

2. Siedlungsstruktur / Zentrale Orte

2.1. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Landkreises ist im Wesentlichen von zwei unterschiedlich durch enge funktionelle Beziehungen strukturierten Teilräumen gekennzeichnet. Das südliche Kreisgebiet ist traditionell in hohem Maße durch enge funktionelle Beziehungen zu Berlin geprägt. Dominantes Grundmuster der Raum- und Siedlungsstruktur in diesem Bereich sind die sternförmig von der Berliner Innenstadt ins Umland gerichteten Siedlungsachsen. Im Gegensatz dazu konzentriert sich die Siedlungsentwicklung im nördlichen Kreisgebiet auf nur wenige solitäre Zentren in einem ansonsten dünn besiedelten ländlich geprägten Gebiet.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der beiden Teilräume wird sich daher aufgrund der stark divergierenden strukturellen Ausgangsbedingungen sehr unterschiedlich vollziehen. Ziel ist es, die Entwicklungsimpulse des Berlin nahen Raumes auch für die entfernteren Gebiete im Norden des Landkreises Oberhavel nutzbar zu machen. Dies geschieht u. a. durch die Konzentration auf die Entwicklung der Achenschwerpunkte des Berliner Nahbereiches und die festgelegten zentralen Orte. Durch bessere funktionelle Verflechtungen zwischen den Städten und Gemeinden sollen allmählich leistungsfähigere Teilräume herausgebildet und darüber hinaus eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.

Für das Kreisgebiet bedeutet das im Einzelnen:

Innerhalb des im Berliner Umland durch den LEP B-B vorgegebenen „Gestaltungsraum Siedlung“ soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vorrangig in zwei Hauptentwicklungsachsen vollziehen:

- Hauptentwicklungsachse Berlin - Hohen Neuendorf / Birkenwerder - Raum Oranienburg entlang der Nordbahntrasse;
- Hauptentwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Raum Oberkrämer / Kremmen entlang der Kremmener Bahn.

Städte und Gemeinden innerhalb dieser Hauptentwicklungsachsen im engeren Verflechtungsraum werden - unabhängig von einer zentralörtlichen Bedeutung - aufgrund der vorhandenen Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus erfahren. Wertvolle Landschaftsräume (Schutzgebiete, Freiraumzäsuren) sollen dabei von weiterer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. Die guten Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs sind bei der Ansiedlungspolitik zu berücksichtigen.

In den Städten, Gemeinden und Ortsteilen innerhalb der Nebenachse des Landkreises im Verflechtungsraum mit dem Schwerpunkt Tourismus / Erholung (Schildow, Mühlenbeck, Wensickendorf, Zehlendorf und Liebenwalde) soll - entsprechend den vorhandenen Siedlungsstrukturen - eine begrenzte Einwohnerentwicklung über den Eigenbedarf hinaus angestrebt werden. Durch weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur sollen die vorhandenen Erholungs- und Fremdenverkehrspotenziale bis in den Raum der Zehdenicker Tonstiche erschlossen werden.

Die Siedlungsentwicklung im ländlich geprägten Norden des Landkreises soll schwerpunktmäßig aufgrund der vorhandenen bzw. zu entwickelnden Infrastruktur in den Städten Gransee und Zehdenick, die im LEP B-B als Mittelzentren in Funktionsteilung ausgewiesen wurden, erfolgen.

Innerhalb ausgewiesener historisch gewachsener Verflechtungsbereiche der zentralen Orte soll entsprechend den vorhandenen Potenzialen der einzelnen Gemeinden ein funktioneller Leistungsaustausch angestrebt werden. Die mit der Stadt Fürstenberg/Havel abgeschlossene Kooperationsvereinbarung ist dabei zu berücksichtigen.

Gemeinden / Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktionen sollen hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren.

Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen sollen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.

2.2. Wohnungs- und Städtebau

Die Wohnqualität der Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus zeichnet sich zumeist durch eine gute stadtstrukturelle Anbindung und Lage aus. Durch gezielte Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung soll daher die Wohnqualität innerhalb dieser Siedlungen wesentlich erhöht werden. Dazu gehört auch, dass die Wohngebiete durch fehlende Einrichtungen der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur schrittweise ergänzt werden.

Schwerpunkte des sozialen Wohnungsbaus im Landkreis Oberhavel sollen vorrangig die durch das Land festgelegten Städte des „Wachstums-kerns O-H-V“ sowie die Städte Gransee und Zehdenick als funktionsteilige Mittelzentren und Branchenkompetenzzentren im Norden des Landkreises sein. Die Erschließungssituation mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist bei Standortentscheidungen besonders zu beachten.

Im Interesse der Menschen mit Behinderungen sollen vor allem in den genannten Schwerpunkorten im Landkreis integrierte behindertengerechte Wohnformen geschaffen werden.

Die historisch gewachsenen städtischen und dörflichen Siedlungsstrukturen - insbesondere die historischen Ackerbürgerstädte und Angerdörfer - sollen als prägende regional typische Siedlungsformen erhalten und behutsam entsprechend den sich wandelnden Nutzungsanforderungen weiterentwickelt werden. Ziel ist es, eine langfristige Stabilisierung und Stärkung der traditionellen ländlichen Wohn-, Arbeits- und Siedlungsstrukturen zu erreichen.

2.3. Zentralörtliche Gliederung

Zur Sicherung gleichwertiger sozialer und kultureller Lebensverhältnisse der Bevölkerung in den verschiedenen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes Berlin - Brandenburg wurde mit den Festlegungen des LEP B-B das bestehende 3-stufige zentralörtliche Gliederungssystem aus Ober-, Mittel- und Grundzentren wesentlich verändert.

Neben der „Metropole Berlin“ werden zukünftig nur noch Oberzentren und Mittelzentren als „Ankerstädte“ innerhalb vorgegebener Verflechtungsbereiche ausgewiesen. Die Aufgaben der ehemaligen Grundzentren sind zukünftig von den sonstigen Gemeinden im Rahmen der Daseinsvorsorge für die eigene Bevölkerung zu sichern.

Mit dieser grundlegenden Änderung der Zentrenstruktur soll u. a. die im LEPro vorgegebene Politik des „Stärken stärken“ umgesetzt werden.

Der Ausbau bzw. die Zuordnung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen zu zentralen Orten soll auf der Grundlage gewachsener historisch-funktioneller Beziehungen zwischen den Gemeinden innerhalb eines Verflechtungsbereiches bzw. in Auswertung objektiv vorgegebener Planungskriterien erfolgen. Vorhandene gemeindliche Entwicklungspotenziale zur kostengünstigen Realisierung zentraler Einrichtungen innerhalb eines Verflechtungsbereiches sollen berücksichtigt werden.

Um dieser Aufgabenstellung zu entsprechen, sind für die im LEP B-B ausgewiesenen Zentren sowie deren Verflechtungsbereiche folgende Hauptkriterien zugrunde zu legen:

- a) vorhandene und künftige Einwohnerzahl und Altersstruktur innerhalb des Zentrums sowie im Einzugsbereich, da der Einwohner- und Demographieentwicklung bei speziellen Fachplanungen erhebliche Bedeutung zukommt;
- b) Bedeutung und künftige Stellung des Zentrums im regionalen Arbeitsmarkt;

- c) Schaffung optimaler Verkehrsbeziehungen vorrangig auf Trassen mit überörtlicher Verbindungsfunktion zu benachbarten Zentren, um - als wesentliches Ziel der künftigen Kreisentwicklung - optimale und kostengünstige Voraussetzungen für eine rasche wirtschaftliche Entwicklung des Einzugsbereiches zu ermöglichen;
- d) Analyse vorhandener bzw. erforderlicher Einrichtungen der sozialen, kulturellen und sonstigen Infrastruktur im Zentrum selbst sowie in dessen Kooperationsraum. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Landesplanung keine notwendigen Ausstattungskriterien für die Zentren vorgegeben werden.

Aus der vorhandenen und zu ergänzenden Infrastrukturausstattung lassen sich rückkoppelnd Mindestgrößen von Versorgungsbereichen oder erforderliche Einwohnerbezugszahlen ableiten, die für die Auslastung der jeweiligen Grundausstattung erforderlich sind.

2.3.1. Zentrale Orte (Begriff)

Zentrale Orte sind Städte, die sich aufgrund ihrer Lage, ihrer funktionalen Ausstattung, ihrer Entwicklungspotenziale und ihrer Einwohnerzahl dafür eignen, langfristig durch ein entsprechendes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und gesundheitlichen Betreuung, des Sports sowie der Freizeitgestaltung die Herausbildung von tragfähigen Verflechtungsbereichen zu gewährleisten.

→ *Zentrale Orte* (gemäß den Vorgaben des LEP B-B)

- 1. OberzentrenGemeinden mit oberzentraler Bedeutung sind im Kreisgebiet nicht vorgesehen
- 2. Mittelzentren.....Oranienburg, Hennigsdorf
- 3. Mittelzentren in Funktionsteilung.....Gransee, Zehdenick

Mittelzentren (MZ) haben Einrichtungen des gehobenen Bedarfs für die Einwohner ihres Mittelbereiches bereitzustellen.

Mittelzentren in Funktionsteilung haben auf der Grundlage von Kooperationsvereinbarungen bzw. öffentlich-rechtlicher Verträge die Einrichtungen des gehobenen Bedarfs für die Einwohner ihres Mittelbereiches gemeinsam bereitzustellen.

Die folgende Übersicht (☞ Tabelle „Zusammenfassung der Einwohner-, Erreichbarkeits- und Ausstattungskriterien der zentralen Orte“) soll lediglich eine Orientierungshilfe für die Ebene der Kommunalplanung darstellen.

2.3.2. Schwerpunktentwicklungen in den zentralen Orten

Zentrumskategorie	Schwerpunktentwicklung für den Versorgungsbereich		
	Gewerbe	Wohnen	Fremdenverkehr
Mittelzentrum	●	●	●
Mittelzentrum in Funktionsteilung	●	●	●

Zusammenfassung der Einwohner-, Erreichbarkeits- und Ausstattungskriterien der zentralen Orte

Landtagsbeschluss vom 4. Juli 1995 zum LEP I - Landesentwicklungsplan Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung

Zentrums-kategorie	Einwohner im zentralen Ort	Einwohner im Verflechtungs-bereich	Erreich-barkeit ÖPNV (min)	Regelausstattung						
				Bildung / Jugend	Kultur	Sport	Gesundheit / Soziales	sonstige Dienstleistungen	Behörden	Verkehr
Mittel-zentrum (MZ)	i. d. R. $\geq 20\ 000$	i. d. R. $\geq 35\ 000$	≈ 60	Oberstufenzentrum (bzw. Teilstandort davon) allgemeine Förderschule und Förderschule für geistig Behinderte Volkshochschule (bzw. Teilstandort davon) Musikschule Erziehungsbera-tungsstelle bzw. -hilfezentrum Jugendamt (bzw. Außenstelle davon)	Mehrzweckhalle Kino Museum Büchereien	Sportanlage mit Zuschauer-plätzen Großspielfeld und Leicht-athletikanlagen Sporthalle (mit Zuschauerplät-zen und ggf. Zusatzräumen, z. B. Sport-mehrzweckhal-len 27 x 45 m) Tennishalle Hallen- und Freibad	Krankenhaus der Regel-oder Grundversorgung Ärzte verschiedener Fach-richtungen öffentlicher Gesundheits-dienst Altenheim Angebot an besonderen Beratungs- und Betreu-ungsformen für Menschen mit Behinderungen, psy-chisch Kranke u. a. sowie weitere soziale Beratungs-und Informationsstellen	vielseitige Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen (gehobener Bedarf) Hotels Filialen von Kreditinstituten und Versicherungen	Untere Landesbehör-den bzw. Amtsgericht	direkter Anschluss an Bundesfernstraßen-netz Anbindung Eisen-bahnnetz, möglichst Regionalexpress-Station
sonstige Gemein-den / OT	i. d. R. $\geq 3\ 000$	i. d. R. $\geq 7\ 000$	≈ 30	Schule der Sekun-darstufe I Grundschule mit In-tegrationsklassen sozialpädagogisch betreute Jugendfrei-zeiteinrichtung	Saal Bücherei	Schulsport-anlagen (Mög-lichkeiten für Leichtathletik) Sporthalle Groß- und Kleinspielfel-der	Ärzte Apotheke	Handelseinrichtungen, Hand-werks- und Dienstleistungsbe-triebe für den qualifizierten Grundbedarf Postfiliale Zweigstellen von Kreditinstitu-ten Gaststätten		
sonstige Gemein-den / OT	i. d. R. $\geq 1\ 000$	i. d. R. $\geq 5\ 000$	≈ 30	Grundschule Kindertagesstätte Jugendraum		Groß- und Kleinspielfeld	Arzt	Einzelhandels- und Hand-werksbetriebe für den Grund-bedarf Gaststätte	Sitz Amtsverwaltung	Anschluss an Bundes-oder Landesstraßen-netz Anschluss ÖPNV (möglichst schienen-gebunden und / oder mehrere Buslinien)

Mittelzentren (MZ) haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grund- und Kleinzentren zu erfüllen und sollen über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

Mittelzentren in Funktionsergänzung haben mittelzentrale Einrichtungen für die Einwohner eines gemeinsamen Mittelbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Mittel-, Grund- und Kleinzentren zu erfüllen und sollen über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

Sonstige Gemeinden / OT ($\geq 3\ 000$ Ew) haben ausgewählte mittelzentrale Einrichtungen bedarfsgerecht bereitzuhalten, die in der Regel in Fachplanungen begründet werden. Zugleich haben sie die Funktion von Grund- und Kleinzentren zu erfüllen und sollen über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

In den **sonstigen Gemeinden / OT ($\geq 1\ 000$ Ew)** sollten die aufgeführten Einrichtungen als Regelausstattung vorgehalten werden.