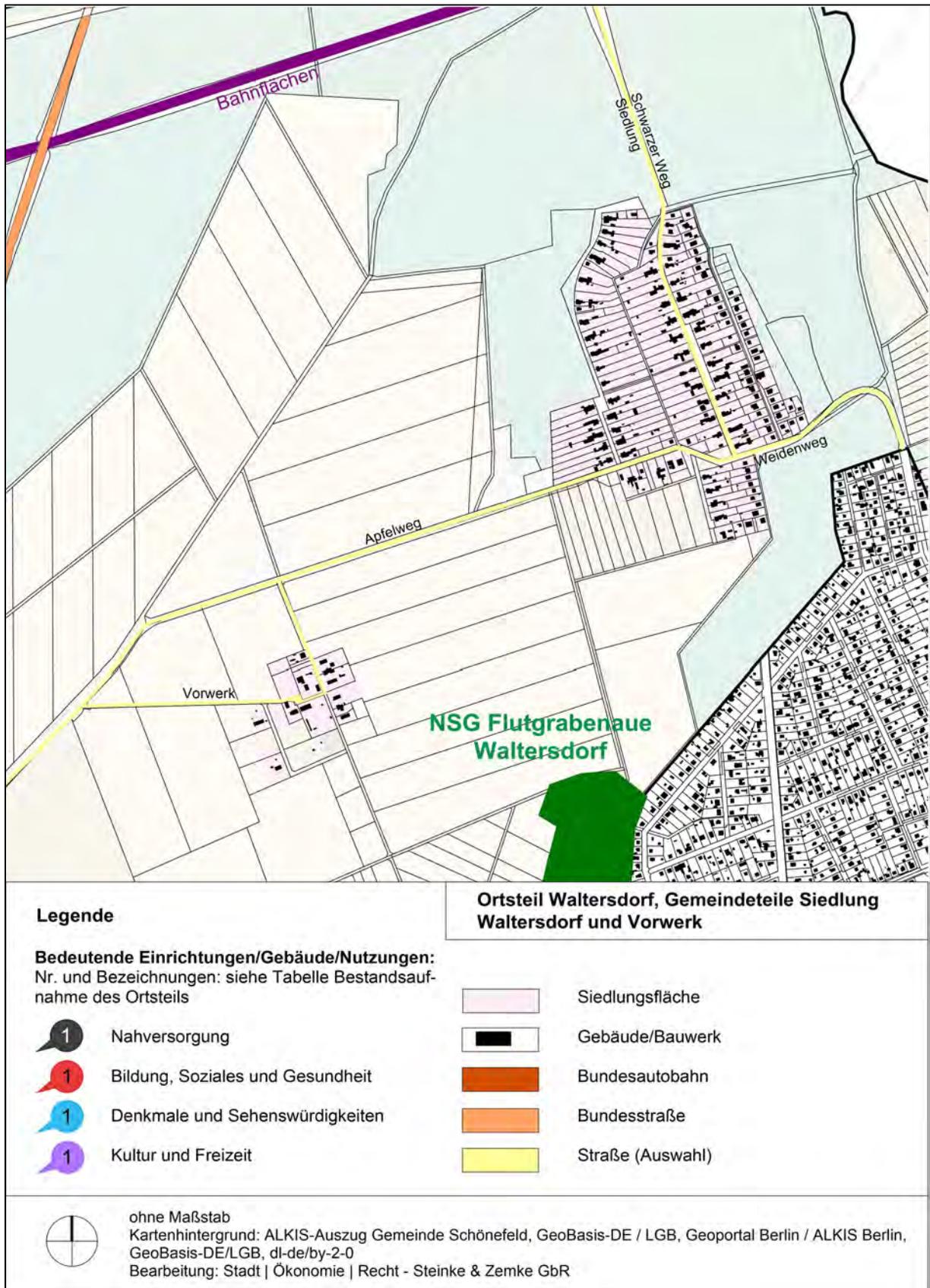


Abb. 18: Bestandsaufnahme Ortsteil Waltersdorf, Gemeindeteile Siedlung Waltersdorf und Vorwerk (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

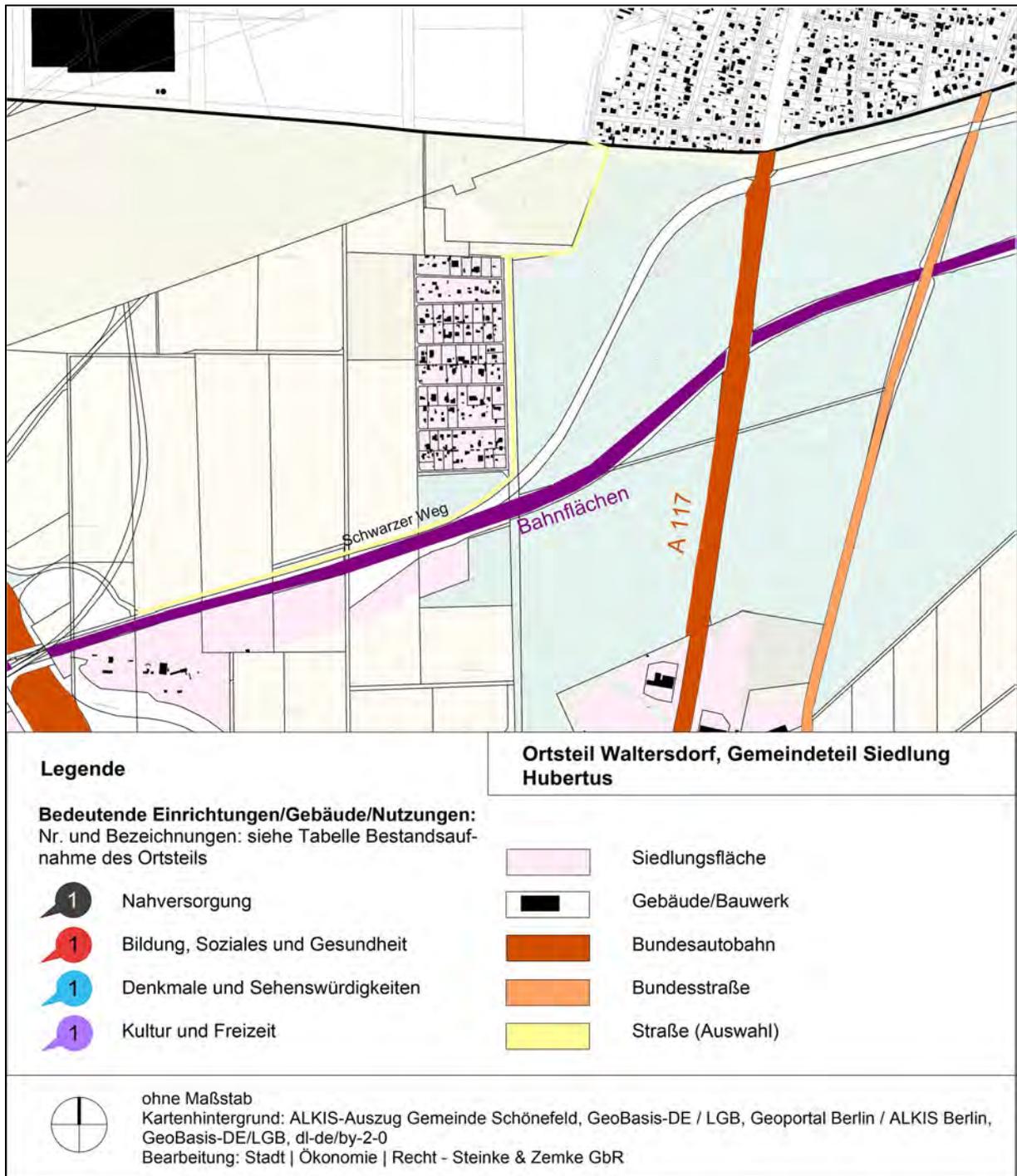


Abb. 19: Bestandsaufnahme Ortsteil Waltersdorf, Gemeindeteil Siedlung Hubertus (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

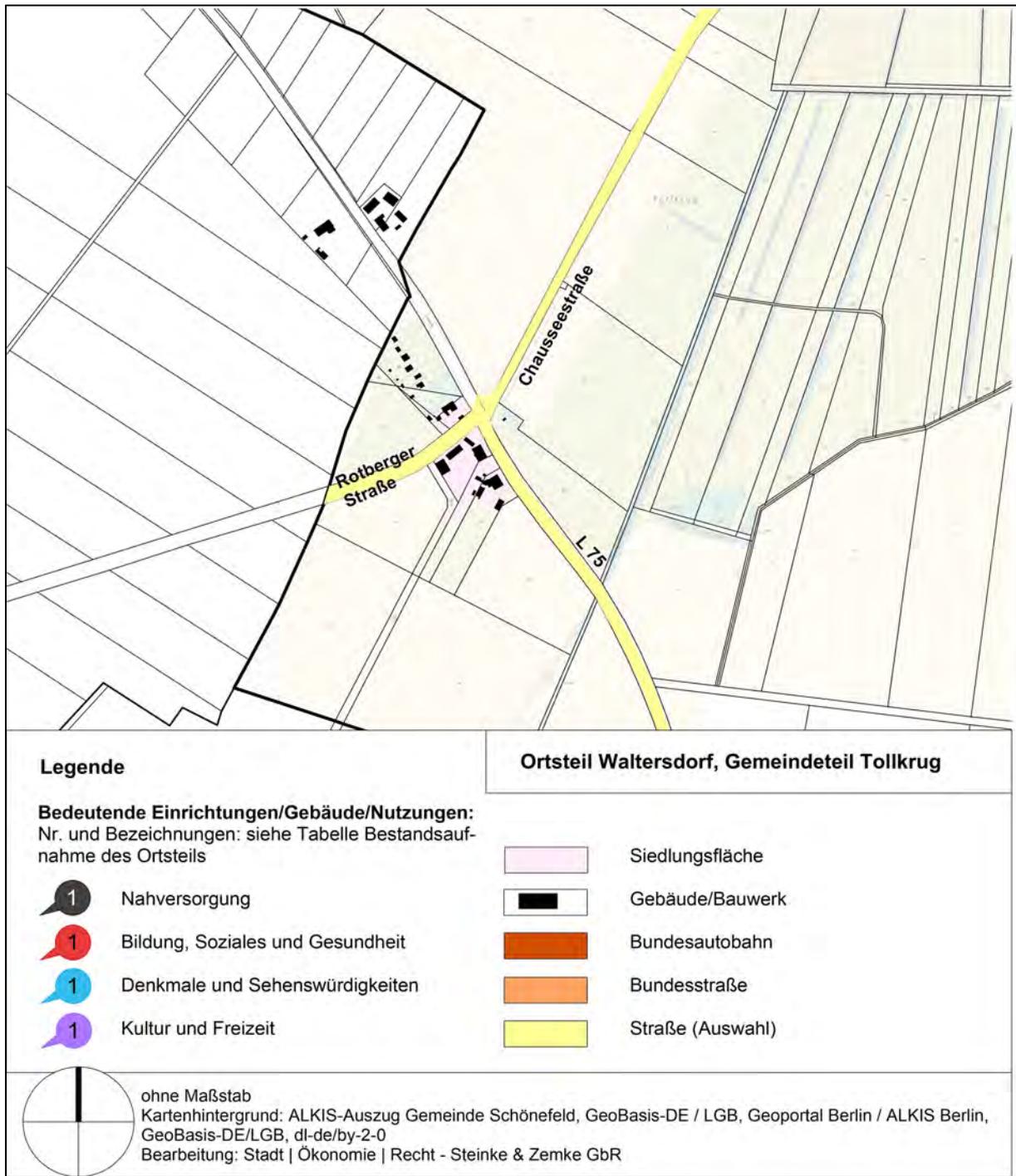


Abb. 20: Bestandsaufnahme Ortsteil Waltersdorf, Gemeindeteil Tollkrug (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmal	Bestand
Demografie	2.195 Einwohner (1.104 w. / 1.091 m.), Stand 31.12.2021
Flächengröße	20,94 km <sup>2</sup>
Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die BAB 113 und 117 durchqueren den Ortsteil mit dem Autobahndreieck Waltersdorf</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 117 (Autobahndreieck Waltersdorf) und BAB 113 (Flughafen Berlin-Brandenburg, führt in Richtung Schönefeld)</li> <li>• an den Gemeindeteil Waltersdorf schließt die B 179 nach Norden in Richtung Bohnsdorf an</li> <li>• den Gemeindeteil Waltersdorf durchqueren u. a. die Berliner Straße/Königs Wusterhausener Straße/L 400 nach Süden in Richtung Schulzendorf bzw. Zeuthen sowie die Schulzendorfer Straße nach Osten in Richtung Schulzendorf</li> <li>• den Gemeindeteil Rotberg durchquert die Rotberger Dorfstraße/Chausseestraße/L 402 in Richtung Kiekebusch im Osten und Tollkrug im Westen, der Karlshofer Weg führt nach Osten in Richtung Karlshof</li> <li>• den Gemeindeteil Siedlung Waltersdorf durchquert der Weidenweg in Richtung Schulzendorf im Osten und Waltersdorf im Westen sowie Im Wiesengrund/Schwarzer Weg Siedlung nach Norden in Richtung Bohnsdorf</li> <li>• der Gemeindeteil Vorwerk schließt über die gleichnamige Straße an den Apfelweg in Richtung Schulzendorf im Osten und Waltersdorf im Westen an</li> <li>• den Gemeindeteil Siedlung Hubertus schließt der Schwarze Weg an Bohnsdorf im Nordosten und Schönefeld im Westen bzw. Waltersdorf im Süden an</li> <li>• den Gemeindeteil Karlshof durchquert die Rotberger Straße/Chausseestraße/L 402 in Richtung Rotberg im Osten und Groß Kienitz im Westen, die L 75 führt nach Süden in Richtung Mittenwalde</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe : Berlin-Schönefeld Flughafen, S-Bahnhof Eichwalde</li> <li>• Busanbindung durch Linie 263 zwischen S Grünau – Waltersdorf, Berliner Straße, 741 zwischen Schönefeld Nord – Karlshof, 734 zwischen Flughafen BER Terminal 5 – S Zeuthen, 735 zwischen Flughafen BER Terminal 5 – S Königs Wusterhausen Bahnhof, 736 zwischen Flughafen BER Terminal 5 – S Königs Wusterhausen Bahnhof, 738 zwischen S Flughafen Berlin Schönefeld Bhf. – Wildau, A10 Center, N36 zwischen Flughafen BER Terminal 1-2 - Mittenwalde (LDS) Post</li> </ul>
Wirtschaft und Beschäftigung	Einzelhandel, Beherbergung, Gastronomie, Parkdienstleistung, KfZ-Werkstatt, Entsorgung
Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelmarkt (1, 2)</li> <li>• Bäckerei (3)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hofladen (4)</li> </ul> <p>Weitere: u. a. Möbeleinzelhandel, Elektronikeinzelhandel, weiterer Facheinzelhandel, Taxibetriebe, Gastronomie</p>
<b>Bildung, Soziales und Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita Robin Hood (1)</li> <li>• Kita Kunterbunt (2)</li> <li>• Freizeitreff Rotberg (3)</li> <li>• Rathaus Waltersdorf (4)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr Rotberg (5)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr Waltersdorf (6)</li> <li>• Allgemein Medizin (7)</li> <li>• Zahnarzt (8)</li> </ul>
<b>Denkmale und Sehenswürdigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche (Diepenseer Straße 2) (1)</li> <li>• Wohnhaus (Schulzendorfer Straße 7) (2)</li> <li>• Dorfkirche mit Kirchhof, Spritzenhaus und Grabmal sowie Resten der Feldsteinmauer (Rotberger Dorfstraße) (3)</li> </ul>
<b>Kultur und Freizeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportstätte Schulstraße (RSV Waltersdorf 09) (1)</li> <li>• Tennisplatz (Tennisclub Waltersdorf 99 e. V.) (2)</li> <li>• Tier- und Erlebnispark Waltersdorf (3)</li> </ul>
<b>Umwelt und Freiräume</b>	Naturschutzgebiet Flutgrabenaue Waltersdorf, Waldbestände im Norden des Ortsteils

Tab. 25: Bestandsaufnahme des Ortsteils Waltersdorf (eigene Ausführungen)

Der Ortsteil Waltersdorf umfasst den gleichnamigen Gemeindeteil sowie Rotberg, Siedlung Waltersdorf, Siedlung Hubertus, Vorwerk und Tollkrug. Der Ort wurde um 1200 gegründet und 1352 als Villa Wolterstorp erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche wurde im 13. Jahrhundert im Kreuzangerdorf erbaut. Es folgten unter anderem ein Krug und eine Mühle. Nach wechselnden Besitzverhältnissen – z. B. an den Kurfürsten – hielt der Graf Kolbe von Wartenberg im Jahr 1700 einen Rittersitz mit Brauhaus, Scheunen, Ställen, Windmühlen, Meierei, Gärten sowie Ritter- und Bauernhufen. Im Ort bestand zudem ein großer Lust- und Obstgarten sowie ein Teich. Im Jahr 1858 bestand der Ort Waltersdorf aus dem Dorf mit dem Etablissement Kienberg sowie dem Vorwerk Heidemeierei. Im Dorf ließen sich zahlreiche Gewerke (u. a. Bäcker-, Fleischer-, Schuhmacher- und Schneidermeister) nieder. Der Ort vergrößerte sich insbesondere in der Gründerzeit des 19. Jahrhunderts. 1928 wurde der Gutsbezirk mit der Gemeinde vereinigt und dabei Teile des Gutsbezirks Königs Wusterhausener Forst eingemeindet. 1971 erfolgte der Zusammenschluss der gegründeten LPG mit der LPG Schulzendorf zur LPG Waltersdorf-Schulzendorf. Nach der Wiedervereinigung wurde ein Gewerbegebiet gebaut. Waltersdorf wurde 2003 als Ortsteil von Schönefeld eingemeindet. Seit dem Bau des Autobahndreiecks Waltersdorf sowie der BAB 113 bis nach Berlin-Neukölln hat der Ortsteil eine Autobahnanbindung. Die Bundesstraße 179 verläuft seitdem nicht mehr durch den Ort, sondern beginnt erst an der Anschlussstelle Königs Wusterhausen.

Rotberg ist eine eigene Gemarkung, da der Gemeindeteil ursprünglich eine eigene Gemeinde war, die 1998 nach Waltersdorf eingemeindet wurde. Der Ort wurde 1316 erstmals urkundlich als „Rotzis“ erwähnt. Es handelte sich um ein durch Gutsbildung deformiertes Straßendorf. Eine im Ort stehende Windmühle ist inzwischen nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich aus Findlingsgestein erbaute Kirche stammt aus dem 14. Jahrhundert. 1729 wurde Rotberg an den

brandenburgischen Kurfürsten und König in Preußen Friedrich Wilhelm I. verkauft und bildete zusammen mit Kiekebusch das Amt Rotzis innerhalb der Herrschaft Königs Wusterhausen. Rotzis wurde mit der Bildung der Gutsbezirke in einen Gemeindebezirk und einen Gutsbezirk geteilt. Erstmals wurde 1818 eine Schule erwähnt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde eine LPG gegründet. Die LPG's Rotberg, Diepensee und Kiekebusch schlossen sich 1975 mit Betriebssitz in Rotberg zusammen. 2008 entstand ein neuer Ortsteil im Süden Rotbergs, in den Einwohner des Dorfes Kienberg umgesiedelt wurden. Das Ortszentrum bildet inzwischen der neu hergestellte Dorfplatz mit dem Backhaus und der Kirche.

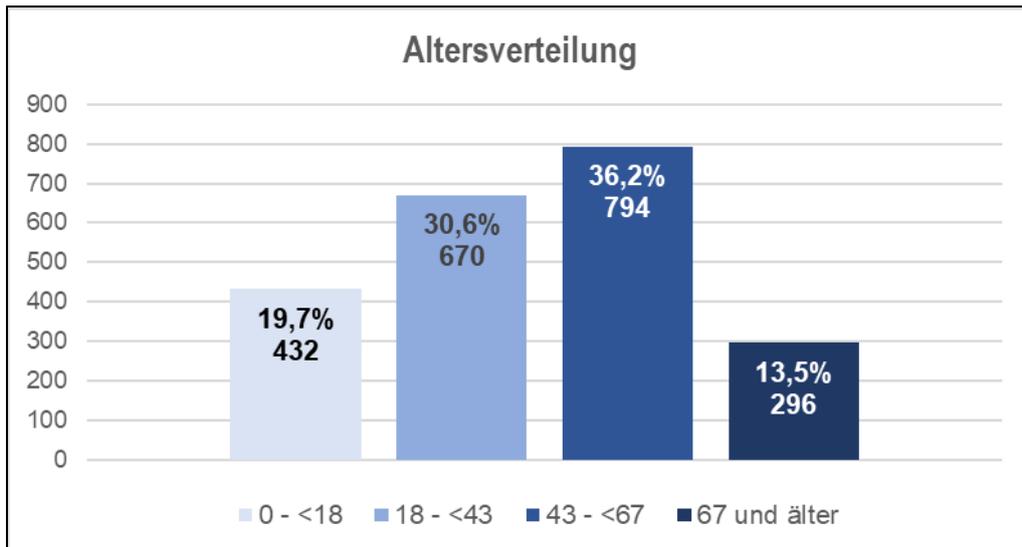
Die Geschichte des Gemeindeteils Vorwerk geht auf eine im Jahr 1700 entstandene Meierei zurück, die 1719 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Seit 1858 wird die inzwischen entstandene Siedlung als Vorwerk geführt. Seit 1928 ist Vorwerk ein Teil der Gemeinde Waltersdorf. 1932 waren Kienberg und Vorwerk als Wohnstätten zu Waltersdorf ausgewiesen – ebenso 1941 die Siedlung Hubertus und Siedlung Kahle Horst. 1950 erfolgte der Ausbau Bohnsdorfer Weg als Wohnplatz mit Ansiedlung des Heinkelgeländes und der AEG-Siedlung. 1957 erfolgte die Angliederung der Siedlung Waltersdorf. Die siedlungshistorische Entwicklung der Gemeindeteile Kienberg, Hubertus und Siedlung Waltersdorf stand in den 1930/40iger Jahren unter dem starken Einfluss des Ausbaus und Betriebs der Henschel-Flugzeugwerke.

Waltersdorf ist somit ein Ortsteil aus Gemeindeteilen mit eigener Historie. Er hat in den vergangenen Jahren einen großen Einwohnerzuwachs erfahren und besitzt mit dem Einrichtungscenter und dem Lilienthalpark Einkaufs- und Gewerbebetriebe mit überörtlicher Ausstrahlung. Der Ortsteil ist auch zukünftig für Gewerbetreibende interessant. Insbesondere das Gewerbegebiet „Gatelands“ auf dem Gebiet des ehemaligen Gemeindeteils Kienberg bietet Investitionsmöglichkeiten. Für den nördlichen Teil des Ortsteils wird derzeit ein Masterplan erarbeitet, der sich insbesondere mit der gewerblichen Entwicklung auseinandersetzt. Zudem wurde ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan für die Ortsmitte von Waltersdorf eingeleitet.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Waltersdorf</b>	1.765	1.861	1.931	1.982	2.073	2.099	2.180	2.195

Tab. 26: *Bevölkerungsentwicklung in Waltersdorf (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)*

Der Ortsteil Waltersdorf ist der drittgrößte in der Gemeinde Schönefeld und in den letzten Jahren stetig gewachsen. Der Ortsteil besitzt einen hohen Anteil von Personen bis 18 Jahren. Der Anteil der Personen von 18 bis 43 Jahren, von 43 bis 67 Jahren und ab 67 Jahren entspricht etwa dem der Gemeinde. Der Altersdurchschnitt liegt bei 42,5 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 27: Altersverteilung in Waltersdorf (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)

## 5.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an Berlin und das Umland durch Straßen- und ÖPNV-Netz</li> <li>• Autobahnanschluss</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungsangebote im Gemeindeteil Waltersdorf</li> <li>• Gewerbebetriebe im Gemeindeteil Waltersdorf</li> </ul> <p><b>Demografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil der jungen Bevölkerungsgruppe</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfcharakter</li> <li>• Dorfgemeinschaft</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grüne Umgebung, Nähe zur Natur, insbesondere zum Naturschutzgebiet Flutgrabenaue</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeinmediziner im Gemeindeteil Waltersdorf</li> </ul>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenbedingter Lärm in Waltersdorf und Siedlung Waltersdorf, Straßeninfrastruktur überlastet, v. a. durch Stauumfahrung und LKW</li> <li>• separater Radweg in Waltersdorf fehlt, Fußwege sanierungsbedürftig</li> <li>• Gemeindeteile Vorwerk und Siedlung Hubertus ohne ÖPNV-Anbindung</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Jugendclub vorhanden</li> <li>• Kein Spielplatz im Gemeindeteil Waltersdorf</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermüllung einzelner Freiräume insbesondere entlang der Berliner Straße, öffentliche Flächen kaum gepflegt</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bipolare Entwicklung von Nutzungen im Gemeindeteil Waltersdorf: Gewerbe im Norden, Wohnen im Süden</li> <li>• Weitere Gemeindeteile überwiegend monofunktional (Wohnen)</li> </ul>

Chancen	Risiken
<p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung und am BER</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strategische Maßnahmenentwicklung durch laufende Masterplanung für Waltersdorf</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzial durch Nutzung des leerstehenden Siedlerhaus in Waltersdorf Siedlung</li> </ul>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme (Schwerlast-)Durchgangsverkehr</li> <li>Zunahme Lärmbelastung durch Flughafen</li> </ul> <p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überprägung des Ortsbildes des Gemeindeteils Waltersdorf durch Gewerbe</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Siedlungsbeschränkungs- bzw. außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung</li> </ul>

Tab. 28: SWOT-Analyse des Ortsteils Waltersdorf (eigene Ausführungen)

### 5.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Sicherung der Wohnfunktion, im Gemeindeteil Waltersdorf im Rahmen der siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung</b></p> <p>Der Ortsteil besitzt im Gemeindeteil Waltersdorf gewerbliche Entwicklungspotenziale. Die Nutzung dieser Potenziale sollte die vorhandenen Wohnnutzungen nicht (weiter) beeinträchtigen und die verkehrliche Belastung reduziert werden. Wesentliche siedlungsstrukturelle Entwicklungsvorschläge dürften sich für den Gemeindeteil Waltersdorf aus der derzeit laufenden Masterplanung ergeben. Die Wohnfunktion der Gemeindeteile Rotberg und Siedlung Waltersdorf ist zu sichern.</p>

Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Strategische Zielentwicklung für den Gemeindeteil Waltersdorf und die weiteren Gemeindeteile
Durchgangsverkehr in Waltersdorf und Waltersdorf Siedlung reduzieren
Erhaltung des Jugend- und Seniorenclub Waltersdorf (JuSec)
Zentralen Platz oder Treffpunkt im Gemeindeteil Waltersdorf etablieren
Anwohner in Verkehrsplanung (insbesondere Umgehungsstraße) einbinden
Spielplatzangebot ausbauen
Rad- und Fußverkehrsanbindung zu anderen Ortsteilen und Gemeinden (Wildau) ausbauen
Aufwertung zentrale und öffentlicher Bereiche (Grünräume)
Nachverdichtungsmöglichkeiten in Waltersdorf Siedlung prüfen

Tab. 29: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Waltersdorf (eigene Ausführungen)

## 5.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
<b>A</b> Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
	A5 Bauleitplanerische Inanspruchnahme der landesplanerisch zugewiesenen Eigenentwicklungsoption
<b>B</b> Neue Zentren	B3 Masterplanung und Bauleitplanung Ortsmitte Waltersdorf
	B6 Ortsmitte und Bürgerhaus Rotberg
	B7 Gestaltungskonzept Dorfanger Waltersdorf Siedlung
	B8 Förderung kleinteiliger Nahversorgung in Rotberg/Kiekebusch/Karlshof
<b>D</b> Räume für Kultur, Freizeit und Begeg- nung	D4 Generationengerechte Spielplätze
	D6 Jugend- und Seniorenclub Waltersdorf
	D8 Bürgerhaus Siedlung Waltersdorf
<b>F</b> Schönefeld bewegt	F8 Ortsumfahrung Waltersdorf
<b>G</b> Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 30: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Waltersdorf (eigene Ausführungen)

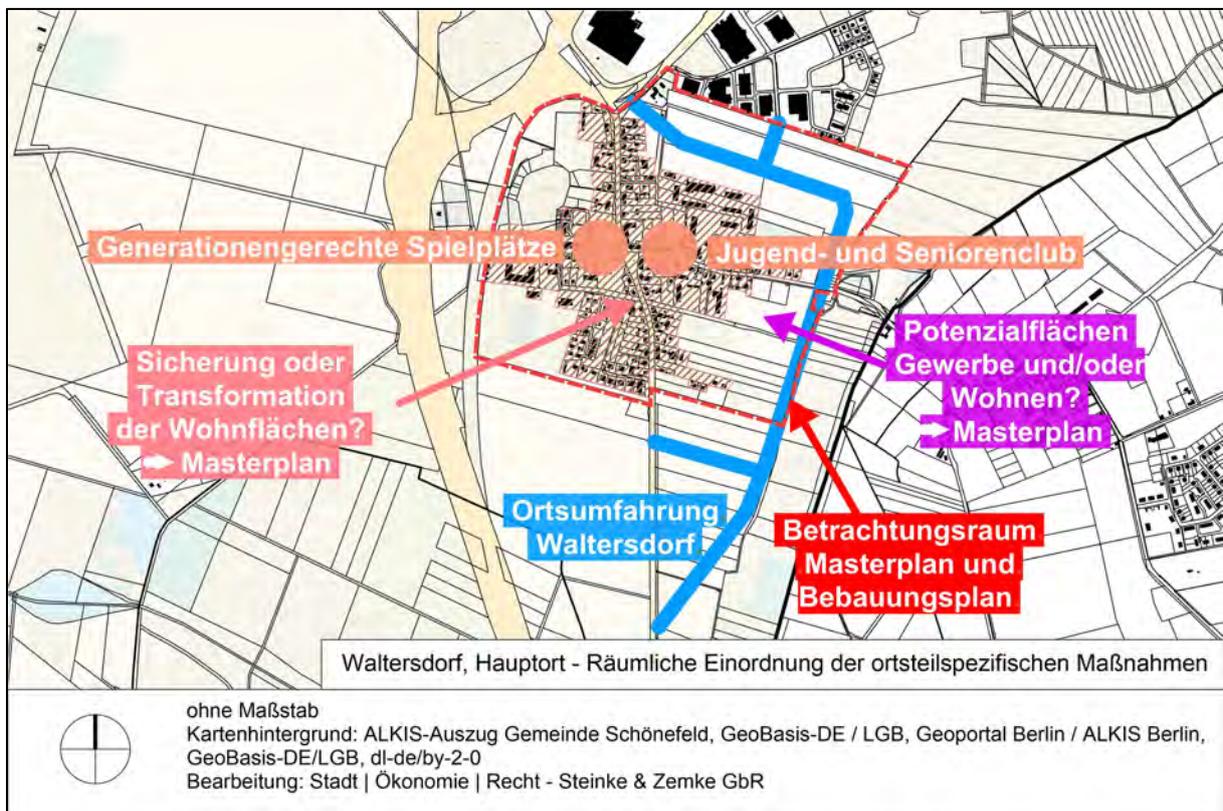


Abb. 21: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Waltersdorf, Hauptort Waltersdorf (eigene Darstellung)

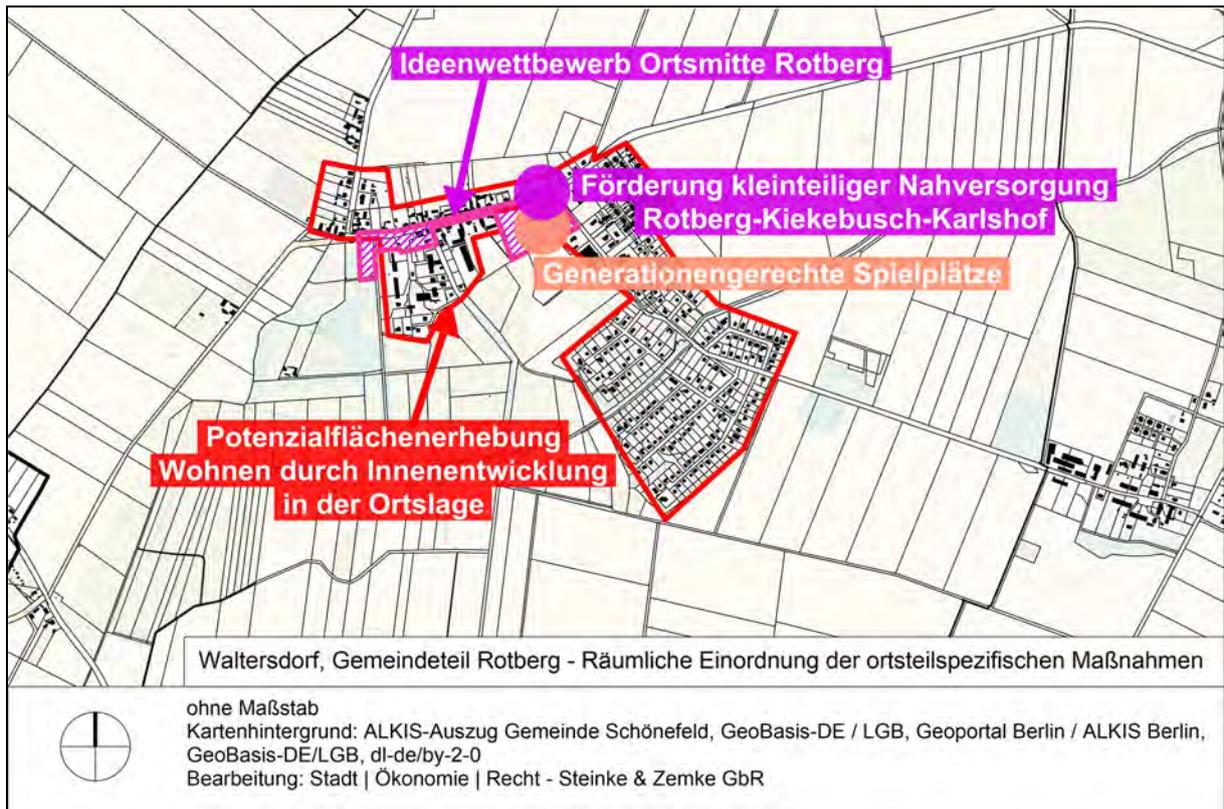


Abb. 22: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Waltersdorf, Gemeindeteil Rotberg (eigene Darstellung)

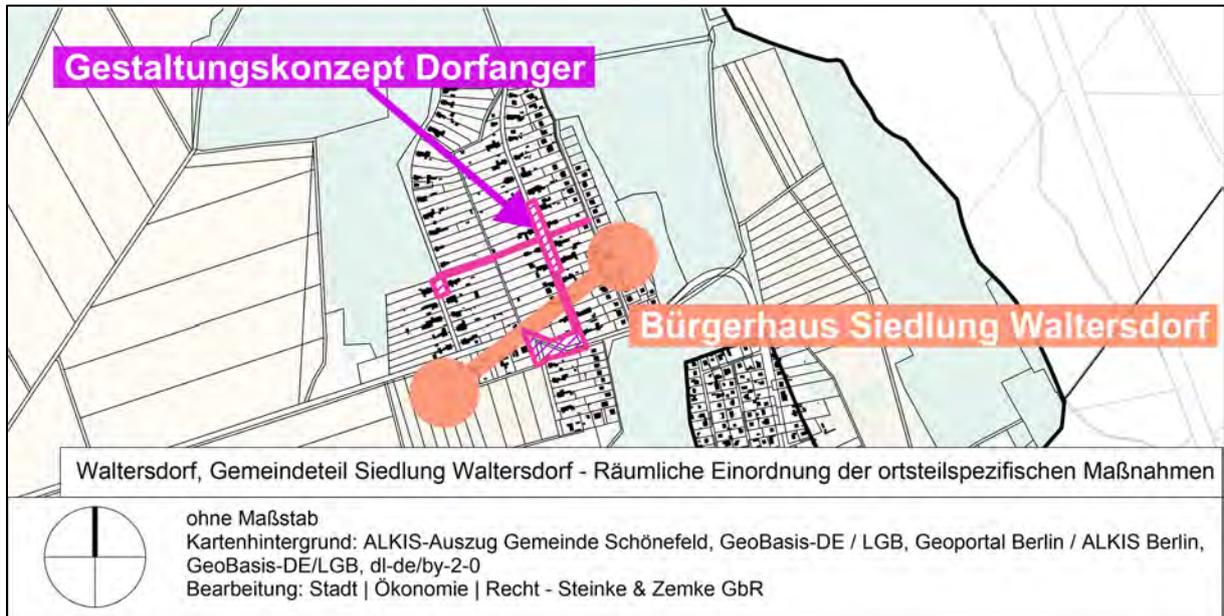


Abb. 23: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Waltersdorf, Gemeindeteil Waltersdorf Siedlung (eigene Darstellung)

Der Ortsteil Waltersdorf ist mit seinen Gemeindeteilen Rotberg, Siedlung Waltersdorf, Vorwerk und Waltersdorf hinsichtlich seiner Wohnfunktion zu sichern. Rotberg, die Siedlung Waltersdorf und Vorwerk sind Wohnstandorte, deren zukünftige Entwicklung dem bestehenden kleinteiligen, fast dörflichen Charakter entsprechen sollte. In Rotberg ergeben sich ggf. Nachverdichtungspotenziale, um bestehende ungenutzte Wohnnutzungsoptionen zu realisieren.

Wesentliche Siedlungserweiterungen sind im Hauptort Waltersdorf möglich, da sich dieser innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung der Landesplanung befindet. Dieser Gemeindeteil besitzt gewerbliche Entwicklungspotenziale. In der für den Gemeindeteil Waltersdorf derzeit erarbeiteten Masterplanung sollten gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten gerade vor dem Hintergrund geprüft werden, dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören sollten. Zudem sind Fragen der Konversion offen zu diskutieren, da bereits jetzt wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen teilweise in direkter Nachbarschaft zueinander bestehen. Eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sollten nachhaltig und klimaverträglich sei und somit die Wohnnutzungen nicht weiter beeinträchtigen. Da insbesondere der Durchgangsverkehr schon jetzt eine erhebliche Belastung darstellt, soll eine Ortsumfahrung zu einer Verringerung der verkehrlichen Belastung führen. Durch gewerbliche Nutzungen induzierter Verkehr sollte vorrangig die Ortsumfahrung nutzen.

Als Freizeit- und Treffpunkt soll das Jusec im Hauptort Waltersdorf langfristig als Standort gesichert werden. Auch in den Siedlungsteilen Rotberg, Siedlung Waltersdorf und Waltersdorf sollen Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur umgesetzt werden. Im Gemeindeteil Siedlung Waltersdorf gibt es Bestrebungen, das leerstehende Bürgerhaus zu reaktivieren oder einen Ersatz zu realisieren. Die Maßnahme soll erfolgen, da es im Gemeindeteil an Treffpunkten und einem Veranstaltungsraum mangelt. Mittels eines Gestaltungskonzeptes soll der Dorfanger aufgewertet werden und hierdurch eine Beruhigung des Durchgangsverkehrs erzielt werden. Im Gemeindeteil Rotberg ist der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses vorgesehen. Da die zentral liegende Flächen für weitere Nutzungen infrage kommt, die zur Qualifizierung als Ortsmitte beitragen, soll die Entwicklung der Flächen partizipativ erfolgen. Es sollen kleinteilige Nutzungen um das Dorfgemeinschaftshaus untergebracht werden. Dies kann auch Nahversorgungslösungen mit einschließen.

Insgesamt sollte die weitere Entwicklung im Ortsteil Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Ausstattung und des Wohnumfeldes sowie verkehrliche Maßnahmen zur Anbindung an den Hauptort und Verkehrsvermeidung in den Wohnlagen zum Gegenstand haben, da diese dazu geeignet sind, die Wohnqualität zu verbessern. Die Gemeinde innerhalb des zentralen Vorhabens „Schönefeld bewegt“ eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen, die auch die bessere Anbindung der dörflich geprägten Ortsteile zum Gegenstand haben.

## 6 Ortsteilporträt Waßmannsdorf



Abb. 24: Digitales Orthofoto Ortsteil Waßmannsdorf (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

## 6.1 Bestandsaufnahme

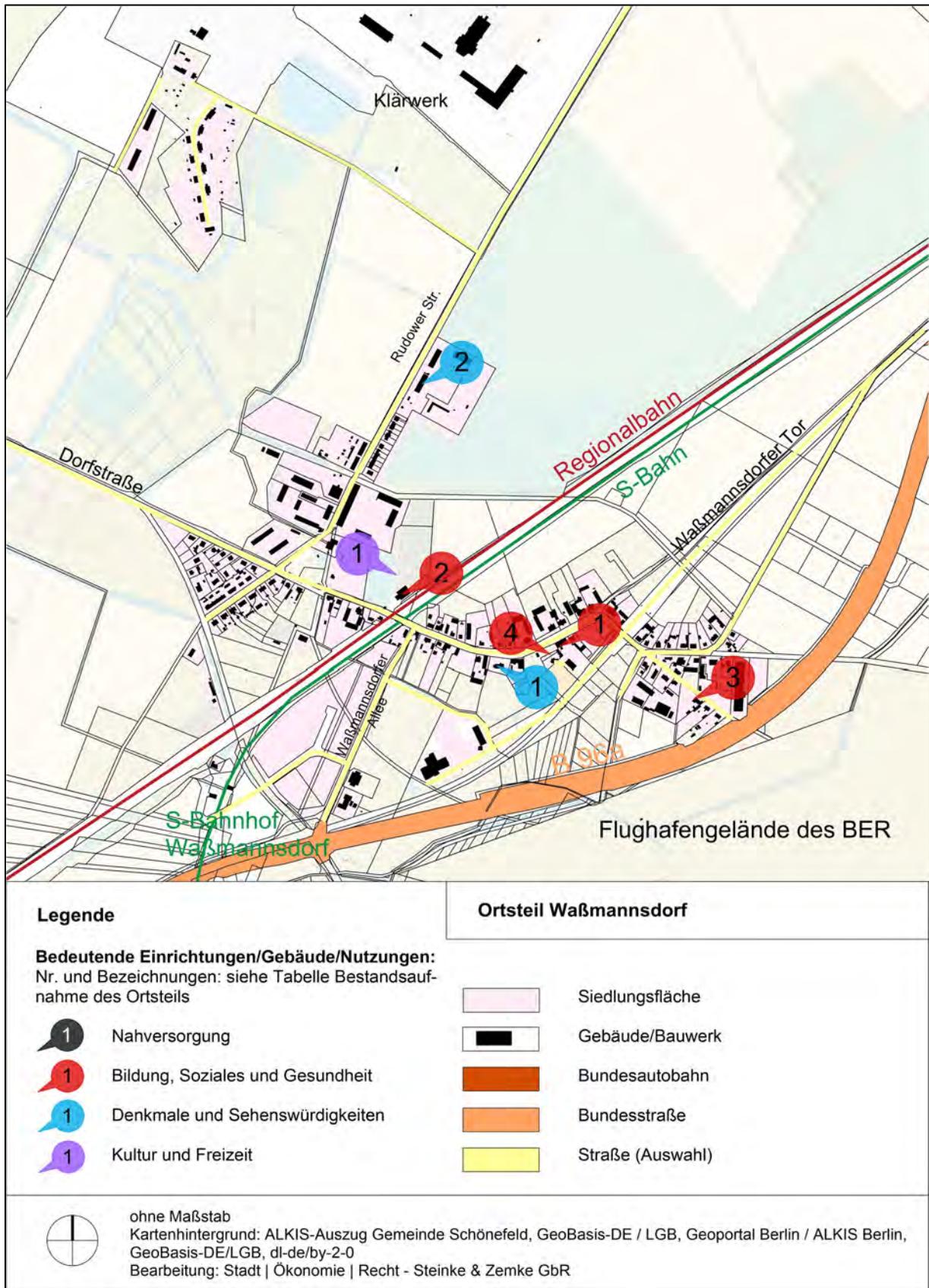


Abb. 25: Bestandsaufnahme Ortsteil Waßmannsdorf (Daten: GeoBasis-DE / LGB)

Merkmale	Bestand
Demografie	719 Einwohner (330 w. / 389 m.), Stand 31.12.2021
Flächengröße	7,84 km <sup>2</sup>
Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die B 96a durchquert Waßmannsdorf im Süden, hieran schließt die L 75 Richtung Blankenfelde an</li> <li>• westlich des Ortes verläuft die B 96</li> <li>• den bewohnten Ort durchqueren u. a. die Dorfstraße sowie anschließend die Rudower Straße, Waßmannsdorfer Allee, Waßmannsdorfer Tor</li> <li>• nächste Autobahnanschlussstelle: BAB 113 (Schönefeld Süd)</li> <li>• nächstgelegene Bahnhöfe : S-Bahnhof Waßmannsdorf, Berlin-Schönefeld Flughafen, S-Bahnhof Mahlow</li> <li>• Bahnanbindung durch S9 Flughafen BER Terminal 5 – Spandau und S45 Flughafen BER Terminal 5 - Berlin Südkreuz</li> <li>• Busanbindung durch Linie 742 zwischen Ahornstraße – Flughafen West, 743 zwischen S Bhf. Lichtenrade - Flughafen BER Terminal 1-2</li> </ul>
Wirtschaft und Beschäftigung	Überwiegend in den Branchen Bau, Kunststoffherstellung, Freizeit & Event, KfZ-Handel & Reparatur, Gastronomie Im Norden befindet sich das Klärwerk Waßmannsdorf
Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen	Fachhandel, Gastronomiebetriebe
Bildung, Soziales und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita Storchennest (1)</li> <li>• Begegnungsstätte Waßmannsdorf (2)</li> <li>• Seniorentreffpunkt Klub der Junggebliebenen (3)</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr (4)</li> </ul>
Denkmale und Sehenswürdigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche (Dorfstraße 41) (1)</li> <li>• Grenztruppenkaserne für zwei Kompanien des Grenzregiments 42 (Rudower Straße 16/17) (2)</li> <li>• Postmeilensäule (Dorfstraße Richtung Kleinziethen)</li> </ul>
Kultur und Freizeit	Sportstätte Dorfstraße (SV Waßmannsdorf e. V.) (1)
Umwelt und Freiräume	Überwiegend landwirtschaftlich geprägt, Baumbestand im Ortskern nördlich der Dorfstraße

Tab. 31: Bestandsaufnahme des Ortsteils Waßmannsdorf (eigene Ausführungen)

Waßmannsdorf wird erstmals 1338 urkundlich erwähnt; 1348 erfolgt die Erwähnung mit Johannes de Wachmestorp. Waßmannsdorf ist als Rittergut seit 1375 in den Chroniken des Landes Brandenburg aufgeführt, der Bau der Feldsteinkirche im Straßendorf wurde erstmals 1380 belegt. In der Folge änderten sich die Besitzverhältnisse an Grund und Boden stetig. 1841 wurde eine Schule eröffnet. 1893 wurde eine Rieselanlage in Betrieb genommen. 1907 wurde ein neues Schulgebäude eingeweiht, das seit 1967 als Kindertagesstätte genutzt wird. 1912

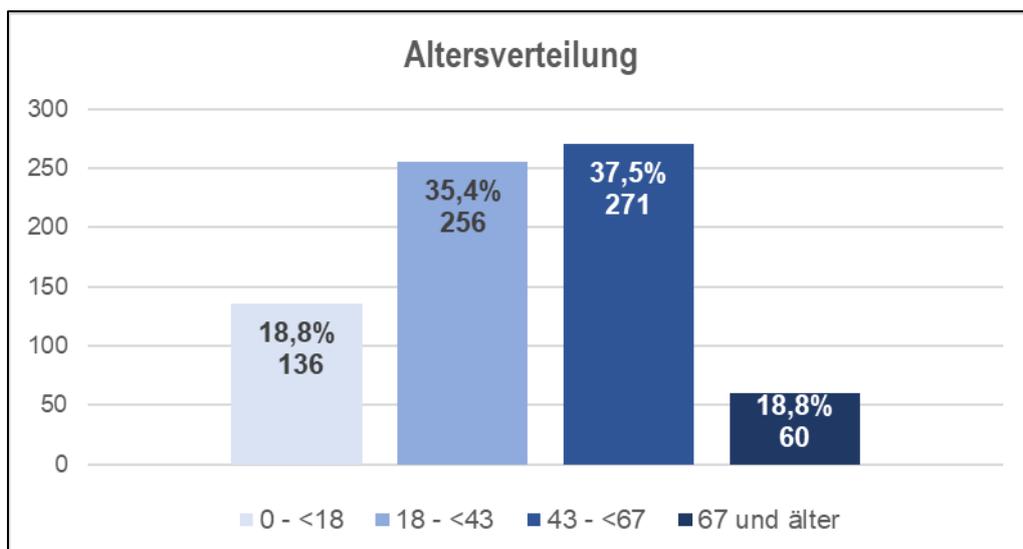
wurde Waßmannsdorf als Landgemeinde registriert, in der 307 Einwohner lebten. Der Gutsbezirk wurde mit 159 Einwohnern registriert. 1920 erfolgte die Eingemeindung von Neukölln in Berlin, sodass das Rieselgut Waßmannsdorf an Berlin fiel und Teil des Eigenbetriebs Berliner Stadtgüter wurde. 1928 wurde das Rittergut mit der Gemeinde vereinigt. Bis 1939 stieg die Einwohnerzahl auf 728 und es bestanden mehrere große land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg teilweise enteignet. 1973 bestand im Waßmannsdorf das VEG Kombinat Waßmannsdorf und die LPG Waßmannsdorf. 2003 wurde Waßmannsdorf nach Schönefeld eingemeindet.

Der Ortsteil besitzt gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan wesentliche gewerbliche Entwicklungspotenziale. Durch seine räumliche Nähe zum BER, seine Lage an der B 96a und an der Bahntrasse sowie seiner Lage im Gestaltungsraum Siedlung bietet er entsprechende gewerbliche Standortpotenziale. Besondere wohnbauliche Potenziale bestehen nicht, da sich der Ortsteil in der Planungszone Siedlungsbeschränkung befindet.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Waßmannsdorf</b>	847	812	788	803	788	795	766	719

Tab. 32: *Bevölkerungsentwicklung in Waßmannsdorf (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 31.12.2021) mit Stand 13.07.2022)*

Der Ortsteil Waßmannsdorf ist der viertgrößte in der Gemeinde Schönefeld. Die Einwohnerentwicklung im Ortsteil war in den vergangenen Jahren rückläufig. Die Altersverteilung zeigt, dass der Anteil der Personen bis 18 Jahre etwa dem der Gemeinde entspricht. Der Anteil der Einwohner von 18 bis 43 und von 43 bis 67 Jahren ist höher als in der Gemeinde. Der Anteil der Personen ab 67 Jahre ist im Vergleich mit den weiteren Ortsteilen der Gemeinde der geringste. Der Altersdurchschnitt liegt bei 40,3 Jahren (Gemeinde Schönefeld gesamt: 40,7 Jahre).



Tab. 33: *Altersverteilung in Waßmannsdorf (Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schönefeld (Stichtag 01.01.2022) mit Stand 20.07.2022)*

## 6.2 Analyse

Stärken	Schwächen
<p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche Entwicklung</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an Berlin durch Straßen- und ÖPNV-Netz</li> <li>• Bevorstehende Eröffnung des S-Bahnhofs</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großstadtnähe</li> <li>• Dörfliche Struktur</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche Grünräume im Ort und der Umgebung</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intaktes gesellschaftliches Leben durch Vereine</li> <li>• Vorhandene soziale Infrastruktur und Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen in Schönefeld</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde</li> </ul>	<p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Verkehrsaufkommen</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Emissionsbelastung durch Lage in Einflugschneise, Bahn- und Anlieferverkehr</li> </ul> <p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Nahversorgung (z. B. Dorfläden)</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende kulturelle Angebote</li> </ul> <p><b>Umwelt und Freiräume, Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmender Verlust an Freiflächen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<p><b>Wirtschaft und Beschäftigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage im Gestaltungsraum Siedlung und am BER</li> </ul> <p><b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Stärkung der kulturellen Funktion des Ortsteils, auch für die Gemeinde</li> </ul> <p><b>Bildung, Soziales, Gesundheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung zur Stärkung des Wohnstandortes</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsumgehung</li> </ul>	<p><b>Städtebauliche Struktur und Planungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprägung des Ortsbildes durch gewerbliche Entwicklung entlang des Waßmannsdorfer Tor</li> </ul> <p><b>Demografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstetigung des Einwohnerrückgangs</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme (Schwerlast-)Durchgangsverkehr</li> <li>• Zunahme Lärmbelastung durch Flughafen</li> </ul>

Tab. 34: SWOT-Analyse des Ortsteils Waßmannsdorf (eigene Ausführungen)

### 6.3 Ziele und Handlungserfordernisse

Zielstellung der Ortsteilentwicklung
<p><b>Wohnverträgliche Weiterentwicklung des gewerblichen Potenzials und Qualifizierung des Ortskerns</b></p> <p>Der dörflich geprägte Ortsteil befindet sich innerhalb von bzw. angrenzend an Emissionskorridore und soll gewerblich weiterentwickelt werden. Auswirkungen auf das Wohnen sollten dabei minimiert werden. Zum Erhalt der Lebendigkeit des Ortsteils könnte die Qualifizierung des Ortskerns als Treffpunkt und für kulturelle Angebote beitragen.</p>
Wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse
Partizipative Qualifizierung des Ortskerns als Treffpunkt und für kulturelle Angebote
Erhalt des dörflichen Charakters (z. B. durch bauleitplanerische Maßnahmen in Gewerbegebieten)
Maßnahmen zur Ortskernberuhigung / Verkehrsvermeidung in bewohnten Teilen (Ortsumgehung)
Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere zur Bahntrasse
Umfeldverbesserung am S-Bahnhof (Sanitäre Anlagen, Parken)
Sanierung Gutsark und Sicherung von Erholungsräumen
Förderung Altengerechtes Wohnen

Tab. 35: Ziele und wesentliche ortsteilspezifische Handlungserfordernisse für den Ortsteil Waßmannsdorf (eigene Ausführungen)

### 6.4 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

Zentrale Vorhaben	Prioritäre Maßnahmen / weitere Maßnahmen
A Bezahlbares Wohnen in der Gemeinde Schönefeld	A4 Potenzialflächenerhebung Innen- und Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen
D Räume für Kultur, Freizeit und Begegnung	D2 Kulturzentrum und Ortsmitte Waßmannsdorf D4 Generationengerechte Spielplätze
E Wirtschaften und Arbeiten: Made in Schönefeld	E3 Campus Waßmannsdorf
F Schönefeld bewegt	F2 Fahrradparkhäuser an den Bahnhöfen Schönefeld und Waßmannsdorf
G Partizipative Planung	G3 Jährliche Ortsteilbegehung

Tab. 36: Zentrale Vorhaben, prioritäre Maßnahmen und weitere Maßnahmen im Ortsteil Waßmannsdorf (eigene Ausführungen)

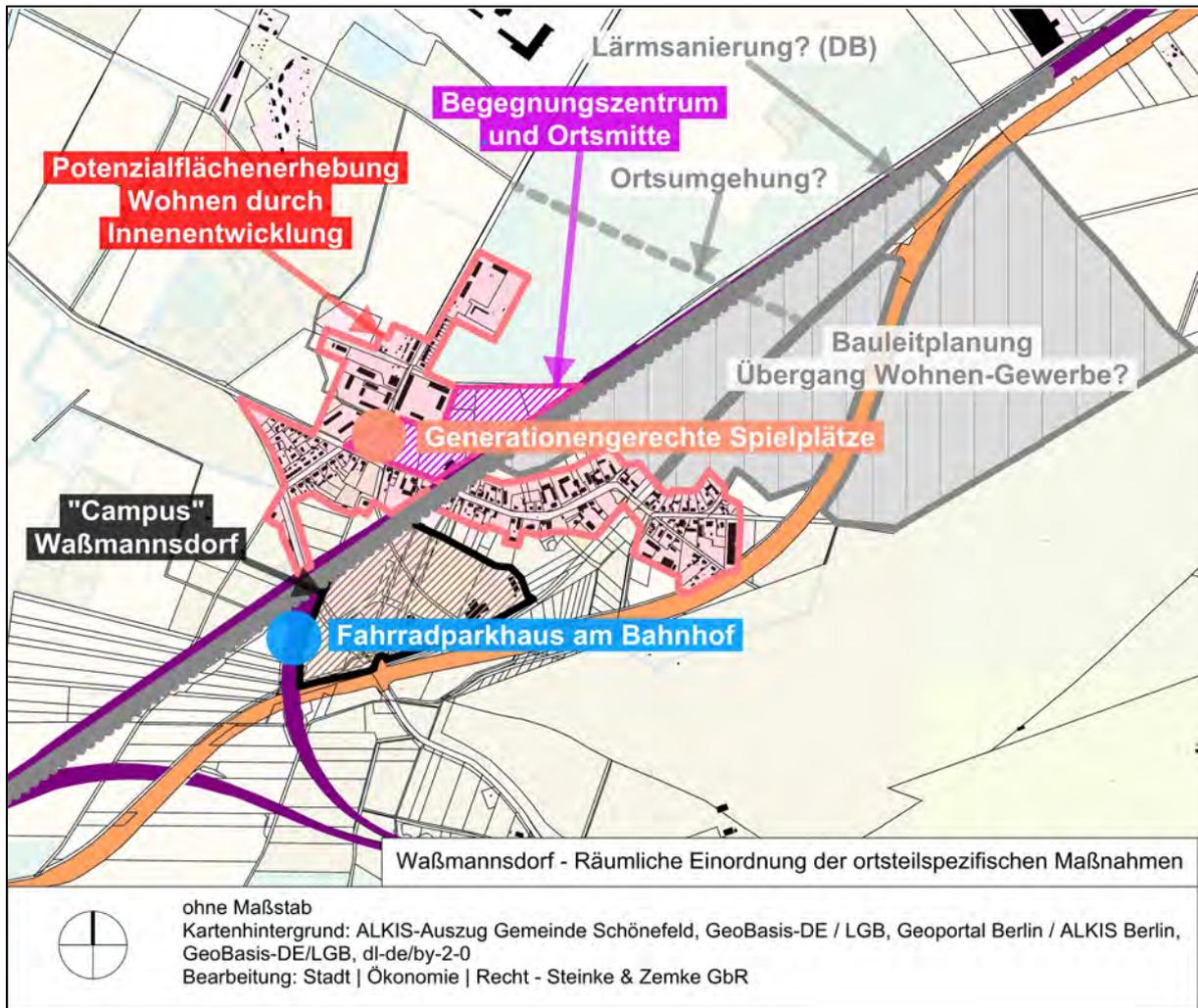


Abb. 26: Räumliche Einordnung der Maßnahmen in Waßmannsdorf (eigene Darstellung)

Der Ortsteil Waßmannsdorf kann mit einer Qualifizierung des Ortskerns (angedacht ist ein Kulturzentrum) sowie einer wohnverträglichen Ausschöpfung seines gewerblichen Entwicklungspotenzials mittelfristig einer strukturellen Veränderung unterliegen, die den Wohnstandort stärkt bzw. flankiert.

Ein neues Kultur- und Begegnungszentrum soll besonders als Begegnungsstätte und sozialer Treffpunkte geschaffen werden. Hiermit werden Räumlichkeiten für Vereine, Senioren, Kinder und Jugendliche hergestellt und das Zusammenleben gestärkt. Zudem würde die Durchführung kultureller Ereignisse mit überregionaler Bedeutung und einer höheren Zahl an Teilnehmenden ermöglicht werden und Waßmannsdorf als kultureller Bezugspunkt der Gemeinde gestärkt werden. Beispielsweise könnte das Deutsch-Mongolische Volksfest am und im neuen Kultur- und Begegnungszentrum ausgerichtet werden. Vorgesehen ist zudem eine neue Festwiese, die dauerhaft zur Verfügung steht.

Einen Impuls zur Entwicklung des Ortsteils und zur Schaffung von Versorgungseinrichtungen dürfte von der Realisierung des sogenannten Campus Waßmannsdorf ausgehen. Hier sollen gewerbliche Nutzungen (Büros) und Hotels sowie auch kleinteilige Nahversorgungslösungen entstehen. Für die Fläche zwischen der Waßmannsdorfer Alle und dem S-Bahnhof beabsichtigen Investoren mit einem kleinteiligen Campus mit Universität, Boardinghaus, studentischem

Wohnen und Gastronomie einen Entwicklungsimpuls zu setzen. Die vorgesehenen Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer gewerblichen Prägung deutlich von bereits in der Gemeinde Schönefeld bestehenden Gewerbegebieten und könnten deshalb dazu geeignet sein, wissensbasierte Branchen vor Ort zu etablieren.

Im Osten des Ortsteils kann perspektivisch eine Flächenentwicklung stattfinden, da diese Flächen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die bauliche Inanspruchnahme sollte im Rahmen eines Gesamtkonzepts, das sich mit dem Übergang vom bereits bestehenden Wohnen zum (perspektivisch hier entstehenden?) beschäftigt, geprüft werden. Eine Bauleitplanung, die der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen dienen könnte, sollte einen sinnvollen Übergang zur bereits bestehenden Wohnbebauung herstellen. Im Rahmen der INSEK-Bearbeitung wurde des Weiteren angeregt, Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse umzusetzen. Die Zuständigkeit liegt hierbei bei der Deutschen Bahn. Zudem wurde angeregt, eine Ortsumgehung zu realisieren, welche konzeptionell allerdings noch nicht näher konkretisiert worden ist. Die genannten Maßnahmen sind deshalb (noch) keine INSEK-Maßnahmen.

Zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs soll die Zweckmäßigkeit einer Ortsumgehung geprüft werden. Es handelt sich um eine Maßnahme mit Prüfbedarf. Zwar waren innerhalb des Strukturkonzeptes „Schönefeld Nord“ Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs Bestandteil der kommunalen Planungen (zur Minderung der Verkehrsbelastung in Waßmannsdorf war eine Querung auf Höhe des Klärwerks Waßmannsdorf zur Straße Waßmannsdorfer Tor, die wiederum am vorhandenen Knoten West an die B 96a anbindet, Teil des Konzepts). Für die Planungen in Schönefeld Nord bestehen mit dem Wettbewerbsergebnis aber geänderte Rahmenbedingungen, sodass das Strukturkonzept „Schönefeld Nord“ nicht in der ursprünglichen Form weiterverfolgt werden kann. Konkrete Planungen für eine Ortsumgehung in Waßmannsdorf liegen damit derzeit noch nicht vor. Inwieweit eine Umgehungsstraße (zwischen Rudower Straße und B96a oder in Form einer anderen Trasse) zur Entlastung des Ortskerns beiträgt, bleibt weiteren verkehrsplanerischen Untersuchungen vorbehalten. Diese sollten insbesondere Aussagen darüber enthalten, in welcher Größenordnung der Durchgangsverkehr bislang stattfindet, wie die Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist und inwieweit sich eine Ortsumgehung auf den Verkehr auswirken würde. Sollten sich im Ergebnis dieser Prüfung belastbarere Aussagen zur Erforderlichkeit der Ortsumgehung ergeben, kann die Gemeinde diese im Rahmen der Fortschreibungen als INSEK-Maßnahme formulieren.