

# INSEK ZOSSEN

## Vorabzug und Kurzfassung zur Vorlage bei den Fraktionen

Arbeitsstand, Februar 2023

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) möchte die Stadt Zossen die planerischen Weichen für eine weitere zukunftsfähige Entwicklung der Stadt in den kommenden 15 Jahren stellen und zugleich die Voraussetzungen für Landes- und Bundesförderungen schaffen.

### Ausgangssituation

Das INSEK Zossen wurde im Rahmen eines 1 ½-jährigen, partizipativen Planungsverfahrens erstellt. Grundlage für die Konzeptentwicklung ist eine integrierte räumliche Analyse (mit Fokus auf Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken). Gemeinsam mit Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft wurden die wesentlichen Handlungsbedarfe, Leitziele und Entwicklungsschwerpunkte für Zossen herausgearbeitet.

Die Stadt Zossen verfügt über eine gute räumliche Ausgangslage mit **vielfältigen Qualitäten und Entwicklungspotenzialen**. Wesentliche Eckpunkte sind:

- Die Lage in der Region und Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege (A13, B96, B246) ist überaus günstig.
- Vier Bahnhöfe mit Anschluss an den regionalen Nahverkehr schaffen hervorragende Verbindungen nach Berlin und an den BER.
- Im Stadtgebiet befinden sich umfangreiche Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie für Nachverdichtungen im Bestand
- Vielfältige naturräumliche Qualitäten, Freizeit- und (Nah-) Erholungsmöglichkeiten (Seen und Wälder) schaffen große Qualitäten für die Zossener Bevölkerung als auch für Besuchende aus Berlin und der Region.
- Zossen ist touristisch attraktiv - insbesondere die ehem. Garnisonsstadt Wündorf Waldstadt als herausragendes Highlight.
- Ein lebendiges Vereinsleben und starkes zivilgesellschaftliches Engagement bilden eine gute Basis.

Gleichzeitig steht die Stadt Zossen vor **großen Herausforderungen, insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgend genannten Situationen**:

- Ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verlangt nach Strategien und konkreten Maßnahmen einer zukunftsfähigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.
- Die hohe Nutzung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) innerhalb des Stadtgebiets bedarf der zukünftigen Ergänzung von attraktiven nachhaltigen Mobilitätsalternativen.
- Das hohe Verkehrsaufkommen entlang der B96 & B246, sollte unter anderem durch neue Umfahrstrecken, ggf. auch interkommunale Ansätze, verringert werden.

- Die eingeschränkte Erreichbarkeit von Angeboten der Nahversorgung und der ärztlichen Versorgung für Einwohnerinnen und Einwohner der peripheren Ortslagen bedarf dezentraler und mobiler Angebote, sowie intelligenter und nachhaltiger Mobilitätslösungen.
- Die vorhandenen Bildungs- und Sozialeinrichtungen (z.B. Grundschulen, Kitas, Jugendclubs, Jugendangebote der Freiwilligen Feuerwehr) sind auf Grund des hohen Bevölkerungswachstums zunehmend an bzw. über der Kapazitätsgrenze.
- Die Ortsteile Zossen und Wünsdorf werden ihrer zentralen Funktion im Stadtgebiet zum Teil nicht gerecht und bedürfen einer strategischen Neuausrichtung.
- Vielfältige globale Transformationsprozesse (z.B. Klimawandel und Energieversorgungskrise) haben bereits heute intensive lokale Auswirkungen und verlangen zukünftig noch größere Investitionen in Strategien und Maßnahmen zur Krisenfestigkeit.

### **Leitbild und Maßnahmen**

Das INSEK Zossen formuliert vier strategische Handlungsfelder, unter denen verschiedene Leitziele, Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenpakete gebündelt werden.

1. Zossens Entwicklung vorausschauend steuern
2. Zusammenleben in Zossen stärken
3. Zossens als Tourismus- und Wirtschaftsstandort profilieren
4. Nachhaltig unterwegs in Zossen (Mobilität, Klima, Energie und Digitalisierung)

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Entwicklungsschwerpunkte zusammengefasst (eine genaue Auflistung der Maßnahmen ist der Maßnahmentabelle zu entnehmen).

### **Zwei starke Zentren für Zossen**

In Zukunft werden mit Zossen und Wünsdorf zwei starke und lebendige Zentren entwickelt. Für beide Zentren gilt es einen integrierten Entwicklungsansatz zu verfolgen und die zentralen städtischen Funktionen wie Mobilität, Nahversorgung, Bildung, Kultur und Begegnung zu stärken. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt dabei auf der baulichen und funktionalen Aufwertung der Bahnhöfe und deren Umfeld, der Vernetzung wichtiger Orte und öffentlicher Räume sowie der Umnutzung und Nachverdichtung von Bestandsstrukturen und der Aktivierung von Leerständen.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Entwicklungskonzept Zentren Zossen<sup>3</sup> (Bahnhof - Stadtpark - Innenstadt) mit Dialogformaten und Vernetzung der Innenstadtakteure (ab März 2023)
- > Mobilitätskonzept Innenstadt (ab März 2023)
- > Radverkehrskonzept (2023)
- > Leerstandskataster (2023)
- > Wettbewerb Bahnhofsumfeld Wünsdorf

## **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Zossen vollzieht eine Abkehr von der flächenintensiven Siedlungsentwicklung im Außenbereich und konzentriert den Wohnungsbau primär auf den Innenbereich. Anstelle weiterer großflächiger EFH-Gebiete im Außenbereich geht es in Zukunft um die Neuentwicklung nachhaltiger, vielfältiger und verdichteter Siedlungsformen in zentralen Lagen sowie die bauliche Weiterentwicklung von Bestandsstrukturen. Dabei sollen soziale Infrastruktur und eine nachhaltige Verkehrsinfrastruktur stets berücksichtigt werden.

Der ehem. Garnisonsstadt Wünsdorf Waldstadt fällt mit ihren Entwicklungspotenzialen eine Schlüsselrolle zu – hierbei ist jedoch besonders wichtig den „Waldstadtcharakter“ auf städtebaulicher Ebene zu wahren und weiterzuentwickeln.

Siedlungsentwicklungen in den peripheren Ortsteilen sollten im Umfang angemessen sein und sich behutsam in die ortstypischen Bebauungsstrukturen einfügen, sowie neue Wohnformen für unterschiedliche Generationen schaffen.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Qualitätsstandards für Siedlungsentwicklung definieren
- > Sicherung und Qualifizierung der landschaftsräumlichen Fugen im Stadtgebiet
- > Schaffung qualitätssichernder Strukturen (Durchführung von Wettbewerben und informellen Beteiligungsverfahren)
- > Unterstützung von Mietwohnungsbau und generationsübergreifenden Wohnformen
- > Gesamtstädtische Flächenpotenziale der Siedlungsentwicklung kartieren und priorisieren

## **Ortsteile lebenswerter machen**

Die Lebensqualität in den ländlich geprägten Ortsteilen wird durch vielfältige Ansätze verbessert. Zudem sollen neue Wege der mobilen und dezentralen Versorgung erprobt werden. Das zivilgesellschaftliche Engagement soll weiter gestärkt und über Ortsteilgrenzen hinweg vernetzt werden.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Verkehrsberuhigung innerhalb der Ortsteile (insb. Durchfahrtsverkehr) prüfen und durchführen
- > Ausbau der Radwegeinfrastruktur (auf Grundlage des Radverkehrskonzeptes 2023)
- > Förderung von mobilen und digitalen Angeboten der Nahversorgung und der ärztlichen Versorgung
- > Sicherung und Pflege der Dorfgemeinschaftshäuser
- > Etablierung weiterer Formen der Beteiligung (z.B. Jugendrat)

## **Öffentliche Infrastruktur sanieren und strategisch ausbauen**

Der Sanierungsstau in kommunalen Grundschulen sowie Sport- und Freizeitanlagen wird konsequent abgebaut. Zudem wird ein strategischer Aus- und Neubau der öffentlichen Infrastrukturen (insb. Bildungseinrichtungen wie z.B. Kitas) in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des INSEK und den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung angestrebt. Die Nähe zu zentralen Punkten des ÖPNV, der Nahversorgung und dichten Wohnlagen sind dabei im Sinne einer nachhaltigen Planung zu beachten.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Sanierung und Ausbau bestehender Einrichtungen
- > Fortlaufende Aktualisierung der Bedarfe (quantitativ und qualitativ) anhand jüngster Siedlungsentwicklung und Bevölkerungsprognosen
- > Identifizierung möglicher Standorte für Aus- und Neubau
- > Förderung vielfältiger Bildungsangebote (z.B. Schülerhilfe, Erwachsenenbildung, Schulen und Kitas in freier Trägerschaft)

## **Mobilitätswende umsetzen**

Die Mobilitätswende ist ein unverzichtbares Handlungsfeld, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren. Zossen versucht vorhandene Konzepte für eine umweltfreundliche Mobilität konsequent umzusetzen (Radverkehrskonzept) und schafft Grundlagen für mehr Sicherheit und Lebensqualität durch die Optimierung der städtischen Mobilitätsinfrastrukturen (ausreichende Anzahl an Bahnquerungen, ÖPNV und Sharing-Angeboten).

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Mobilitätskonzept Innenstadt (ab März 2023)
- > Umsetzung des Radverkehrskonzepts (von 2023)
- > Ausbau der Bahnhöfe zu multimodalen Knotenpunkten
- > Förderung und Ausbau E-Mobilität
- > Gezielter Ausbau ÖPNV

## **Infrastrukturen zukunftsfähig ausrichten**

Um in eine krisenfestere Stadtstruktur zu investieren, werden in den Bereichen Digitalisierung, Energieversorgung und Klimaanpassung kurz- und mittelfristig Grundlagen geschaffen, auf die weitere Strategien und Maßnahmen folgen. In diesen Themenfeldern liegen zudem wichtige Förderpotenziale auf Landes- und Bundesebene.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Erarbeitung und Umsetzung Digitalisierungsstrategie
- > Digitalisierung öffentlicher Dienstleistungen
- > Erarbeitung eines gesamtstädtischen Klimaschutz- und Energiekonzepts (Fertigstellung in 2024)

### **Zossen als Tourismusstandort profilieren**

Zossen verfügt über vielfältige touristische Attraktionen. Mit der Entwicklung eines übergeordneten Tourismuskonzepts werden diese Einzelattraktionen stärker zusammengebunden. Eine bessere Vernetzung der einzelnen Orte sowie der gemeinsame Auftritt in digitalen/mobilen Medien schafft Synergien. Gleichzeitig werden die unterschiedlichen touristischen Schwerpunkte profiliert und weiterentwickelt.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Durchführung Potenzialanalyse und Strategieentwicklung in Kooperation mit dem Tourismusverband Fläming e.V.
- > Nutzung geeigneter Kommunikationsmittel zur Vermittlung und Vernetzung touristischer Orte in Zossen (digital und/oder analog, wie z.B. Plattform MeinBrandenburg mit der ortsspezifischen und stets aktuellen Darstellung von zentralen Datenbank-Inhalten der touristischen Landesmarketingorganisation TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH)
- > Ausbau von touristischen Rad- und Wanderwegen
- > Förderung und Qualifizierung touristischer Highlights

### **Wirtschaftsstandort strategisch und nachhaltig entwickeln**

Zossen kommuniziert seine Stärken und Standortvorteile aktiv und schafft die Rahmenbedingungen zur Entwicklung seiner vorhandenen Flächenressourcen zur Gewerbeentwicklung (verkehrliche Anbindung, Schaffung von Baurecht etc.). Zudem setzt sich Zossen zum Ziel „zukunftsorientierte und nachhaltige“ Branchen anzusiedeln, bestehende Unternehmen zu unterstützen und den Einzelhandel der Stadt zu stärken.

>> Konkrete Maßnahmen sind z.B.:

- > Realisierung Nordumfahrung Dabendorf
- > Förderung von Ansiedlungen "zukunftsorientierter Branchen" in Zossen
- > Stärkung des Einzelhandelsstandortes Zossener Innenstadt im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Zentren Zossen<sup>3</sup> (Bahnhof - Stadtpark - Innenstadt)
- > Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien für die Gewerbeentwicklung
- > Weitere Entwicklung von Marketingmaßnahmen zur strategischen Kommunikation (analog/digital) der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Zossen (harte und weiche Standortfaktoren)

---

### **Anlagen:**

Leitbild als strategischer Plan

Maßnahmenkatalog als Tabelle