Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
Aktives Stadtzentrum Strausberg

2018 - 2027

Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadtzentren“

Stand: 18.10.2017

Stadt Strausberg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Ludwig-Richter-Straße 23
14467 Potsdam

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Aktives Zentrum Strausberg

Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für die Durchführung einer Gesamtmaßnahme im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadtzentren“ (ASZ) für das Stadtzentrum Strausberg

Stand: 18.10.2017

Auftraggeber:

Stadt Strausberg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Telefon: 03341 / 38 10
Telefax: 03341 / 38 14 30

Bearbeitung: Fachbereich Technische Dienste,
Fachgruppe Stadtplanung
Anja Krause, Stephan Kinsner

Auftragnehmer:

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Ludwig-Richter-Straße 23
14467 Potsdam

Telefon: 0331 / 27 168-0
Telefax: 0331 / 27 168-30

Bearbeitung: Dr. Annette Münchmeyer, Friederike Hoth,
Dr. Uwe Schieferdecker, Jens Lüscher

Aktives Stadtzentrum Strausberg

Integriertes Entwicklungskonzept

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 7

1.1 Ausgangssituation, Anlass und Ziel 7

1.2 Arbeitsweise und Methodik 8

1.3 Gebietsabgrenzung Stadtzentrum Strausberg 9

2 Regionale und kommunale Ausgangssituation 12

2.1 Lage und Anbindung 12

2.2 Landesentwicklungsplan und Mittelbereich 12

3 Einbindung vorhandener Planungen und Konzepte 16

3.1 INSEK 2017 16

3.2 Lokale Agenda 21 17

3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Strausberg 19

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 20

3.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 23

3.6 Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Altstadt 25

3.7 Fazit zu den Planungsgrundlagen 26

4 Siedlungsstrukturelle Merkmale des Strausberger Stadtzentrums – Gebietsbeschreibung Aktives Stadtzentrum Strausberg 28

4.1 Altstadt 28

4.2 Stadtmauerring und vorgelagerte Freiräume 30

4.3 Südliches Stadtzentrum (August-Bebel-Straße / Hegermühlenstraße) 30

4.4 Östliches Stadtzentrum (S-Bahnhof Strausberg Stadt) 31

4.5 Nördliches Stadtzentrum (Wriezener Straße, Badstraße) 32

5 Bestandsanalyse und Prognose (Strukturelle Bestandsaufnahme) 34

5.1 Funktionsstruktur / Versorgungssicherheit 34

5.2 Soziale Kohäsion 41

5.3 Öffentlicher Raum 48

5.4 Stadtbaukultur 52

5.5 Stadtverträgliche Mobilität 54
5.6 Partnerschaftliche Zusammenarbeit 57
5.7 SWOT-Analyse und Zusammenfassung 60
5.8 Fazit: Aktueller und künftiger Handlungsbedarf im Strausberger Stadtzentrum 62
6 Leitbild, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele ... 64
6.1 Entwicklungs- und Querschnittsziele 64
6.2 Leitbild und Handlungsschwerpunkte 65
6.3 Handlungsschwerpunkte: Handlungsbedarf, Entwicklungsziele und Einzelvorhaben 66
7 Maßnahmenübersicht und Umsetzungsstrategie 76
7.1 Schlüsselmaßnahmen und Einzelvorhaben 76
7.2 Umsetzungsstrategie 82
8 Städtebauliche Zielplanung Aktive Stadtzentren bis 2028 89
9 Schlussbemerkung 91

Abbildungsverzeichnis

1 - Methodik und Konzeption 9
2 - Lage des Stadtzentrums im Stadtgebiet Strausberg 13
3 - Landesentwicklungsplan LEP BB HR, Entwurf 19.07.2016 14
4 - Mittelbereich Strausberg 14
5 - Überblick zentrale Vorhaben und räumliche Handlungsschwerpunkte INSEK 2017 17
6 - Übersicht der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Strausberg 23
7 - Relevante Bebauungspläne im erweiterten Zentrumsbereich 24
8 - Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe nach Branchen in der Strausberger Altstadt 36
9 - Bevölkerungsentwicklung nach statistischen Stadtteilen 42
10 - Einwohnerentwicklung der Stadt Strausberg nach Altersgruppen 43
11 - Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Strausberg 44
12 - SWOT-Analyse 61
13 - Übergeordnete Trends und Anforderungen 62
14 - Stadtmotto, Leitbild, Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte 65
15 - Stärkung des Stadtzentrums als Ort des Handels mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität 67
16 - Erhalt und Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Ortsbilds und Förderung der Stadtbaukultur 68
17 - Stärkung des Stadtzentrums als Wohnort mit differenzierten Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen 70
18 - Stärkung des Stadtzentrums als Ort von Bildung, Sport, Kultur, Freizeit und Stadtleben 72
19 - Stärkung des Stadtzentrums als lebendiger und vernetzter Stadt- und Freiraum 74
20 - Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt 75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Entwicklung der Schülerzahlen im Einzugsbereich des Stadtzentrums Strausberg 45
Tabelle 2 - Kinderbetreuungszahlen Stadt Strausberg 46
Tabelle 3 - Handlungsschwerpunkte und Schlüsselmaßnahmen / Einzelvorhaben 78

Kartenverzeichnis

Karte 1 - Stadtzentrum Strausberg mit Betrachtungsteilräumen 10
Karte 2 - Abgrenzung der Gebietskulisse Aktives Zentrum Strausberg..... 11
Karte 3 - Zentraler Versorgungsbereich Altstadt..... 21
Karte 4 - Nutzungsstrukturelle Gliederung des Aktiven Stadtzentrums Strausberg..... 33
Karte 5 - Besatz mit Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen in der Altstadt..... 37
Karte 6 - Wichtige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge..... 39
Karte 7 - Defizite und Potenziale Wohnen, Versorgung, Infrastruktur 47
Karte 8 - Defizite und Potenziale Grün-, Freiräume, Verbindungen Erreichbarkeit..... 49
Karte 9 - Bauzustand, Brachflächen, Baulücken; Stellplatzanlagen .. 53
Karte 10 - Grüne Stadt am See – im Kern vielseitig kulturell lebendig 63
Karte 11 - Vorhaben und Einzelmaßnahmen Aktives Zentrum Strausberg..... 77
Karte 12 - Abgrenzung der Gebietskulisse Aktives Zentrum Strausberg..... 83

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation, Anlass und Ziel

Die Stadt Strausberg nimmt als **Mittelzentrum** im Verflechtungsbereich Östliches Berliner Umland (Einwohner im Mittelbereich: ~60.000) zahlreiche Funktionen für das ländlich geprägte Umland wahr. Als Wohnstandort für Pendler in die Bundeshauptstadt, aber auch im Zusammenhang mit den national bedeutsamen Einrichtungen der Bundeswehr bietet Strausberg in einem attraktiven Landschafts- und Erholungsraum ein differenziertes Wohnungsangebot und vielfältige öffentliche Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die Stadt verfügt über einen dynamischen gewerblichen Sektor, der zukunftsfähig und innovativ aufgestellt ist.

Strausberg ist geprägt durch eine militärische Geschichte und Standort überörtlich bedeutsamer militärischer Einrichtungen der Bundeswehr. Heute haben das Kommando Heer, das Zentrum Informationsarbeit und weitere Dienststellen der Bundeswehr ihren Sitz in Strausberg. Als größter und wichtigster Bundeswehrstandort im Osten Deutschlands kommt Strausberg eine bedeutende Rolle zu. Die Bundeswehr ist mit über 2.800 Beschäftigten größter Arbeitgeber in der Stadt Strausberg und wichtiger Kooperationspartner der Stadt.

STRAUSBERG – GRÜNE STADT AM SEE

Größte Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland

777 Jahre alt

rd. 26.700 Einwohner

rd. 320 Handwerksbetriebe

über 1.500 Gewerbebetriebe

Fläche rd. 68 km²

Lage im Strausberger Wald- und Seengebiet. Verkehrsgünstig über den östlichen Berliner Ring (A10), Regionalbahn und Berliner S-Bahn erreichbar.

Reizvoll, familienfreundlich, sportlich aktiv.

Energie-Arena, Sport- und Erholungspark, Schwimmhalle, Strandbad mit Bootverleih.

www.strausberg.de

Ein wesentlicher Schwerpunkt der strategischen Stadtentwicklung war in den vergangenen 25 Jahren die Sanierung der Altstadt innerhalb des mittelalterlichen Stadtmauerrings. Mit Unterstützung des Förderprogramms **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** konnten substanzielle Missstände und Mängel in der historischen Altstadt (Sanierungsgebiet „**Stadtkern**“ Strausberg und Erweiterung „Stadtmeuerumfeld“) behoben und zahlreiche wertvolle Baudenkmale unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erneuert werden. Dem Stadtzentrum, das neben der Altstadt auch die dem Stadtmauerring vorgelagerten Siedlungsflächen umfasst, fehlt es jedoch trotz vielfältiger Potenziale an zentrenprägenden Funktionen des Einzelhandels, der Kultur und Gastronomie sowie im Dienstleistungssektor.

Mit Hilfe des Förderprogramms **Aktive Stadtzentren** sollen zukünftig jene Einrichtungen und Funktionen gestärkt und ausgebaut werden, die die Außen- und Innenwahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums verbessern. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung im Zentrumsbereich der Stadt Strausberg (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit, Kultur) zu stärken und zu fördern. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen durch Verbesserung der

Programmstrategie zum ZENTRENPROGRAMM

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

Ziele des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Sozialer Zusammenhalt
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Erreichbarkeit, z.B. durch moderne Mobilitätsangebote flankiert werden. Durch Neu- bzw. Umgestaltung vorhandener Frei- und Grünräume zu attraktiven Aufenthalts- und Erlebnisbereichen können die zentrenprägenden Funktionen und die Gestaltung des Stadtzentrums als lebenswerter Ort zum Wohnen, Arbeiten, für Freizeit und Tourismus unterstützt werden. Nicht zuletzt ist es Ziel der Stadt, alle Akteure, die sich für eine Belebung des Stadtzentrums einsetzen - insbesondere den Einzelhandel, den Dienstleistungssektor und die gewerbliche Wirtschaft sowie Vereine - besser miteinander zu vernetzen und zu gemeinsamem Handeln zu befähigen. Dabei sind u.a. die zunehmende Digitalisierung und die touristischen Entwicklungspotenziale der Stadt Strausberg weiter zu berücksichtigen.

Die Handlungsschwerpunkte des **Integrierten Entwicklungskonzepts Aktives Stadtzentrum Strausberg** ordnen sich unter dem Thema **Stadtzentrum am See erleben** in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie ein. Es folgt den Intentionen des Förderprogramms **Aktive Stadtzentren**, das der Bund und die Länder mit Zielstellungen für maßgeschneiderte kommunale Handlungsinitiativen aufgelegt haben.

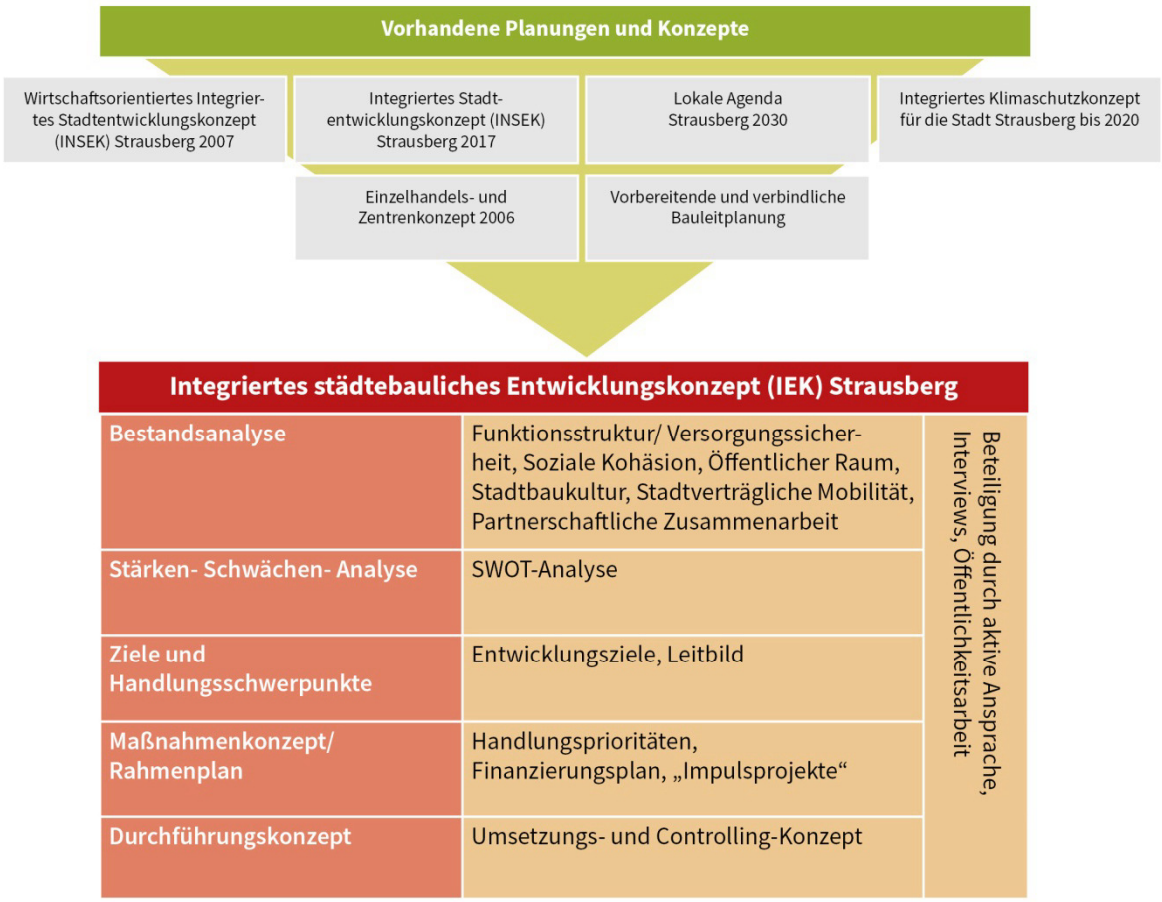
1.2 Arbeitsweise und Methodik

Das **Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Aktives Stadtzentrum Strausberg** versteht sich als Handlungsprogramm für eine Gesamtmaßnahme im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“. Vorrangige Zielsetzung ist die Unterstützung und Stärkung von Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs, mit dem Ziel, das Stadtzentrum als attraktiven Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten zu gestalten.

Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ist § 171 b BauGB in Verbindung mit der VV Städtebauförderung. Für die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts sind die wesentlichen Inhalte durch die Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg vorgegeben.[1] Dementsprechend sind unter Einbeziehung vorhandener Planungsdokumente und strategischer Handlungskonzepte auf der Basis einer (strukturellen) Bestandsaufnahme Potenziale und Defizite unter Berücksichtigung relevanter Querschnittsthemen zu analysieren. Aus den Defiziten und Potenzialen in den Handlungsschwerpunkten der Programmstrategie **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** ergibt sich eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse), die in der Ableitung des **Leitbilds** mündet.

[1] Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL), November 2012.

Darstellung: BSG mbH



1.3 Gebietsabgrenzung Stadtzentrum Strausberg

Die im vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) betrachtete Gebietskulisse Strausberger Stadtzentrum umfasst die östlich am Straussee gelegene, durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss geprägte Altstadt mit ihrer zu großen Teilen erhaltenen Stadtmauer sowie die südlich, östlich und nördlich gelegenen Siedlungsbereiche, die sich als gemischt genutzte Quartiere abzeichnen. Die der Stadtmauer vorgelagerten Quartiere wurden zu unterschiedlichen Zeiten errichtet und bilden das mit der Gründerzeit und Nachkriegsentwicklung verbundene Wachstum der Stadt im Stadtgrundriss ab. Zahlreiche zentrenrelevante Einrichtungen haben sich um den historischen Stadtkern angesiedelt. In Verbindung mit einem hohen Aufenthalts- und Erlebniswert des Stadtzentrums sind die verbindenden Frei- und Grünräume entlang der Wall- und Grabenzone und den Fließtälern sowie die Wegeverbindungen zwischen den einzelnen stadträumlichen Teilbereichen von besonderer Bedeutung, ebenso wie das die Aufenthalts- und Erlebnisqualität maßgeblich beeinflussende Ufer des Straussees in seinen vielfältigen Erscheinungsformen.

Karte 1 - Stadtzentrum Strausberg mit Betrachtungsteilräumen

Karte 2 - Abgrenzung der Gebietskulisse Aktives Zentrum Strausberg

2 Regionale und kommunale Ausgangssituation

2.1 Lage und Anbindung

Strausberg liegt außerhalb des Berliner Rings, zentral im Landkreis Märkisch-Oderland. Die Entfernung zur Berliner Stadtgrenze beträgt rd. 20 km. Die deutsch-polnische Grenze ist rd. 65 km entfernt.

Das Stadtzentrum ist durch die L303 / L33 an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen (vergleich Abbildung 2). Die südlich Strausbergs verlaufende B1 / B5 erreicht nach Querung des Berliner Rings (A10) in Hellersdorf das Berliner Stadtgebiet. Die Berliner S-Bahn S5 endet in Strausberg Nord und verbindet Strausberg seit 2015 im 20-Minuten-Takt mit der Bundeshauptstadt. Die im Stundentakt verkehrende Regionalbahn RB 26 (Halt Strausberg Vorstadt) erreicht von Kostrzyn (Gorzówow) kommend den Bahnhof Berlin-Lichtenberg ab Strausberg in ca. 20 Minuten. Der ehemalige Militärflugplatz von Strausberg dient als Verkehrslandeplatz und genießt überregionale Bedeutung bei Geschäfts- und Sportfliegern und den in Strausberg ansässigen Luftfahrtunternehmen (luftfahrtaffine Gewerbeansiedelung).

2.2 Landesentwicklungsplan und Mittelbereich

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B)[2] klassifiziert das am Rande des Berliner Umlandes am Übergang in den weiteren Metropolenraum liegende Strausberg als Mittelzentrum. Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR)[3] wird zukünftig den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen und neue Impulse in der gemeinsamen Landesentwicklung setzen.

Strausberg ist die größte Stadt des Landkreises Märkisch-Oderland und liegt im Zentrum des gleichnamigen Mittelbereiches, dem die amtsfreien Gemeinden bzw. Ämter Rüdersdorf bei Berlin, Altlandsberg und das Amt Märkische Schweiz angehören.

Der raumordnerische Ansatz der gemeinsamen Landesplanung sieht vor, die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung auf standörtlich geeignete Zentren zu bündeln. Das prägende Grundprinzip fokussiert dabei auf die historisch vorgeprägte Siedlungsstruktur, den sogenannten Berliner Siedlungsstern mit Siedlungsachsen, die entlang der leistungsfähigen **Schienenpersonennahverkehr-Radialen** (SPNV) liegen.

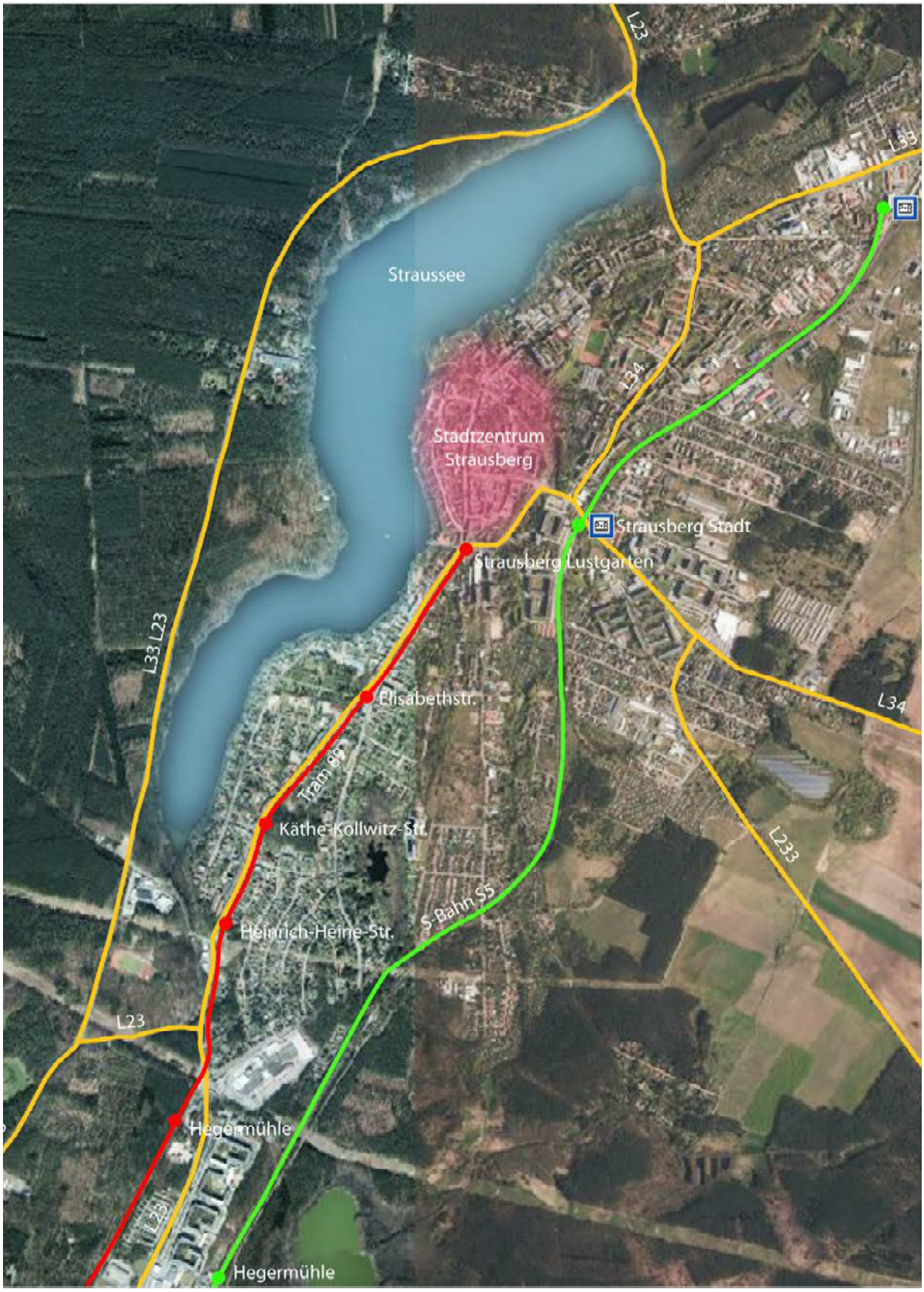
---

2 http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-berlin-brandenburg-398167.php. Stand: 08.06.2017.

3 http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php Stand: 08.06.2017.

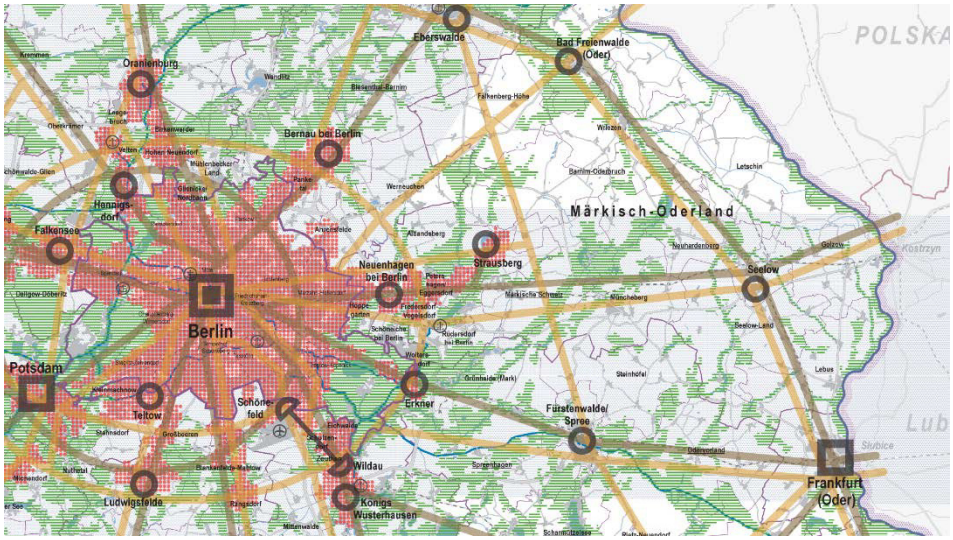
2 - Lage des Stadtzentrums im Stadtgebiet Strausberg

Kartengrundlage: Bing, Darstellung: BSG mbH



3 - Landesentwicklungsplan LEP BB HR, Entwurf 19.07.2016

Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

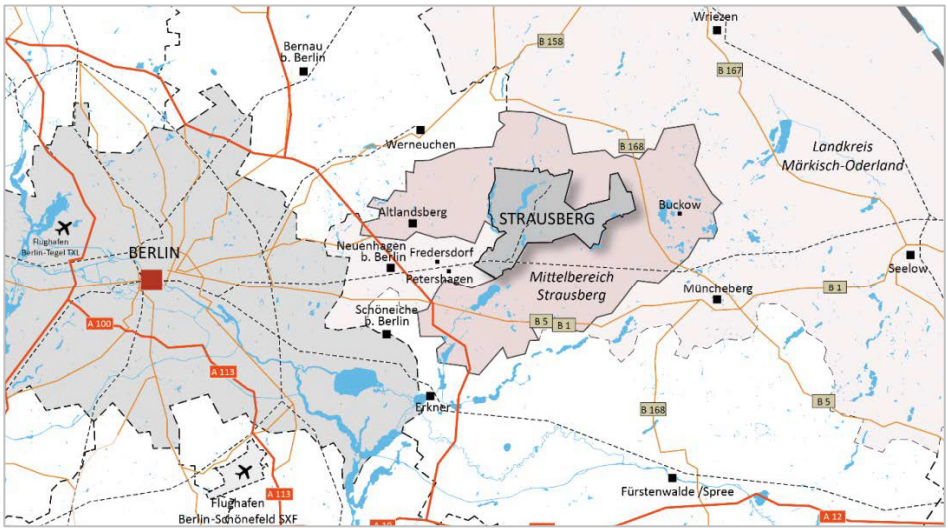


Strausberg ist Endpunkt der **Siedlungsachse C**, die die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf und die Stadt Strausberg umfasst. Prognostisch weist der LEP HR für die Kommune auf Grund des Lagevorteils an der Schnittstelle zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum eine überdurchschnittliche Wachstumsperspektive aus, die durch eine hohe prozentuale Zuwanderung und ggf. auch einen Geburtenüberschuss geprägt sein wird.

Strausberg liegt in einem attraktiven Naturraum innerhalb der Kulturlandschaft des Barnims, der eine hohe Lebensqualität in sich birgt. Gleichzeitig hat die Stadt auf Grund des Flächenangebotes und der traditionell vorhandenen Wirtschaftszweige ein gutes Entwicklungspotenzial im Bereich Gewerbe, das in den kommenden Jahren in Bezug auf die Entwicklung des Mittelbereichs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort weiter ausgebaut werden kann.

4 - Mittelbereich Strausberg

Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH[4]



[4] complan Kommunalberatung: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Strausberg (INSEK 2017), Entwurf. Stand: 19.07.2017.

Strausberg möchte den positiven Entwicklungsperspektiven weiterhin gerecht werden, die sich aus Lage, Anbindung, prognostizierter Bevölkerungsentwicklung und funktionaler Bedeutung ergeben. Darum gilt es, dem derzeit noch an Gewicht und Ausstrahlung fehlenden Stadtzentrum mit konkreten Maßnahmen zu einer stärkeren Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Strausberg, für den Mittelbereich und den Metropolenraum Berlin-Brandenburg zu verhelfen.

3 Einbindung vorhandener Planungen und Konzepte

Grundlage der strategischen Stadtentwicklungspolitik Strausbergs und der zukünftigen Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den verschiedenen Teilprogrammen der Städtebauförderung ist das derzeit in Fortschreibung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept Strausberg (**INSEK 2017**), in dem die Schwerpunkte des städtischen Handelns für einen Zeithorizont bis 2035 definiert werden. Die Stadt Strausberg nutzt die Erarbeitung des **INSEK 2017**, um Bürger, Vereine, Initiativen und sonstige Akteure direkt in den Entwicklungsprozess einzubinden und kommunale Umsetzungsstrategien passgenau zu entwickeln.

WACHSTUM MIT AUGENMAß

Stadt Strausberg

Entwicklungsziele INSEK 2017

- Attraktive und lebendige Innenstadt
- Qualitätsvolle Wohnquartiere
- Regionales Zentrum für Sport, Bildung, Gesundheit und
- Naherholung
- (Über-) Regional bedeutender Luftfahrt- und Bundeswehrstandort
- Behördenstandort
- Gemeinsam im Dialog

Das **IEK Aktives Stadtzentrum Strausberg** findet seinen Ausgangspunkt in den Untersuchungen und Festlegungen des **INSEK 2017**. Im Einzelnen werden die Themen und Arbeitsfelder aber gebietsspezifischer, differenzierter und handlungsorientierter betrachtet, als dies in der gesamtstädtischen Betrachtung möglich ist. Das **IEK Aktives Stadtzentrum Strausberg** stellt auf diese Weise das Bindeglied der Ableitungskette zwischen gesamtstädtischer Entwicklungsstrategie und der Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen mit konkreten Einzelvorhaben dar. Weitere übergreifende Konzepte und Planungsdokumente fließen auf unterschiedlichen Ebenen in das Integrierte Entwicklungskonzept ein.

3.1 INSEK 2017

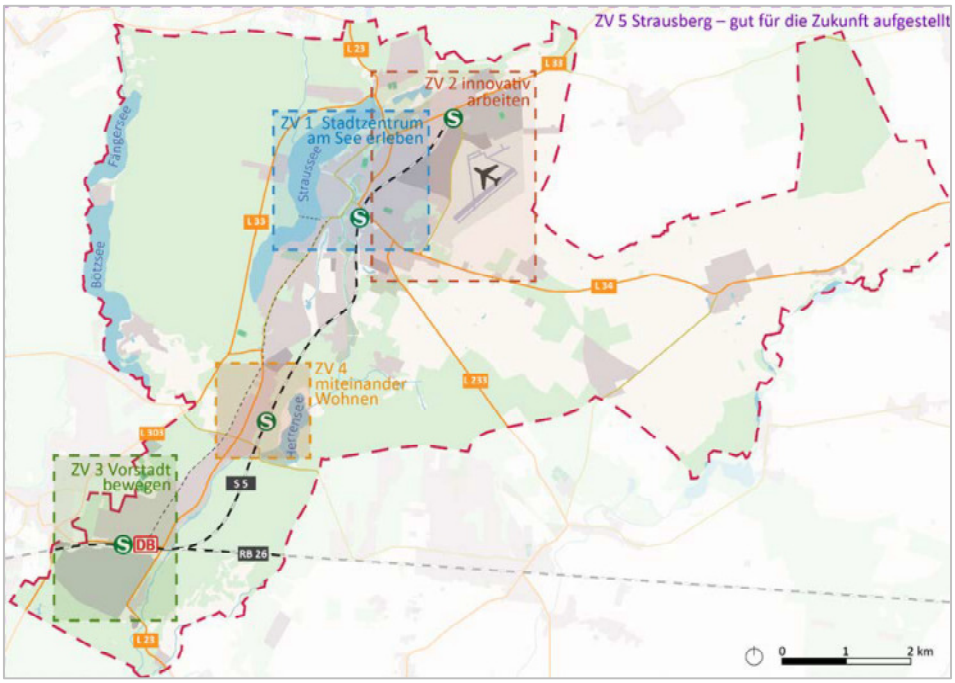
Aufbauend auf dem **Wirtschaftsorientierten Stadtentwicklungskonzept 2007** wird derzeit das Integrierte Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung landespolitischer Zielvorstellungen wurden auf Basis der Bestandsanalyse die Strausberger Entwicklungsziele für die Gesamtstadt definiert.

INSEK 2017 - Stadtzentrum Strausberg

Themenfelder und Entwicklungsschwerpunkte

- Altstadtcharakter sichern
- Regionalen Standort für Wohnen, Kultur und Einzelhandel sichern
- Familienfreundliches Strausberg fördern
- Gesundheitsstandort Strausberg entwickeln
- Innenstadt verknüpfen

Neben den inhaltlichen Handlungsschwerpunkten **Innovativ Arbeiten** mit dem räumlichen Schwerpunkt in Strausberg Nord, dem Thema **Miteinander Wohnen**, das sich in der Gebietskulisse **Soziale Stadt** im Wohngebiet Hegermühle abbildet und dem Handlungsschwerpunkt **Vorstadt Bewegen**, das ein Maßnahmenpaket zur Entwicklung der Strausberger Vorstadt enthält, benennt das **INSEK 2017** unter dem Titel **„Stadtzentrum am See“** vielfältige Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge, die insgesamt auf eine verstärkte Gesamtwahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums abzielen



5 - Überblick zentrale Vorhaben und räumliche Handlungsschwerpunkte INSEK 2017

Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH[5]

und die einen Entwicklungsschub hinsichtlich der Steigerung seiner Attraktivität und Bedeutung für die Gesamtstadt initiieren können bzw. bewirken werden.

Der im INSEK 2017 benannte Teilraum **Stadtzentrum** umfasst einen Betrachtungsraum im Bereich der zentralen innerstädtischen Gebiete. Er ist damit deutlich größer als das differenziert abgegrenzte Untersuchungsgebiet zur angestrebten Fördergebietskulisse ASZ.

3.2 Lokale Agenda 21

Die **Lokale Agenda Strausberg 2030** ist das „Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung der Stadt“ und dem Grundsatz „**Global denken – lokal handeln**“ verpflichtet.[6] Damit verfolgt die Stadt Strausberg das Ziel, die Verbesserung der ökonomischen und sozialen Lebensbedingungen in Einklang mit der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu bringen.

Nach mehr als 15 Jahren **Lokale Agenda 21** zeigt sich in Strausberg ein funktionierender Agenda-Prozess, der sich insbesondere durch Kooperationsnetzwerke und bürgerschaftliches Engagement auszeichnet. Strausberg ist in diesem Sinne eine **partizipative Kommune**. Die Themen und Handlungsschwerpunkte des Agenda-Prozesses sind für

5 complan Kommunalberatung: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Strausberg (INSEK 2017), Entwurf. Stand: 19.07.2017. S.72.

6 Entwurf „Lokale Agenda Strausberg 2030“, Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung, Fortschreibung 2017, Stadtverwaltung Strausberg & ÖKO-DATA Strausberg, Stand: 15.08.2017.

Stadtpolitik und -verwaltung handlungsleitend und finden im **Integrierten Entwicklungskonzept für das Aktive Stadtzentrum Strausberg** ihren Niederschlag.

2017 wurde der Entwurf zur Lokalen Agenda Strausberg 2030 überarbeitet.[7] Dieser entwickelt ein differenziertes Leitbild zu verschiedenen Themenkomplexen der gesamtstädtischen Entwicklung:

LOKALE AGENDA STRAUSBERG 2030

Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung, Fortschreibung 2017

Zentrale Handlungsschwerpunkte

- Stadtentwicklung und Wohnen, demographischer Wandel
- Energie, Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltigkeit in Wirtschaft, Arbeit, Technologie und Innovation
- Mobilität
- Soziales, Bildung, Kultur und Sport
- Erholung und Tourismus
- Natur- und Landschaftsschutz
- Interkommunale Kooperation, Städte- und Projektpartnerschaften

- Strausberg – die „**Grüne Stadt am See**“ – ihre attraktive Innenstadt ist Ort des Handels und der Kommunikation. In einem familienfreundlichen Umfeld finden sich Angebote für eine alten-, behindertengerechte und soziale Infrastruktur. Handel, Gastronomie und Kultur siedeln sich im Zentrum der Stadt an. Barrieren und Hindernisse aller Art werden schrittweise abgebaut. Dies gilt in gleichem Maße für mentale, soziale als auch baulich-konstruktive Barrieren.
- Die „**Stadt der kurzen Wege**“ fördert die umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Rad und dem ÖPNV. Neue Angebote der Elektromobilität entstehen schrittweise. Das „grüne Band der Stadt“ wird gepflegt, bestehende Lücken werden geschlossen und für die Entwicklung der allgemeinen Lebensqualität erschlossen. Geschützte Biotope werden in ihrer ausgewogenen Entwicklungsfähigkeit zwischen Mensch und Umwelt gefördert.
- Strausberg verwirklicht sein **Klimaschutzkonzept**. Die Kommune übernimmt dabei eine wegweisende Vorreiterrolle und trägt maßgeblich zur Reduzierung des Pro-Kopf-Energie-Verbrauchs bei.
- Eine nachhaltige Bildungslandschaft, die lebenslanges Lernen ermöglicht, entwickelt sich auf unterschiedlichen Ebenen und bereitet den Boden für Wissenschafts- und Technologie-Transfer der Strausberger Wirtschaft, die sich dem lokalen Agendaprozess verpflichtet fühlt. Die Strausberger Unternehmen folgen dem Leitbild „**Gute Arbeit**“ und sind aktive Partner im lokalen Agendaprozess, um so die Chancen der Entwicklung zum einheitlichen Wirtschaftsraum zu nutzen.

[7] Lokale Agenda Strausberg 2030, Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung, Fortschreibung 2017. Entwurf des Agendabeirats in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Strausberg. Stand: 15.08.2017.

3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Strausberg

Für die „**Grüne Stadt am See**“ sind Nachhaltigkeit und Umweltschutz Kernpunkte der Kommunalpolitik, die sich im kommunalen Handeln und der lokalen Agenda der Stadt Strausberg niederschlagen. Die Stadt Strausberg hat sich im Juni 2009 das Ziel gesetzt, den **Pro-Kopf-Energieverbrauch** jährlich um etwa 1% zu senken. Zentraler Punkt ist in diesem Zusammenhang die energetische Versorgung der kommunalen Liegenschaften.

Knapp die Hälfte der Strausberger Haushalte und ein großer Teil der gewerblichen und kommunalen Abnehmer werden von den Stadtwerken Strausberg mit Fernwärme versorgt. Über die vertragliche Neuorganisierung der Straßenbeleuchtung wurde der erste Schritt zur Nutzung des Energieeinsparungspotenzials von rd. 1.200 Lichtpunkten im Stadtgebiet eingeleitet.[8]

Erneuerbare Energien spielen in der Strausberger Energiebilanz bisher noch keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle. Langfristig strebt Strausberg eine CO_2-neutrale Wärmebereitstellung durch eine verzahnte Stadt- und Fernwärmeentwicklung an. Ebenso wie im Klimaschutzplan der Bundesregierung sollen dadurch bis 2050 mindestens 80 % der CO_2-Emissionen (Vergleichsjahr 1990) vermieden werden.

Handlungsbedarf besteht zudem bei der Sanierung kommunaler Liegenschaften. Durch geeignete Maßnahmen sind umfängliche Sparpotenziale zu erschließen, die den Energieverbrauch jährlich um zusätzlich 0,5% reduzieren.[9] Dies beinhaltet vor allem Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Anlagentechnik und die energetische Gebäudesanierung kommunaler Liegenschaften.

Klimaschutz in Strausberg

Das integrierte Klimaschutzkonzept bis 2020 wurde im Jahr 2010 erstellt und bildet die Grundlage umweltpolitischer Entscheidungen der Stadtverwaltung. Das Konzept umfasst u.a. einen Maßnahmenkatalog zur Minderung der CO2-Emissionen und Ansatzpunkte zur Minderung des Energieverbrauchs und Effizienzverbesserung.

Gemäß Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016 konnten einzelne Ziele des Klimaschutzkonzept erfüllt werden. So wurden die CO2-Emissionen deutlich gesenkt, Biomasse als Energieerzeuger gewonnen und die Förderung umweltfreundlicher Lösungen in der Stromproduktion eingeleitet.

Neben der Berücksichtigung der Erfordernisse bei Modernisierung und Instandsetzung wird auch in die Bildung investiert: Mit Schülern an vier städtischen Schulen wird im **Projekt 50:50** zum Thema konsumenten- und umweltbewussten Verhaltens gearbeitet. Schüler und Lehrer werden motiviert, durch ihr Verhalten bei Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch, Einsparungen bei den Betriebskosten zu realisieren. Das eingesparte Geld wird den Schulen zur Verfügung gestellt.[10]

Die Stadt gewährleistet mit Hilfe des Integrierten Klimaschutzkonzeptes die Umsetzung der Praxisregeln der Städtebauförderung in Bezug auf Energieeinsparung, Klimaschutz und den sparsamen Umgang mit den

8 Gespräch mit FB Technische Dienste, 19.08.2015.
9 WEN Consulting GmbH, „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Strausberg bis 2020“, 2010, S 8.
10 http://www.strausberg-live.de/artikel-detail.php?id=526&kat=51.

natürlichen Ressourcen. Die Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg[11] und der Klimaschutzplan 2050[12] kommen auf diese Weise auf lokaler Ebene zur Anwendung.

Mit dem aktuellen **Nachhaltigkeitsbericht** 2015/2016[13] der Stadt Strausberg werden die Ziele und Szenarien des Klimaschutzkonzeptes erneut evaluiert. Es zeigt sich, dass die CO_2-Emissionen aktuell 19% unter den 2010 definierten Zielstellungen liegen. Vor diesem Hintergrund formuliert die Kommune kontinuierlich neue Zielstellungen und bringt die Praxisregeln „**Energie / Klima**" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung im kommunalen Handeln gemeinsam mit den Bürgern zur Anwendung.[14]

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Strausberg von 2006[15] definiert den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Strausberg sowie die weiteren Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren), auf die sich relevante Einzelhandelsansiedlungen konzentrieren sollen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung (2006) war eine ausgewogene Verteilung im Bereich Lebensmittel / Nahversorgung gegeben. Weitere Ansiedlungen waren unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten nicht erforderlich. Vielmehr sollte die bestehende Einzelhandelsstruktur im Hinblick auf Versorgungssicherheit für alle Bevölkerungsgruppen und auf kurze Wege geschützt werden.

In Verbindung mit Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben im Bereich Hohensteiner Chaussee (Kaufland) sowie entlang der Berliner Straße / Herrenseeallee (Handelscentrum) wurde der zentrale Versorgungsbereich und die weiteren Standorte zur Sicherung der Nahversorgung zur Steuerung weiterer Einzelhandelsvorhaben weitgehend im Bestand festgelegt.

Zwischenzeitlich haben sich weitere Entwicklungen im Bereich der Verkaufsflächen ergeben, die sich auf Grundlage der Bestandsaufnahme des Einzelhandels der IHK in Zusammenarbeit mit Handelsverband und Gemeinsamer Landesplanung[16] wie folgt darstellen:

---

11 http://www.energie.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.277267.de, Stand: 03.04.2017.
12 Klimaschutzplan 2050; Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.
13 Neue Perspektiven wagen. Strausberger Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016.
14 Vgl. Rundschreiben 3/03/2017 des LBV vom 31.07.2017.
15 Einzelhandelskonzept zur Festlegung von Versorgungsbereichen (Stadtzentrum und Stadtteilzentren) für Nahversorgung (Lebensmittel- und Getränkemärkte) in der Stadt Strausberg, Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppe Stadtplanung und Bautechnik, August 2006.
16 Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016, CIMA im Auftrag der Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg, Handelsverband Berlin-Brandenburg und Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Abteilung GL, März 2017.

Karte 3 - Zentraler Versorgungsbereich Altstadt

- Das Mittelzentrum Strausberg verfügt insgesamt über ca. 51.100 m² Verkaufsfläche (VKF); die Versorgungsdichte ist mit 1,95 m² je EW für ein Mittelzentrum im Landesvergleich etwas unterdurchschnittlich. Gegenüber dem Jahr 2003 mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² bedeutet das eine Steigerung um 13,6 %. In dem genannten Zeitraum stieg die Ausstattung je Einwohner von rd. 1,7 m² VKF auf 1,95 m².
- Das Mittelzentrum Strausberg verfügt bei sonstigen zentren relevanten Sortimenten mit 0,78 m² je Einwohner über eine relativ hohe Versorgungsdichte (landesweit 0,52 m² je EW).
- Im Mittelzentrum Strausberg macht der Facheinzelhandel 19 % der Verkaufsfläche aus (landesweit 14 %) und die der Fachmärkte 48 % (landesweit 53 %). Die übrige Verkaufsfläche wird ganz überwiegend von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels in Anspruch genommen.
- 25 % der Strausberger Verkaufsfläche ist in Zentrumslage etabliert (landesweit: 18 %). Nur 5 % entfällt auf Einzelstandorte in nicht integrierten Lagen (landesweit: 44 %).
- 25 % der Strausberger Verkaufsfläche ist in Zentrumslage etabliert (landesweit: 18 %). Nur 5 % entfällt auf Einzelstandorte in nicht integrierten Lagen (landesweit: 44 %).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist sowohl im Mittelbereich insgesamt als auch im Zentralen Ort Strausberg in etwa auf Höhe des Brandenburger Durchschnitts (Kaufkraftkennziffer von jeweils 91,2; landesweit: 92,9; indexiert, D = 100).
- Die Einzelhandelszentralität spiegelt das Verhältnis der örtlichen Kaufkraftpotenziale zu den Einzelhandelsumsätzen vor Ort wider. Insgesamt wird im Mittelbereich eine Handelszentralität von 69 erzielt. Für Strausberg liegt die Einzelhandelszentralität dagegen mit 112 in einem adäquaten Bereich.

Wenn auch die aktuelle Bestandsanalyse des Strausberger Einzelhandels bezogen auf die Gesamtstadt eine verhältnismäßig positive Entwicklung widerspiegelt, vermögen die Daten nicht über die unbefriedigende Situation (Angebotsvielfalt und –qualität, Gewerbeleerstand) im unmittelbaren Strausberger Stadtzentrum und insbesondere in der Haupteinkaufsstraße der Altstadt, der Großen Straße, hinweg zu täuschen.[17]

Ob der Einzelhandel in der Zukunft seine bestimmende Rolle für das Stadtzentrum von Strausberg zurückerlangen wird, ist angesichts der deutschlandweiten Einzelhandelsstrukturentwicklung in Frage zu stellen. Die generellen Tendenzen (Online-Handel, Filialisierung, Flächenwachstum, Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Facheinzelhandel) schlagen sich auch in Strausberg nieder. Neben der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind insofern neue Wege für die Attraktivitätssteigerung und Belebung des Stadtzentrums zu finden.

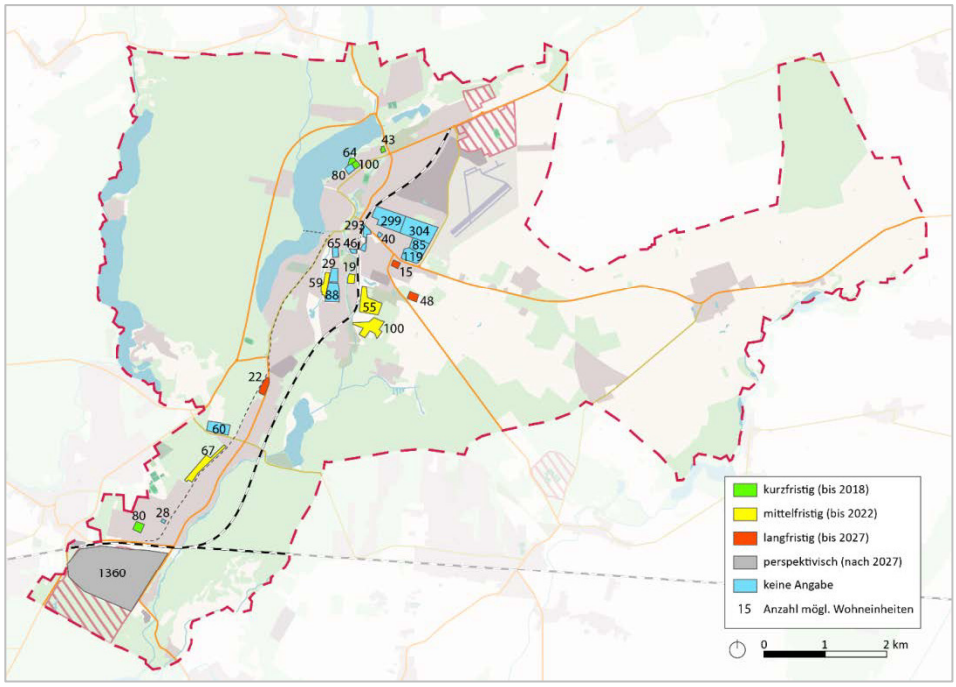
[17] Vergleich auch: INSEK 2017, Entwurf. Stand: 19.07.2017, Seite 27.

Vor den genannten Hintergründen ist die Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Strausberg derzeit in Vorbereitung. Dabei wird unterstellt, dass der Einzelhandel auch zukünftig gleichberechtigt mit weiteren Funktionen (Kultur und Freizeit, Tourismus und Gastronomie, Bildung, Sport, Verwaltung) einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Altstadt leisten wird. Es bleibt deshalb der Anspruch der Stadt, den Einzelhandel in der Altstadt zu halten und insbesondere zentrenrelevante Sortimente hier zu konzentrieren. Dies steht im Einklang mit der Empfehlung der CIMA für das Land Brandenburg, den Erhalt und die Optimierung der vorhandenen integrierten Standorte und Nahversorgungsstrukturen anzustreben.

Karte 3 zeigt den derzeitigen Stand der Überlegungen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, der vorrangig für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung steht.

3.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Zielstellung der Stadt Strausberg ist es, innerstädtische Flächen zu qualifizieren und für den Wohnungsbau zu erschließen. Dabei sind durch Konversion ehemals militärisch genutzter und brach gefallener industriell-gewerblicher Flächen insbesondere auch Angebote für den Einfamilienhausbau zu generieren.[18] Private Flächen wurden bereits in ein Baulückenkataster aufgenommen.



6 - Übersicht der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Strausberg

Darstellung: complan Kommunalberatung GmbH[19]

[18] Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg, 2005.

[19] complan Kommunalberatung: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Strausberg (INSEK 2017), Entwurf. Stand: 19.07.2017. S. 22.

Im Rahmen der systematischen Erfassung von Wohnbaupotenzialflächen wurde in Strausberg ein Wohnungsbaupotenzial von über 4.000 WE identifiziert.[20] Ein Großteil dieses Potenzials entfällt mit über 1.300 WE auf die Konversionsfläche der bisherigen Barnim-Kaserne im Süden der Stadt. Weitere, auch kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehende Flächen liegen insbesondere nördlich, östlich und südlich der Altstadt und sind sowohl als Standorte für Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch für den Mietwohnungsbau geeignet.

Den Intentionen des Flächennutzungsplans folgend, hat die Stadt Strausberg unter anderem im erweiterten Zentrumsbereich eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt. Die Bebauungspläne setzen den Rahmen für die Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Nachverdichtung bestehender Quartiere ergeben sich Handlungsbedarfe bei der Bereitstellung notwendiger Infrastruktur, insbesondere auch Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. des Gemeinbedarfs. In der Regel können diese zusätzlichen Anforderungen an Kitas, Schulen und Sportstätten nicht im jeweiligen B-Plangebiet nachgewiesen werden. Demzufolge sind die aus der Erweiterung des Wohnungsangebotes erwachsenden Bedarfe an die soziale Infrastruktur im näheren Umfeld, hier das Stadtzentrum, zu befriedigen. Dabei sind aus Kostengründen vorrangig Bestandsstandorte in den Blick zu nehmen. Maßgebliche Versorgungsfunktionen übernehmen dabei die Hegermühlen-Grundschule und die Grundschule am Wäldchen im Otto-Grotewohl-Ring einschließlich der angegliederten Horteinrichtungen. Sofern möglich, sollten Entwicklungsimpulse aus Investitionsbedarfen bei der kommunalen Infrastruktur mit entsprechenden Standortentscheidungen genutzt werden, um das Stadtzentrum in seiner Bedeutung und Ausstrahlung zu stärken.

7 - Relevante Bebauungspläne im erweiterten Zentrumsbereich

Darstellung BSG

BEZEICHNUNG	LAGE, PLANUNG	ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
41/07 Wohngebiet Mittelfeldring Strausberg (2013, Änderung 2015)	• Lage zwischen S-Bahntrasse und der Straße „Am Flugplatz“ • Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	• ca. 130
50/10 Hegermühlen-Walkmühlenstraße (2011)	• Mischgebiet, Wohngebiet	• Nachverdichtung im Bestand
48/10 Wohngebiet am Wäldchen (2013)	• militärische Konversionsfläche Fasanenhöhe • Einfamilienhäusern in integrierter Stadtlage	• ca. 27
36/05 Walkmühlenstraße (2007)	• Einzel- und Doppelhäuser	• Nachverdichtung im Bestand
32/2000 Wohngebiet am westlichen Grenzweg	• ein- bis maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser	• ca. 40

[20] complan Kommunalberatung. Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums, 2016.

3.6 Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Altstadt

Die Strausberger Altstadt befand sich 1990 in einem beklagenswerten Zustand. Demzufolge beschlossen die Stadtverordneten 1991 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Übergeordnetes Ziel der angestrebten Sanierung war die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Altstadt.

Mit Unterstützung des Bund-Länder-Programms **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** ist es der Stadt gelungen, die substanziellen Mängel und Missstände zu mindern. In dem 25 Jahre andauernden Erneuerungsprozess wurden umfassende Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie der Sanierung privater Wohn- und Geschäftshäuser und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen realisiert. Wesentliche Vorhaben zur Neugestaltung des Straßenraumes waren die Große Straße, die Georg-Kurtze-Straße, die Predigerstraße und die Klosterstraße. Ende der 2000er Jahre wurde der Markt-/ Kirchplatz erneuert. Ab 2011 folgten Müncheberger Straße und Buchhorst. Bis auf den Lindenplatz und den Fischerkietz sind damit alle wichtigen Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet „**Stadtkern**“ grundhaft saniert.

Mit einer zusätzlichen Fördermittelzuwendung versetzte das Land Brandenburg die Stadt Strausberg ab 2012 in die Lage, die wichtige Verbindung der Altstadt mit dem S-Bahnhof Strausberg Stadt und die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu planen. Hierfür wurde die Sanierungsmaßnahme „**Stadtkern**“ um das Erweiterungsgebiet „**Stadtmauerumfeld**“ ergänzt. Die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit Anbindung an die Altstadt befindet sich aktuell in der Realisierung.

Standen zu Beginn des Sanierungsprozesses Mitte der 1990er Jahre frei finanzierte Neubauten im Mittelpunkt des Investitionsgeschehens (z.B. Große Straße / Ecke Klosterstraße, Jungfernstraße / Ecke Buchhorst und Landsberger Tor), folgte zum Ende der 1990er Jahre verstärkt die Sanierung stadtbildprägender Altbausubstanz. So präsentieren sich heute Straßenzüge wie die Georg-Kurtze-Straße in einem ansprechenden Erscheinungsbild und stehen damit für die neu gefundene Lebensqualität in der Altstadt. In den Erhalt und die Aufwertung des privaten und öffentlichen Strausberger Gebäudebestands im Sanierungsgebiet Stadtkern flossen seit 1993 im Rahmen der Städtebauförderung rd. **14,5 Millionen** Euro aus privaten und öffentlichen Mitteln.

Sanierungsziele Strausberg

- Stärkung der zentralen Rolle des Stadtkerns (Altstadt)
- Verbesserung des Ortsbildes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Erhöhung der Attraktivität des Stadtkerns für Bewohner und Gäste.

Die vorherrschenden Substanzmängel der Altstadt konnten in maßgeblichen Punkten beseitigt werden, Gebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf sind die Ausnahme. Partiell besteht noch Handlungsbedarf bei der Schließung von einzelnen Baulücken und brachliegenden Grundstücken.

3.7 Fazit zu den Planungsgrundlagen

Die Stadt Strausberg hat die planungsrechtlichen und strategischen Voraussetzungen geschaffen, um die Stadt insgesamt, aber auch das Stadtzentrum und die Altstadt entsprechend ihrer Rolle als Mittelzentrum im Berliner Umland nachhaltig und attraktiv zu entwickeln.

Der Stadt Strausberg ist es seit 1990 gelungen, auf vielfältige Art und Weise zahlreiche Akteure in den Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der lokalen Agenda einzubinden. Auf der Ebene des integrierten Klimaschutzes und der Energieeinsparung arbeitet die Stadt auf der Basis strategischer Konzepte an der Umsetzung einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie u.a. auch im Sinne der kommunalen Wärmewende zur Verringerung und Vermeidung von CO_2-Ausstoß bei fossilen Energieträgern.[21] Maßgebliche Weichenstellungen erfolgten 2007 durch die Erarbeitung des Wirtschaftsorientierten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, das derzeit mit der **Entwicklungsperspektive 2035** fortgeschrieben wird, in Verbindung mit dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt aus dem Jahr 2010.[22]

Experten-Gespräch *Februar 2017*

Stabstelle Wirtschaftsförderung/ Kultur und Tourismus

Handlungsbedarfe:

- Stärkung der Gewerbetreibenden – personelle und finanzielle Unterstützung, um die lokalen Gewerbetreibenden in die Lage zu versetzen eigene Aktionen und Wochenmärkte durchzuführen
- Schaffung langfristiger finanzieller Sicherheiten für Veranstaltungen (u.a. Frühlingsfest, Kinosommer)
- Aufwertung nördlicher Bereich Große Straße (Leerstand, Brachen)
- Aufwertung und Gestaltung Kulturpark
- Wiederherstellung Victoria-Plateau
- Inszenierung/ Beleuchtung von Baudenkmalen
- Kino bedeutendes Projekt zur Belebung der Altstadt

Mit den Lagevorteilen und der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in Berlin und dem Berliner Umland bestehen gute Voraussetzungen, die Stadt als attraktiven und lebenswerten Ort zum Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. In den kommenden Jahren werden die Anforderungen an die Stadtentwicklungsprozesse noch komplexer werden. Die Stadt setzt deshalb auf eine Strategie des **Wachstums mit Augenmaß**.

Obwohl die substanziellen Defizite des Gebäudebestandes überwiegend beseitigt werden konnten, weist die Altstadt heute funktionale Mängel und Defizite auf. Vor allem der Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entspricht weder qualitativ noch quantitativ der Erwartung der Strausberger Bürgerinnen und Bürger sowie ihrer Gäste und Besucher. Ursächlich hierfür sind neben strukturellen Hemmnissen der Altstadt (kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur) auch allgemein festzustellende Trends des Einzelhandels, die die Situation zahlreiche Altstädte Brandenburgs prägen.

21 Vgl. Rundschreiben des LBV Nr. 3/03/2017 vom 31.07.2017.
22 WEN Consulting GmbH, „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Strausberg bis 2020“, 2010,

Im Strausberger Stadtzentrum insgesamt bestehen funktionale Defizite hinsichtlich der Ausstrahlung, der gesamtstädtischen und regionalen Wahrnehmung und Funktionen. Um vorhandene Chancen und Potenziale zu nutzen und Defizite abzubauen, sind neben den strategischen Konzepten und planungsrechtlichen Voraussetzungen konkrete investive und nicht-investive Einzelmaßnahmen umzusetzen, die perspektivisch zu einer umfassenden Stärkung des Stadtzentrums beitragen. Konkrete Vorhaben zur Steigerung der Anziehungskraft und Ausstrahlung des Strausberger Stadtzentrums werden im Folgenden aus der Analyse und den Zielvorstellungen abgeleitet.

4 Siedlungsstrukturelle Merkmale des Strausberger Stadtzentrums – Gebietsbeschreibung Aktives Stadtzentrum Strausberg

Das zukünftige Aktive Stadtzentrum Strausberg umfasst die Strausberger Altstadt innerhalb der Stadtmauer sowie die vorgelagerten Siedlungsbereiche außerhalb des Stadtmauerrings (Vergleiche Karte 1).

4.1 Altstadt

Die Strausberger Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Stadtgrundriss hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 700 Metern und eine Breite von rd. 550 Metern. Die Hauptachsen des Straßensystems bilden die Große Straße und die dazu orthogonal verlaufende Müncheberger Straße. Der am Ufer des Straussees liegende historische Stadtkern ist als Denkmal mit Gebietscharakter in die Brandenburger Landesdenkmalliste eingetragen, zahlreiche Einzeldenkmale (vergleiche 5.4) prägen das Stadtbild.

Fischerkietz

Westlich der Großen Straße bestimmt die kleinteilige, mittelalterliche Parzellenstruktur das Erscheinungsbild der Altstadt maßgeblich. Die Bebauung auf den in der Regel schmalen, aber tiefen Flurstücken ist zumeist zwei- bis dreigeschossig, traufständig zur Straße ausgerichtet und verfügt in den rückwärtigen Grundstücksbereichen über Seitenflügel, untergeordnete Nebengelasse und Hof- bzw. Gartennutzungen. In den vergangenen Jahren sind insbesondere in der Georg-Kurtze-Straße die Richtung Straussee gelegenen Nebengebäude zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Südlich des Fischerkietzes sind die vor der Stadtmauer liegenden seeseitigen Grundstücke weitgehend unbebaut und werden von den Eigentümern zu Erholungszwecken genutzt. In Teilbereichen konnten Grundstücksteile für die vorgesehene Anlage eines Uferwanderweges durch die Stadt Strausberg erworben werden.

Die kleinteilige Parzellenstruktur der historisch gewachsenen Bebauung zwischen Große Straße und Straussee wird durch die auf der Südseite des Marktplatzes stehenden Wohnblöcke durchbrochen, die in den 1970er Jahren errichtetet wurden. Auch die Liegenschaft des Landkreises (Amtsgericht, Verwaltungsteil Kreisverwaltung Märkisch-Oderland), die sich auf der höchsten Stelle des Ostufer des Straussees befindet, folgt nicht der kleinteiligen Bebauungsstruktur innerhalb des Altstadtrings.

Bestandsaufnahme ALTSTADT *Juni 2017*

24 Haupt- und Wohngebäude weisen einen umfassenden Sanierungsbedarf auf und stehen leer. Davon befinden sich aktuell zwei Gebäude in der Sanierung.

Acht Gebäude haben einen hohen Sanierungsbedarf und können augenblicklich nur bedingt genutzt werden. 36 Gebäude haben einen mittleren Sanierungsbedarf und sind zumeist in Nutzung. 20 Gewerbeeinheiten stehen im Sanierungsgebiet leer. 15 Brachflächen zeigen sich innerhalb des Stadtmauerrings. Teilweise haben einzelne Grundstücke ein hohes Nachverdichtungspotenzial.

Im Mittelalter stand an dieser Stelle eine wettinische Burg, nach 1252 entstand auf deren Fundamenten ein Dominikanerkloster. Auf Befehl König Friedrich Wilhelm II. wurde an gleicher Stelle 1792 das Landarmen- und Invalidenhaus errichtet. 2002 begannen die Planungen zum Umbau und der Erweiterung des einstigen Landarmenhauses zum zentralen Amtsgericht Strausberg, das 2008 fertiggestellt wurde. Das Landratsamt Märkisch-Oderland betreibt hier gleichfalls eine Dienststelle.

Amtsgericht

Die östliche Altstadt, jenseits der Großen Straße, gliedert sich in zwei Strukturbereiche, die sich südlich bzw. nördlich der Müncheberger Straße erstrecken. Im Süden finden sich entlang der Ostseite der Großen Straße drei Bereiche, die im Wesentlichen nach der politischen Wende 1990 der Blockstruktur des historischen Stadtgrundrisses zwar folgend, aber unter Vernachlässigung der historisch gewachsenen Parzellierung mit modernen Wohn- und Geschäftshäusern in hoher Dichte überbaut wurden (Landberger Tor, Schulstraße, Grünstraße).

Zwischen Schulstraße und östlichem Stadtmauerabschnitt liegt der Lindenplatz, neben dem zentralen Marktplatz die zweite historische Platzanlage der Altstadt. Die Ostseite des Lindenplatzes gehört mit seinen Ackerbürgerhäusern und bis zur Stadtmauer reichenden Hofanlagen zum sehenswerten städtebaulichen Erbe der Strausberger Altstadt. Hingegen fehlt dem nördlich zum Lindenplatz liegenden Karree, das durch Müncheberger Straße, Schulstraße und Lindenstraße aufgespannt wird, die ursprüngliche Bebauung nahezu vollständig. Die Freifläche wird derzeit als innerstädtischer Parkplatz genutzt.

Lindenplatz

Im nördlichen Abschnitt der Großen Straße findet sich eine heterogen durchmischte Bebauungsstruktur unterschiedlicher Gebäudetypen und Baustile. Zwar hat sich die kleinteilige Parzellierung der Flurstücke über die Jahrhunderte weitgehend erhalten, dennoch entstammen die Gebäude entlang der Großen Straße unterschiedlichsten Bauzeiten, die bis nach den 2. Weltkrieg reichen, teilweise aber auch von der Prosperität der Stadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeugen. Vereinzelt ist es nach 1990 gelungen, in adäquater Form den historischen Gebäudebestand durch angemessene Neubauten zu ergänzen. Zahlreiche Gebäude bedürfen in diesen Gebiet noch der Instandsetzung, teilweise liegen ehemals gewerblich genutzte Anlagen brach.

Nördlich der Müncheberger Straße erstreckt sich zwischen Buchhorst und Stadtmauer das Quartier Jungfernstraße, das zu DDR-Zeiten mit Wohnzeilen bebaut wurde, nachdem zuvor der Gebäudebestand mittelalterlichen bzw. neuzeitlichen Ursprungs abgetragen worden war. Entlang des Buchhorsts fehlt im weiteren Verlauf teilweise die historisch gewachsene Bebauung, der Blockinnenbereich zwischen Buchhorst und Großer Straße ist weitgehend ungeordnet und stellt eine Potenzialfläche für die Zentrumsentwicklung dar.

Steckbrief STADTMAUERRING und vorgelagerte FREIRÄUME

Das Strausberger Stadtzentrum liegt eingebettet zwischen dem Ufer des Straussees und dem der Stadtmauer vorgelagerten Grüngürtel. Die Fließtäler eiszeitlichen Ursprungs durchziehen die Strausberger Stadtlage von Norden nach Süden. In Verbindung mit der den Stadtmauerring umschließenden Wall- und Grabenzone stellen sie die „Grüne Lunge“ des Stadtzentrums dar, deren Naherholungsqualitäten bisher nur unzureichend genutzt werden.

4.2 Stadtmauerring und vorgelagerte Freiräume

Der Strausberger Siedlungskern wird durch den zu großen Teilen erhaltenen Stadtmauerring definiert. Diesem vorgelagert findet sich die Wall- und Grabenzone, die östlich der Altstadt in die Freiräume des Annafließes übergehen. Westlich des Stadtmauerrings liegt der Straussee. Mit Hilfe der Städtebauförderung konnte in den vergangenen Jahrzehnten die mittelalterliche Stadtmauer in 14 aufeinander folgenden Bauabschnitten im Bestand gesichert werden.

4.3 Südliches Stadtzentrum (August-Bebel-Straße / Hegermühlenstraße)

Wall- und Karl-Liebknecht-Straße liegen außerhalb des Stadtmauerrings in der ehemaligen Wall- und Grabenzone. Die in Teilen noch vorhandene mittelalterliche Stadtmauer bildet die rückwärtige Grundstücksbegrenzung der einzelnen Flurstücke. Die zuvor unbebauten Wallanlagen wurden mit der in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts forcierten Stadterweiterung teilweise bebaut. Die ursprüngliche Grundstücksbebauung ist in ihrem äußeren Erscheinungsbild lediglich im Bereich der Wallstraße 9 in nahezu unveränderter Form überliefert.

Wallstraße 9

Die wirtschaftlich rasanten Gründerjahre führten in Strausberg zu einem zuvor nicht gekannten Bauboom, verbunden mit der Neuerschließung von Wohnsiedlungen und Villenvierteln. Der südlich des Landsberger Tores liegende Siedlungsbereich geht maßgeblich auf gründerzeitliche Bautätigkeit zurück. Vielfach beherbergten Wohnhaus und Hofanlagen neben dem repräsentativen Wohnsitz der Eigentümer zugleich auch die Wirtschaftsgebäude der ansässigen Gewerbetreibenden und Handwerker. Der Bau der Höheren Knabenschule (Gymnasium) im Jahr 1901 in der August-Bebel-Straße und der Volksschule (Grundschule) 1904 in der Hegermühlenstraße stehen für die sich entwickelnde Prosperität um 1900 und das neu entstehende Bürgertum in Strausberg.

Der wirtschaftliche Aufschwung ist eng mit dem Bau der von Berlin nach Königsberg führenden Bahnlinie verbunden, die seit 1867 mehrere Kilometer südlich der Kernstadt in Strausberg über einen Haltepunkt verfügte. Die Strausberger Eisenbahn (Straßenbahn) – ehemals Strausberger Kleinbahn – verbindet seit 1893 den in der Vorstadt liegenden Bahnhof Strausberg mit der Altstadt. Letzter Halt am Stadtzentrum ist heute die Tram-Station Lustgarten, hier treffen August-Bebel-Straße und Walkmühlenstraße zusammen.

Mit zunehmender Entfernung zum historischen Stadtmauerring verliert sich die historisch gewachsene Dichte der Bebauung. In die vorrangige Wohn- und Geschäftshaus-

Steckbrief SÜDLICHES STADTZENTRUM

Das südliche Stadtzentrum stellt den Auftakt zur Innenstadt dar. Neben Stadtverwaltung, Dienststellen der Kreisverwaltung, Geschäftssitz der Kreissparkasse Märkisch-Oderland und des Energieversorgers EWE finden sich hier die Bildungsstandorte des Theodor-Fontane-Gymnasiums, der Hegermühlen-Grundschule, das Hotel Seegasthof und die städtische Badeanstalt am Straussee.

Insgesamt besuchen 1320 Schüler die beiden Schulstandorte. Das Strandbad verzeichnet rd. 10.000 Besucher im Jahr, gleichzeitig wird das Ufer des Fichteplatzes auch als frei zugängliche Badestelle genutzt.

bebauung entlang der Straßenzüge mischen sich vermehrt Gewerbestandorte, die in Nachwendezeiten regelmäßig aufgelöst wurden und heute zur innerstädtische Wohnverdichtung herangezogen werden.[23] Weiter im Süden verändert sich die straßenbegleitende Bebauung zunehmend in von Einfamilienhäusern und Villen geprägte Siedlungsstrukturen.

Nach 1990 wurde in der Hegermühlenstraße der Gebäudekomplex Stadtverwaltung mit der EWE-Zentrale und dem Parkhaus in Betrieb genommen und bildet neben dem in der Altstadt angesiedelten Amtsgericht / Landratsamt das zweite Verwaltungszentrum im Strausberger Stadtzentrum. Der Geschäftssitz der Kreissparkasse, das Hotel Seegasthof und die historische städtische Badeanstalt im Einzugsbereich des Fichteplatzes runden das am südlichen Altstadteingang angesiedelte Versorgungsangebot ab.

Spielplatz Fichteplatz

4.4 Östliches Stadtzentrum (S-Bahnhof Strausberg Stadt)

Das östliche Stadtzentrum liegt jenseits des Annafließes. Es ist maßgeblich durch die in Blockbauweise von 1977-80 errichteten Wohnanlagen Josef-Zettler-Ring und Otto-Langenbach-Ring geprägt. Das Quartier besteht aus zwei Wohnringen mit vier bis sieben fünfgeschossigen Gebäuden, denen jeweils in westlicher Richtung ein solitäres Punkthaus vorgelagert ist. Nördlich der Müncheberger Straße schließen sich die viergeschossigen Wohnzeilen der südlichen Philipp-Müller-Straße an, die 1970 errichtet wurden und mit ihren Satteldächern den weiter im Norden liegenden Siedlungsbereichen aus den 1950-60er Jahren gestalterisch angepasst wurden. Die S-Bahntrasse begrenzt den Betrachtungsraum im Osten. Jenseits der S-Bahn liegen weitere Wohngebiete entlang der Hohensteiner Chaussee (Strausberg Ost).

Das Umfeld des S-Bahnhofs Strausberg Stadt wird derzeit mit Mitteln der Städtebauförderung neu gestaltet. Hier entsteht ein moderner Knoten des ÖPNV mit Park & Ride-Anlage sowie Umsteigebeziehungen zwischen S-Bahn und Lokal-/ Regional-Buslinien. Die Aufwertung des Freiraums wird die Verbindung zwischen Altstadt und S-Bahnhof verbessern. Über die Grünräume des Fließtales des Annafließes bestehen Fuß- und Radverkehrsverbindungen in benachbarte Quartiere, die allerdings Qualifizierungsbedarf aufweisen.

Steckbrief ÖSTLICHES STADTZENTRUM

Das östliche Stadtzentrum ist neben seiner Funktion als Wohngebiet ein zentraler Maßnahmeschwerpunkt zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt. Der S-Bahnhof Strausberg Stadt wird besonders durch die Umgestaltung und stärkere Verknüpfung zu weiteren Verkehrsträgern hat eine wichtige regionale Bedeutung erlangen und die Anbindung zur Altstadt verbessern.

[23] Siehe hierzu zum Beispiel B-Plan 50/10 Hegermühlen-Walkmühlenstraße ehemals Reinwart-Maschinenfabrik.

4.5 Nördliches Stadtzentrum (Wriezener Straße, Badstraße)

Nördlich des Wriezener Tores geht die Große Straße mit dem Ende der Stadtmauer in die Wriezener Straße über. Folgt zunächst auf die Straße an der Stadtmauer ein heterogenes Mischgebiet, reihen sich im Anschluss daran in dichter Folge Einrichtungen des Gemeinbedarfs auf - das Wohnheim der Bundeswehr (ehemaliges Ledigenwohnheim der NVA), das Oberstufenzentrum, die Schwimmhalle, die Turn- und Festhalle sowie die Energiearena.

Kulturpark

Der Kulturpark liegt außerhalb des Stadtmauerrings unterhalb des auf einer Anhöhe sitzenden Amtsgerichts- und Kreisverwaltungsgebäudes am Ufer des Straussees. Der Kulturpark bietet mit Bühne, Festwiese und Badestelle vielfältige Möglichkeiten für Veranstaltungen und zur Freizeitgestaltung. Die Anlagen bedürfen, ebenso wie die Baulichkeiten der Turn- und Festhalle sowie der Energiearena umfassender Modernisierung und Instandsetzung. Entlang der Badstraße reihen sich nahe des Strausseeufers Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und Bauzeit auf.

Im Norden des Untersuchungsgebietes definiert das Grundstück des ehemaligen Klubs am See den räumlichen Gebietsabschluss. Das einst für das kulturelle Leben der Stadt bedeutsame Gebäude wurde im Frühsommer 2017 abgerissen, neue Wohngebäude sowie Servicewohnungen entstehen auf den Grundstücksflächen. Die zukünftige Nachnutzung des ehemaligen Polizeistandortes ist derzeit noch ungewiss. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg und soll veräußert werden.

Steckbrief NÖRDLICHES STADTZENTRUM

Neben den prägenden öffentlichen Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen wird das nördliche Stadtzentrum durch die Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entlang der Badstraße am Ostufer des Straussees geprägt. In den vergangenen 25 Jahren hat hier nördlich des Kulturparks eine schrittweise Nachverdichtung stattgefunden.

Zwischen der Wohnlage Philipp-Müller-Straße und den Wohn- und Gewerbegrundstücken Wriezener Straße finden sich südlich der Energie-Arena im Fließtal des Annafließes städtebauliche Gemengelagen mit einem größeren Garagenkomplex und Kleingartenanlagen am Hopfenweg. Östlich der Energie-Arena befinden sich die Liegenschaften der Anne-Frank-Oberschule und der Kita Zwergenland.

Karte 4 - Nutzungsstrukturelle Gliederung des Aktiven Stadtzentrums Strausberg

5 Bestandsanalyse und Prognose (Strukturelle Bestandsaufnahme)

Die Bestandsanalyse und Prognose gliedert sich entsprechend der Themenfelder der Programmstrategie zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**.[24]

5.1 Funktionsstruktur / Versorgungssicherheit

Das Strausberger Stadtzentrum mit seinen wesentlichen Strukturbereichen weist unterschiedliche funktionale Schwerpunkte auf.

Altstadt (Handel und Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen)

Die Altstadt bildet das historische Zentrum der Stadt Strausberg mit vielfältigen Angeboten des Einzelhandels und der konsumorientierten Dienstleistungen, die sich im Wesentlichen entlang der Großen Straße bündeln. Die Altstadt ist mit ihren idyllischen Wohnlagen abseits der Großen Straße darüber hinaus beliebter Wohnort und Bestandteil der Strausberger Identität.

„Die im Jahr 2009 erarbeitete Stadtumbaustrategie hatte eine Leerstandquote von rd. 5 % für die Stadt Strausberg ermittelt. Seitdem hat sich der Mietwohnungsmarkt weiter belebt und die Leerstandquoten sind gesunken. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass der Leerstand nur noch von einer Fluktuationsreserve gebildet wird. Dementsprechend ist auch das Preisniveau für vermieteten Wohnraum in den letzten Jahren gestiegen und liegt nach dem Mietspiegel 2015 im Mittel bei 5,28 € pro Quadratmeter. Damit wird es auch in Strausberg zunehmend wichtig, dass auf ein ausreichendes Angebot von preiswertem Wohnraum geachtet wird.“

Neue Perspektiven wagen - S. 17

Die Große Straße sowie der Lindenplatz verzeichneten Anfang der 1990er Jahre ein breites Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (über 60 Einzelhändler, 25 Dienstleistungsbetriebe, 14 Handwerksbetriebe, sieben Arztpraxen). In der Altstadt konzentrierten sich weiter Verwaltungen des Landkreises und der Stadt, das Amtsgericht, kulturelle Anbieter wie die Bibliothek und ein Kino.

Bedingt durch die kleinteilige Bebauungsstruktur in der Altstadt stehen dem Handel- und Dienstleistungsgewerbe vorrangig kleine Laden- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Insbesondere der nördliche Abschnitt der Großen Straße ab dem Marktplatz weist Leerstände und Sanierungsrückstau im historischen Gebäudebestand auf.

Die Altstadt als Einzelhandelsstandort steht von vielen Seiten her unter Druck: Die Nähe und günstige Anbindung an Berlin reizt die Einwohner und die Bevölkerung des Mittelbereichs, zum Einkaufen in die Hauptstadt zu fahren. Großflächiger Einzelhandel im A10-Center oder im Kaufpark Eiche locken mit günstigen Preisen, kostenfreien Parkplätzen und langen Öffnungszeiten.

[24] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), 2017.

Aber auch im Stadtgebiet selbst hat die Altstadt erhebliche Konkurrenz. Bereits im Jahr 2003 war der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet das Handelscentrum mit rd. einem Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Nur 15 % der Verkaufsfläche entfielen damals auf die Altstadt. Um das Jahr 2007 wurde die Verkaufsfläche im Handelscentrum in einem vierten Bauabschnitt um 5.400 m² erhöht. Damit verschob sich der Anteil der Verkaufsfläche weiter zu Gunsten des Handelscentrums.

Das Potenzial der **ALTSTADT** liegt in der historischen, zum Teil denkmalwerten Bausubstanz, die dem Strausberger Stadtzentrum zu baukultureller Identität verhilft. Teilweise ist es mit Hilfe der Städtebauförderung gelungen das historische Ensemble umfassend zu erhalten und zu revitalisieren.

Im nördlichen Teilabschnitt der Großen Straße besteht aber weiterhin umfassender Handlungsbedarf.

Um der Großen Straße zu mehr Anziehungskraft zu verhelfen, hat die Stadt über mehr als ein Jahrzehnt das Vorhaben eines privaten Investors unterstützt, durch den Bau eines Fachmarktzentrums mit etwa 10.000 m² Verkaufsfläche (Altstadt-Center) im Bereich Große Straße 46-52 bis zum Buchhorst einen Magnetbetrieb zu schaffen, der Kunden aus Strausberg und dem Mittelbereich in die Altstadt ziehen sollte. Letztlich haben die Stadtverordneten dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mangels Finanzierungssicherheit des Investors im Jahr 2015 ihre Zustimmung entzogen. Dennoch bleibt es Ziel der Stadt, an diesem Standort eine Einzelhandelsansiedlung mit Magnetfunktion für die Große Straße zu realisieren. Der Prozess wird jedoch aufgrund des Eigentumsverhältnisses mutmaßlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Große Straße 48-52

Dem Marktplatz mit dem historischen Rathaus, das heute als Bibliothek und Standesamt genutzt wird, fehlt derzeit die adäquate Nutzung der Platzrandbebauung. Derzeit werden aber mehrere Gebäude im Rahmen der Stadterneuerung saniert. Besondere Impulse sind durch die Reaktivierung des traditionellen Strausberger Kinos im Gebäude Markt 13 zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzung als (nicht-kommerzielles) Arthouse-/ Programm-Kino in Verbindung mit einer kulturellen Nutzungen und einem Gastronomiebetrieb, ist hier ein besonderes kommunales Engagement erforderlich.

Mit den Dienststellen des Amtsgerichts und der Kreisverwaltung in der Klosterstraße befinden sich zwei wichtige öffentiche Behörden im unmittelbaren Umfeld der Großen Straße, die einerseits eine erhebliches Arbeitsplatzangebot darstellen und andererseits wichtige Frequenzen (Beschäftigte und Besucher) für die privatwirtschaftlichen Angebote des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Stadtzentrum erzeugen.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die klassischen zentrenprägenden Funktionen des Einzelhandels wie Fachgeschäfte der Sortimente Schuhe und Bekleidung unterrepräsentiert sind. Die Nutzungsstruktur insgesamt wird durch Dienstleistungen aller Art (u.a. Kosmetik, Friseur) und den Gesundheitssektor (Ärzte, Physiotherapie u.a.) geprägt.

Experten-Gespräch *März 2017*

Gewerbeverein Strausberg

Handlungsbedarfe:

- Steigerung der Attraktivität nördlicher Bereich Große Straße (z.Z. viele Leerstände, Brachen, Kundenfrequenz geringer als im südlichen Bereich, Problematik der „Durchfahrer“)
- Altstadtcenter als Magnetbetrieb und zur Belebung wünschenswert
- Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Nutzbarmachung und Gestaltung der Großen Straße (z.B. Terrassen und Blumenampeln)
- Verbesserung des Branchenmix in der Großen Straße
- Aufwertung und Gestaltung Kulturpark als „Frequenzbringer“ für Gewerbe
- Kino als „wichtiges Projekt“ zur Belebung und Tradition in der Stadt

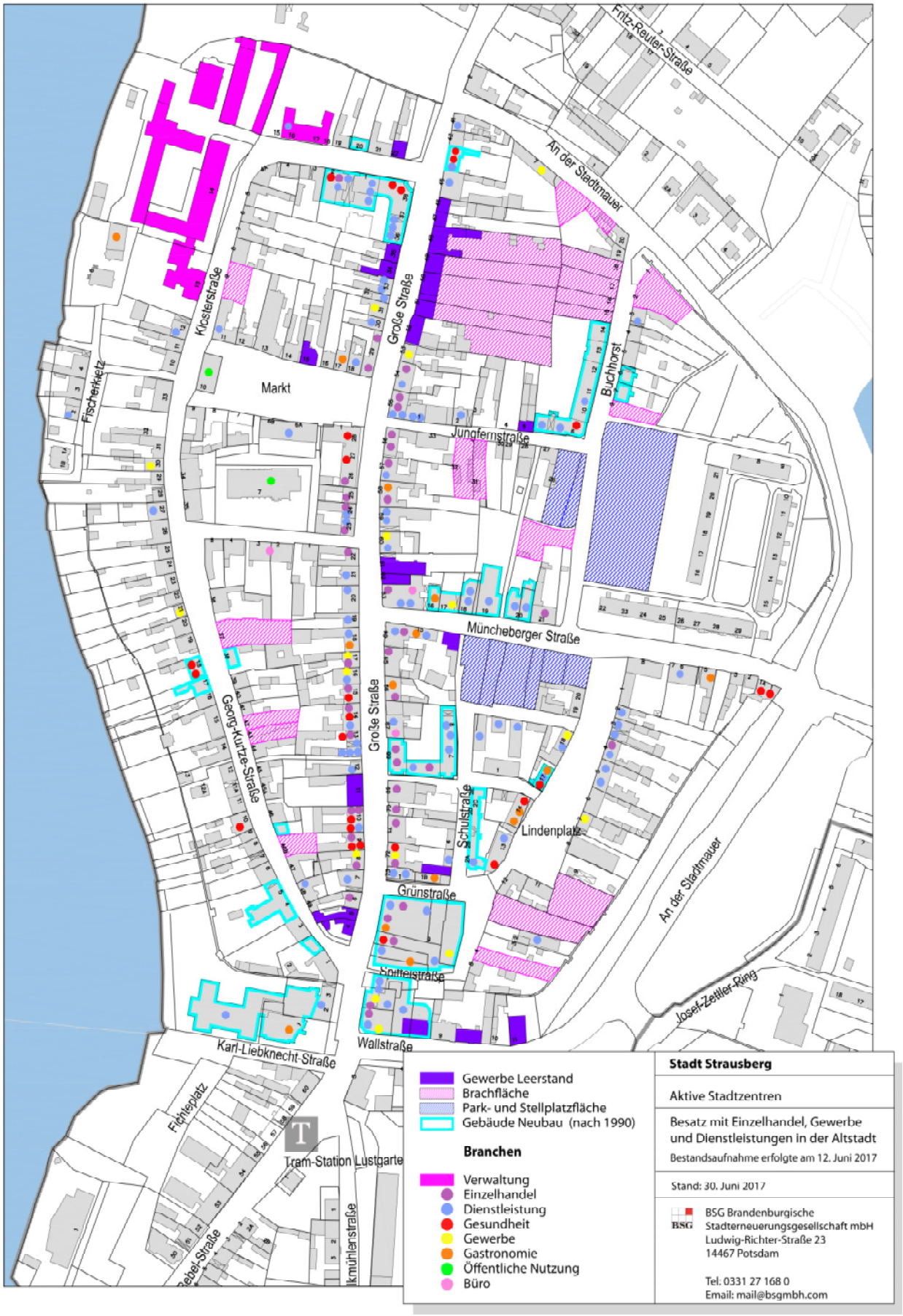
Leerstand von Ladengeschäften ist vor allem im Nordabschnitt der Großen Straße festzustellen. Dieser Leerstand ist maßgeblich durch das nicht realisierte Vorhaben des Altstadt-Centers verursacht bzw. bedingt. Handlungsbedarf besteht weiterhin bei der Gestaltung der Geschäfte (Schaufenster, Warenpräsentation, Außenwerbung) und der Verbesserung des Warenangebots.

8 - Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe nach Branchen in der Strausberger Altstadt

Darstellung: BSG mbH

EINZELHANDEL	**SUMME**	**139**
	• Bäcker	3
	• Bekleidung und Schuhe	17
	• Blumenläden	5
	• Bücher, Schreibwaren & Geschenke	4
	• Lebensmittel	7
	• Stoffe und Kurzwaren	3
DIENSTLEISTUNG	**SUMME**	**90**
	• Banken	10
	• Beherbergung	2
	• Betreutes & Service-Wohnen	2
	• Bildungsangebote, Erwachsenenbildung	5
	• Rechtsanwälte	4
	• Steuerberater	3
	• Sport	1
	• Frisör	10
	• Kosmetik und Nagelstudio	11
	• Reisebüro	4
	• Telekommunikation	2
	• Versicherungen	11
	• Sonstige Dienstleistungen (u.a. Compuer, Fahrschule, Bestattungen, Immobilien, Taxi	25
GESUNHEIT	**SUMME**	**17**
	• Facharzt	15
	• Tierarzt	2
GESUNHEITSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	**SUMME**	**9**
	• Apotheke	2
	• Optiker	3
	• Sonstige	4
GEWERBE	**SUMME**	**7**
	• Handwerksbetriebe - Bau	4
	• Spielhalle	1
	• Uhren & Schmuck, Juwelier	2
GASTRONOMIE	**SUMME**	**14**
ÖFFENTLICHE NUTZUNG	**SUMME**	**4**
	• Bibliothek	1
	• Kirche	1
	• Außenstelle Landratsamt	1
	• Amtsgericht Strausberg	1

Karte 5 - Besatz mit Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen in der Altstadt



Südliches Stadtzentrum (Verwaltung, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen)

Tramhaltestelle Lustgarten

Der südliche Altstadteingang am Landsberger Tor ist ein wichtiger Knotenpunkt des städtischen Lebens. Hier befindet sich mit der Endhaltstelle der Strausberger Eisenbahn einer der Zugangspunkte zum ÖPNV. Gleichzeitig sind hier öffentliche Einrichtungen mit hoher Zentralitätswirkung verortet: Stadtverwaltung, Geschäftssitz des örtlichen Energieversorgers, Gymnasium, Grundschule, Sparkasse, Stadt- und Touristinformation, Strandbad und ein Hotel sowie mehrere gastronomische Einrichtungen und Dienstleister.

Bahnhofsgebäude Walkmühlenstraße Strausberger Eisenbahn

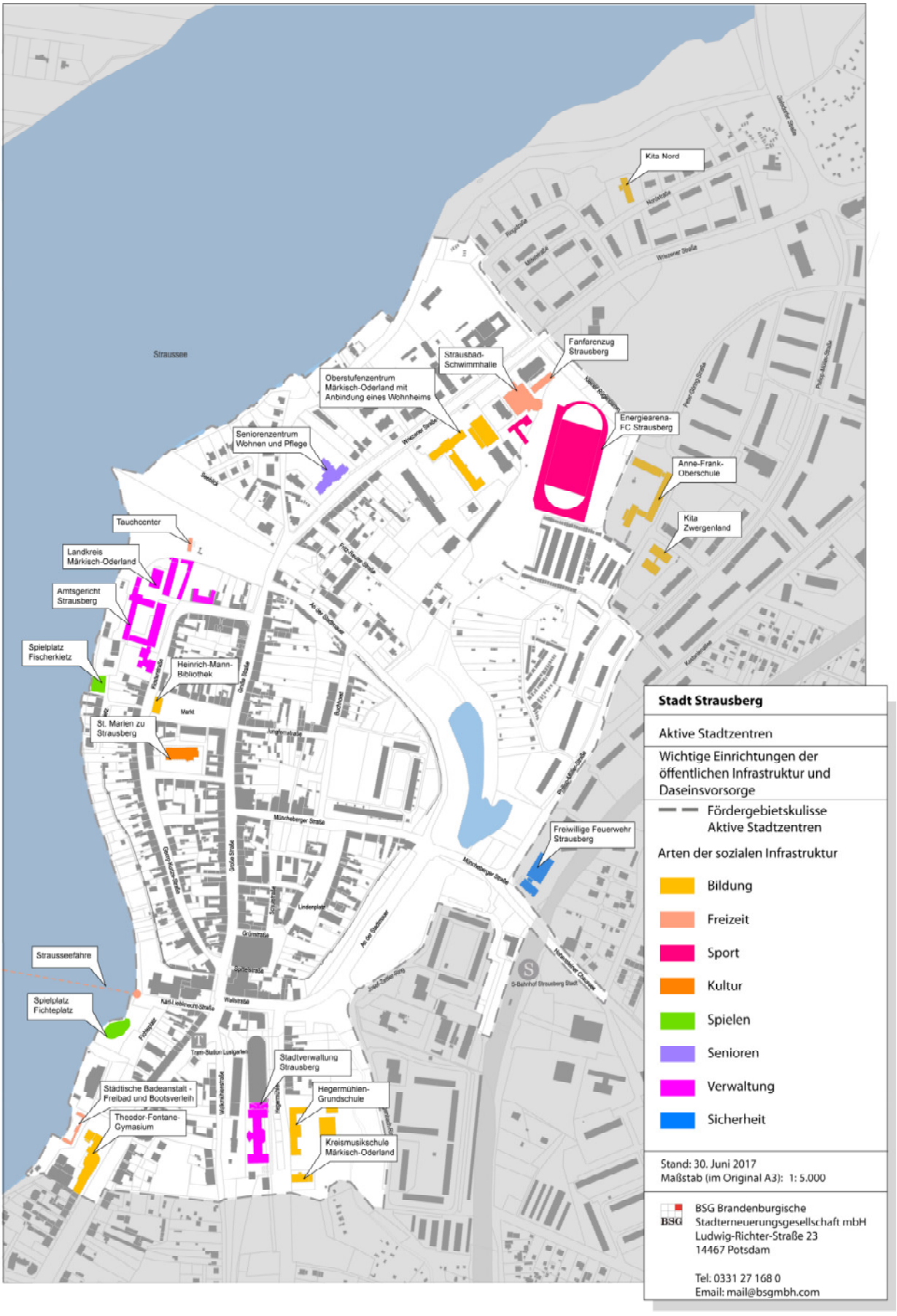
Anschließend an die historische Bebauung der August-Bebel-Straße, Walkmühlenstraße und Hegermühlenstraße finden sich ausgedehnte Wohnbauflächen, die planungsrechtlich gesichert sind und die mittelfristig im südlichen Stadtzentrum vorhandenen überwiegend gründerzeitlich geprägten Wohnanlagen ergänzen und verdichten werden. Der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhof der Strausberger Eisenbahn in der Walkmühlenstraße wurde 2017 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Die Sanierung weiterer Teile des Ensembles (Lagerhalle) ist in Vorbereitung.

Östliches Stadtzentrum (Wohnen)

Im Gegensatz zum südlichen Stadtzentrum ist das östliche Stadtzentrum durch die Anlagen des komplexen Wohnungsbaus geprägt, die nach 1970 entstanden. Östlich der Wohngebäude befindet sich der S-Bahnhof Strausberg Stadt, der den Zugang zum Berliner S-Bahnnetz sicherstellt. Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes ist derzeit Gegenstand einer umfassenden Aufwertungsmaßnahme. Das Bahnhofgebäude konnte 2017 durch die Stadt Strausberg von der Deutschen Bahn erworben werden. Derzeit betreibt die Stadt die Veräußerung des Grundstücks an einen Investor.

Nördlich der Hohensteiner Chaussee befindet sich der Standort der Strausberger Feuerwehr. Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind in diesem Stadtbereich kaum zu finden, dafür liegen eine der kommunalen Grundschulen und drei Kindertagesstätten im weiteren Einzugsbereich des östlichen Stadtzentrums, die maßgebliche Versorgungsfunktionen für das Stadtzentrum übernehmen.

Karte 6 - Wichtige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge



Nördliches Stadtzentrum / Wriezener Straße (Bildung, Sport, Kultur und Freizeit)

Vergleichbar mit dem Verwaltungsschwerpunkt am südlichen Altstadteingang beherbergt auch der nördlich der Altstadt gelegene Siedlungsbereich entlang der Wriezener Straße zentrenrelevante Funktionen mit gesamtstädtischer Bedeutung, die u.a. aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im unmittelbaren Stadtkern, der historischen Altstadt, angesiedelt werden konnten. Hierbei sind vorrangig die Sportstätten wie das Hallenschwimmbad, das städtische Sportstadion, die Energie-Arena Strausberg, sowie die Turn- und Festhalle als historisch gewachsene Einrichtungen zu nennen.

Experten-Gespräch *Juni 2017*

Vorstand FC Strausberg

Handlungsbedarfe im Areal Energiearena:

- Modernisierung Energiearena, auch technische Aufrüstung (Soundanlage)
- Schaffung einer Überdachung der Haupttribüne
- Ausweisung neuer Flächen für weitere Sportfelder
- Gestaltung bzw. Ausweisung von Parkplätzen
- Schaffung eines Treffpunktes für „Alle“, auch Vereinsexterne (Bistro, Vereinskneipe)
- Unterstützung der Stadt bei Veranstaltungen (Hinweis: Lärm)

Probleme/ Hemmnisse

- Fehlende personelle und finanzielle Kapazitäten um weitere (neue) Angebote zu schaffen (z.B. Sommercamp im Kulturpark, Beachvolleyball, Angebote für Eltern, Lauftreff)

Das 1999 nach umfassender Sanierung wieder eröffnete Strausbad verfügt über ein 25 m-Sportbecken, Erlebnisbecken und eine Kinderplanschbecken. Hinzu kommen zwei Rutschen und eine Sauna-Landschaft. Die jährliche Besucherzahl liegt bei rd. 85.000 Gästen.

Die Energie-Arena bietet mit dem Stadion mit Laufbahn und Großfeld-Fußballplatz sowie einer Tribüne für bis zu 4.000 Zuschauer und weiteren Sportanlagen (Bogenschießanlage) hinreichende Bedingungen für den Wettkampf-, Schul- und Freizeitsport, weist aber umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sowie funktionelle Defizite für den Sport- und Wettkampfbetrieb auf. Zahlreiche Strausberger Vereine, insbesondere der FC Strausberg und der Fanfarenzug, haben hier ihre Trainings- und Wettkampfstätten.

Zum jährlichen Platzkonzert des Fanfarenzugs Strausberg finden sich über 3.000 Zuschauer im größten Stadion des Mittelbereich Strausberg ein. Besondere Bedeutung hat die Energie-Arena auch für den Schulsport. Verschiedene Bildungseinrichtungen (Oberstufenzentrum, Anne-Frank-Oberschule und die Strausberger Grundschulen) nutzen die Energie-Arena als Schulsportanlage. Mit dem Ansteigen der Schülerzahlen aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung wird sich der Nutzungsdruck sowohl im schulischen
Bereich als auch im Vereins- und Freizeitsport weiter erhöhen. Die Stadt hat deshalb eine umfassende Studie zur Aufwertung der Energie-Arena erarbeiten lassen, die neben der verbesserten Einbindung und Erschließung (Zufahrten und Stellplätze) die Erneuerung der Sport- und Zuschaueranlagen und die Beseitigung von substanziellen und funktionellen Defiziten vorsieht.

304 Schüler besuchen die Anne-Frank-Oberschule, **115 Kinder** können in der Kita Zwergenland betreut werden. Das Oberstufenzentrum Märkisch-Oderland ist von überregionaler Bedeutung, rd. **1.800 Schüler** erhalten hier eine Ausbildung.

In der Energie-Arena trainieren die Strausberger Vereine mit ihren Mitgliedern. Das Hallenbad hat im Jahr **85.000 Besucher**. Im Kulturpark finden jedes Jahr mehrere Veranstaltungen statt, gleichzeitig können Wohnmobilbesitzer hier für geringes Entgelt am Ufer des Straussees übernachten.

In dem Gebäudeensemble der 1883 errichteten Erziehungs- und Ausbildungsanstalt des Provincialverbandes Brandenburg-Preußen in der Wriezener Straße 28 befindet sich der

Standort Strausberg des Oberstufenzentrums Märkisch-Oderland, das berufliche Bildungsgänge der Berufsschule, der Fachoberschule und der berufsorientierten gymnasialen Oberstufe (Fachabitur) anbietet. Nachdem 1990 die zwischenzeitliche militärische Nutzung aufgegeben worden war, wurde das stadtbildprägende Ensemble bis 1997 umfassend saniert und durch einen Turnhallen-Neubau ergänzt. Im Schuljahr 2015/16 wurden über 1.800 Schülerinnen und Schüler von über 100 Lehrkräften unterrichtet. Östlich der Energie-Arena liegen die Anne-Frank-Oberschule und die Kita Zwergenland. Aufgrund des steigenden Kinderbetreuungsbedarfs wird die vorhandene Kita durch einen Neubau ersetzt.

Eine markante Landmarke ist das ehemalige Ledigenwohnheim der NVA in der Wriezener Straße 28, das bis heute als Wohnheim der Bundeswehr fungiert. Schräg gegenüber in der Wriezener Straße 1a befindet sich das Seniorenzentrum Dietrich Bonhoeffer der Stephanus Wohnen und Pflege gGmbH, dass 2001 eröffnet wurde und knapp 100 Plätze für betreutes Wohnen im Alter bietet.

KLUB AM SEE

Im Bereich des nördlichen Stadtzentrums gibt es mehrere derzeit leerstehende Liegenschaften wie die ehemalige Turn- und Festhalle nördlich des Schwimmbads, das Areal des Klubs am See, einem zu DDR-Zeiten von der Nationalen Volksarmee errichteten Kulturhaus, und das ehemalige Polizeirevier Strausberg westlich der Wriezener Straße: Alle Objekte befinden sich derzeit in der Vermarktung bzw. in der Vorbereitung für eine Nachnutzung mit Schwerpunkt Wohnen.

5.2 Soziale Kohäsion

Der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Bevölkerungsstruktur, die Altersverteilung und die Möglichkeiten der Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben unabhängig von ihrem sozialen, kulturellen, religiösen oder ethnischen Status bestimmt.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

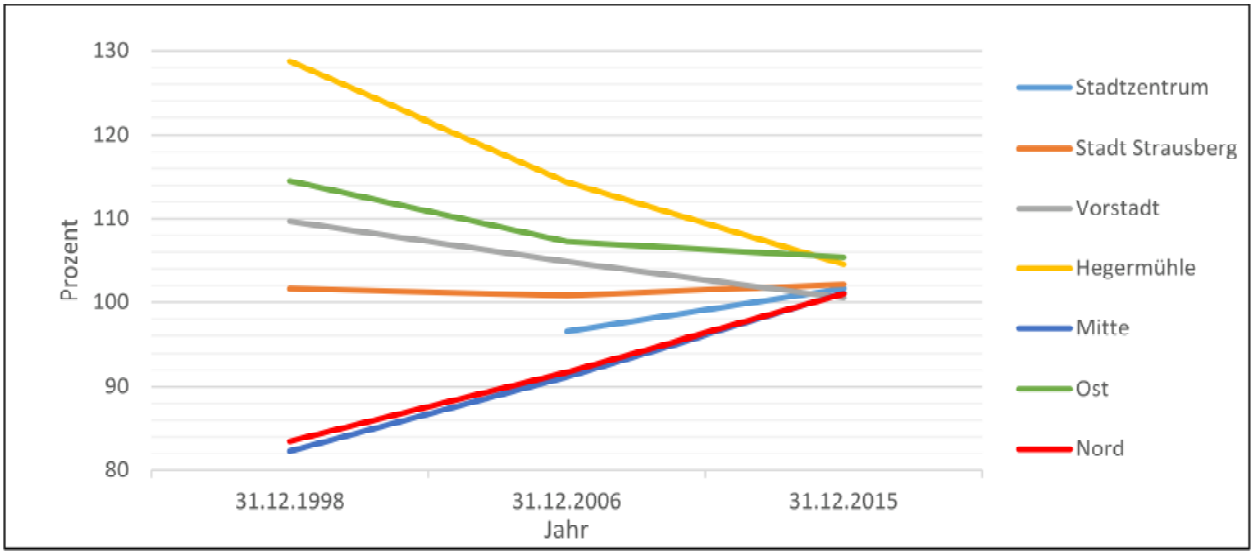
Die Stadt Strausberg ist mit insgesamt rd. 26.700 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Märkisch-Oderland. Nachdem zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungszahl rückläufig war, kam es im Zeitraum 2000 bis 2005 zu einer Konsolidierung der Werte, bevor in der Stadt ab 2006 nochmals deutliche Verluste zu verzeichnen waren. Seit 2012 ist wieder ein moderates Wachstum der Meldezahlen festzustellen.

Ursächlich für die aktuelle Entwicklung dürften verschiedene Faktoren sein: Das Berliner Umland profitiert von Wanderungsbewegungen aus dem angespannten Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt. Gleichzeitig zeigt sich eine Tendenz des Zuzugs aus dem ländlichen Raum in die Mittelzentren als zentrale Versorgungsorte des Umlands. Nicht zuletzt ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch stabile bis leicht steigende Geburtenraten besser als in den Jahren der Nachwendezeit. So wurden 2015 doppelt so viele Kinder wie 1992 geboren. Der positiven Entwicklung der Geburtenzahlen stehen nahezu unveränderte Sterbezahlen bei gleichzeitig leicht steigender Bevölkerungszahl gegenüber.

Neben diesen generellen für den engeren Entwicklungsraum festzustellenden Tendenzen dürften die Entscheidungen der Bundeswehr für den Standort Strausberg einen Faktor in der Bevölkerungsentwicklung darstellen. Gleichzeitig fördert die Stadt Strausberg durch die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und die Nutzung städtebaulicher Potenzialflächen für die innerstädtische Verdichtung und den Eigenheimbau die Attraktivität als Wohnstandort und geniert Zuzug von außen, der zu moderatem Wachstum mit Augenmaß führt.

9 - Bevölkerungsentwicklung nach statistischen Stadtteilen

Quelle: Stadt Strausberg, Basisjahr 2012 = 100% bezogen auf den jeweiligen Planungsraum

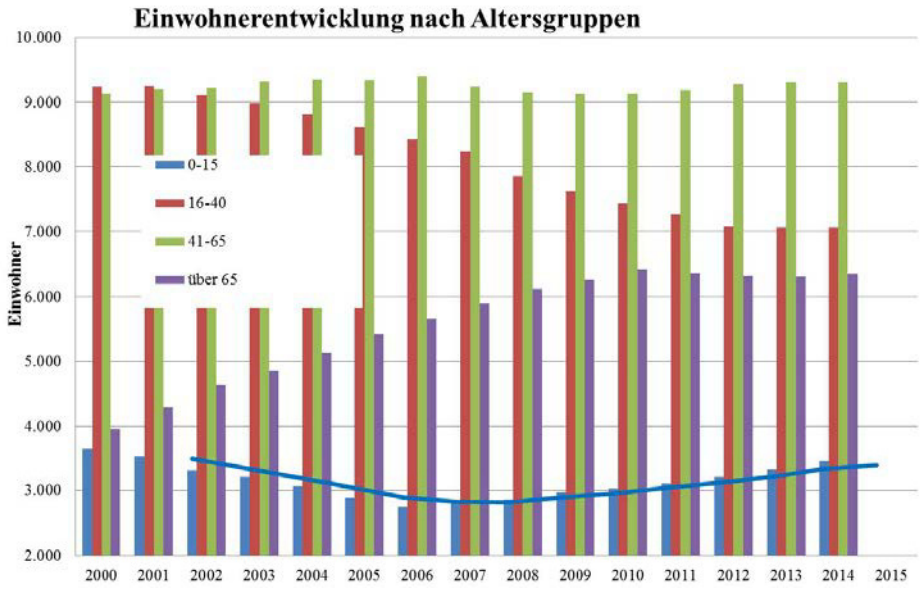


Verschiedene Indikatoren deuten tendenziell auf eine „Verjüngung“ der Stadt hin[25], die 2009 eingesetzt hat. So steigt die Anzahl der Kinder- und Jugendlichen (Altersgruppe 0-15 Jahre), während die Zahl anderer Altersgruppen weitgehend unverändert bleibt bzw. stagniert. Durch eine gelungene Integration von Flüchtlingen und den weiteren Zuzug von Familien sind weitere positive Auswirkungen auf die Altersstruktur zu erwarten. Dennoch konnte der 1998 festgestellte Anteil der unter 16-jährigen an der Gesamtbevölkerung in Höhe von 14,8% bisher noch nicht wieder erreicht werden und liegt 2015, trotz steigender Werte, lediglich bei 13,4%. Gleichzeitig stieg zwischen 1998 und 2015 das Durchschnittsalter der Strausberger von 40,8 auf 46,6 Jahre an.

Zwischen 1990 und 2000 war die Stadt Strausberg mit einer weit über der Zuzugsrate liegenden Wegzugsrate konfrontiert. In einzelnen Jahren wurden Spitzenwerte zwischen 550 und 770 Personen notiert. Seit 2001 liegen die Werte zumeist im positiven Bereich, wenngleich erst seit 2013 Zuzugszahlen im dreistelligen Bereich festzustellen sind.

Wurden 2015 (26.434) die Bewohnerzahlen aus dem Jahr 1998 (26.296) wieder erreicht, so zeigt sich zwischen den Stadtteilen deutliche Veränderungen der Werte.

[25] Siehe Neue Perspektiven wagen Strausberger Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016, Seite 10.



Trendlinie über drei Jahre gemittelt.

10 - Einwohnerentwicklung der Stadt Strausberg nach Altersgruppen

Darstellung: Neue Perspektiven wagen Strausberger Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016

Verloren die Vorstadt (-9,1%), Hegermühle (-23,1%) und Ost (-8,4%) gemeinsam rd. 900 Einwohner, verzeichnen die städtischen Gebiete Mitte (+22,8%) und Nord (+20,9%) deutliche Zuwächse, so dass heute rd. 1.400 mehr Menschen in diesen beiden prosperierenden Stadtteilen leben.

In der Gebietskulisse Stadtzentrum leben heute 2.731 Menschen. In den vergangenen zehn Jahren stieg die Bevölkerungszahl in diesem Bereich um 6,5%. Im Vergleich dazu wuchs die Bevölkerung in der Gesamtstadt zwischen 2006 und 2016 lediglich um 0,75%. Rd. 10,2% der Strausberger Gesamtbevölkerung lebt in der Gebietskulisse Stadtzentrum.

Bildung

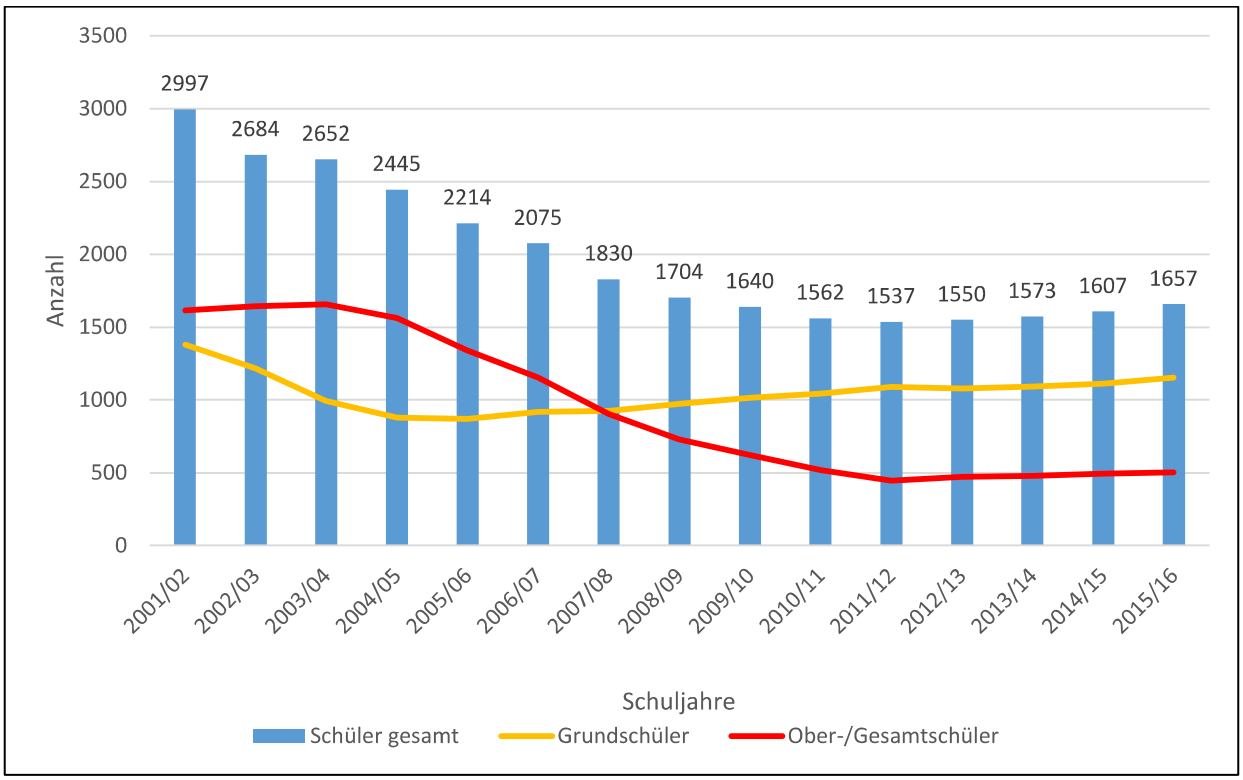
Das Strausberger Stadtzentrum wird durch mehrere Bildungsstandorte mit örtlicher und regionaler Bedeutung versorgt, die in kommunaler, kreislicher und freier Trägerschaft geführt werden. Während am südlichen Eingang des Stadtzentrums das Fontane-Gymnasium und die Hegermühlen-Grundschule liegen, befindet sich nördlich der Altstadt das Oberstufenzentrum des Landkreises. Außerhalb des hier betrachteten Untersuchungsraums, aber im Einzugsbereich des Stadtzentrums, liegen die Anne-Frank-Oberschule und die freie Schule mit Grundschule und gymnasialer Oberstufe (Bundtstift). Östlich der S-Bahntrasse liegt eine weitere Grundschule (Am Wäldchen), die insbesondere die Wohngebiete des komplexen Wohnungsbaus und die neu entstehenden Einfamilienhausgebiete versorgt und auf ständig wachsende Schülerzahlen verweisen kann.

Die **Strausberger Schulen** im Stadtzentrum arbeiten alle an ihren Kapazitätsgrenzen und verfügen nur über geringe Erweiterungspotenziale.

Schulgebäude und Kitaeinrichtungen werden kontinuierlich mit dem Ziel der Kapazitätserweiterung ausgebaut und saniert. Defizite bestehen im Bereich der Sporthallen, so erhält die **Hegermühlen-Grundschule** derzeit eine neue Schulsportmehrzweckhalle, deren Bau aus dem kommunalen Haushalt finanziert wird.

Insgesamt besuchen aktuell 2.218 Schüler unterschiedlichen Alters (Klassenstufen 1-12) die im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe liegenden Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus nehmen 1.850 Schüler die Berufsbildungsangebote im ersten und zweiten Bildungsweg des Oberstufenzentrums Märkisch-Oderland und der Volkshochschule Märkisch-Oderland (Zentrum für Erwachsenenbildung und Medien) wahr.

11 - Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Strausberg[26]



Durch die positive Entwicklung bei den Kinderzahlen wächst die Zahl der Schüler kontinuierlich, dies stellt Strausberg vor wachsende Herausforderungen, um genügen Schulplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen bereitstellen zu können. Auffällig ist, dass innerhalb des Stadtmauerrings kein Bildungsstandort angesiedelt ist. Die Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich ausschließlich im weiteren Umfeld des Stadtzentrums. Im Norden, außerhalb des Betrachtungsbereichs, liegt die Kita-Nord, östlich der Energie-Arena findet sich die Kita-Zwergenland, im Einzugsgebiet des S-Bahnhofs Strausberg Stadt stellen die Kita-Sonnenschein und die Kita-Zauberland die Versorgung sicher, während die Hegermühlen-Grundschule über eine eigene Horteinrichtung verfügt. Aufgrund des steigenden Kinderbetreuungsbedarfs wird die vorhandene Kita Zwergenland perspektivisch durch einen Neubau ersetzt. Weitere Kinderbetreuungs- und Schulkapazitäten sind bedarfsabhängig aufzubauen. Wünschenswert wäre eine zentrumsnahe Ansiedlung, z.B. auf Reserveflächen östlich des S-Bahnhofs Strausberg Stadt.

Hegermühlen-Grundschule

[26] Neue Perspektiven wagen. Strausberger Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016.

		2013	2014	2015	2016
Freie Schule (BundtStift)	1-6	157	155	170	170
Grundschule am Wäldchen	1-6	303	307	321	352
Hergemühlen-Grundschule	1-6	365	377	407	422
	Summe	**825**	**839**	**898**	**944**
Anne-Frank-Oberschule	7-10	278	300	313	311
Freie Schule (BundtStift)	7-12	83	98	98	116
Theodor-Fontane-Gymnasium	7-12	877	922	902	897
	Summe	**1238**	**1320**	**1313**	**1324**
Gesamtsumme aller Schüler		**2063**	**2159**	**2211**	**2268**
Oberstufenzentrum		1802	1688	1802	1802
Volkshochule 2. Bildungsweg	9-13	81	74	72	48
		1883	**1762**	**1874**	**1850**

Tabelle 1 - Entwicklung der Schülerzahlen im Einzugsbereich des Stadtzentrums Strausberg[27]

Derzeit gelingt es der Stadt Strausberg mit Hilfe von Ausnahmegenehmigungen, die vorliegenden Bedarfe im Bereich der Kinderbetreuung zu befriedigen. Die Stadt sieht sich aber, trotz der in den vergangenen Jahren erzielten Kapazitätserweiterungen, mit einer konstanten Nachfragesteigerung konfrontiert und wird perspektivisch nicht genügend Betreuungsplätze bereitstellen können. Der Bedarf an Hortplätzen kann weiterhin nur durch die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gedeckt werden. Im Hort „Straussee Strolche“ ist eine Kapazitätserhöhung geplant, die im Zuge der Baumaßnahme (Schulsportmehrzweckhalle, Mensa) am Schulstandort erzielt werden soll.

Bei einer in den kommenden Jahren konstanten Zahl der Geburten wird zum Erreichen des angestrebten Versorgungsgrads ein steigender Fehlbedarf festzustellen sein. Auf Grund der verstärkten Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Stadtzentrum und dem damit erwartungsgemäß verbundenen Zuzug von Familien, werden die Bedarfe in verstärktem Maße in den innerstädtischen Gebieten steigen.

Soziale Situation der Bevölkerung

Die soziale Situation der Gesamtstadt Strausberg hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt verbessert. Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld I (ALG I) ist in Strausberg seit 2005 rückläufig und hat sich von 2.236 Personen (Stichtag 31.12.2005) auf 1.026 Personen (Stichtag 31.12.2016) reduziert. Dies entspricht mehr als einer Halbierung der Anspruchsberechtigten. Gleichzeitig nahm auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Unterstützung nach ALG II erhalten, um rd. 7% ab. Parallel stieg die Zahl der am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren 2008 – 2016 um 1.253 Personen auf 9.703 Personen an. Davon arbeiten 2.802 Personen in Strausberg und 6.787 pendeln aus. Insgesamt standen 2016 in Strausberg 8.694 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung, demnach

[27] Datenquelle: https://bildung-brandenburg.de/schulportraets. Stand:06.06.2017.

pendelten 5.778 Personen nach Strausberg ein. Somit ist ein negatives Pendlersaldo von 1008 Personen am Strausberger Arbeitsmarkt zu verzeichnen.

Die Strausberger Wirtschaft entwickelt sich gemäß den vorgenannten Arbeitsmarktdaten positiv und bildet gute Voraussetzungen für die Stärkung der zentralen Funktionen, die im Stadtzentrum bereits angelegt sind und die es weiter auszubauen gilt.

Tabelle 2 - Kinderbetreuungszahlen Stadt Strausberg

Ort/Einrichtung	Kapazität	betreute Kinder [++]			Auslastung %	Kapazität	betreute Kinder [+++]		Auslastung %
	Stichtag 01.06.2014	Stichtag 01.06.2012	Stichtag 01.06.2013	Stichtag 01.06.2014	Stichtag: 01.06.2014	Stichtag 31.12.2016	Stichtag 01.03.2015	Stichtag 01.11.2016	Stichtag 01.11.2016
Hort "Am Wäldchen"	175	178	183	184	*105,1	210	162	190	90%
Hort „Straussee Strolche“	258	233	255	266	*103,1	330	287	315	95%
Kita „Sonnenschein“	100	99	99	100	100	115	100	110	96%
Kita „Nord“	53	50	53	53	100	53	52	52	98%
Kita „Tausendfüßler“	130	128	127	122	93,8	130	130	125	96%
Kita „Wirbelwind“	190	199	201	210	*110,5	240	201	226	94%
Kita „Zwergenland“	115	96	105	111	96,5	115	109	109	95%
Kita „Spatzennest“	162	106	124	142	87,7	162	147	158	98%
Hort der Freien Schule	200	140	147	147	73,5	k.A.	48		
Kita „Am See“	160	136	143	144	90	160	152	160	100%
Kita „Juri Gagarin“	230	219	212	206	89,6	230	218	181	79%
Kita „Zauberwald“	143	127	133	140	97,9	143	142	138	97%
Kita „Kinderland“	158	141	145	158	100	168	151	142	85%
Gesamt [+]	**1.874**	**1.852**	**1.927**	**1.983**	**95,6**	**2056**	**1899**	**1906**	93%
davon Stadtzentrum	**1.162**	**1.060**	**1.116**	**1.156**	99%	**1.294**	**1.155**	**1.216**	94%

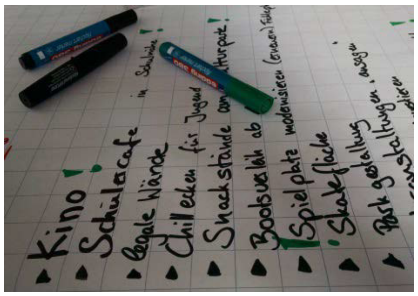
[+] Ohne Hort der Freien Schule

[++] Datenquelle Landkreis Märkisch-Oderland Jugendhilfeplanung Teilplan: Kindertagesbetreuung Fortschreibung für den Zeitraum 2015-2017

[+++] Datenquelle: Stadt Strausberg Stichtag:31.12.2016

* Hort Am Wäldchen hat eine Ausnahme für 35 Kinder bis zum 30.07.15, Hort Straussee Strolche hat eine Ausnahme für 32 Kinder bis zum 31.07.15 – nunmehr für 42 Kinder bis zum 31.07.15, Kita Wirbelwind hat eine Ausnahme für 50 Kinder bis zum 31.07.16

Kinder- und Jugendkonferenz 2017



Kinder- und Jugendkonferenz 2017

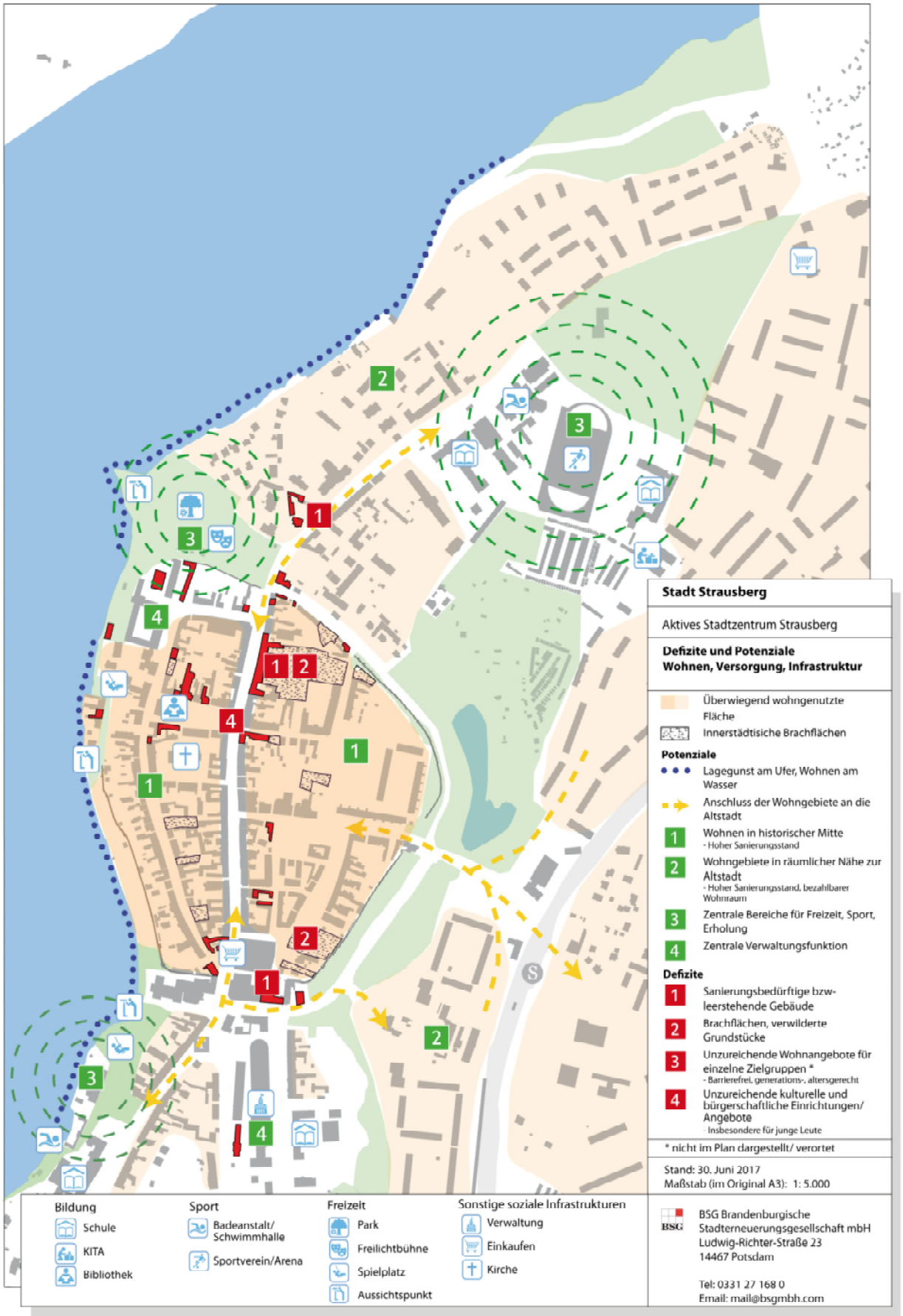
Soziales Engagement, Kultur, Sport und Freizeit

Die Stadt Strausberg und verschiedene Initiativen und Vereine engagieren sich für Kinder, Jugendliche und Familien. Eine wichtige Rolle spielen u.a. das Strausberger Bündnis für und mit Familien, das Kinder- und Jugendparlament und der Behindertenbeirat, die sich in einem weitreichenden Netzwerk für Teilhabe, sozialen Ausgleich, Inklusion und Generationengerechtigkeit einsetzen.

Im Bereich Kultur, Sport und Freizeit verfügt Strausberg über ein weitreichendes Angebot und wird seinem Status als Mittelzentrum weitgehend gerecht. Die Kinder- und Jugend-Freizeit-Einrichtungen befinden sich dispers über das Stadtgebiet verteilt. Im Rahmen der Konferenz des **Kinder- und Jugendparlaments** sowie der Bürgerbeteiligung zum **INSEK 2017** wurden insbesondere für das erweiterte Stadtzentrum das Fehlen von Freizeitangeboten und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche, aber auch für Freizeit und Kultur wie zum Beispiel ein größerer Veranstaltungssaal, ein Kino und altersgerechten soziokulturellen Einrichtungen bemängelt.[28]

[28] INSEK Bürgerveranstaltung am 21.09.2016 und Konferenz des Kinder- und Jugendparlaments am 14.06.2017.

Karte 7 - Defizite und Potenziale Wohnen, Versorgung, Infrastruktur



Experten-Gespräch *März 2017*

Event-Veranstalter

Handlungsbedarfe:

- Gestaltung und Erhöhung der Attraktivität Kulturpark (Amphitheater, öffentliche Toiletten)
- Stärkere Unterstützung durch Stadt bei Durchführung von Aktionen und Feste für die Veranstalter (u.a. bei Lärmbeschwerden)
- Verkehrssichere Gestaltung und Nutzungskonzept Große Straße
- Stärkung der Funktion des Kinder- und Jugendparlaments
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene
- Stärkung des Standortes am Straussee (Wassersport, Bootverleih)
- Abwägung von Kosten-Nutzen bei Ausbau Uferwanderweg
- Unterstützung lokaler Gewerbetreibender (z.B. keine Standgebühren bei Märkten)
- Attraktive Öffnungszeiten
- „Kreative an einen Tisch“, regelmäßige Treffen verschiedener Akteure, Abstimmung von Terminen, Veranstaltungskonzept etc.

Insgesamt ist für den Straßenraum Große Straße ein langfristig tragfähiges Konzept für die verschiedenen Nutzungs- und Erschließungsansprüche einschließlich Stellplatzerfordernisse zu definieren und umzusetzen.

Zudem wird im Hinblick der angestrebten Belebung der Altstadt auch bis in die Abendstunden über verlängerte Öffnungszeiten der Gewerbe zu entscheiden sein. Derzeit werden, mit dem Hinweis auf das **Landesimmissionsschutzgesetz** Brandenburg, die Geschäfte und gastronomischen Einrichtungen zugunsten der Nachtruhe um 22 Uhr geschlossen. Mit Einhaltung von schallschutztechnischen Auflagen spräche einer Öffnung der Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Außengastronomie, auch nach 22 Uhr nichts im Wege.

Vereins-, Freizeit und Breitensportangebote haben einen hohen Stellenwert und tragen zur Lebensqualität bei. Auch die Außenwahrnehmung Strausbergs im Land Brandenburg wird durch erfolgreiche Sportler und Vereine geprägt. 2011 wurde Strausberg als sportlichste Stadt Brandenburgs ausgezeichnet. Die Stadt ist Landesstützpunkt in den Sportarten Leichtathletik, Judo und Turnen. Außerdem bildet der Wassersport einen wichtigen Schwerpunkt der Leistungs- und Breitensport-Landschaft. Standorte finden sich unter anderem am Straussee-Ufer im **Kulturpark**. Die bedeutendsten Sportanlagen sind der Strausberger **Sport- und Erholungspark (SEP)** im Süden der Stadt und die im nördlichen Stadtzentrum gelegene Energie-Arena.

5.3 Öffentlicher Raum

Die naturräumliche Attraktivität ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Gesamtstadt Strausberg, die sich im Stadtzentrum durch die Lage zwischen Straussee-Ufer und Fließtal in besonderer Weise abbildet.

Die Wahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums wird neben den zentralen Funktionen (Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote) auch durch Qualität, Vielfalt und Nutzbarbarkeit öffentlicher Frei- und Grünflächen sowie der Straßen, Wege und Plätze bestimmt. Mit der umfassenden Erneuerung des öffentlichen Straßenraumes in der Altstadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „**Stadtkern**“ konnten wesentliche Defizite überwunden und attraktive und vielfältige nutzbare Freiräume geschaffen werden. Für die Bereiche außerhalb der Stadtmauer verfügt die Stadt durch die Konzentration ihrer Kapazitäten und Mittel auf die Sanierung im Sanierungsgebiet **Stadtkern** aber bisher nicht über die notwendigen Ressourcen, eine umfassende gestalterische Konzeption vorzubereiten und umzusetzen. Augenblicklich fehlen hier gegenwärtig auch die gestalterischen Konzeptionen zur Aufwertung und Funktionsverbesserung.

In Verbindung mit der anstehenden Handlungsinitiative **Aktives Stadtzentrum Strausberg** gilt es, die vorhandenen Potenziale der Freiraumvernetzung, die Verbesserung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität sowie die Aktivierung des Freiraumsystems für die Schaffung von unabhängigen Trassen für Fahrrad- und Fußgänger-Verkehr zu nutzen.

Karte 8 - Defizite und Potenziale Grün-, Freiräume, Verbindungen Erreichbarkeit

Altstadt

Lindenplatz

Marktplatz mit historischem Rathaus

Mit Ausnahme des Lindenplatzes und des Fischerkietzes sind die Straßenräume in der Altstadt funktions- und denkmalgerecht erneuert. Für die Große Straße wurde lange Zeit über die Wiederherstellung der Straßenbahn bis zur Wriezener Straße und über die Einrichtung einer Fußgängerzone diskutiert. Derzeit läuft ein Feldversuch zur Verkehrsberuhigung mittels geeigneter Stadtmöbel, um die Aufenthaltsqualität in der Großen Straße zu verbessern und die Attraktivität als Einkaufsstraße zu steigern. Im Rahmen eines zeitweiligen Ausschusses der Stadtverordnetenversammlung Strausberg werden gegenwärtig in Abstimmung mit dem Strausberger Gewerbeverein verschiedene Modelle zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geprüft.

Der seitlich zur Großen Straße liegende Marktplatz entfaltet augenblicklich sein Potenzial zur Belebung des Stadtzentrums nicht hinreichend. Durch die umfassende Sanierung der nördlichen Platzrandbebauung werden hier aber derzeit maßgebliche Impulse gesetzt. Eine Intensivierung der Bespielung des öffentlichen Raums mit Festen und Events sowie die Liberalisierung der Sperrzeiten für insbesondere gastronomische Gewerbe, können zur Belebung beitragen.[29] Hierfür bedürfen die vorhandenen City-Management-Strukturen der Stadt Strausberg und der Gewerbe-Verein Strausberg der Unterstützung.

Im östlichen Abschnitt des **Stadtmauerrings** geht die Wall- und Grabenzone vor der Stadtmauer in das Fließtal des Annafließes über. Durch die nördliche und südlich anschließenden Landschaftsräume sowie die Verbindung zum Straussee über den Kulturpark besteht die Möglichkeit einer großzügigen Vernetzung von Freiräumen und die Nutzung dieser Verbindungen für Fußgänger- und Radfahrerfreundliche Erschließungstrassen abseits der Hauptverkehrsstraßen.

Die Erholungs- und Erlebnisqualität der vorgelagerten Grünzone können bisher in Verbindung mit den naturräumlichen Qualitäten der **Fließtäler** nur unzureichend genutzt werden.

Stadtmauerring und vorgelagerte Freiräume

Eine zentrale Rolle für die Wahrnehmung und den Erlebniswert des Strausberger Stadtzentrums spielen die der Stadtmauer vorgelagerten Grün- und Freiräume der ehemaligen Wall- und Grabenzone sowie die damit in Verbindung stehenden Landschaftsräume einschließlich der Uferzone zum Straussee. Gegenwärtig bieten die Freiflächen eingeschränkten Aufenthalts- und Erlebniswert und sind eher als Abstandsgrünflächen zu den stark belasteten Verkehrstrassen der Altstadt-Umgehung an der Stadtmauer zu verstehen.

Langjähriges Ziel der Sanierung ist die Anlage eines Uferwanderweges am Ostufer des Straussees, der den vor der Stadtmauer liegenden Fichteplatz mit den Freiflächen des Kulturparks verbindet. Erste Grundstücke wurden in den vergangenen Jahren angekauft und ein Teilabschnitt des Uferwanderwegs errichtet.

[29] Landesimmissionsschutzgesetz (LImschG) Brandenburg, In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999, zuletzt geändert am 19. Mai 2016.

Südliches Stadtzentrum (August-Bebel- / Hegermühlenstraße)

Seilfähre

Im Umfeld des Fichteplatzes befinden sich wesentliche Einrichtungen des südlichen Stadtzentrums. Das Freibad, das am Straussee liegende Hotel, das Theodor-Fontane-Gymnasium und die Sparkasse werden abseits der August-Bebel-Straße entlang des Fichteplatzes über die Straussee Promenade miteinander verbunden. Die in Europa einzigartige elektrische Personen-Seilfähre verbindet seit 1894 die Altstadt mit dem Waldgebiet ***Jenseits des Sees*** und wird von rd. 8.000 Besuchern im Jahr genutzt. Sie dient sowohl Strausbergern als auch Touristen als Attraktion. Der überaus intensiv genutzte Fichteplatz weist kurzfristigen Handlungsbedarf zur Erneuerung und zielgruppenspezifischen Differenzierung der Spiel-, Grün- und Erholungsflächen auf. Für die Qualifizierung und Aufwertung liegt bereits eine Ausführungsplanung vor. Der Straßenraum August-Bebel-Straße / Wallstraße / An der Stadtmauer ist verkehrlich hoch belastet. Der Gebäudekomplex Parkhaus / Stadtverwaltung in der Hegemühlenstraße stellt eine städtebauliche Barriere dar. Die verbesserte Gestaltung des öffentlichen Freiraums und der Wegeverbindung vom Theodor-Fontane-Gymnasium über die August-Bebel-Straße, die Walkmühlenstraße zur Hegermühlenstraße mit Verknüpfung Richtung Mühlengrund / Annafließ und östlichem Stadtmauerring könnte Alternativen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer schaffen.

In diesem Zusammenhang steht der Handlungsbedarf bei der laufenden Erneuerung der Walkmühlenstraße und die Aktivierung der ehemaligen Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn in südlicher Richtung als Fahrradschnellweg zur verbesserten Anbindung der Strausberger Vorstadt und Wohnbaupotenzialflächen im Bereich Walkmühlenstraße (Bebauungsplan Nr. 36/05) und südlich der Elisabethstraße (Bebauungsplan Nr. 42/08).

Östliches Stadtzentrum (S-Bahnhof Strausberg Stadt)

Bahnhofsumfeld S-Bahnhof

Grün- und Freiflächen im östlichen Stadtzentrum stellen sich anschließend an die Wall- und Grabenzone vorrangig als wohnungsnahe Grünflächen dar. In Verbindung mit der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes werden neben der Verknüpfung der Verkehrsträger auf dem Bahnhofsvorplatz auch die angrenzenden Freiräume neu gestaltet. Hier bietet sich die Einbettung von attraktiven Trassen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr an, die so unabhängig vom Straßennetz in einem attraktiven Landschaftsraum geführt werden können. Über das Fließtal des Annafließes wäre es möglich, für Fußgänger und Radfahrer eine autofreie Verbindung zur Energie-Arena im nördlichen Stadtzentrum herzustellen.

Nördliches Stadtzentrum (Wriezener Straße)

Das nördliche Stadtzentrum wird gerahmt von der Uferzone entlang des Straussees und den Ausläufern des Fließtales des Annafließes, die südlich der Energie-Arena durch Kleingarten- und Garagenanlagen geprägt sind. In Verbindung mit der Ertüchtigung der Energie-Arena ist eine Neuordnung der Erschließung von der Philipp-Müller-Straße erforderlich. Der Kulturpark zwischen Wriezener Straße und Straussee weist umfassende Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf als altstadtnahe öffentliche Grün- und Freifläche mit vielfältigen Nutzungsangeboten für Kultur und Freizeit auf.

Experten-Gespräch *April 2017*

Leitung Heinrich-Mann-Bibliothek, Heimatmuseum

Handlungsbedarfe:

- Kino wichtiges Vorhaben zur Belebung der Altstadt
- Fortsetzung des Uferwanderwegs als Bereicherung für die Altstadt
- Erlebbarmachung Stadtmauer
- Verkehrsberuhigung Große Straße
- Stärkung der Identität Altstadt Strausberg unter Gewerbetreibenden, Akteuren
- Verbesserung des Informations- und Leitsystems („Wer war Georg Kurtze?“, Rundgang)
- Würdigung von Persönlichkeiten, die mit Strausberg verbunden sind
- Gestaltung des Straßenraums (u.a. Blumen)
- Verbesserung des touristischen Angebotes (z.B. Busrundfahrten)
- Verbesserung des Branchenmix
- Attraktive und untereinander abgestimmte Öffnungszeiten der Geschäfte

5.4 Stadtbaukultur

Die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität des Strausberger Stadtzentrums wird maßgeblich durch die geschichtlich und baukulturell wertvollen Einzeldenkmale geprägt. Die in der Altstadt umfassend erneuerten Baudenkmale prägen das Erscheinungsbild des Stadtkerns. Sie stehen für die Identität der Stadt. Obwohl zahlreiche Gebäude denkmalgerecht wiederhergestellt wurden, gibt es in Einzelfällen sowohl in der Altstadt als auch in den angrenzenden Zentrumsbereichen weiterhin Handlungsbedarf. Darüber hinaus besteht die Herausforderung, Baulücken und Brachflächen auf gestalterisch und funktional ansprechendem baukulturellem Niveau zu schließen bzw. einer Nachnutzung zuzuführen.

Altstadt

Die wesentlichen, öffentlich genutzten Einzeldenkmale wie Rathaus, Marienkirche, Kreisverwaltung, Amtsgericht und eine Vielzahl privater Wohn- und Geschäftshäuser wurden in den vergangenen Jahren u.a. mit Hilfe der Städtebauförderung denkmalgerecht saniert. Handlungsbedarf besteht im Einzelfall bei in Privatbesitz befindlichen Denkmalobjekten:

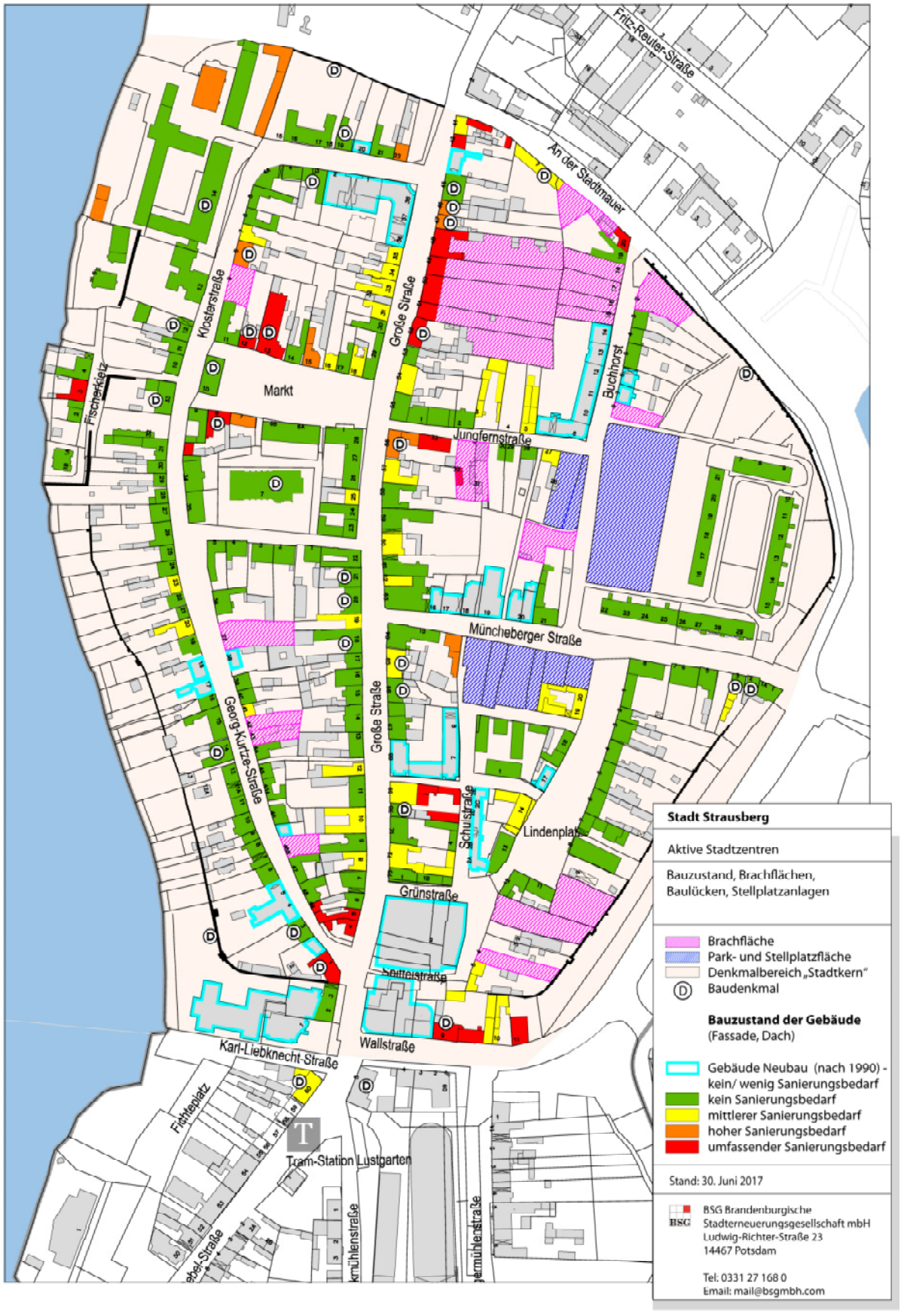
- Große Straße 46, 47, 52, 56, 65
- Markt 13
- Wallstraße 9

Darüber hinaus zeigt sich bei weiteren innerhalb des Stadtmauerrings liegenden Gebäuden umfassender Investitionsbedarf (in Auswahl)

- Lindenstraße 2
- Große Straße 4, 5, 19, 34, 41, 57
- Klosterstraße 8
- Lindenplatz 20
- Markt 7, 15
- Georg-Kurtze-Straße 20, 23, 41, 50

Kino – Markt 13

Karte 9 - Bauzustand, Brachflächen, Baulücken; Stellplatzanlagen



Parkplatzmanagement

Eine Herausforderung für die Stadtentwicklungspolitik stellen die verbliebenen Baulücken und Brüche im Stadtbild der Altstadt dar. Besonders ins Gewicht fallen die vereinzelten brachliegenden Grundstücke beispielsweise in der Georg-Kurtze-Straße / Klosterstraße. Hier ist eine proaktive Strategie erforderlich, um die Hemmnisse für die Bebauung zu ergründen und grundstückbezogene Aktivierungsmodelle zu entwickeln.

Für die derzeit als öffentliche bzw. vermietete Stellplätze genutzten Grundstücke Müncheberger Straße und Buchhorst ist festzuhalten, dass sie für die Erreichbarkeit der Altstadt (Kundenverkehr) mit dem Auto, aber auch für die Bewohner notwendig und sinnvoll sind. Dennoch wäre langfristig zu hinterfragen, ob eine Wiederbebauung im Sinne einer Stadtreparatur nicht wünschenswert wäre.

Südliches Stadtzentrum

Die heterogene, überwiegend gründerzeitliche Bebauung im südlichen Stadtzentrum befindet sich überwiegend in einem guten Bauzustand. Prägend sind Gebäude wie das Theodor-Fontane-Gymnasium und das ehemalige Postamt (Einzeldenkmal). Handlungsbedarf besteht bei der Erhaltung und Nachnutzung des Bahnhofes der Strausberger Eisenbahn in der Walkmühlenstraße. Ein Gebäudeteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles konnte 2017 saniert werden. Die ehemalige Wagenhalle soll als Tagespflegestelle umgenutzt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist eingereicht.

Nördliches Stadtzentrum

Turn- und Festhalle

Die Bebauung im nördlichen Stadtzentrum weist mehrere gründerzeitliche Bauwerke auf, die stadt- und baugeschichtliche Bedeutung haben. Hier ist zuvorderst das Gebäudeensemble des Oberstufenzentrums Märkisch-Oderland an der Wriezener Straße zu nennen. Bestandteil der Anlage ist die gegenwärtig nicht genutzte denkmalgeschützte Turn- und Festhalle, für die ein privater Investor gesucht wird, um das Objekt der Sanierung zuführen zu können.

5.5 Stadtverträgliche Mobilität

Vor dem Hintergrund der besonderen Siedlungsstruktur Strausbergs mit seinem langgestreckten Siedlungskörper von über 11 km Länge kommt dem Thema Erreichbarkeit in Bezug auf die Funktionen des Stadtzentrums besondere Bedeutung zu. Daneben hat sich die Stadt Strausberg die Entwicklung eines bedarfsgerechten Modal-Split (Verkehrsmittelwahl) unter Berücksichtigung aller Erfordernisse der unterschiedlichsten Bedarfsträger vorgenommen. Umweltfreundliche und klimaschonende Verkehrsarten sind dabei zu bevorzugen.[30]

[30] Lokale Agenda der Stadt Strausberg, Fortschreibung 2017, Seite 17.

Straßennetz und MIV

Verbindungen des überörtlichen Straßennetzes (Landesstraßen) tangieren das Stadtzentrum im Osten (L34, Hohensteiner Chaussee / Philipp-Müller-Straße). Weitere nicht als Landesstraße klassifizierte innerörtliche Verbindungsstraßen haben teilweise überlokale Bedeutung (z.B. Wriezener Straße, August-Bebel-Straße), die die Verbindung in das Stadtzentrum Strausberg sicherstellen, während die Hegermühlenstraße und die Müncheberger Straße insbesondere innerörtliche Erschließungsfunktionen übernehmen.

Um dem Durchgangsverkehr entgegenzuwirken und der Gefahr der Überlastung der Altstadt, insbesondere der Großen Straße zu begegnen, begann 1977 der Bau einer östlichen Umgehung des Altstadtkerns parallel zur Stadtmauer (Fertigstellung 1984).[31] Die Straßenquerschnitte und Kreuzungsbereiche an der Stadtmauer / Müncheberger Straße sind überaus großzügig dimensioniert. Die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Grünflächen wird durch das hohe Verkehrsaufkommen eingeschränkt. Die überbreiten Straßenräume wirken für Fußgänger als Barrieren im Stadtraum und verfügen über wenig Aufenthaltsqualität.

Kreuzung östlicher Stadteingang

Ruhender Verkehr

An zentralen Punkten im Stadtzentrum finden sich öffentliche Parkplätze (Müncheberger Straße, S-Bahnhof Strausberg Stadt, Parkhaus Stadtverwaltung). Darüber hinaus verfügen die vorhandenen Einkaufs- und Handelszentren sowie die meisten öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen über ausreichend Parkplatzflächen. Problemgebiete bei der Versorgung mit Parkplätzen sind die Altstadt und die hochverdichteten Wohngebiete der letzten drei Jahrzehnte. Saisonal bestehen Defizite im Stellplatzangebot für Touristen.

„Eine stadtverträgliche Ordnung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des ruhenden Verkehrs ist das Ziel für die Stadt Strausberg. Dabei sollen Prioritäten für einzelne Nachfragegruppen gesetzt werden. Dem Bedarf an Stellplätzen für die Anwohner ist vorrangig zu entsprechen. Der jeweilige spezifische Bedarf für den Einkaufs- und Besucherverkehr, für den Wirtschaftsverkehr sowie für Behinderte muss abgedeckt werden. Für den Berufsverkehr (Berufseinpendler) können - unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - nur im eingeschränkten Maße Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.Der Rahmenplan für die Altstadt geht davon aus, dass der Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Altstadtringes (ca. 2.000 bis 2.750 Stellplätze) für die Wohn- und Gewerbenutzung nicht gedeckt werden kann.“[32]

Innerstädtische Bewohnerparkplätze

31 Stadt Strausberg, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Strausberg, 22.08.2002, Seite 13.

32 Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Strausberg. Genehmigungsfassung Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2002. Seite 81.

Kraftfahrzeuge von Beschäftigten in der Altstadt sollten deshalb auf Stellplatzflächen außerhalb des Altstadtringes verlagert werden. Zu diesem Zweck wurde am Wriezener Tor (nördlicher Altstadteingang) ein Parkplatz errichtet. Innerhalb des Stadtkerns sollten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum Kurzzeitparkern und hier Wohnenden vorbehalten werden.

Stadtmobiliar

Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und insbesondere der Hauptgeschäftslage Große Straße sowie die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze sind für die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums von besonderer Bedeutung. Die Kleinteiligkeit der Altstadt, ihre Aufenthalts- und Erlebnisqualität werden durch den PKW-Verkehr und die notwendigen Stellplatzanlagen jedoch auch eingeschränkt. Deshalb wird muss es Ziel der Stadt Strausberg sein, Alternativen zum Auto besonders zu fördern und die Infrastruktur für den Umstieg bzw. die Verbindung zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträger zu verbessern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der südlich der Altstadt liegende Haltepunkt Lustgarten ist Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV, an dem der Übergang von der Straßenbahn zum Busverkehr (Stadt und Umland) sowie zur Fährverbindung über den Straussee möglich ist. Der Halt S-Bahnhof Strausberg Stadt stellt im 20-Minuten-Takt die Verbindung zum Berliner S-Bahn-Netz und der Regionalbahn her.

Die Sicherung der Anschlüsse an den Verknüpfungspunkten Strausberg (Vorstadt), Strausberg-Nord und Lustgarten zwischen Deutsche Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bussen ist zu verbessern und das Bussystem auf die Haltepunkte und Fahrpläne des schienengebundenen Personennahverkehrs auszurichten. Hierfür können zukünftig digitale Fahrgastinformationssysteme mit Ankunfts-/Abfahrtszeiten (Echtzeit), zu verbesserter Information und Servicequalität führen. Derzeit fehlen solche Informationssysteme an den Verkehrsknotenpunkten.

Radverkehrsnetz

Der Fahrradverkehr stellt eine hervorragende Ergänzung im innerstädtischen Modal-Split dar, das einerseits schnelle Verbindungen und Erreichbarkeit gewährleistet und andererseits klimaneutral und umweltschonend wirkt. Darüber hinaus ist Strausberg in vielfältige Rad-Wander-Routen eingebunden, die Fahrradtouristen nach Strausberg führen. In diesem Sinne sieht die Strausberger Stadtentwicklungspolitik vor, den Ausbau des Fahrradverkehrs durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen zu fördern.[33]

[33] Vergleiche auch: Lokale Agenda Strausberg 2030, Seite 17.

Das Hauptausgenmerk im Sinne der Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist auf das innerstädtisches Radverkehrsnetz (Hauptnetz, Nahbereichsstrecken und Verknüpfung zum Radwandernetz) zu richten. Weiterhin sind die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Nutzung radfahrerfreundlicher Anliegerstraßen, Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigter Bereiche zu verfolgen.

An zentralen Punkten (z.B. Übergänge zum ÖPNV) sind ausreichend dimensionierte und überdachte Fahrradständer zu installieren. Für das innerstädtische Fußwegenetz sind Wegeführungen abseits des Straßenverkehrs weiter auszubauen.

Entlastung für den innerstädtischen Verkehr und die Förderung des Umstiegs auf das Fahrrad kann auch durch Fahrradverleih-Systeme (z.B. nextbike, Call a Bike) unterstützt werden. In der Regel stehen die Fahrräder bei diesen Systemen im öffentlichen Raum oder an öffentlich zugänglichen Stationen zur Verfügung.

Zum weiteren Ausbau und zur konkreten Identifikation von Netzlücken sowie zur Nutzung der touristischen Potenziale ist die Erarbeitung und Umsetzung eines Radverkehrskonzeptes empfehlenswert.[34]

Elektromobilität

Einen zunehmenden Stellenwert im innerstädtischen und Kurzstreckenverkehr werden zukünftig elektrisch betriebene Verkehrsmittel aller Art (Elektroauto, E-Bike etc.) haben. Die notwendige Ladeinfrastruktur ist derzeit in Strausberg nicht vorhanden. Insbesondere an öffentlichen Parkplätzen und an Knotenpunkten des ÖPNV ließe sich durch die Bereitstellung der notwendigen Ladeinfrastruktur ein Zeichen für moderne E-Mobilitätsangebote setzen.

5.6 Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Erfolgreiche Zentrenentwicklung hängt entscheidend von der partnerschaftlichen Zusammenarbeit der Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer, Gewerbetreibenden, Verwaltung und Politik ab. Wichtige Impulse für die Zentrenentwicklung werden ausgelöst, wenn es gelingt, Bürgerinnen und Bürger und weitere relevante Akteure zu aktivieren, ihre Interessen einzubringen und die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.[35]

[34] INSEK 2017, Entwurf Stand 19. Juli 2017, Seite. 30.

[35] Bundestransferstelle Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Partnerschaftliche Zusammenarbeit in Stadt- und Ortsteilzentren, Tagungsdokumentation, Bremen, April 2017.

BARRIEREFREIES STRAUSBERG

Seit 1995 ist ein Behindertenbeirat in Strausberg eingerichtet. Die Stadtverordnetenversammlung Strausberg hat 2011 den Beschluss gefasst, die Lebensqualität behinderter Menschen in Strausberg zu verbessern und die Stadt barrierefrei zu gestalten. In Umsetzung des Beschlusses wurde die Stelle der Behindertenbeauftragten geschaffen.

Es finden regelmäßige Arbeitstreffen zwischen Behindertenbeauftragten, Vertreter der Stadtverwaltung, Behindertenbeirat statt.

Relevante Themen Konzept „BARRIEREFREI“

- Öffentliche Einrichtungen und Gebäude
- Öffentlicher Verkehrsraum
- Barrierefreier Wohnraum
- Soziale und gesellschaftliche Teilhabe
- Verwaltungsinterne Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Stadt Strausberg verfolgt eine differenzierte Partizipationsstrategie auf unterschiedlichsten Ebenen in den verschiedenen Strausberger Netzwerken, wie dem **Bündnis für und mit Familien**, dem Strausberger **Kinder- und Jugendparlament,** der **Kinder- und Jugendkonferenz** oder dem **Kinder-Jugend- und Familienbüro** (vergleiche Kapitel 5.2). In regelmäßigem Turnus finden die Regionalkonferenzen der Strausberger Bürger- und Sozialvereine statt. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die **Strategie Strausberg barrierefrei**, denn bereits heute sieht sich rund ein Viertel der Strausberger auf Grund von Behinderungen, körperlicher oder mentaler Konstitution mit Mobilitätseinschränkungen konfrontiert.

Citymanagement und Gewerbe-Verein

Die bisherigen Ansätze für das Citymanagement in der Strausberger Altstadt werden maßgeblich durch den ehrenamtlich tätigen Gewerbeverein und die hauptamtlich durch in der Stadtverwaltung beschäftigte Citymanagerin gestaltet.

Der 1996 gegründete **Gewerbeverein Strausberger Altstadt e.V.** repräsentiert rd. 30 Akteure, die sich für die Altstadt als traditionelles kulturelles und wirtschaftliches Zentrum von Strausberg einsetzen. Der Gewerbeverein tritt unter anderem als Veranstalter des Strausberger Kinosommers auf. Auch die weiteren Feste und Events im Stadtzentrum (Frühlingsfest, Fest der Einheit, Weihnachtsmarkt) gingen zunächst aus Initiativen des Gewerbevereins hervor, werden heute aber maßgeblich durch die Citymanagerin der Stadt organisiert.

Neben den originär einzelhandelsbezogenen Themenfeldern der Stadtentwicklung sieht der Gewerbeverein Potenziale bei der Nutzung des Kulturparks als altstadtnahe Veranstaltungsfläche. Ebenso ist die Reaktivierung des Kinos am Markt eine sinnvolle Ergänzung, um die Altstadt auch in den Abendstunden zu beleben. Voraussetzung hierfür wäre auf kommunaler Ebene eine Liberalisierung der Schließzeiten, was eine öffentliche Nutzung des Kinobetriebes und Gastronomie auch nach 22 Uhr gestattet (vgl. Kapitel 5.3).

Wünschenswert ist zudem aus Sicht des Gewerbevereins eine verbesserte Orientierung für einheimische und Besucher durch ein Leitsystem sowie die Inszenierung (Illumination) historischer Gebäude oder der Stadtmauer.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels in der Altstadt ist ein Verfügungsfonds des Programms **Aktive Stadtzentren** für die Durchführung kleinteiliger Maßnahmen ein geeignetes Instrumentarium, private Initiativen für die Altstadt (Marketing, Aufenthaltsqualität) zu befördern. Beispielsweise war die Ortsbildverbesserung durch Blumenschmuck eine Tradition zur Steigerung der Attraktivität des Stadtbildes,

die im Rahmen eines gemeinsamen Projektes des Gewerbevereins und weiterer Akteure reaktiviert werden könnte.

Unterstützung bei seinen Bemühungen für eine attraktive Altstadt erfährt der Gewerbeverein neben weiteren Akteuren (z.B. Fabrik Neu e.V.) durch das Citymanagement der Stadt Strausberg, das allerdings nicht auf die Altstadt begrenzt ist. Eine Intensivierung der Aktivitäten zur Belebung der Großen Straße mit Events und Festen, aber auch Beratungsangebote für Einzelhändler (Qualitätsverbesserung, Serviceangebote, Online-Präsenz, Vermarktung) sowie Netzwerkarbeit und Marketingaktivitäten erfordern die Bereitstellung entsprechender (zusätzlicher) Personalkapazitäten und Budgets.

Stadtmarketing und Tourismus

Strausberg arbeitet im Tourismusmarketing des Tourismusvereins Märkische S5-Region mit, der in der Stadt seinen Sitz hat. Die Stadt Strausberg als **Grüne Stadt am See** verfügt dank ihrer reizvollen landschaftlichen Lage und der Nähe zu Berlin über ein großes touristisches Potenzial im Bereich der Naherholung und ist von hoher Attraktivität für Übernachtungsgäste. Die wesentlichen touristischen Ziele der Stadt konzentrieren sich in und um die Altstadt: die historische Bausubstanz des Denkmalbereichs Altstadt mit der weitgehend erhaltenen Stadtmauer, der mittelalterlichen Feldsteinkirche St. Marien, dem Stadthaus am Markt sowie zahlreichen Bürgerhäusern sowie der reizvolle Straussee mit dem technischen Denkmal Fähre und dem Grünzug um die Altstadt einschließlich des Kulturparks.

Besonders beliebt ist der Rundweg um den Straussee. Ein langfristiges Vorhaben ist die Schaffung eines Uferwanderweges im Bereich der Altstadt. Dieser würde die Möglichkeit verbessern, die Strausberger Stadtmauer als älteste ihrer Art in Brandenburg und weitere touristische Attraktionen wie die denkmalgeschützte Fähre über den Straussee zu entdecken. Auch die Energie-Arena nordöstlich der Altstadt entfaltet bei vielfältigen sportlichen und kulturellen Veranstaltungen eine große Anziehungskraft. Weitere touristische Anziehungspunkte und Infrastrukturen sind der Fernradweg „Tour Brandenburg“ und der 66-Seen-Wander-Weg als Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, u.a. in die Märkische Schweiz.

Die wachsende Attraktivität und Bekanntheit von Strausberg drückt sich in einem größeren Interesse an der Kommune aus. Verzeichnete die Stadt- und Touristinformation der Stadt Strausberg im Jahr 2002 rd. 9.500 Besuche bzw. Anfragen, stieg die Zahl im Jahr 2009 auf 22.400 und erreichte im Jahr 2015 bereits über 30.000 Kontakte. Relativ stabil ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Besucher von Strausberg. Sie lag im Jahr 2002 bei 2,1 Tagen und sank nur leicht auf 1,9 Tage im Jahr 2014. Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Übernachtungen in Strausberg von 35.000 auf 50.000. Zwischen Mai und September wer-

den von der Stadt- und Touristinformation öffentliche Stadtführungen angeboten.[36]

Mit der Verdichtung des S-Bahn-Taktes hat sich die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der Altstadt deutlich verbessert. Die gegenwärtige Ausstattung des Bahnhofsgebäudes am Haltepunkt Strausberg Stadt genügt diesen Ansprüchen nicht. Deshalb besteht Handlungsbedarf bei Angeboten für touristische Informationen wie auch für den Verleih von Fahrrädern sowie eine gastronomische Versorgung. Die im Jahr 2017 begonnene Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und Schaffung einer attraktiven Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Altstadt tragen diesem Anspruch bereits Rechnung.

Nur unzureichend vorhanden sind bisher Angebote, in reizvoller Lage am Straussee einzukehren und dort regionale Produkte zu konsumieren. Auch die Aufenthaltsqualität in der Altstadt selbst wird durch das weiterhin hohe Verkehrsaufkommen in der Großen Straße beeinträchtigt. Ungeachtet der städtebaulichen Qualität werden so u.a. der Freiluftgastronomie enge Grenzen gesetzt. Gleichzeitig können wegen der Verkehrssituation wochentags keine Stadtführungen mit größeren Gruppen mehr durchgeführt werden.

5.7 SWOT-Analyse und Zusammenfassung

Im Ergebnis der strukturellen Bestandsanalyse und Prognose ergibt sich zusammenfassend folgende SWOT-Analyse. SWOT ist ein englisches Akronym und steht für die Stärken Schwächen / Chancen – Risiken. Aus der SWOT-Analyse lassen sich zentrale Handlungsbereiche ableiten.

[36] Tourist-Information

12 -SWOT-Analyse

Darstellung: BSG mbH

STÄRKEN

+ Historische Altstadt mit hohem Identitätswert und wertvollen Denkmalobjekten und -ensembles
+ Lagegunst am Ufer des Straussees und in einem vernetzten Freiraumverbund
+ Nähe zu Gewerbe- und Technologiestandorten
+ Zentrale Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Landkreis, Stadtverwaltung) im Stadtzentrum
+ Vielfältige Bildungslandschaft
+ Hoher Wohnanteil im Stadtzentrum mit vielfältigen Wohnungsangeboten (Eigentum, Mietwohnungen)
+ Vielfältige Träger- und Akteurslandschaft

Schwächen

- Unzureichende Attraktivität des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots im Bereich des Zentrums
- Fehlende Magnetbetriebe des Einzelhandels
- Eingeschränkte Erreichbarkeit (weite Wege ins Zentrum)
- Anbindung an den ÖPNV nur außerhalb der Altstadt
- Auf Pendler und Schüler ausgerichteter ÖPNV
- Fehlende bzw. unzureichende Vernetzung städtischer und freiräumlicher Erlebnisbereiche
- Störungen des Gesamtensembles durch leerstehende und untergenutzte Grundstücke und Gebäude
- Unzureichende kulturelle und bürgerschaftliche Einrichtungen und Angebote in der Altstadt

Chancen

* Ungenutzte Potenzialflächen für Nutzungsverdichtung und Funktionsstärkung für Handel, Gewerbe und Wohnen
* Wachsende Bevölkerung mit verstärkter Nachfrage nach Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
* Verbesserte Inszenierung wertvoller Denkmalsubstanz
* Vernetzung öffentlicher Frei- und Grünflächen, insbesondere Uferwanderweg mit Erlebnis Seeufer / Altstadt
* Förderung von Fußgänger- und Fahrradverkehr einschließlich Nutzung von Elektro-Mobilitätsangeboten
* Nutzung digitaler Dienste zur Steigerung der Funktions- und Erlebnisqualität (Smart City)

Risiken

▪ Weitere Konzentration von Einzelhandelsangeboten außerhalb des Zentrumsbereich
▪ Steigende Leerstandzahlen Gewerbe im Stadtzentrum
▪ Überlastung (Bildungs-) Infrastruktureinrichtungen bei weiterem Wachstum
▪ Einschränkung der Lebens-, Aufenthalts und Erlebnisqualität durch wachsenden MIV
▪ Verdrängung von sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen aus dem Zentrum

5.8 Fazit: Aktueller und künftiger Handlungsbedarf im Strausberger Stadtzentrum

Der Handlungsbedarf für eine strategische Stadtentwicklung im Strausberger Stadtzentrum ergibt sich aus einer Vielzahl endogenen und exogenen Faktoren und Rahmenbedingungen, die von hoher Komplexität sind und miteinander verschränkt wirken. Sie sind im Einzelnen nicht direkt bzw. nur begrenzt beeinflussbar.

Das Steuerungsinstrumentarium der Bauleitplanung kann dazu beitragen, die Ziele für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu erreichen. Allerdings wird darüber hinaus auch eine proaktive strategische Stadtentwicklungsstrategie zu verfolgen sein, die im Rahmen von kommunalen Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung der kommunalen Leistungsfähigkeit und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen dazu beiträgt, Strausberg dauerhaft zu einem lebenswerten Ort für das Wohnen und Arbeiten zu gestalten.

Folgende übergeordnete Entwicklungstrends und Anforderungen sind neben anderen Faktoren im Streben für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu berücksichtigen:

13 - Übergeordnete Trends und Anforderungen

Darstellung: BSG mbH

Bevölkerung, Wohnen und soziale Infrastruktur	• Demographischer Wandel mit wachsender Einwohnerzahl, mindestens kurzfristiger Steigerung der Zahl der Kinder und Jugendlichen und langfristiger Steigerung des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen • Stärkere Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Segmenten, insbesondere preisgünstiger Wohnraum und generationengerechte Wohnungsangebote • Erweiterungsbedarf bei Schulen und Kinderbetreuung
Wirtschaft und Beschäftigung	• Dynamische Wirtschaftsentwicklung mit stärkerer Abhängigkeit durch globale Vernetzung und Arbeitsteilung • Hohe Beschäftigungsquote mit zunehmendem Fachkräftemangel • Weiter zunehmende Bedeutung des Dienstleistungssektors, anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung • Zunehmende Digitalisierung in allen Lebensbereichen, insbesondere auch im Einzelhandel
Verkehr, Technische Infrastruktur, Klimaschutz und Energieeinsparung	• Begrenzung der Belastungen für Mensch und Umwelt aus motorisierten Individualverkehren durch Förderung nicht motorisierter Mobilität und Elektro-Mobilität • Einsatz erneuerbarer Energieträger und Erhalt und Ausbau der Netzinfrastruktur mit dezentralen Versorgungskonzepten
Soziales Zusammenleben, bürgerschaftliches Engagement und Integration	• Neue Herausforderungen durch Migration • Gewährleistung von Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen

Die gegenwärtigen Trends der Entwicklung bilden sich in unterschiedlicher Weise im Zentrum der Stadt Strausberg ab. Hinzu treten Strausberg-spezifische Rahmenbedingungen, die im vorstehenden Abschnitt unter verschiedenen Aspekten im Detail beleuchtet wurden.

Karte 10 - Grüne Stadt am See – im Kern vielseitig kulturell lebendig

6 Leitbild, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele

Das **INSEK 2017** formuliert für das übergreifende Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt das Motto **„Das Stadtzentrum am See erleben**“. In den weiteren Zielvorstellungen zur Entwicklung als regionales Zentrum für Sport, Bildung, Gesundheit und Naherholung sowie für qualitätvolle Wohnquartiere ist das Stadtzentrum räumlicher Handlungsbereich.

Die Lebens-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Stadtzentrum hat vielfältige Facetten: Sie unterscheidet sich nach unterschiedlichen Zielgruppen, nach funktionalen Angeboten und Aktivitäten, die das Stadtzentrum zu einem attraktiven und lebenswerten Ort gestalten.

6.1 Entwicklungs- und Querschnittsziele

Zielstellung der Stadt Strausberg für die Entwicklung des Stadtzentrums im Sinne einer Gesamtmaßnahme des Programmes **Aktive Stadtzentren** ist es, die Wahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums für alle Zielgruppen, Angebote und Aktivitäten zu verbessern. Dabei wird an die vorhandenen Standortqualitäten der Altstadt und der umliegenden Zentrumsquartiere angeknüpft. Stärken sind auszubauen und Potenziale zu erschließen. Defizite sind durch geeignete Maßnahmen zu überwinden und Risiken abzubauen. Die Querschnittsthemen der Stadtentwicklung wie

- Herstellung der Chancengleichheit,
- Schutz natürlicher Ressourcen, Klimaanpassung, Energieeinsparung und Beachtung des Nachhaltigkeitsprinzips,
- Erhalt des baukulturellen Erbes und der städtebaulichen Qualitäten,
- Förderung der Mitwirkungsbereitschaft und des gesellschaftlichen / bürgerschaftlichen Engagements

sind dabei unter Berücksichtigung der kommunalen Leistungsfähigkeit zu beachten und bereits bei der Konzeption und Planung von Strategien und Schlüsselmaßnahmen sowie bei der Realisierung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

6.2 Leitbild und Handlungsschwerpunkte

Um eine Steigerung der Gesamtwahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums im oben genannten Sinne zu erreichen, wurden in Ableitung aus der SWOT-Analyse folgende Handlungsschwerpunkte identifiziert:

(A) Stärkung des Stadtzentrums als Ort des Handels

(B) Erhalt und Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Ortsbilds und Förderung der Stadtbaukultur

(C) Stärkung des Stadtzentrums als lebendiger und vernetzter Stadt- und Freiraum

(D) Stärkung des Stadtzentrums als Wohnort mit differenzierten Angebote für alle Bevölkerungsgruppen

(E) Stärkung des Stadtzentrums als Ort von Bildung, Sport, Kultur, Freizeit und Stadtleben,

(F) Gute Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt

14 - Stadtmotto, Leitbild, Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte

Darstellung BSG mbH

Die in der Bestandsanalyse und Prognose herausgearbeiteten teilräumlichen Schwerpunktbereiche - Altstadt und Große Straße, Südliches Stadtzentrum, Nördliches Stadtzentrum, Östliches Stadtzentrum und Stadtmauerring / Fließtal - werden den unterschiedlichen thematischen Handlungsschwerpunkten zugeordnet und mit Schlüsselmaßnahmen bzw. Einzelvorhaben untersetzt. Hieraus ergibt sich das strukturelle und räumliche Leitbild, das der Gesamtmaßnahme im Programm **Aktive Stadtzentren** zugrunde liegt und den Handlungsrahmen für die Prioritätensetzung der Stadtentwicklung im Stadtzentrum Strausberg unter dem Slogan „**Grüne Stadt am See – im Kern vielseitig kulturell lebendig**“ bildet.

6.3 Handlungsschwerpunkte: Handlungsbedarf, Entwicklungsziele und Einzelvorhaben

Auf der Basis der Bestandsanalyse, Prognose und der zusammenfassenden SWOT-Analyse werden im Folgenden die Zielsetzungen, der Handlungsbedarf und der Schlüsselmaßnahmen sowie weitere Einzelvorhaben benannt, die mittelfristig zur nachhaltigen Entwicklung des Strausberger Stadtzentrums beitragen werden. Dabei steht die Verbesserung der Gesamtwahrnehmung Strausbergs als Mittelzentrum für die Region ebenso im Fokus wie die verbesserte Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums für die Stadt Strausberg. Alle Schlüsselmaßnahmen und Einzelvorhaben sind unter Beachtung der Querschnittsziele zu entwickeln.

Handlungsschwerpunkt (A): Stärkung des Stadtzentrums als Ort des Handels mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität

Große Straße

Wenn auch der Einzelhandel als zentrenprägende Funktion aufgrund grundsätzlicher Strukturveränderungen (Flächenwachstum, Online-Handel etc.) zukünftig weniger Gewicht für die Stadtzentren insgesamt haben wird, bleibt es Ziel der Stadt Strausberg, den Einzelhandel in der Altstadt und hier vor allem in der Großen Straße zu stärken und die Ausstrahlung des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort zu verbessern. Die bereits im Rahmen der Stadterneuerung (Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ Strausberg) erbrachten Vorleistungen für einen Magnetbetrieb in der nördlichen Großen Straße (Altstadt-Center) sind vor diesem Hintergrund zu überprüfen und durch konkrete Vermarktungs- und Ansiedlungsaktivitäten zu befördern, um gemeinsam mit privaten Partnern eine tragfähige Lösung für den Standort herbeizuführen.

Neben diesem zentralen Einzelhandelsvorhaben gilt es, leerstehende kleinteilige Geschäftsflächen für eine Wieder- bzw. Umnutzung zu aktivieren. Mit Maßnahmen der Bestandspflege (Stadtmarketing, Feste und Veranstaltungen) sowie finanzieller und personeller Unterstützung des bereits bestehenden Citymanagements können die derzeit eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten des Strausberger Gewerbevereins

in Bezug auf Marketingaktivitäten und Events verbessert werden. Eine Ausweitung des Netzwerks aller an der Entwicklung der Altstadtinteressierten (Einzelhändler und Gewerbetreibende, aber auch Grundstückseigentümer, Bewohner, bürgerschaftliche Vereine und Initiativen für Kunst und Kultur) als Standortgemeinschaft Stadtzentrum Strausberg kann zur verbesserten Gesamtwahrnehmung und Handlungsfähigkeit beitragen.

Wochenmärkte leisten neben dem stationären Einzelhandel einen Beitrag zur Angebotsvielfalt und Erlebnisqualität. Neben dem neu gestalteten Marktplatz wird traditionell der Lindenplatz einmal wöchentlich als zentraler Stadtraum für Märkte und Veranstaltungen genutzt. Er wird diesen Anforderungen im gegenwärtigen Zustand jedoch nicht gerecht und bedarf einer entsprechenden Umgestaltung. Mit einer Intensivierung und Qualitätsverbesserung kann die Einkaufs-und Erlebnisqualität der Altstadt verbessert werden.

Wochenmarkt Lindenplatz

Neben den konkreten Vorhaben im Stadtzentrum, hier insbesondere der Altstadt, wird es darauf ankommen, Einzelhandelsansiedlungen an bestehenden und neuen Standorten im Stadtgebiet auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Besondere Restriktionen müssen in Bezug auf Einzelhandelsangebote für die unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Bereiche des Stadtzentrum (Nord, Süd, Ost) gelten.

Handlungsbedarf	• Steigerung der Anziehungskraft des Stadtzentrums als Ort des Einzelhandels und der Dienstleistungen • Belebung des öffentlichen Raums durch Nutzung für Aktivitäten und Feste (Wochenmarkt, Gastronomie)
Entwicklungsziel	• Ansiedlung von Magnetbetrieben (der Nahversorgung) Große Straße Nord • Wieder-/Zwischen-/Nachnutzung leerstehender Gewerbeflächen und Ladengeschäfte • Steigerung der Angebotsvielfalt und -qualität • Gemeinschaftliche Initiativen und Aktivitäten für Stadtmarketing
Räumlicher Schwerpunkt	• Große Straße (Altstadt)
Schlüsselmaßnahmen	• Entwicklung Potenzialfläche Große Straße Nord • Citymanagement zur Unterstützung der Gewerbetreibenden und Eigentümer in der Altstadt / im Stadtzentrum
Weitere Einzelvorhaben	• Aktivierung leerstehender Geschäftsräume und Ladenlokale • Anpassung von Einzelhandelsimmobilien an aktuelle Erfordernisse (Flächenerweiterung und Grundrissänderung, Barrierefreiheit, Schaufensteranlagen) • Feste und Veranstaltungen, Events • Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Einkaufsführer, Schwarzes Brett „Was ist los in Strausberg?“ zentrale Bewerbung von Veranstaltungen im öffentlichen Raum und Internet) • Wochenmarkt (Ausweitung und Qualitätsverbesserung) • Qualitätsverbesserung durch Außenwerbung und Schaufenstergestaltung • Beratung zu Sortimenten und Verbindung von Einzelhandel mit Service- und Dienstleistungsangeboten

15 - Stärkung des Stadtzentrums als Ort des Handels mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität

Darstellung BSG mbH

Handlungsschwerpunkt (B): Erhalt und Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Ortsbilds und Förderung der Stadtbaukultur

Einzeldenkmal Kinosaal

Mit der Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung im Programm **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** wurden im Sanierungsgebiet „**Stadtkern**“ umfassende Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden sowie im öffentlichen Raum realisiert. Dennoch sind einzelne Brachflächen und Baulücken verblieben. Die Stadt Strausberg verfolgt weiterhin die Reparatur des historischen Stadtgrundrisses und wird sich dabei an den definierten baukulturellen Maßstäben orientieren.

Handlungsbedarf besteht bei der Reaktivierung von einzelnen Baulücken und Brachflächen in der Altstadt, aber auch in den weiteren altstadtnahen Zentrumsbereichen.

Ausgewählte Gebäude, die im Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) gefördert worden sind, werden entsprechend der Vorgaben des Fördermittelgebers gekennzeichnet. Für diese und weitere Gebäude der Gebietskulisse kann eine zusätzliche Kennzeichnung (evtl. auch durch Emailschild mit Nr. und/oder QR-Code) erfolgen. Die Informationen zum Gebäude können dann in einer Broschüre und/oder auf einer Internetseite zugeordnet werden und in vorhandene Konzepte und Maßnahmen zu Attraktivitätssteigerung der Innenstadt eingebunden werden, sowohl für Bürger, Tagesgäste und Touristen.

16 - Erhalt und Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Ortsbilds und Förderung der Stadtbaukultur

Darstellung: BSG mbH

Handlungsbedarf	• Erhalt und Weiterentwicklung der Ergebnisse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Ortsbildpflege und qualitätvolle Architektur
Entwicklungsziel	• Schließung von Baulücken • Reparatur des Stadtgrundrisses • Gewährleistung einer qualitätsvollen Baukultur
Räumlicher Schwerpunkt	• Altstadt und angrenzende Zentrumsbereiche
Schlüsselmaßnahmen	• Durchführung von städtebaulichen und Architekturwettbewerben (Kulturpark)
Weitere Einzelvorhaben	• Aktivierung von brachliegenden Grundstücken • Schließung von Baulücken (z.B. Georg-Kurtze-Straße / Klosterstraße / Buchhorst) • Fortsetzung der Sanierung stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäudesubstanz • Inszenierung und Beleuchtung stadtbildprägender Denkmale

Handlungsschwerpunkt (C): Stärkung des Stadtzentrums als Wohnort mit differenzierten Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen

Deutschlandweit, aber auch in Berlin-Brandenburger Metropolenraum steht das Thema Wohnungsbau verstärkt im Fokus der Kommunalentwicklung. Während vor nicht allzu langer Zeit der Rückbau leerstehender Wohnungen auf der Agenda stand, fehlt es heute in vielen Regionen an

bezahlbarem Wohnraum. Steigende Mieten signalisieren auch im Berliner Umland eine verstärkte Nachfrage.

Die Stadt Strausberg insgesamt, aber auch das Strausberger Stadtzentrum erfreut sich einer hohen Attraktivität als Wohnstandort. Bereits mit dem wohnungswirtschaftlichen Konzept 2009 wurde vom Rückbau zwischenzeitlich leerstehender Wohnbausubstanz Abstand genommen. Diese strategische Entscheidung wurde in den vergangenen Jahren durch umfangreiche planerische Vorbereitung von Wohnungsneubau unterstützt, um der absehbaren Nachfrage nach differenzierten Wohnungsangeboten an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet gerecht zu werden.

Die verstärkte Nachfrage kann und wird im Stadtzentrum durch Nachverdichtung und Neubau befriedigt werden. Neben der Versorgung mit Wohnraum hat die Stadt auch die Verbesserung der Nachfragesituation für Einzelhandel und Dienstleistungen im Stadtzentrum im Blick. Dabei ist auf eine ausgewogene soziale Mischung und die Förderung einer angemessenen Baukultur zu achten. Der Einsatz von Instrumenten der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung sind hierzu wünschenswert.

Sanierungsbedarf Große Straße Süd

Wesentliche Vorhaben im unmittelbaren und erweiterten Stadtzentrum sind die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans Hegermühlenstraße / Walkmühlenstraße, die Realisierung einer Wohnbebauung (32 WE) in der Wriezener Straße südlich des ehemaligen Polizeireviers, der Wohnpark Mühlenweg nordöstlich des S-Bahnhofs Strausberg Stadt oder das Vorhaben am Annafließ (Parzellierung für rd.. 20 EFH, Reihenhäuser) sowie die Bebauung Wohngebiet am Mittelfeldring (Ahorngärten, Parzellierung für rd. 95 Einfamilienhäuser). Derzeit in der Realisierung befinden sich Wohnbauvorhaben nördlich der Altstadt an der Wriezener Straße (ehemaliges Polizeirevier und ehemaliger Klub am See).

Wohnbauvorhaben – Klub am See

Neben dem Wohnungsneubau (Verdichtung vorhandener Potenzialflächen) kommt der Bestandspflege eine erhebliche Bedeutung zu. Dabei ist auch die Förderung des sozialen Zusammenhalts und des bürgerschaftlichen Engagements der Bewohner nicht zu vernachlässigen. Im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist weiterhin die energetische Sanierung (sowohl auf der Gebäudeebene als auch im Quartier) als auch die Anpassung hinsichtlich Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Baulückenschließung in der Georg-Kurtze-Straße

Mit der Sanierung zahlreicher Wohn- und Geschäftsgebäude im Stadtzentrum wurde auch das Wohnumfeld aufgewertet. Die Pflege dieser Bereiche ist dauerhaft und auf hohem Niveau zu gewährleisten.

17 - Stärkung des Stadtzentrums als Wohnort mit differenzierten Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen

Darstellung: BSG mbH

Handlungsbedarf	• Befriedigung steigender Wohnungsnachfrage (Zuzug und Bevölkerungswachstum)
Entwicklungsziel	• Bereitstellung differenzierter Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen • Anpassung des Wohnungsbestands an Erfordernisse des demographischen Wandels (Generationengerechtigkeit, Barrierefreiheit etc.) • Energetische Optimierung (Objekt- und Quartiersbetrachtung)
Räumlicher Schwerpunkt	• Baulücken und leerstehende Gebäude in der Altstadt • Nachverdichtung im erweiterten Zentrumsbereich, insbesondere Reaktivierung von brachflächen und fehl- oder mindergenutzten Grundstücken
Schlüsselmaßnahmen	• Wohnbauvorhaben Club am See (in Realisierung) • Wohnbauvorhaben ehemaliges Polizeirevier (in Vorbereitung)
Weitere Einzelvorhaben	• Behutsame Nachverdichtung in der Altstadt (Baulücken) • Nachnutzung brachliegender Grundstücke im Zentrumsbereich mit vielfältigen Wohnungsangeboten (soziale Mischung) • Modernisierung und Instandsetzung mit energetischer Optimierung und Anpassung an zeitgemäße Standards (z.B. Barrierefreiheit)

Handlungsschwerpunkt (D): Stärkung des Stadtzentrums als Ort von Bildung, Sport, Kultur, Freizeit und Stadtleben

Energie-Arena

Das Strausberger Stadtzentrum zeichnet sich durch eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen der Bildung, der Stadtkultur und des Sports aus. Räumlicher Schwerpunkt dieser Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Siedlungsbereiche Zentrum Nord und Zentrum Süd. Mit dem Bevölkerungswachstum und der steigenden Zahl von Kindern und Jugendlichen wird im gesamten Stadtgebiet die Nachfrage nach öffentlichen Infrastruktureinrichtungen steigen.

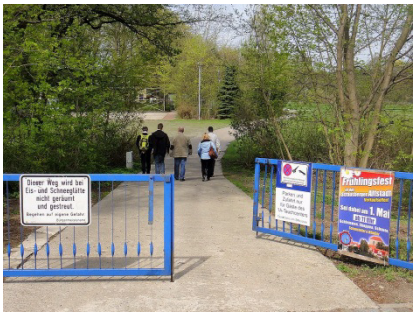
Fanfarenzug

Da die Altstadt aufgrund ihrer überwiegend kleinteiligen Parzellenstruktur für Nutzungen mit größerem Flächenbedarf nicht geeignet war und ist, befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sportanlagen im erweiterten Zentrumsbereich. Zielstellung der Stadt Strausberg ist es, diese Einrichtungen weiter auszubauen, zu qualifizieren, in ihrer Funktionalität aufzuwerten und sie besser mit der Altstadt zu verknüpfen, um einerseits die Gesamtwahrnehmung des Stadtzentrums in Strausberg und der Region zu verbessern und andererseits Besucherfrequenzen für den Zentralen Versorgungsbereich in der Altstadt zu generieren. Hierzu sind neben baulichen Verbesserungen auch Aktivitäten des Stadtmarketings (Feste und Veranstaltungen) einzubeziehen. An die erfolgreichen Veranstaltungen (Frühlingsfest, Tag der deutschen Einheit, Stadtjubiläum 775 Jahr-Feier) kann und soll angeknüpft werden.

In der Altstadt selbst gilt es, die Nutzungsstruktur mit neuen bzw. zusätzlichen Kultur- und Freizeitangeboten zu ergänzen, um zusätzliche Nutzer und Besucher zu generieren und so die Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel und die gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen und Gastronomie zu verbessern. Schlüsselmaßnahme ist die Reaktivierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles Markt 13, dass das Kino der Stadt Strausberg beherbergte, derzeit aber leer steht und verfällt. In Verbindung mit einem Kultur- und Programmkino sowie einem gastronomischen Angebot soll hier ein Anziehungspunkt entstehen, der den neu gestalteten Marktplatz auch in den Abendstunden belebt und der eine Ausstrahlung für ganz Strausberg und die Region entwickeln kann. Von einem kulturellen Angebot im Bereich Film, Lesung, Kleinkunst wird die Altstadt insgesamt profitieren.

Marktplatz

Einen hohen Stellenwert für die Funktions- und Erlebnisqualität des Stadtzentrums hat das nördliche Stadtzentrum mit dem Stadtbad Strausberg (Strausbad) und der Energie-Arena, dem städtischen Sportstadion. Beide Einrichtungen haben einen hohen Identifikationswert und sind Voraussetzung für Sport und Freizeitqualität der Gesamtstadt. Sie generieren erhebliche Besucherfrequenzen, sei es durch aktive Sportler oder durch Besucher von Sportveranstaltungen. Allerdings weist insbesondere die Energie-Arena erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Mit einer Verbesserung der städtebaulichen Integration und des Nutzungskomforts für Sportler und Besucher wird es gelingen, Frequenzen zu steigern und Kopplungseffekte für den Zentralen Versorgungsbereich in der Altstadt auszulösen.



Eingang Kulturpark

Die Stadt Strausberg verfügt über ein breites Angebot der Kinder- und Jugendbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen. Im Zentrumsbereich bzw. in der Altstadt fehlt hingegen ein solches Angebot. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und des Zuzugs von Familien mit Kindern wäre bei Bedarf ein weiterer Standort für Kinder- und Jugend-Freizeit- und Betreuungsangebote für ein lebendiges Miteinander im Umfeld der Altstadt wünschenswert.

Die Hegermühlen-Grundschule in der Hegermühlenstraße wurde in den vergangenen Jahren schrittweise an Erfordernisse des modernen Unterrichts angepasst. Derzeit wird eine neue Schulsportmehrzweckhalle errichtet, da das Bestandsgebäude unter energetischen und funktionellen Gesichtspunkten nicht mehr zu erneuern war. Noch ausstehend sind der Rückbau der alten Turnhalle, die Neugestaltung des Schulhofes und die Sanierung der Werkstatt zur Umnutzung des Gebäudes.

Hegermühlen-Grundschule
Werkstatthaus

18 - Stärkung des Stadtzentrums als Ort von Bildung, Sport, Kultur, Freizeit und Stadtleben

Darstellung: BSG mbH

Handlungsbedarf	• Verdichtung, Ergänzung und Vernetzung zentraler öffentlicher Funktionen des Stadtzentrums
Entwicklungsziel	• Steigerung der öffentlichen Wahrnehmung und Anziehungskraft • Erzeugung von Besucherfrequenzen für die Altstadt • Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung / Ausbau der Funktionen der Daseinsvorsorge
Räumlicher Schwerpunkt	• Altstadt, Zentrum Süd + Nord • Bildungsstandorte und Energie-Arena
Schlüsselmaßnahmen	• Aufwertung Energie-Arena • Kulturkino Markt 13
Weitere Einzelvorhaben	• Ggf. Ergänzung Kinderbetreuung Altstadt • Ggf. Ergänzung Jugendangebote Altstadt • Weiterentwicklung Sport- und Vereinsstandort Kulturpark • Schulhof Hegermühlen-Grundschule

Handlungsschwerpunkt (E): Stärkung des Stadtzentrums als lebendiger und vernetzter Stadt- und Freiraum

Fließtal

Das Strausberger Stadtzentrum weist hervorragende Stadt- und Freiraumqualitäten auf, die zukünftig für die unterschiedlichsten Anspruchsgruppen qualifiziert und untereinander besser vernetzt werden sollen, um Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu steigern, die Erreichbarkeit zu verbessern und letztlich durch höhere Besucherfrequenzen zu besseren Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Gastronomie und kulturelle Angebote beizutragen.

Mit dem historischen Ortsbild und den attraktiven öffentlichen Stadt- und Grünräumen ergeben sich Potenziale für die wohnungsnahe Erholung, aber auch die Attraktivitätssteigerung der Altstadt als touristischer Destination. Schlüsselmaßnahmen sind die Aufwertung des Kulturparks als innerstädtische Grünfläche mit Potenzial für Kulturveranstaltungen und Freizeitgestaltung und die nach Nutzeranforderungen differenzierte Erneuerung des Spielplatzes Fichteplatz. Beide Vorhaben bieten erhebliche Potenziale für die touristische Erschließung und den Erlebniswert des Stadtzentrums Strausberg.

Uferwanderweg Fischerkietz

Über die Fortsetzung der Umsetzung des seeseitigen Wanderwegs am Strausseeufer ist zu entscheiden. Ohne Zweifel bietet dieses Vorhaben einen einmaligen Beitrag zur Erlebbarkeit der historischen Altstadt und ihrer freiräumlichen Qualitäten. Der Uferwanderweg verbindet die wichtigen Stadt- bzw. Landschaftsräume Fichteplatz und Kulturpark und stellt damit eine fußläufige Verbindung parallel zur Großen Straße und unabhängig vom motorisierten Individualverkehr her. Mit dem Uferwanderweg bietet sich die Möglichkeit eines attraktiven Rundweges für Touristen

und Besucher (Lustgarten – Fichteplatz- Uferwanderweg – Kulturpark – Große Straße) die so einen abwechslungsreichen Eindruck von der historischen Stadt und der reizvollen Landschaft erhalten.

Der Kulturpark, als wichtiges Element des Freiraumverbunds im Zuge des Stadtmauerrings und des Fließtals des Annafließes, verfügt mit seiner Nähe zur Altstadt, zur Stadtmauer und zum Straussee-Ufer über hervorragende Lage- und Freiraumqualitäten. Dieses Potenzial wird derzeit aufgrund fehlender Wahrnehmbarkeit, mangelhafter Einbindung und Ausstattung (z.B. öffentliche WC-Anlage) sowie unbefriedigender Gestaltungsqualität und Nutzungsangebote nur unzureichend ausgeschöpft. Mit einer verbesserten Anbindung in den Wege- und Freiraumverbund (Straussee-Ufer, Uferwanderweg, Altstadt) und der Aufwertung für Sport und Freizeit bestehen Entwicklungspotenziale, die auf den Zentralen Versorgungsbereich ausstrahlen. Ergänzende Freizeitangebote (Minigolf o.ä.) sind hier ebenso vorstellbar wie eine regelmäßige Betreibung einer instandgesetzten Open-Air-Bühne für kulturelle Aktivitäten (OpenAir-Kino, Kleinkunst u.ä.).

Sportmöglichkeiten am Seeufer

Die Aufwertung von Stadt- und Freiraum soll differenziert erfolgen, so dass sich unterschiedliche Nutzergruppen nach Möglichkeit nicht beeinträchtigen. Die Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der historischen Baudenkmale (z.B. Stadtmauer) sind für ruhige, auf Besucher und Touristen fokussierte Aufenthaltsqualitäten mit Platz zum Flanieren und Ausruhen zu gestalten. Freiflächen im Zusammenhang mit Bildungs- und Sportflächen, zum Beispiel der Fichteplatz oder die Freiflächen nahe der Energie-Arena sind für eine intensivere Nutzung, z.B. durch Kinder und Jugendliche geeignet.

Insgesamt ist der Freiraumverbund auch für eine verbesserte Erreichbarkeit des Stadtzentrums aus den Wohnquartieren zu nutzen. Wechselseitige Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Trassierung zu vermeiden.

Stadtmauerrundweg

19 -Stärkung des Stadtzentrums als lebendiger und vernetzter Stadt- und Freiraum

Darstellung: BSG mbH

Handlungsbedarf	• Aktivierung von Grün- und Freiflächen für eine lebendige Stadtkultur • Verbindung benachbarter Stadt- und Freiräume • Überwindung von stadträumlichen Barrieren
Entwicklungsziel	• Stärkung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Einheimische und Besucher
Räumlicher Schwerpunkt	• Altstadt, Zentrum Süd + Nord • Grüner Gürtel, Seeufer, Kulturpark
Schlüsselmaßnahmen	• Aufwertung Fichteplatz • Aufwertung und Attraktivitätssteigerung Kulturpark
Weitere Einzelvorhaben	• Vernetzung der Freiraumstrukturen und Wegeverbindungen Fuß- und Radverkehr • Neugestaltung Lindenplatz • Aufwertung des grünen Stadtmauerrings und Vernetzung • Stadtmöblierung und Leitsystem • Lückenschluss Uferwanderweg • Öffentliche WC-Anlagen

Handlungsschwerpunkt (F): Gute Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt

Fahrradparkplätze Große Straße

Die bandartige Struktur der Stadt Strausberg mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von mehr als zehn Kilometern stellt für die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums in zweierlei Hinsicht ein wesentliches Problem dar. Das Stadtzentrum steht einerseits mit anderen Einzelhandelsagglomerationen (Handelscentrum, Standorte der grünen Wiese) in Konkurrenz, andererseits löst der auf Grund der städtischen Dimensionen notwendige PKW-Verkehr erhebliche Belastungen aus. Hinzu kommen weite Wege ins Stadtzentrum, die vielfach mit dem eigenen PKW bewältigt werden und demzufolge einen erheblichen Stellplatzbedarf im Stadtzentrum nach sich ziehen.

Tramschienen – August-Bebel-Straße

Um dieses Problem zu entschärfen, sollen verschiedene Vorhaben zur verbesserten Erreichbarkeit des Stadtzentrums realisiert werden. Besondere Chancen bestehen beim Ausbau der E-Mobilität, beim Fahrradverkehr und bei der Nutzung smarter Informations- und Leitsysteme. Auch die Verknüpfung von Fuß- und Fahrradverkehr mit dem öffentlichen Personennahverkehr bietet Chancen für eine verbesserte Erreichbarkeit.

Mit dem Ausbau des Bahnhofsbereichs / Bahnhofsvorplatzes am S-Bahnhof Strausberg Stadt entsteht ein moderner Netzknoten des ÖPNV und eine Verknüpfung durch Bike & Ride sowie Park & Ride-Angeboten. Die Integration von E-Mobilität (Ladestationen), Mietfahrrad-Station kann eine weitere Qualifizierung in Richtung Umweltverbund darstellen.

Aber auch im südlichen Stadtzentrum mit der wichtigen Endhaltestelle der Strausberger Eisenbahn (Haltstelle Lustgarten) bestehen Potenziale zur Integration von Bike&Ride-Anlagen sowie für Elektro-Mobilität. Ebenso können die Stellplatzanlagen Müncheberger Straße in der Altstadt und Wriezener Straße im nördlichen Stadtzentrum perspektivisch für die Verknüpfung mit E-Mobilität und Fahrradverleih genutzt werden.

Handlungsbedarf	• Eingeschränkte Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der Altstadt aus den Stadtteilen • Weite Wege durch bandartige Stadtstruktur • Hohe Umweltbelastung und Einschränkung der Aufenthaltsqualität durch MIV
Entwicklungsziel	• Verbesserte Erreichbarkeit der Altstadt für Fußgänger (von den Zugangspunkten des ÖPNV) und für Fahrradfahrer • Nutzung von Smart City Konzepten für den ruhenden Verkehr • Nutzung von E-Mobilitätsangeboten zur Reduzierung von Umweltbelastungen
Räumlicher Schwerpunkt	• Bahnhof Strausberg Stadt • ÖPNV Knoten Lustgarten • Zentrale Stellplatzanlagen
Schlüsselmaßnahmen	• Bike und Ride S-Bahnhof Strausberg Stadt • Ladestationen für Elektro-Mobilität an öffentlichen Parkplätzen und Knotenpunkten des ÖPNV
Weitere Einzelvorhaben	• Entwicklung von Elektro-Mobilitätsangeboten (E-Bike-Schnellweg, Ladestationen) • Entwicklung von Fahrradverleihsystemen • Parkraumsteuerung und -bewirtschaftung • Digitales Leitsystem mit integrierter ÖPNV-Anzeige • Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen (z.B. zu Schulstandorten) • Witterungsgeschützte Haltestellen

20 - Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt

Darstellung: BSG mbH

7 Maßnahmenübersicht und Umsetzungsstrategie

Die Stadt Strausberg kann auf langjährige Erfahrung bei der Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in den Teilprogrammen „**Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**“ sowie „**Soziale Stadt – Investitionen im Quartier**“ zurückgreifen.

Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „**Aktive Stadtzentren**“ wird die Stadt Strausberg in die Lage versetzt, die Entwicklung des Stadtzentrums zum lebenswerten Ort für Wohnen und Arbeiten intensiv voranzutreiben. Der Fokus der städtischen Entwicklungsabsichten liegt dabei auf der verbesserten Gesamtwahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums und hierfür geeigneter Schlüsselmaßnahmen, die mit Unterstützung der Städtebauförderung, vorrangig des Bund-Länder-Programm Aktive Stadtzentren realisiert werden sollen.

7.1 Schlüsselmaßnahmen und Einzelvorhaben

Entsprechend der Schwerpunktsetzung der Stadt Strausberg im integrierten Stadtentwicklungskonzept **INSEK 2017** bildet die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums die zentrale Aufgabe aus den fünf zentralen Vorhaben, die die bedeutenden räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkte mit der Perspektive 2035 für Strausberg beschreiben.[37]

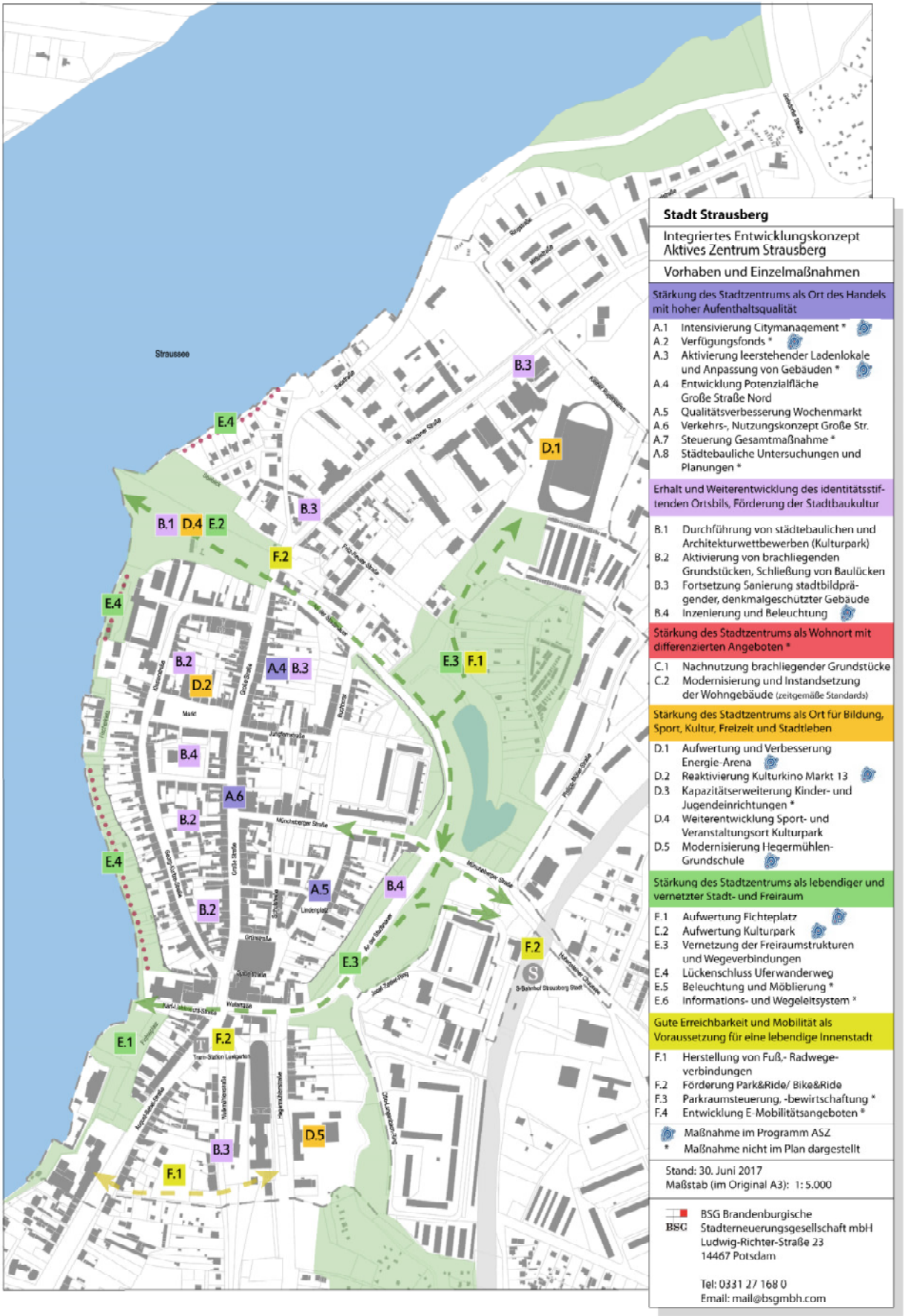
Als Voraussetzung für die Realisierung von investiven Einzelvorhaben kann teilweise auf bereits bestehende Planungen (z.B. Energie-Arena) zurückgegriffen werden. Für andere Vorhaben sind Planungsgrundlagen und umsetzungsorientierte Konzepte zunächst zu erarbeiten und abzustimmen (z.B. Citymanagement im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Die nachfolgend benannten Einzelvorhaben sind unabhängig von einer Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung geeignet, um die Ziele für das Stadtzentrum zu erreichen. Der Maßnahmenkatalog (Tabelle 3) gibt den Bearbeitungsstand des IEK, Stand August 2017, wider und ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben bzw. zu konkretisieren.

Der Maßnahmenkatalog ist in einem nächsten Arbeitsschritt in die städtebauliche Zielplanung mit Gesamtkosten, Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln, geplantem Umsetzungszeitraum und Prioritätensetzung zu gliedern.

[37] complan Kommunalberatung: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Strausberg (INSEK 2017), Entwurf. Stand: 19.07.2017. Seite 69.

Karte 11 - Vorhaben und Einzelmaßnahmen Aktives Zentrum Strausberg



Die prioritären Schlüsselmaßnahmen, die Gegenstand einer Förderung in den Bund-Länder-Programmen „**Aktive Stadtzentren**“ werden können, werden in der **Anlage 1** auf einem Projektblatt mit kurzer Beschreibung und den damit verbundenen Zielen dargestellt. Die Kostenermittlung für die Einzelmaßnahmen erfolgt soweit möglich auf der Basis von Kostenkennwerten unter Bezug auf eine erste grobe Flächenermittlung. Die Kosten für Einzelmaßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern ebenso wie die Kosten- und Finanzierungsübersicht (**Anlage 2**) zu überprüfen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen nach Handlungsschwerpunkten des IEK Aktives Stadtzentrum Strausberg geordneten Überblick über die Vorhaben und Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmen, für die Städtebauförderungsmittel des Programms „**Aktive Stadtzentren**“ eingesetzt werden sollen, sind entsprechend bezeichnet und das Handlungsfeld gemäß Städtebauförderungsrichtlinie 2015 (StBauFR 2015) Brandenburg benannt.

Tabelle 3 - Handlungsschwerpunkte und Schlüsselmaßnahmen / Einzelvorhaben

Lfd. Nr.	Einzelvorhaben	Teilprojekte	Programm	Handlungsfeld
Schwerpunkt (A): Stärkung des Stadtzentrums als Ort des Handels mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität				
A.1	Intensivierung Citymanagement	Externe Unterstützung der Citymanagerin (Personal)	ASZ	B.2.2
		Externe Beratungsleistungen (Sortimente, Schaufenster, Außenwerbung, Service- und Dienstleistungsangebote)		
		Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Werbung		
		Feste und Veranstaltungen		
A.2	Verfügungsfonds für kleinteilige Maßnahmen und Aktivierung		ASZ	B.2.3
A.3	Aktivierung leerstehender Ladenlokale und Anpassung von Gebäuden	Grundrissänderung, Anpassung Erschließungssituation, Barrierefreiheit	ASZ	B.3
		Zwischennutzung		B.3
A.4	Entwicklung und Vermarktung Potenzialfläche Große Straße Nord	Rückabwicklung Kaufverträge		B.2
		Städtebauliches Konzept		B.1
A.5	Qualitätsverbesserung Wochenmarkt	Gestaltung Lindenplatz		B.5

A.6	Verkehrs- und Nutzungskonzept Große Straße			B.1
A.7	Gebietsbeauftragter zur Durchführung der Gesamtmaßnahme	Steuerung Gesamtmaßnahme	ASZ	B.2.2
Handlungsschwerpunkt (B): Erhalt und Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Ortsbilds und Förderung der Stadtbaukultur				
B.1	Durchführung von städtebaulichen und Architekturwettbewerben	Ideen- und Realisierungswettbewerb Kulturpark	ASZ	B.1
B.2	Aktivierung von brachliegenden Grundstücken und Schließung von Baulücken	Georg-Kurtze-Straße 46B, 37		B.4
		Klosterstraße 9		B.3/B.4
B.3	Fortsetzung der Sanierung stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäudesubstanz	Große Straße 46, 47, 48 und 52		B.3
		Eckgebäude Wriezener Straße 2 (Große Straße / Wriezener Straße / Straße an der Stadtmauer)		B.3
		Eckgebäude Badstraße 6 (im Zwickel Wriezener Straße / Badstraße)		B.3
		Einzeldenkmal Walkmühlenstraße 29 (Bahnhof der Strausberger Eisenbahn)		B.3
		Sanierung und Umnutzung ehem. Turn- und Festhalle Wriezener Straße		B.3
		Sanierung und Umnutzung Musik- und Kunsthaus		B.3
B.4	Inszenierung und Beleuchtung stadtbildprägender Gebäude und Denkmale	Stadtmauer	ASZ	B.5
		St. Marien Kirche		B.5
Handlungsschwerpunkt (C): Stärkung des Stadtzentrums als Wohnort mit differenzierten Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen				
C.1	Nachnutzung brachliegender Grundstücke im Zentrumsbereich mit vielfältigen Wohnungsangeboten (soziale Mischung)			B.3/B.4

C.2	Modernisierung und Instandsetzung mit energetischer Optimierung und Anpassung an zeitgemäße Standards (z.B. Barrierefreiheit)			B.3/B.4
Handlungsschwerpunkt (D): Stärkung des Stadtzentrums als Ort für Bildung, Sport, Kultur, Freizeit und Stadtleben				
D.1	Aufwertung und Verbesserung Energie-Arena	TO 01: Zufahrt	ASZ	B.5
		TO 02: Tribüne und Tribünenüberdachung	ASZ	B.5
		TO 03: Fußballstadion, Laufbahn und Spielplätze	ASZ	B.5
		TO 04: Zentraleingang	ASZ	B.5
		TO 05: Verlagerung Bogensportanlage	Sonst.	B.4
		TO 06: Haupteingang (ohne Parkdeck)	ASZ	B.5
		TO 07: Multifunktionaler Wettkampf und Trainingsplatz	ASZ	B.5
		TO 08: Spielereingang mit Funktionsbereich		B.5
		TO 09: Künstler und Gästehaus sowie Zentral-WC		B.3
D.2	Reaktivierung Kulturkino Markt 13	Machbarkeitsstudie Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	ASZ	B.1
		Denkmal- und funktionsgerechte Instandsetzung und Modernisierung		B.3
D.3	Kapazitätserweiterung Kinder- und Jugendeinrichtungen			B.3
D.4	Weiterentwicklung Sport- und Vereinsstandort Kulturpark	Neubau Vereinshaus Seesportclub Strausberg e.V.		B.3
D.5	Hegermühlen-Grundschule	Gestaltung Schulhof	ASZ	B.5
		Modernisierung und Instandsetzung Werkstatthaus		B.3

Handlungsschwerpunkt (E): Stärkung des Stadtzentrums als lebendiger und vernetzter Stadt- und Freiraum				
E.1	Aufwertung Fichteplatz	Spielplatz, Landschaftsgestaltung, Möblierung	ASZ	B.5
E.2	Aufwertung und Attraktivitätssteigerung Kulturpark	Open-Air Bühne	ASZ	B.3/B.5
		Erschließung und Stellplätze		B.5
		Spielplatz		B.5
		Sportflächen		B.5
		Landschaftsgestaltung, Möblierung, Beleuchtung etc.		B.5
		Öffentliche WC-Anlage		B.3
E.3	Vernetzung der Freiraumstrukturen und Wegeverbindungen	Annafließ an der Stadtmauer (Fließtal)		B.5
		Wall- / Grabenzone Stadtmauer		B.5
E.4	Lückenschluss Uferwanderweg	Teilabschnitt Süd (Fichteplatz – Fischerkietz)		B.5
		Teilabschnitt Mitte (Fischerkietz – Kulturpark)		B.5
		Teilabschnitt Nord (Badstraße)		B.5
E.5	Beleuchtung und Möblierung			B.5
E.6	Informations- und Wegeleitsystem			B.2
Handlungsschwerpunkt (F): Gute Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt				
F.1	Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen (z.B. zu Schulstandorten)	Entwicklungskonzept Fahrradverkehr		B.1
		Promenade am Annafließ		B.5
		August-Bebel-Straße – Walkmühlenstraße – Hegermühlenstraße		B.5
F.2	Förderung Park&Ride / Bike & Ride	Entwicklung von Fahrradverleih-Systemen		B.2
		Digitales Leitsystem mit integrierter ÖPNV-Anzeige		B.2
F.3	Parkraumsteuerung und -bewirtschaftung			B.1/B.2
F.4	Entwicklung von Elektro-Mobilitätsangeboten (E-Bike-Schnellweg, Ladestationen)	Ladeinfrastruktur für E-Mobilitätsangebote		B.1/B.2

7.2 Umsetzungsstrategie

Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen und Projekten ist das für das Stadtzentrum Strausberg im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadtzentren erarbeitete und mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) bzw. dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) abgestimmte Integrierte Entwicklungskonzept.

Verantwortlich für die Steuerung des integrierten Entwicklungsprozesses ist die Stadtverwaltung Strausberg unter Federführung der Fachgruppe Stadtplanung. Weitere Fachabteilungen werden im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungsprozesses beteiligt.

Das umfassende Handlungs- und Maßnahmeprogramm zur Aufwertung des Stadtzentrums Strausberg erfordert eine zielorientierte und effektive Umsetzungsstrategie. Insbesondere sind die notwendigen Personalressourcen bereitzustellen. Im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadtzentren sind Aufwendungen für Durchführungsaufgaben (Gebiets- / Programmbeauftragte (Prozessteuerung)) und die Unterstützung des Citymanagements förderfähig (Handlungsfeld B.2.2 der StBauFR 2015).

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme empfiehlt sich die Einrichtung einer regelmäßigen Steuerungsrunde, die auf der Grundlage des IEKs den Prozess abstimmt. Die Steuerungsrunde sollte sich fachübergreifend aus Vertretern der Fachbereiche der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Citymanagement u.a.) sowie der Beauftragten für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zusammensetzen.

Abgrenzung der Gebietskulisse

Die Gebietskulisse des Aktiven Zentrums Strausberg hat eine Fläche von rd. 83 Hektar. Das Gebiet umfasst das Strausberger Stadtzentrum mit der Altstadt und den unmittelbar benachbarten Siedlungsbereichen Zentrum Süd, Ost und Nord sowie die Freiflächen des Grüngürtels um die Stadtmauer und das Fließtal des Annafließes. Die Gebietskulisse umfasst auch Grundstücke, die als Wohnbaupotenzialflächen identifiziert wurden. Weiterhin wurden Infrastrukturstandorte mit besonderer Bedeutung für das Stadtzentrum Strausberg bzw. überörtlicher Ausstrahhlung und Verbindungen in die umliegenden Quartiere einbezogen.

Karte 12 - Abgrenzung der Gebietskulisse Aktives Zentrum Strausberg

Zu entscheiden ist über die Einbeziehung des Standorts der Anne-Frank-Oberschule und der Kita Zwergenland. Zum Zeitpunkt der Abstimmung der Gebietskulisse wurde hier kein Bedarf für die Aufnahme in eine Gebietskulisse der Städtebauförderung benannt. In Verbindung mit den Handlungserfordernissen der Infrastrukturanpassung und -entwicklung erscheint es aber sinnvoll, weitere Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge in die Gebietskulisse zu integrieren, um auf Handlungserfordernisse aus Bevölkerungswachstum und demografischem Wandel reagieren zu können. Dies betrifft neben dem genannten Standort möglicherweise auch die potenzielle Reservefläche für kommunale Infrastruktur östlich des S-Bahnhofs Strausberg (Hohensteiner Chaussee / Arthur-Becker-Straße).)

Anwendung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts

Die Anwendung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (erster und zweiter Teil: städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) ist für die Gesamtmaßnahme Aktives Stadtzentrum Strausberg nicht erforderlich und vorgesehen. Die räumliche Abgrenzung und Festlegung des Fördergebietes für die Gesamtmaßnahme im Programm Aktive Stadtzentren erfolgt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Strausberg.

Die sich teilweise überlagernde Gebietskulisse der vor dem Abschluss befindlichen Gesamtmaßnahme im Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Sanierungsgebiet Stadtkern Strausberg) kann parallel bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung durch SVV-Beschluss fortgeführt werden.

Erforderliche städtebauliche Planungen und Gutachten

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind im Einzelfall weitere städtebauliche Planungen und Gutachten erforderlich. In Bezug auf die Einzelmaßnahmen im Programm Aktive Zentren sind städtebauliche Planungen und Gutachten (z.B. Verkehrsuntersuchungen, Rahmenkonzepte für die Gestaltung von Verkehrs- und Grünflächen) im Maßnahmenkatalog benannt.

Die Notwendigkeit weiterer Planungen und Gutachten kann sich beispielsweise ergeben, wenn konkrete Standorte als Wohnbaupotenzialflächen oder Potenzialflächen für Infrastrukturmaßnahmen untersucht werden sollen. Hier sind gegebenenfalls auch Bebauungspläne zu erarbeiten.

Weitere Untersuchungen können den Bedarf einer energetischen Modernisierung / Optimierung feststellen. Inwieweit ein energetisches Quartierskonzept erforderlich und sinnvoll ist, muss im Rahmen der Durchführung geprüft werden.

Beauftragtenleistungen zur Unterstützung der Stadt Strausberg bei Umsetzung einer Gesamtmaßnahme Aktive Zentrum Strausberg

Das Stadt Strausberg kann sich für die Durchführung der Gesamtmaßnahme (Prozesssteuerung) eines externen Beauftragten bedienen. Die Gebietsbeauftragte unterstützt die Stadt bei der Koordination der Gesamtmaßnahme und kann Schnittstellenaufgaben übernehmen, z.B. die Koordination mit dem Citymanagement und der Öffentlichkeitsarbeit. Das Aufgabenspektrum zur Unterstützung der Stadt Strausberg kann sich wie folgt zusammensetzen:

- **Allgemeine Aufgaben zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme**
  - Fortschreibung und Konkretisierung des integrierten Entwicklungskonzepts
  - Abwicklung des Förderverfahrens (jährliche Antragstellung, Erstellung und Fortschreibung des Umsetzungsplans, Berichterstattung und Erfolgskontrolle, E-Monitoring etc.)
  - Erstellung und regelmäßige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
  - Koordination vertiefender Konzepte und Gutachten, von Wettbewerben, Werkstattverfahren, etc. (Ausschreibung, Vergabe etc.)
  - Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmenumsetzung
  - Fördermittelverwaltung, -bewirtschaftung und Abrechnung
  - Unterstützung der Stadt bei rechtlichen Fragestellungen und Genehmigungsverfahren, die sich ggf. aus dem rechtlichen Status des Fördergebiets als Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet ergeben

- **Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**
  - Begleitung der Kommunikationsstrategie sowie allgemeine und projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit im Fördergebiet
  - Begleitung und Organisation des Beteiligungsprozesses
  - Mitwirkung an administrativen Abstimmungs- und Steuerungsrunden sowie Berichterstattung gegenüber Dritten

- **Kooperation und Vernetzung lokaler Akteure**
  - Unterstützung der Gebietsgremien
  - Vorbereitung und Begleitung strategischer Partnerschaften und Kooperationen im Gebiet

Geschäftsstraßenmanagement

Gegenwärtig organisiert die Stadt Strausberg das Citymanagement mit einer Personalstelle innerhalb der Stadtverwaltung. Die Aufgaben der Citymanagerin beziehen sich nicht nur auf das Stadtzentrum, sondern haben Stadtmarketing und Veranstaltungsaktivitäten in der ganzen Stadt Strausberg im Blick.

Zukünftig bietet es sich an, für die Intensivierung der Citymanagement-Aktivitäten im Stadtzentrum externe Beratung und Unterstützung heranzuziehen. Zur Initiierung und Unterstützung der Standortgemeinschaft kann die Stadt Strausberg einen externen Dienstleister mit dem Citymanagement für die Altstadt / Große Straße beauftragen. Der Aufgabenkatalog kann sich wie folgt gliedern:

- **Allgemeine Aufgaben zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme**
  - Mitwirkung bei Maßnahmen zur Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes
  - Leerstands- und aktives Ansiedlungsmanagement
  - Qualitätsoffensive, Unterstützung der Entwicklung eines Branchenmix
  - Erarbeitung und Fortschreibung spezifischer Erhebungen (z.B. Leerstandskataster, Gewerbeleerstand etc.)

- **Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**
  - Erarbeitung einer Standort-, Kommunikations- und Marketingstrategie (mit Kooperations- und Vernetzungsstrategie)
  - Mitwirkung bei der Umsetzung des Kommunikationskonzeptes und öffentlichkeitswirksamer Maßnahmen
  - Sicherung der Vor-Ort-Ansprechbarkeit
  - Informations- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende

- **Kooperation und Vernetzung lokaler Akteure**
  - Mitwirkung bei der Etablierung dauerhafter Netzwerke lokaler Akteure, Unternehmen und Gewerbetreibender
  - Koordination und Steuerung der Umsetzung des Gebietsfonds, Vorbereitung und Begleitung von gemeinsamen Maßnahmen lokaler Akteure, Einwerbung von Drittmitteln zur Durchführung von Maßnahmen
  - Entwicklung und Umsetzung von Modellen zur Verstetigung des Citymanagements und der finanziellen Beteiligung von Dritten

Strategie für ein Beteiligungsverfahren

Zentraler Bestandteil des Förderprogramms Aktive Stadtzentren ist die Kooperation mit den beteiligten Akteuren (Einzelhändler, Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner, sonstige Akteure). Es ist eine geeignete

Organisationsstruktur für ein begleitendes Beteiligungsverfahren zu entwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des IEK Aktives Stadtzentrum Strausberg wurden zahlreiche Gespräche mit Akteuren durchgeführt. Dabei wurde bei vielen Akteuren die Bereitschaft deutlich, sich für die Attraktivitätssteigerung des Strausberger Stadtzentrums einzusetzen. Aufbauend auf den Aktivitäten des Citymanagements und des Gewerbevereins bietet sich das Programm Aktive Stadtzentren für die Initiierung eines Beteiligungsgremiums an. Hierüber kann beispielsweise auch der Verfügungsfonds gesteuert werden.

Bewährt hat sich die Bildung eines Beirats aus Vertretern der unterschiedlichen Akteursgruppen (u.a. Gewerbeverein, Eigentümervertreter, institutionelle Kultureinrichtungen, Vereine etc.), der in regelmäßigen Abständen in den laufenden Prozesses eingebunden wird und beratende Funktion hat. Die Mitglieder des Beirats sollten nach Möglichkeit durch ein öffentliches Forum formal legitimiert werden.

Verfügungsfonds

Für die Aktivierung der lokalen Akteure kann der Verfügungsfonds eingesetzt werden. Auf der Basis einer privat-öffentlichen Kooperation sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die der Profilierung und Standortaufwertung dienen. Über die Ausgestaltung des jährlichen Vergabeverfahrens für die Mittel ist im Benehmen mit dem Beirat (lokales Vergabegremium) zu entscheiden.

Förderfähige Maßnahmen können insbesondere sein:

- zielgruppenorientierte Aktivierungs- und Marketingaktionen, z.B. Straßenfeste, Beteiligungsverfahren, Aktionen und sonstige Veranstaltungen, die sich eindeutig von Programmmaßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit abgrenzen,
- Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, z.B. Pflanzaktionen, Stadtmobiliar (Bänke, Stühle, Spielgeräte, Infotafeln etc.), Kunstobjekte, Beleuchtung, sonstige Maßnahmen zur Stadtbildpflege sowie zur Erhöhung von Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- kleinere Baumaßnahmen und Investitionen an und in Gebäuden, z.B. Fassadengestaltung, Beleuchtung, Werbeanlagen, Schaffung barrierefreier Zugänge, Kunstobjekte, kleinteilige Maßnahmen zur energetischen Sanierung.

Öffentlichkeitsarbeit

Der Stadtentwicklungsprozess ist durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, die zur Imageverbesserung entsprechend den Zielen des IEKs beiträgt, die lokalen Akteure zur Mitwirkung motiviert und die

auf die Unterstützung durch das Förderprogramm Aktive Zentren aufmerksam macht.

Im Rahmen einer Kommunikationsstrategie sind geeignete Informationskanäle und Materialien der Öffentlichkeitsarbeit zu identifizieren. Dabei sollten alle relevanten Zielgruppen in den Blick genommen werden. Vorstellbar sind:

- Internetseite und soziale Netzwerke
- digitale Newsletter
- Print-Newsletter und Stadtteilzeitungen
- sonstige Werbemittel (z.B. Einkaufstüten)

Bei der grafischen Gestaltung von Maßnahmen und Materialien der Öffentlichkeitsarbeit ist die Anwendung des Corporate Design erforderlich. Wünschenswert ist es, dass die Akteure des Aktiven Zentrums Strausberg im Rahmen eigener Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit und des Marketings Elemente des Corporate Design integrieren, um einen möglichst hohen Wiedererkennungswert zu gewährleisten.

Bei geförderten Bauvorhaben sind Bauschilder entsprechend der Vorgaben des Ministeriums für Infrastruktur- und Landesplanung bzw. des Landesamtes für Bauen und Verkehr obligatorisch. Nach Fertigstellung ist durch Projektinformationstafeln auf die Förderung der durchgeführten Maßnahmen aus dem Programm Aktive Zentren hinzuweisen.

8 Städtebauliche Zielplanung Aktive Stadtzentren bis 2028

Fördermittel des Programms Aktive Stadtzentren können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für[38]

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Quartiers- bzw. Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“),
- Leistungen Beauftragter.

Mit den Zuwendungen von Bund und Land zur Städtebauförderung erfolgt eine zeitlich begrenzte Unterstützung der Stadt Strausberg bei der zielgerichteten Förderung in einem abgegrenzten Gebiet, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Stadt Strausberg setzt ihre Gesamtmaßnahme eigenverantwortlich um und hierzu die Städtebauförderungsmittel im abgestimmten Rahmen ein.

Im vorliegenden IEK Aktives Zentrum Strausberg sind alle Maßnahmen in den Handlungsschwerpunkten dargestellt, die zur Stärkung der Gesamtwahrnehmung und Attraktivtätssteigerung des Stadtzentrums Strausberg beitragen, dargestellt. Nur ein Teil davon kann voraussichtlich mit Unterstützung der Städtebauförderungsprogramme realisiert werden. Dennoch haben auch die weiteren benannten Maßnahmen eine hohe Relevanz für das Erreichen der stadtentwicklungspolitischen Ziele im Hinblick auf die Stärkung der Gesamtwahrnehmung des Stadt-

[38] Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2017) vom 13.12.2016 / 02.05.2017, Artikel 7: Förderung von Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren, Seite 11.

zentrums und seine Qualitäten als Standort zum Wohnen, Leben und Arbeiten.[39]

Die tabellarische Darstellung der städtebaulichen Zielplanung konkretisiert die Finanzierungsvorstellungen und benennt die Einzelvorhaben, für die die Stadt Strausberg eine Unterstützung im Rahmen von Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung in den Programmen „**Aktive Stadtzentren**“ vorsieht.

[39] Vergleiche auch: Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg (Aktualisierung und Fortschreibung der Arbeitshilfe von Dezember 2006), Seite 15.

9 Schlussbemerkung

Die Stadt Strausberg hat in den vergangenen Jahren vielfältige Anstrengungen unternommen, die Altstadt und das Strausberger Stadtzentrum zu einem attraktiven und lebenswerten Standort für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Dennoch fehlt es dem Stadtzentrum in der Wahrnehmung der Strausberger Bürger, aber auch von Gästen und Besuchern an mangelnder Attraktivität und Erlebniswert. Insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie- sowie Freizeit-Angebote entsprechen quantitativ und/oder qualitativ nicht dem Anspruch eines Mittelzentrums mit einem Einzugsbereich von rd. 60.000 Einwohnern.

Auf der Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes **INSEK 2017** (Schlüsselmaßnahme: **Das Stadtzentrum am See erleben**) hat die Stadt Strausberg das vorliegende Entwicklungskonzept nach § 171 b BauGB erarbeiten lassen, dass auf der Basis einer Analyse und Prognose Handlungsschwerpunkte und konkrete Einzelmaßnahmen identifiziert, die geeignet sind, funktionale Schwächen zu überwinden und vorhandene Potentiale noch besser zum Wohle der Allgemeinheit zur Geltung zu bringen. Dabei stehen die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, die Stärkung der Gesamtwahrnehmung des Strausberger Stadtzentrums und die Aktivierung aller Akteure im Mittelpunkt der Handlungsinitiative.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung wird die Stadt Strausberg in die Lage versetzt, neben vielfältigen anderen Herausforderungen die Anforderungen zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums zu bewältigen. Mit der städtebaulichen Zielplanung liegt ein konkreter Handlungsrahmen mit Kosten, Finanzierungserfordernissen, Umsetzungszeiträumen und Prioritätensetzung für die Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung vor. Nach Abstimmung mit dem MIL / LBV und der Bestimmung eines Förderrahmens ist die städtebauliche Zielplanung Grundlage für die Beantragung eines konkreten Umsetzungsplans. Erst mit dem bestätigten Umsetzungsplan liegen die formalen Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln auf der Grundlage der StBauFR 2015 Brandenburg vor.

Im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme und bei veränderten Rahmenbedingungen ist die Erforderlichkeit der Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzeptes für das Aktive Stadtzentrum Strausberg zu überprüfen. Anhaltspunkte hierfür können sich aus der laufenden Berichterstattung und Erfolgskontrolle (E-Monitoring) ergeben.