



Stadt Ketzin/Havel
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ketzin/Havel

Stand: November 2020

Auftraggeberin



Stadt Ketzin/Havel
Rathausstraße 7
14669 Ketzin/Havel

Fachbereich II
Frau Susanne Storch
Tel.: 033233-720232

Fachbereich Finanzen und Bauverwaltung
Frau Sabine Pönisch
Tel.: 033233-720210

Auftragnehmerin



B.B.S.M. Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam

Ansprechpartner: Frau Dr. Liebmann
Tel. 0331/28997-0
Heike.liebmann@bbsm-brandenburg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Anlass und Hintergrund	7
1.2	Funktion des INSEK	7
1.3	Bearbeitungsmethodik	8
1.4	Einschub: INSEK und Corona	9
1.5	Beteiligungsverfahren	9
2	Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse	10
2.1	Übergeordnete Entwicklungsbedingungen	10
2.1.1	Stadtstruktur: Ketzin/Havel und Ortsteile	10
2.1.2	Lage in der Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg	11
2.1.3	Kommunale Konzepte und Förderprogramme	17
2.1.4	Demographische Entwicklung	19
2.1.5	Zusammenfassung der übergeordneten Entwicklungsbedingungen	32
2.2	Themenfeldbezogene Analyse	33
2.2.1	Städtebau und Wohnen	33
2.2.2	Wirtschaft und Beschäftigung	39
2.2.3	Bildung und Soziales	42
2.2.4	Kultur und Tourismus, Sport und Freizeit	46
2.2.5	Verkehr und technische Infrastruktur	50
2.2.6	Natur und Umwelt, Energie und Klimaschutz	56
2.3	Gesamtbild der Ketziner Stadtentwicklung	62
3	Strategische Stadtentwicklungsziele	63
3.1	Entwicklungsgrundsätze	63
3.2	Räumlich-funktionales Leitbild	65
4	Handlungsfelder und Zentrale Vorhaben	70
4.1	Überblick	70
4.2	Zentrales Vorhaben I: Lebendige Kernstadt Ketzin und Paretz	72
4.3	Zentrales Vorhaben II: Lebenswerte Dorfkerne	82
4.4	Zentrales Vorhaben IV: Natur- und Erholungslandschaft Havelraum	91
4.5	Zentrales Vorhaben V: Innovativer Wirtschafts- und Energiestandort Ketzin Nord	96
4.6	Zentrales Vorhaben VI: Regionale Vernetzung - Ketzin/Havel im östlichen Havelland	101
5	Umsetzungsstrategie	104
5.1	Umsetzungsverfahren	104
5.2	Akteure und Organisation	107
5.3	Finanzierung und Förderprogramme	108

5.4 Ausblick	114
6 Städtebauliche Kalkulation	115
7 Quellen	116
8 Anlagen	116

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ortsteile und Siedlungsflächen im Stadtgebiet Ketzin/Havel	10
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg), Festlegungskarte	14
Abbildung 3: Räumliche Schwerpunkte der LEADER-Region Havelland	17
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ketzin/Havel mit Ortsteilen 1991-2019	20
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2011-17 im Landkreis Havelland	21
Abbildung 6: Wanderungssalden 2011-17, Aufsplittung auf die Herkunfts-/Zielorten	22
Abbildung 7: Wanderungssalden 2011-17 mit Berlin/Potsdam, Aufsplittung nach Altersgruppen	23
Abbildung 8: Altersstruktur 2017	24
Abbildung 9: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Trend-Szenario	26
Abbildung 10: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Natürliche Entwicklung	27
Abbildung 11: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Suburbia	28
Abbildung 12: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Wachstum	29
Abbildung 13: Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis 2035	30
Abbildung 14: Vergleich der Szenarien zur Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen	31
Abbildung 15: Vergleich der Szenarien der Haushaltszahlen	32
Abbildung 16: Fokus der Wohnentwicklung in Ketzin und Paretz	37
Abbildung 17: Verfügbarkeit Breitbandanschlüsse	54
Abbildung 18: landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland, Ausschnitt Plan Schutzgebiete	57
Abbildung 19: Standorte der Erzeugung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet Ketzin/Havel	60
Abbildung 20: Das räumliche Leitbild des INSEK	66
Abbildung 21: Räumliche Verortung der Zentralen Vorhaben	71
Abbildung 22: Platzsituation Am Markt	72
Abbildung 23: Dorfmuseum Tremmen	82
Abbildung 24: Nutzungskonzept Entwicklung Zuckerfabrik, erster Entwurf Stand 2019	86
Abbildung 25: Schiffsanlegestelle Ketzin/Havel	91
Abbildung 26: Erdgasübernahmestation der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	96
Abbildung 27: Ketzin im Kontext überregionaler Entwicklungen	101
Abbildung 28: Untersuchungsraum für eine vertiefende Städtebauliche Zielplanung	111
Abbildung 29: Gebietskulissen der Wohnraumförderung	113

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entfernung vom Stadtzentrum Ketzin/Havel zu verschiedenen regionalen Zielen	11
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile und der Gesamtstadt	20

Abkürzungsverzeichnis

AfS, AfSBB	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
B/L/K	Bund/Länder/Kommunen
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
FNP	Flächennutzungsplan
GWV	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Ketzin mbH
HVL	Landkreis Havelland
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KMA	Kommunaler Miteleistungsanteil
KVBB	Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEADER	"Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale", EU-Förderprogramm für ländliche Räume
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NKI	Nationale Klimaschutzinitiative
NWG	Nauener Wohnungsgenossenschaft eG
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RB	Programmbereich Rückbau innerhalb des Stadtumbauprogramms
ROG	Raumordnungsgesetz
SLR	Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum
SUW	Stadt-Umland-Wettbewerb
VBB	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg
WE	Wohneinheiten/Wohnungen
WNE	Städtebauförderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung
WRF	Wohnraumförderung
WUS	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie



1 Einleitung

1.1 Anlass und Hintergrund

Die Stadt Ketzin/Havel hat sich in den dreißig Jahren seit der Wende sehr stabil entwickelt. Im Vergleich zu vielen anderen Kommunen in Brandenburg war diese Entwicklung weder durch starkes Wachstum noch durch krisenhaften Strukturwandel oder Schrumpfungsprozesse gekennzeichnet. Viele Anzeichen weisen jedoch darauf hin, dass künftig tiefgreifende Veränderungen auf die Stadt zukommen. Die anhaltende Wachstumsdynamik im Raum Berlin und Potsdam, der demographische Wandel und der Klimawandel sind für Ketzin/Havel beeinflussende Faktoren. Um die Auswirkungen dieser Einflüsse auf die Stadt zu erfassen und möglichst optimal für eine positive Gesamtentwicklung der Gemeinde zu nutzen, ist ein grundlegender, konzeptioneller Orientierungsrahmen notwendig. Ein solches Konzept ist unter der Bezeichnung „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)“ in vielen Städten ein bewährtes Instrument.

Ein konkreter Anlass für die Erstellung dieses Konzeptes ergab sich seit Sommer 2019 aus dem Verkauf des Areals der ehemaligen Zuckerfabrik am Rande der Ketziner Altstadt und die angekündigten Projektentwicklungsabsichten des Investors. Weil diese Entwicklung erhebliche Auswirkungen auf die Zukunft der Stadt hat, ist sie mit grundsätzlichen kommunalen Zielsetzungen in Einklang zu bringen, die mit diesem Konzept definiert werden sollen.

1.2 Funktion des INSEK

Strategisches Konzept

Das INSEK ist ein strategisches Konzept, das die Richtschnur und den konzeptionellen Handlungsrahmen für zukünftige Entwicklungen, vertiefende Planungen und Entscheidungen der Kommune bildet. Daraus ergibt sich, dass der Fokus auf wesentlichen Zielen, Leitlinien und thematischen sowie räumlichen Schwerpunkten liegt und weniger auf konkreten Maßnahmen.

Mit dem INSEK wird ein Zukunftsbild der Stadt Ketzin/Havel entworfen. Dieses Leitbild ist wie das gesamte INSEK als mittel- bis langfristige Perspektive bis 2035 angelegt. Das INSEK soll helfen hierfür frühzeitig die richtigen Weichen zu stellen.

Gesamtstädtischer Bezug

Das INSEK befasst sich mit dem gesamten Gemeindegebiet der Stadt Ketzin/Havel einschließlich der Ortsteile. Die funktionalen und räumlichen Beziehungen der Ortsteile untereinander, aber auch über die Stadtgrenzen hinaus mit dem Umland werden betrachtet. Dabei wird das besiedelte Gemeindegebiet, aber auch die freiräumliche Entwicklung einbezogen. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Kernsiedlungsbereich zwischen Schumachersiedlung und Paretz gelegt, da hier die Einwohnerschwerpunkte, wichtigsten Funktionen und bedeutendsten Entwicklungsprozesse verortet sind.

Integrierte Perspektive

In der Stadtentwicklung sind vielfältige Wechselbeziehungen zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern festzustellen. Wohnungsbau hat bspw. Auswirkungen auf soziale Infrastrukturbedarfe, Verkehrsverhalten auf Klimaschutz oder Tourismus auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Umwelt. Das INSEK versucht, diese vielfältigen Aspekte von Stadtentwicklung zusammen zu bringen bzw. zu integrieren und mit ihren Wechselbeziehungen zum Wohl einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten. In dieser Hinsicht betreffen die Ziele des INSEK alle Akteure in verschiedenen Verwaltungsbereichen und auch außerhalb der Ketziner Stadtverwaltung. Das INSEK ist dennoch eine primär raumbezogene Planung. Daher besitzen Standortfragen, flächenbezogene und räumliche Ziele sowie städtebauliche, siedlungs- und infrastrukturelle Aspekte ein besonderes Gewicht.

Verhältnis des INSEK zu anderen Planungs- und Förderinstrumenten

Das INSEK benennt Schlüsselprojekte, beschreibt den Weg zur Zielerreichung und umreißt in grober Schätzung die Kosten für Schlüsselmaßnahmen. Es ist jedoch keine umsetzungsbezogene Vorplanung oder sektorales Fachkonzept für ein Themenfeld und kann diese vertiefenden Planwerke auch nicht ersetzen. Die Ableitung von Maßnahmen aus einem INSEK ist im Land Brandenburg Voraussetzung für die Inanspruchnahme von verschiedenen Förderprogrammen, z.B. Städtebauförderung, EFRE-Förderung, Wohnraumförderung oder dem im Jahr 2020 eingeführten Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR). Im INSEK für die Stadt Ketzin/Havel wird auch die Nutzung relevanter Förderprogramme geprüft.

1.3 Bearbeitungsmethodik

Das INSEK wurde von September 2019 bis Oktober 2020 bearbeitet. Die Bearbeitungsmethodik und Struktur folgen in ihren Grundzügen der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg des MIL von 2013. In Kapitel 2 erfolgt eine Analyse der grundlegenden Entwicklungsbedingungen der Stadt Ketzin/Havel. Hierzu zählen die siedlungsstrukturelle Ausgangssituation, die Einordnung in das übergeordnete Planungssystem von Land, Planungsregion oder Landkreis, wichtige bestehende kommunale Planungen sowie die bisherige und prognostizierte demographische Entwicklung.

Kapitel 3 umfasst die sektorale Analyse von sechs größeren Themenfeldern

- 1 Stadtentwicklung und Wohnen
- 2 Wirtschaft und Beschäftigung
- 3 Bildung und Soziales
- 4 Kultur und Tourismus, Sport und Freizeit
- 5 Verkehr und technische Infrastruktur
- 6 Natur und Umwelt, Energie und Klimaschutz



Jede thematische Analyse wird mit einer zusammenfassenden Stärken-Schwächen-Analyse abgeschlossen. Mit der Formulierung qualitativer Ziele und räumlicher Leitlinien, die die teilräumlichen und stadtstrukturellen Ziele visualisiert, beginnt der konzeptionelle Teil.

Die zukünftigen Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden in Kapitel 4 als Zentrale Vorhaben konkretisiert und mit einzelnen Teilprojekten untersetzt. Kapitel 5 entwirft eine Umsetzungsstrategie, in der Handlungsfelder, räumliche Schwerpunkte, Umsetzungsschritte und Zeitplan, Akteure und Organisation sowie Finanzierung und Förderprogramme betrachtet werden. Zum Abschluss folgt eine städtebauliche Kalkulation, in der die vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer übersichtlichen und vorläufigen Kostenschätzung untersetzt werden.

1.4 Einschub: INSEK und Corona

Die Bearbeitung des INSEK fiel zeitlich in die Hochphase der COVID-19-Pandemie in Deutschland. In Folge der Eindämmungsmaßnahmen konnten keine öffentlichen Veranstaltungen durchgeführt werden und somit musste auch das Beteiligungsverfahren bis zum Oktober 2020 reduziert werden. Zudem sind auch die langfristigen Auswirkungen der Pandemie noch unklar. Eine Rezession mit starker Auswirkung auf private und öffentliche Haushalte ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung des INSEK zwar absehbar, aber andere wichtige Stadtentwicklungsfaktoren bleiben bislang noch Vermutungen. Mögliche Auswirkungen wie öffentliche und private Investitionsverzögerungen, ein beschleunigter Strukturwandel im Einzelhandel, ökonomische Einbrüche in den Sektoren Gastronomie, Tourismus und Kulturwirtschaft, ein Schub für Digitalisierung, Logistik und individuelle Mobilität, eine zukünftig stärkere Bedeutung von Gesundheitsprävention oder auch eine steigende Attraktivität des Wohnens im Grünen auf dem Land sind mögliche Szenarien, die weiter zu beobachten sind. Möglicherweise kann sich daraus auch Anpassungsbedarf für das INSEK ergeben.

1.5 Beteiligungsverfahren

Erfolgreiche Stadtentwicklung lebt von der Unterstützung durch eine breite Akteursbasis. In diesem Sinn sollte auch die Bearbeitung des INSEK mit einem umfassenden Beteiligungsverfahren verknüpft werden. Den Auftakt bildete ein Auftakt-Workshop am 04.11.2019 als Informations- und Diskussionsveranstaltung. Die von ca. 60 Bürgerinnen und Bürgern besuchte Veranstaltung wurde mit einer Information zu den Entwicklungszielen der Projektentwickler für das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik verknüpft. Die Vorstellung demographischer Szenarien diente als inhaltliche Einführung in die Diskussion der Ketziner Stadtentwicklung. Anschließend erfolgte eine Vertiefung in Kleingruppen an fünf Thementischen, jeweils moderiert durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung und des Bearbeitungsteams.

Im Frühjahr 2020 sollte eine Akteursbeteiligung erfolgen. Ein geplanter Workshop musste jedoch auf Grund von Einschränkungen im Zusammenhang mit der Eindämmung der COVID-19-Pandemie abgesagt werden. Stattdessen wurde eine Online-Beteiligung mit Schlüsselakteuren und Verwaltungsbereichen durchgeführt.

Zudem erfolgten Abstimmungstermine mit der gemeinsamen Landesplanung am 02.12.2019 sowie am 18.02.2020 mit der Landeshauptstadt Potsdam. Am 19.10.2020 wurde der INSEK-Entwurf in einer Sondersitzung der Stadtverordnetenversammlung und mit interessierten Bürgern vorgestellt und diskutiert.

2 Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse

2.1 Übergeordnete Entwicklungsbedingungen

2.1.1 Stadtstruktur: Ketzin/Havel und Ortsteile

Die Stadt Ketzin/Havel besteht aus dem Hauptort Ketzin, mit der historischen Altstadt sowie den Ortsteilen Etzin, Falkenrehde, Paretz, Tremmen und Zachow. Die Ortsteile waren bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts administrativ selbständig. 1950 wurde zunächst der Ort Knoblauch nach Ketzin/Havel eingemeindet – infolge der Errichtung eines Erdgasspeichers ist der Ort seit 1968/69 nur als Wüstung verblieben. 1960 wurde Paretz nach Ketzin/Havel eingemeindet. 1992 schlossen sich Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Zachow mit Ketzin/Havel zum Amt Ketzin zusammen. 2003 erfolgte dann die Eingemeindung der Orte in die Stadt Ketzin/Havel.

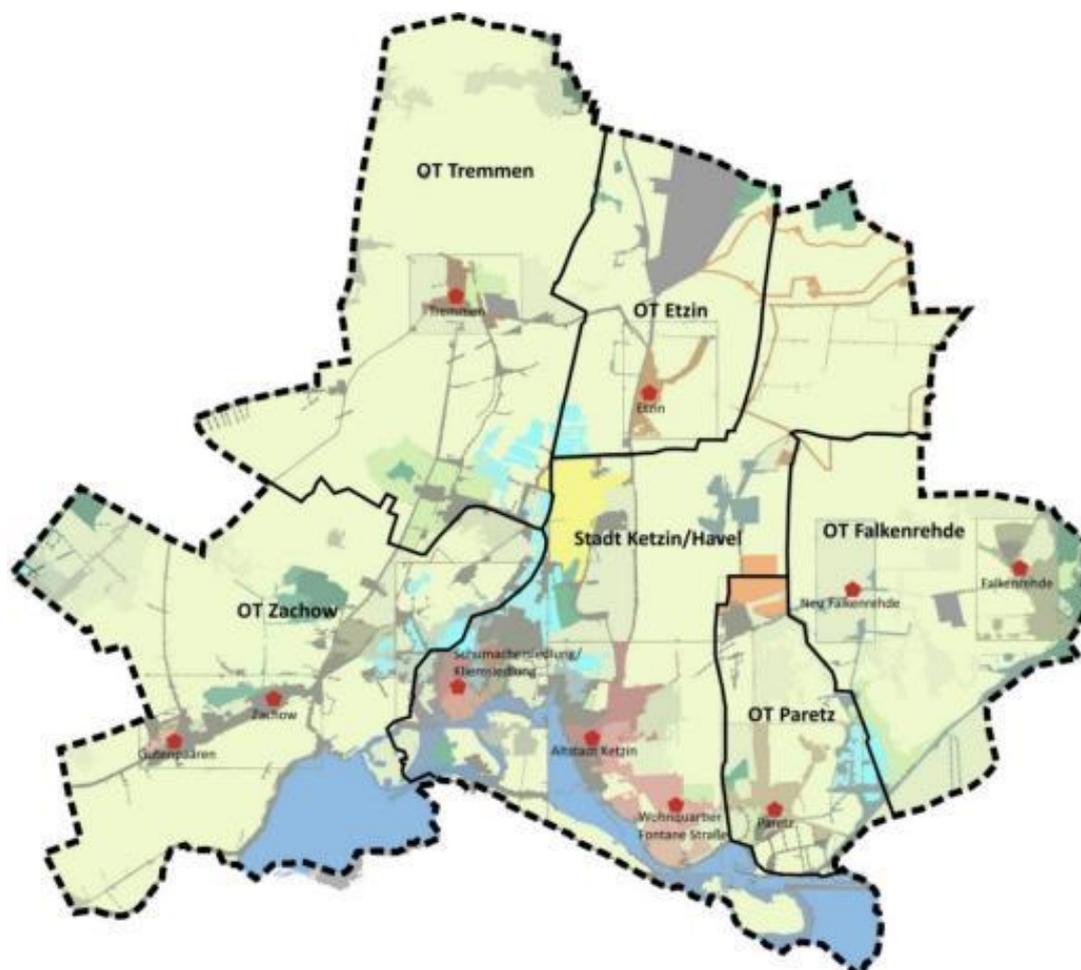


Abbildung 1: Ortsteile und Siedlungsflächen im Stadtgebiet Ketzin/Havel
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis FNP)



2.1.2 Lage in der Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg

Ketzin/Havel liegt am Südostrand des Landkreises Havelland. Die Stadt grenzt südöstlich an die Landeshauptstadt Potsdam, im Osten an die Gemeinde Wustermark, im Norden an die Stadt Nauen, westlich an das Amt Beetzsee sowie an die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) und an die Stadt Werder (Havel) auf der südlichen Havelseite. Ketzin/Havel befindet sich im Übergangsbereich bzw. „Zwischenraum“ vom Berliner Umland zum berlinfernen Raum. Dieses Spannungsverhältnis von Zentralität und Peripherie ist für die Lage der Stadt Ketzin/Havel charakteristisch. Einerseits liegt sie zentral im Land Brandenburg und in direkter räumlicher Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam sowie mit ca. 33 km Entfernung (Luftlinie) auch in relativer Nähe zur Metropole Berlin. Andererseits ist die Stadt durch ihre Randlage geprägt. Sie liegt administrativ am Rande des Landkreises Havelland, topographisch bildet die weitläufige Havel eine spürbare Barriere nach Süden und infrastrukturell ist die Stadt eher schlecht angebunden.

Die Ketziner Stadtentwicklung hängt maßgeblich von den Entwicklungsdynamiken in der Region ab. Insbesondere von den wirtschafts- und einwohnerstarken Orten geht eine starke Strahlkraft und Impulswirkung auf die Stadt Ketzin/Havel aus. Es besteht bereits aktuell eine enge funktionale Verflechtung mit den umgebenden Kommunen. Funktional ist Ketzin/Havel dem Mittelbereich des Mittelzentrums Nauen zugeordnet. Die folgende Tabelle stellt die Lage in Relation zu wichtigen Zentren der Region und die Pendlerverflechtungen dar.

Ort	Entfernung Luftlinie in km	Fahrzeit MIV in h	Fahrzeit ÖPNV	Auspendler 2016 nach	Einpendler 2016 von
Berlin – Friedrichstraße	37	1:15	1:30	431	70
Berlin – Spandau	25	0:37	1:10		
Brandenburg an der Havel	21	0:33	1:50	115	54
Falkensee	19	0:30	1:10	87	29
Nauen	15	0:22	0:39	290	152
Potsdam	18	0:30	0:56	461	90
Rathenow	37	0:52	1:06	32	unter 15
Werder (Havel)	11	0:24	1:30	48	15
Wustermark	10	0:13	0:28	130	84
Marquardt	9	0:15	0:36	k. A.	k. A.

Tabelle 1: Entfernung vom Stadtzentrum Ketzin/Havel zu verschiedenen regionalen Zielen (jeweils Bahnhof)¹

Die Übersicht zeigt, dass von Ketzin/Havel aus trotz kurzer Distanzen häufig ein hoher Zeitaufwand für die Wege in die nächsten Zentren erforderlich ist. Insbesondere für die Wahl öffentlicher Verkehrsmittel lässt sich Ketzin/Havel in dieser Hinsicht nur eingeschränkt zum Berliner Pendler-einzugsbereich hinzuzählen. Auch mit dem motorisierten Individualverkehr dürfte der Zeitaufwand zu Hauptverkehrszeiten mit den Hauptverkehrsströmen nach Berlin deutlich höher ausfallen. Die Fahrtzeiten mit dem Auto zu wichtigen Zielen im östlichen Havelland, nach Potsdam und Brandenburg an der Havel sind jedoch für Berufspendler durchaus attraktiv.

¹ Berechnungen für MIV außerhalb der Hauptverkehrszeit mit Routenplaner Google-Maps, ÖPNV mit Fahrauskunft www.bahn.de, Pendlerzahlen aus dem Pendleratlas des RBB

Ketzin/Havel ist noch immer eine Auspendlerstadt, auch wenn die Zahl der Einpendler seit 2014 um ca. ein Viertel gestiegen ist. Im Jahr 2018 standen 1.027 Einpendlern 2.198 Auspendler gegenüber². Die wichtigsten Ziele sind dabei die Bundeshauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam und der sich dynamisch entwickelnde Raum Brieselang/Dallgow-Döberitz/Falkensee/Wustermark. Nauen sowie Brandenburg an der Havel sind ebenfalls wichtige Auspendlerrelationen. Im Verhältnis haben die Nahpendlerrelationen eine höhere Bedeutung als die Pendlerverflechtungen mit Berlin. Nauen ist zudem bedeutendster Einpendlerquellort, möglicherweise ist die kurze Distanz zum wichtigen Arbeitsplatzstandort Logistikzentrum Etzin hier ausschlaggebend.

Fazit: Für Ketzin/Havel ist weniger die unmittelbare Orientierung auf das Berliner Zentrum relevant als vielmehr die enge funktionale Beziehung und Pendlerverflechtung mit Potsdam, Berlin-Spandau und dem westlichen Berliner Umland.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) trat nach Beschluss der beiden Landesregierungen zum 1. Juli 2019 in Kraft und löste den bis dahin seit 2009 gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Er regelt als grundlegendes Instrument der Raumordnung auf großmaßstäblicher Ebene die zukünftige Entwicklung beider Bundesländer. Wichtige Festsetzungen finden sich gemäß § 3, Abs.1 ROG in Form von verbindlichen und nicht mehr abwägbaren Zielen (Z) sowie mit Abwägungsspielräumen versehenen Grundsätzen (G) in textlicher und kartografischer Darstellung. Für Ketzin/Havel sind folgende, zusammengefasste Inhalte des LEP HR relevant:

- Die Stadt Ketzin/Havel ist dem „Weiteren Metropolenraum“ (WMR) und nicht dem Berliner Umland zugeordnet (Z.1.1).
- Detaillierte Regelungen zur Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf zentrale Orte begrenzen die Einzelhandelsflächenausweitung. Für die Altstadt Ketzin wären bei einer Festlegung als grundfunktionaler Schwerpunkt etwas mehr Einzelhandelsflächen zulässig. (Z 2.6 bis Z 2.14).
- Ketzin/Havel hat gemäß LEP HR keine zentralörtliche Funktion (Z 3.6).
- Eine Siedlungsentwicklung ist ausschließlich als Innenentwicklung und nur im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche zulässig (G 5.1 bis Z 5.3).
- Ketzin/Havel ist kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6).
- Die landesplanerisch zulässige Wohnsiedlungsflächenentwicklung wird durch die Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption (Z 5.5.) und die Wachstumsreserve grundfunktionaler Schwerpunkte (Z.5.7) definiert (siehe unten stehende Textauszüge). Die sich hieraus ergebenden Potenziale werden auf Grund ihrer besonderen Bedeutung in Kapitel 2.2.1 - Stadtentwicklung und Wohnen näher aufgeschlüsselt.

² Bundesagentur für Arbeit, Statistik Arbeitsmarkt kommunal



- Raumbedeutsame Vorhaben sind im Freiraumverbund ausgeschlossen (Z 6.2). Die Darstellungen des Freiraumverbunds entsprechen grob den bedeutenden naturschutzrechtlichen Schutzzonen im Umfeld der Gewässer (siehe Kapitel Umwelt und Naturschutz).

Auszug aus Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR), Kapitel 5 – Siedlungsentwicklung (Seite 26 – 27):

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

[...]

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

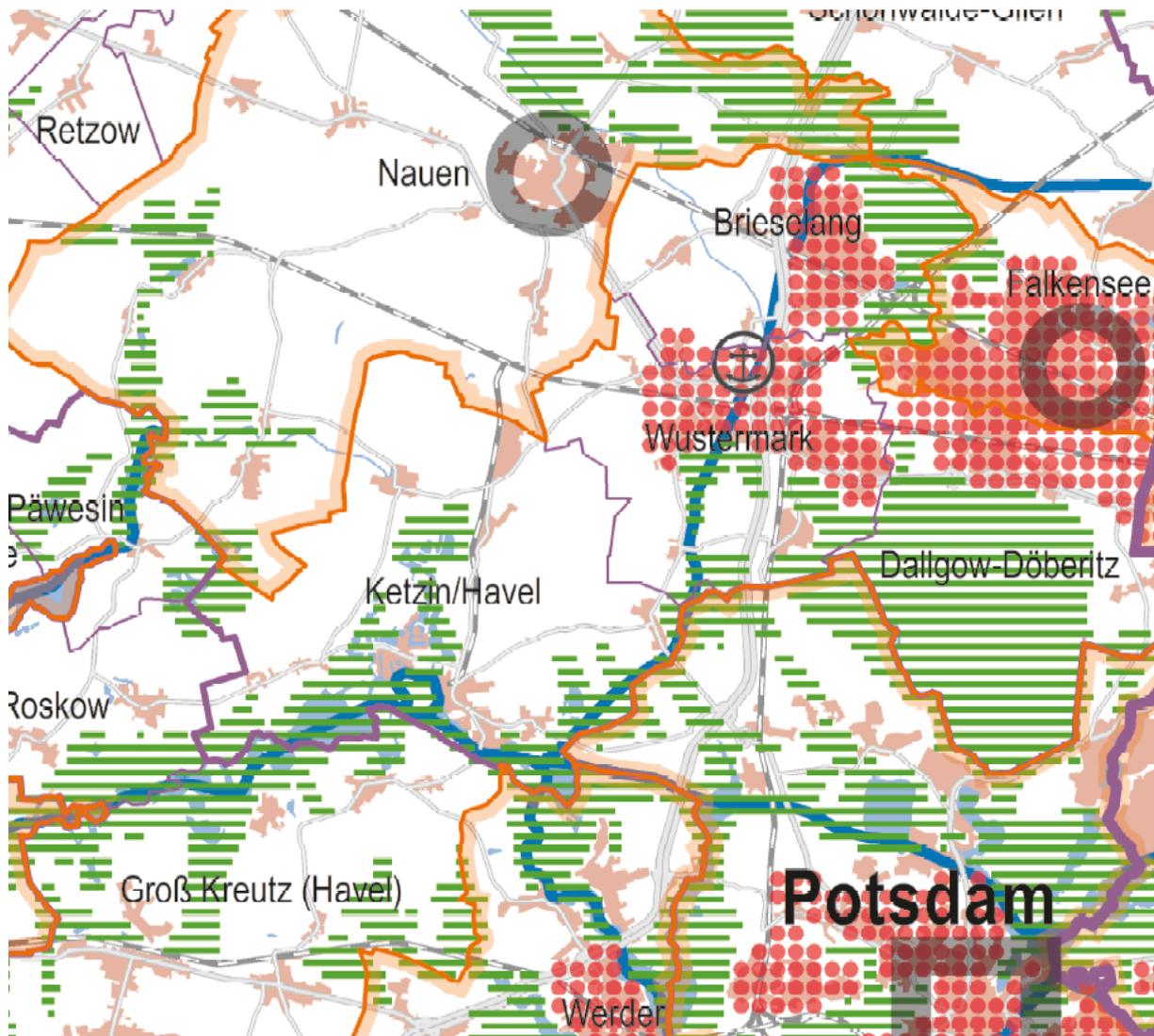


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Festlegungskarte (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg)

Fazit: Der LEP HR lässt für Ketzin/Havel nur begrenzte Spielräume für eine wachstumsorientierte Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, Handel und zentralörtlicher Funktionen zu.

Regionalplan Havelland-Fläming

Integrierter Regionalplan

Ketzin/Havel liegt in der Planungsregion Havelland-Fläming. Der 2014 von der Regionalversammlung beschlossene „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin – Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam. Derzeit existiert für die Planungsregion daher kein gültiger Regionalplan. In der Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung daher einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen „Regionalplan Havelland-Fläming 3.0“ gefasst.



Dennoch sind die Inhalte des ungültigen Regionalplans für die künftige Stadtentwicklung von Ketzin/Havel relevant. Der Regionalplan 2020 ist inhaltlich knapp fünf Jahre alt und in den meisten Teilen noch aktuell, abgesehen von Überarbeitungsbedarfen bei der Ausweisung von Windkrafteignungsgebieten. Es ist daher davon auszugehen, dass auch eine Neufassung in den Grundzügen ähnliche Darstellungen enthalten wird. Für Ketzin/Havel sind folgende, zusammengefasste Inhalte des aufgehobenen Regionalplans Havelland-Fläming 2020 relevant:

- Vorzugsraum Siedlung im Stadtgebiet ist allein die Ortslage Ketzin/Havel (ohne Areal der Zuckerfabrik und Siedlungsbereiche An der Fähre / Werdersche Straße)³,
- Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung ist die Ortslage Ketzin/Havel ohne Ortsteile,
- Der Gewerbestandort Etzin ist ein regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt für vorrangig industriell-gewerbliche Nutzungen,
- Die Randzonen der Havel, des Havelkanals und der ehemaligen Seenlandschaft auf ehemaligen Tonabbau-Flächen im Ketziner Westen sind Vorranggebiete der Freiraumsicherung,
- Die gartenbaulich und landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft zwischen Tremmen und Zachow ist als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten dargestellt,
- Das Eignungsgebiet für die Windenergienutzung Nr. 13 „Nauener Platte Ost“ liegt zum Großteil auf Ketziner Stadtgebiet⁴,
- Zwei Vorranggebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Sand) sind in Zachow und Knoblauch-Ketzin dargestellt.
- Ein Großteil des Stadtgebietes zwischen der Bahnstrecke Ketzin/Havel – Nauen, Falkenrehde, Paretz und Ketzin/Havel ist nicht durch Festlegungen der Regionalplanung bestimmt und daher im Rahmen des örtlichen Bau- und Planungsrechts relativ nutzungs offen.

Nach Beschluss der Regionalversammlung zur Neuaufstellung des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll dieser Festlegungen insbesondere:

- „zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und

³ Die Abgrenzung des Vorzugsraumes Siedlung befindet sich aktuell im Abstimmungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplanes und kann sich daher ändern

⁴ An der Darstellung der Windkrafteignungsgebiete im gesamten Regionalplan sind im Zuge einer Planneuaufstellung Anpassungen wahrscheinlich, da hier die materiellen Planfehler identifiziert wurden und sich landes- und bundesrechtliche Gesetze geändert haben.

- zum Freiraum“ umfassen⁵.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mehrheitlich als Satzung beschlossen. Im Plan ist der Ortsteil Ketzin der Stadt Ketzin/Havel als Grundfunktionaler Schwerpunkt definiert. Rechtsgültig wird der Regionalplan nach der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanung und Veröffentlichung im Amtsblatt.

Fazit: Derzeit besteht formell kein rechtsverbindlicher integrierter Regionalplan. Die Darstellungen des aufgehobenen Regionalplans entsprechen in den Grundzügen weiterhin Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Ketzin/Havel. Ausnahme ist die nicht der realen Entwicklung bzw. beabsichtigten Entwicklungsinteressen entsprechende Darstellung des Vorzugsraums Siedlung. Die gestiegene Bedeutung des Hochwasserschutzes im Regionalplan ist für die Stadt Ketzin/Havel von großer Relevanz. Die weiteren Interessen der Stadt Ketzin/Havel sollen in die folgenden Beteiligungsverfahren der Planerstellung eingebracht werden.

Mit einer Einstufung des Ketziner Stadtkerns als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Regionalplan ist zu rechnen, so dass auch die erhöhten Wachstumsreserven der Wohnsiedlungsflächenentwicklung des LEP HR voraussichtlich wirksam werden. Auch die zusätzlichen Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne Sortimentsbeschränkung könnten wirksam werden.

LEADER-Region Havelland

Ketzin/Havel gehört zur LEADER-Region Havelland. Diese umfasst den gesamten Landkreis Havelland ohne die Kernstädte der Gemeinden Brieselang, Falkensee, Nauen und Rathenow und schließt zudem die nördlichen, ländlichen Potsdamer Ortsteile ein. Für Ketzin/Havel bedeutsame regionale Ziele der ländlichen Entwicklung sind die touristische Stärkung der Wasserwege Havel und Havelkanal mit dem Abzweig zum Sacrow-Paretzer-Kanal, der Ausbau eines Fernradwegs entlang der Havel auch auf dem nördlichen Ufer und die Betonung der kulturhistorisch bedeutsamen Verbindung von Potsdam über Paretz ins Havelland.

Ketzin/Havel hat für sein gesamtes Stadtgebiet Zugang zur LEADER-Förderung der EU in der laufenden Förderperiode 2014 bis 2020, mit der zahlreiche Kleinprojekte in den drei Handlungsfeldern „Tourismus auf dem Land“, „Lebensqualität auf dem Land“ und „Regionale Wertschöpfung auf dem Land“ umgesetzt werden.

⁵ Beschluss der Regionalversammlung Havelland-Fläming über die Aufstellung des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 RegBkPIG vom 27.06.2019

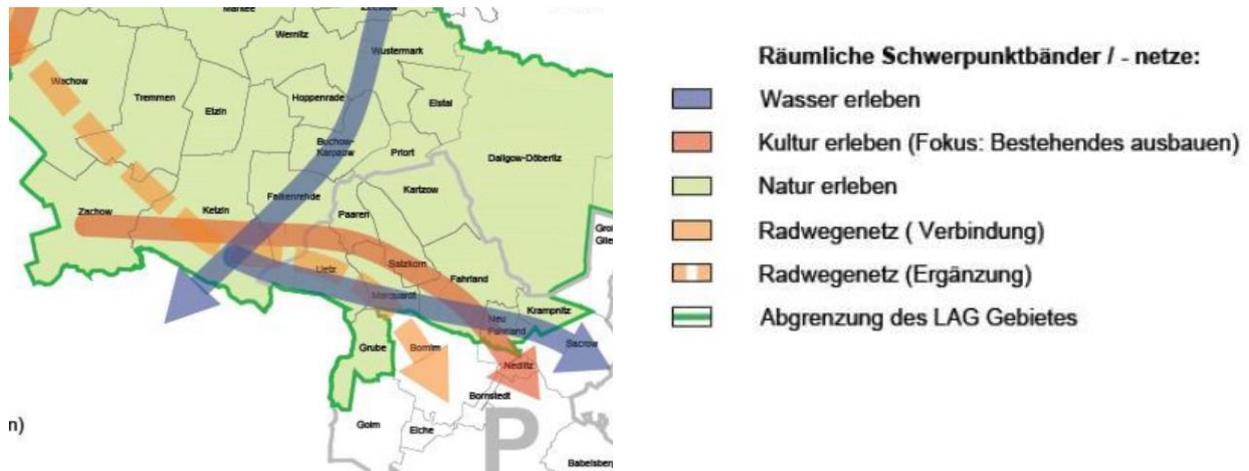


Abbildung 3: Räumliche Schwerpunkte der LEADER-Region Havelland (Ausschnitt);
(Quelle: Regionale Entwicklungsstrategie 2014 - 2020 der LEADER-Region Havelland)

Fazit: Die Instrumente der LEADER-Förderung können für die kultur- und naturtouristische Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile gut genutzt werden.

Kreisentwicklung Havelland

Der Landkreis Havelland als Aufgabenträger verschiedener Bereiche der Daseinsvorsorge erstellt regelmäßige Fachplanungen, wie z. B. Nahverkehrsplan, Sportentwicklungsplan, Kulturentwicklungsplanung, Bedarfsplanungen für Kindertagesbetreuung, Jugendförderung und Altenhilfe, Schulentwicklungsplanung, Abfallwirtschaftskonzept oder Klimaschutzkonzept. Sie werden in den jeweiligen sektoralen Analysekapiteln berücksichtigt.

Ein integriertes Kreisentwicklungskonzept besteht nicht. Das Strategiepapier des Landkreises „Unser Havelland – wir gestalten Zukunft“ von 2013 bildet hierzu eine Vorstufe. Es formuliert Leitziele auf einer relativ abstrakten Ebene.

Fazit: Der Landkreis kann auf Grund seiner Zuständigkeit für viele Infrastrukturversorgungsangebote entscheidende Impulse für die Ketziner Stadtentwicklung setzen.

2.1.3 Kommunale Konzepte und Förderprogramme

Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ketzin/Havel trat 2006 in Kraft. Er leitet sich im Wesentlichen aus der damaligen Entwicklungsperspektive der Stadt ab, die zu Beginn der 2000er Jahre eher von Stagnation geprägt war. Die Nutzungsdarstellungen sind daher in weiten Teilen bestandsorientiert bzw. nehmen konkret absehbare Vorhaben auf. Da sich in den letzten Jahren jedoch eine größere Entwicklungsdynamik abzeichnet, wird der FNP derzeit fortgeschrieben. Zu überprüfen sind u. a. die Darstellungen von (geplanten) Wohn- und Wochenendhausgebieten

(Baumschulwiese, Kliemsiedlung/Schumachersiedlung, Zuckerfabrik) sowie Flächen im Zusammenhang mit der Energieforschungsinfrastruktur insbesondere im Bereich der Wüstung Knoblauch.

Städtebauförderung: Städtebaulicher Denkmalschutz

Von 1992 bis 2017 hat Ketzin/Havel mit dem Fördergebiet Altstadt am Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz teilgenommen. 1996 wurde eine Sanierungssatzung für den Stadtkern beschlossen. Es konnte eine weitgehende Sanierung der Altbausubstanz erreicht werden. Die historischen Bebauungsstrukturen wurden durch einzelne Neubauten ergänzt, u.a. mit dem Ziel, ein hinsichtlich Zuschnitt und Kosten diversifiziertes Angebot an Wohnungen in zentraler Lage zu schaffen. Zudem konnten öffentliche Räume aufgewertet, viele Gebäude saniert und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Der Stadtkern konnte sein historisches Erscheinungsbild wahren und gleichzeitig an zeitgemäße Erfordernisse angepasst werden. Insgesamt wurden über 8,6 Mio. € Fördermittel eingesetzt. Viele private Folgeinvestitionen haben die Altstadt als Wohnort, funktionales Zentrum und touristisches Ziel gestärkt.

Energetische Stadtsanierung

Die energetische Stadtsanierung wurde erstmalig 2019 im Rahmen eines Energetischen Quartierskonzeptes für die Wohnsiedlung Theodor-Fontane-Straße in einem für die Stadtentwicklung relevanten Maßstab thematisiert. Das Konzept betrachtet die Bestände der städtischen Wohnungsgesellschaft GWV, Eigentümerin von insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern am Standort. Anlass war ein geplanter Neubau, der als Ergänzung zu den Angeboten im Quartier vorgesehen ist. Der integrierte Entwicklungsansatz im Quartier bezieht sich auf energetische Standards und Klimaanpassung in Neubau und Bestand unter Berücksichtigung technischer, wohnungswirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte und der Einbeziehung öffentlicher und privater Investitionen. Konkret wurden Untersuchungen hinsichtlich der Einsparpotenziale im Zuge von Sanierungsmaßnahmen und der Errichtung eines Nahwärmeversorgungsnetzes angestellt und es wurden Ansätze zum altersgerechten Umbau im Zuge des anstehenden Generationenwechsels, zu Verbesserungen im Wohnumfeld sowie zur besseren Anbindung des Quartiers an die Altstadt diskutiert. Aus einer integrierten Betrachtung heraus wurden von den quartiersinternen Handlungsempfehlungen ausgehend auch Entwicklungsmöglichkeiten und Aussagen zur Gesamtstadt und zu den anderen Geschosswohnungsbeständen der GWV abgeleitet. Die Rolle Ketzins als Standort der Energieproduktion und der Energieforschung bietet demnach Potenziale für eine Verknüpfung mit der Stadt- und Quartiersentwicklung bspw. in Form eines städtischen Wärmeversorgungsnetzes oder Planung künftiger Wohnstandorte mit dem Ziel der CO₂-Neutralität.

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Die Stadt Ketzin/Havel hat 2019 eine Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie aufgestellt. Ziel war es, eine langfristige Strategie für die Siedlungsentwicklung zu entwerfen und dabei das eigene Profil zwischen naturräumlichen Qualitäten und lebendigem Wohnstandort in einem weiter gefassten Berlin-Potsdamer Umland zu stärken. Auf Basis der Analyse und Bewertung wurde eine Ermittlung von räumlichen Schwerpunkten der Wohnraumentwicklung unter der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktsituation vorgenommen. Dabei wurde der Mietwohnungsmarkt in das Zentrum der



Betrachtungen gestellt. Mit der Aufstellung der WUS wurde neben dem Flächennutzungsplan eine zusätzliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Wohnraumentwicklung geschaffen, welche ein abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln von Verwaltung und Kommunalpolitik ermöglicht. Letztlich ist die WUS auch planerische Voraussetzung, um die von Bund und Land bereitgestellten Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch nehmen zu können.

Mit dem Ziel, die Ausweisung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau weitestgehend auf die Kernstadt zu konzentrieren, wurden mögliche Standorte für den Wohnungsneubau hinsichtlich ihrer kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsoption differenziert dargestellt. Zudem wurden die vorhandenen Quartiere in Bezug auf Handlungsbedarfe zur Anpassung des Wohnungsbestands an eine sich verändernde Nachfrage analysiert.

Die kartographische Übersicht der in der WUS abgeleiteten Förderkulissen der Wohnraumförderung ist in Kapitel 5.3 dargestellt.

2.1.4 Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung im Rückblick

Die demografische Entwicklung ist das Resultat aus dem Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsbewegung) und dem Saldo zwischen Zuzügen und Wegzügen (Wanderungsbewegung).

Ketzin/Havel war in den vergangenen Jahrzehnten von einer uneinheitlichen Bevölkerungsentwicklung geprägt. Von Anfang der 1970er Jahre bis zur Jahrtausendwende hatte Ketzin/Havel eine insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung mit einem Rückgang von ca. 5.000 Menschen auf unter 4.000 Menschen (ohne heutige Ortsteile Etzin, Falkenrehde, Tremmen, Zachow) zu verzeichnen. Dies war vor allem zunächst der peripheren Lage nach der Verfestigung der Grenze zu West-Berlin zuzuschreiben, wodurch die gewachsenen Stadt-Umland-Beziehungen unterbrochen wurden.

Infolge der Grenzöffnung und Wiedervereinigung 1989/90 war ein für die neuen Bundesländer typischer massiver Geburteneinbruch sowie arbeitsmarktbedingte Abwanderung zu verzeichnen. Die Suburbanisierung aus Berlin und Potsdam bewirkte dennoch eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen. Seit 2013 tragen stärkere Wanderungsüberschüsse zu einem erneuten Bevölkerungswachstum bei. Bereinigt um die zensusbedingte Korrektur im Jahr 2011 lag die maximale Schwankungsbreite der Bevölkerungszahl zwischen 1991 und 2018 bei lediglich 3,6 % und damit deutlich niedriger als in vielen anderen Gemeinden der Region und des Landes. Vor dem Hintergrund der tendenziell starken Bevölkerungszuwächse in den Gemeinden der Raumkategorie Berliner Umland (u. a. Falkensee, Wustermark) und den Bevölkerungsverlusten Berlinerfernerer Gemeinden des Landkreises Havelland, verdeutlicht diese Entwicklung die Lage Ketzins in einem „Zwischenraum“.

Ort	Bevölkerung 31.12.2017	Bevölkerungs- entwicklung 2011-2017	Anteil an Gesamt- bevölkerung der Stadt 31.12.2017
Ketzin	3.509	+ 2,7 % ⁶	59,6 %
OT Paretz	409		6,2 %
OT Etzin	318	+ 13,2 %	4,8 %
OT Falkenrehde	868	+ 0,7 %	13,2 %
OT Tremmen	773	+ 5,7 %	11,8 %
OT Zachow (mit Gutenpaaren)	695	+ 1,5 %	10,6 %
Stadt Ketzin/Havel	6.572	+ 3,1 %	100,0 %

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile und der Gesamtstadt

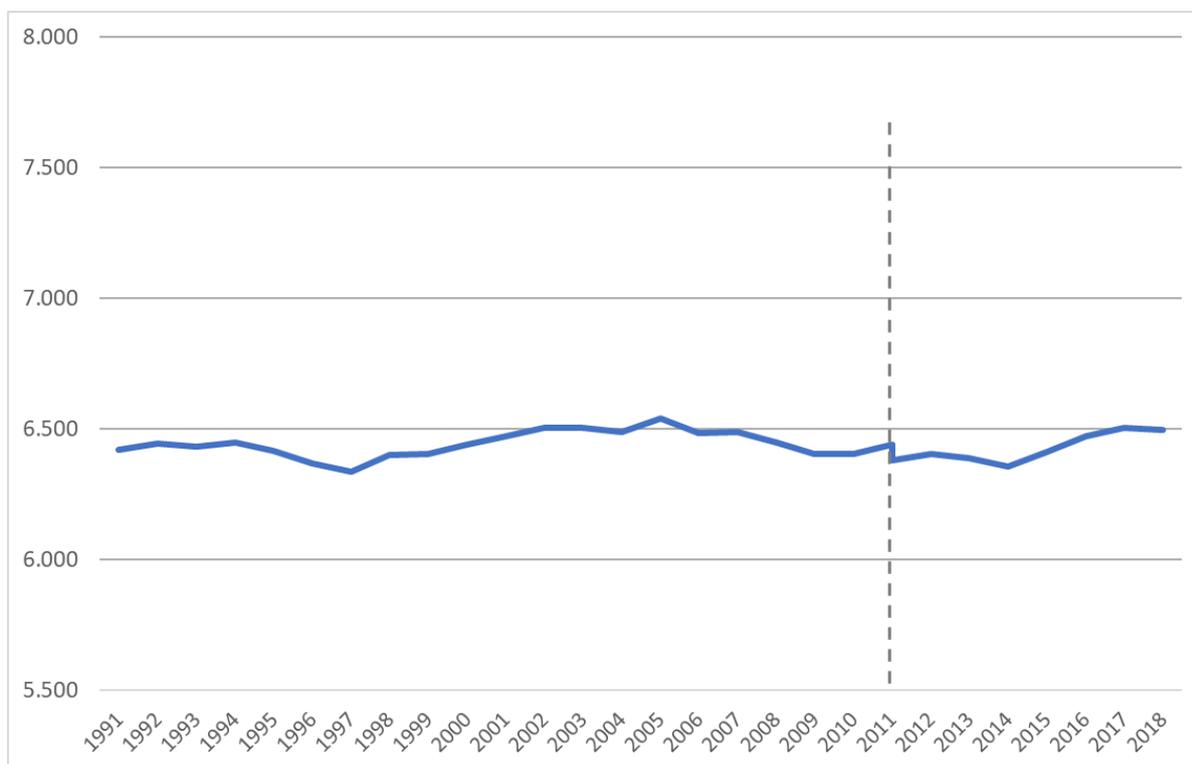


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ketzin/Havel mit Ortsteilen 1991-2019

(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik)

⁶ 2011 war Paretz noch kein eigenständiger Ortsteil und daher statistisch der Stadt Ketzin zugeordnet. Die Einwohnerentwicklung bezieht sich daher auf Ketzin und Paretz zusammen.

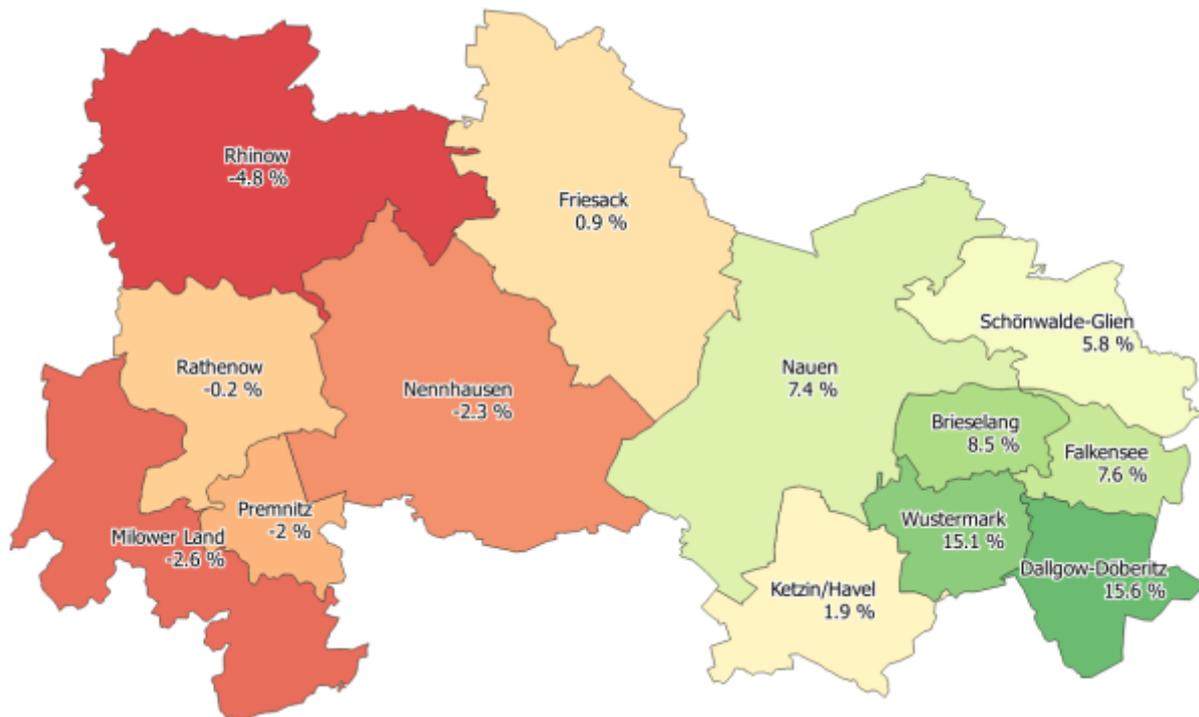


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2011-17 im Landkreis Havelland
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik)

Bevölkerungsbestand und -verteilung

Am 31.12.2017 lebten bei einer Gesamtbevölkerung von 6.572 Personen 3.918 (60 %) im Hauptort Ketzin/Havel sowie dem Ortsteil Paretz, mit dem Ketzin/Havel einen Siedlungszusammenhang bildet. Die verbleibenden 2.654 Einwohnerinnen und Einwohner (40 % der Gesamtbevölkerung) lebten in den Ortsteilen Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Zachow.

Zwischen 2011 und 2017 hat die Gesamtbevölkerung in den Ortsteilen Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Zachow mit 3,7 % stärker zugenommen als in der Kernstadt mit 2,7 %. Dies ist auf den verstärkt in die Ortsteile (und insbesondere nach Tremmen) erfolgten Zuzug von Ausländerinnen und Ausländern zurückzuführen.

Natürliche Bevölkerungsbewegung

In den letzten Jahren konnte in Ketzin/Havel eine Stabilisierung der Geburtenzahlen verzeichnet werden, die sich aktuell und in den nächsten Jahren auch stabilisierend auf den Bedarf von Kita- und Schulplätzen auswirkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die vergleichsweise starken Geburtenjahrgänge der 1980er Jahre im Alter der höchsten Fertilität befinden. Die Zahl der Sterbefälle wies keinen eindeutigen Trend auf. Insgesamt hat sich der seit ca. 30 Jahren durchweg bestehende Negativsaldo leicht verringert, im Jahr 2017 entsprach die Zahl der Geburten dennoch nur zu 50 % der Zahl der Sterbefälle.

Wanderungsbewegung

Für die vergangenen Jahre kann eine verstärkte Wanderung in die Umlandgemeinden von Berlin und Potsdam registriert werden. Dieser Trend ist auch in Ketzin/Havel erkennbar, wo die Zuwanderung aus den beiden Großstädten zugenommen hat, deutlich über der Zahl der Abgewanderten liegt und maßgeblich zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beigetragen hat. In den Jahren 2011 bis 2017 hat Ketzin/Havel im Saldo 207 Personen aus beiden Städten hinzugewonnen, Tendenz steigend. Damit lag der Anteil beider Städte bei knapp zwei Dritteln des für diesen Zeitraum gesamten Wanderungssaldos von +321 Personen. Der weit überwiegende Teil der Wanderungsüberschüsse wurde durch Personen im Familiensegment (25 bis unter 55 Jahre sowie Kinder unter 15 Jahren) erzielt. Ursächlich für diese Trends ist der steigende Wachstumsdruck in Berlin und Potsdam aber auch in einigen Gemeinden des traditionellen Speckgürtels, der zu einem Suburbanisierungsschub in das weitere Umland führt.

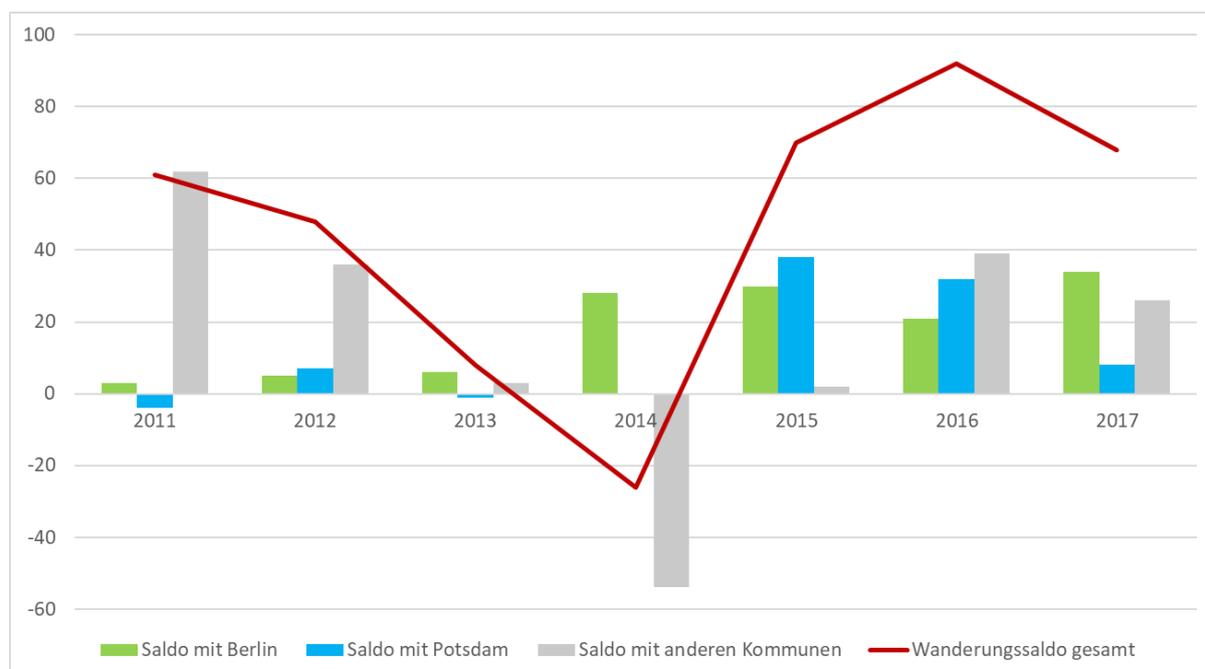


Abbildung 6: Wanderungssalden 2011-17, Aufsplittung auf die Herkunfts-/Zielorten
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik)

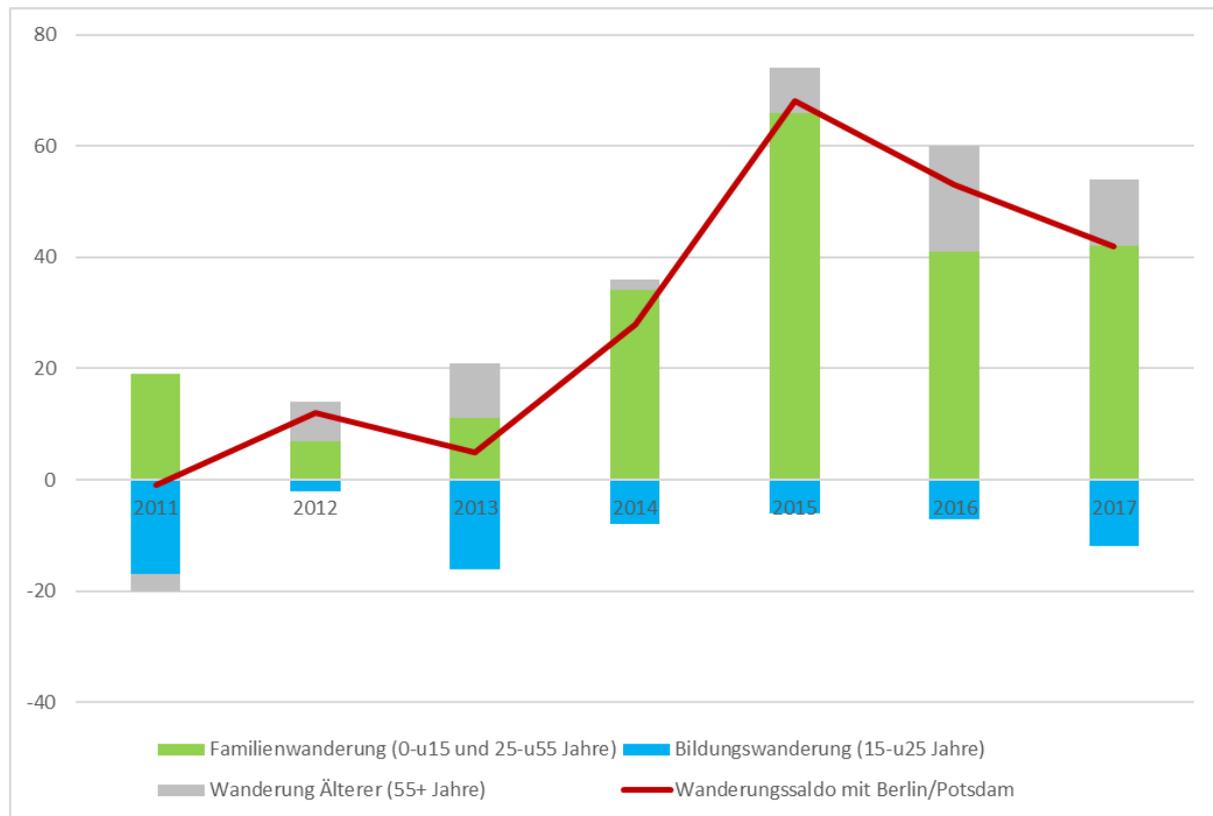


Abbildung 7: Wanderungssalden 2011-17 mit Berlin/Potsdam, Aufspaltung nach Altersgruppen
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik)

Insgesamt ist Ketzin/Havel gekennzeichnet von einem Abwanderungsüberschuss in den Altersjahrgängen 18-24 (so genannte Bildungswanderung) und einem Zuwanderungsüberschuss in den Altersjahrgängen 25-44 (so genannten Familienwanderung). Dabei handelt es sich um ein typisches Muster für kleinere Orte ohne tertiäre Bildungsinfrastruktur innerhalb des Suburbanisierungsraumes von Großstädten mit einem Wohnungsangebot, das von der Nachfrage überschritten wird.

Die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer hat sich seit 2011 dynamisch entwickelt. Veränderungen in diesem Segment können jedoch – auf Grund des in absoluten Zahlen geringen Ausgangsniveaus – zum Teil großen Schwankungen unterworfen sein. Ihr Anteil an der Bevölkerung ist von 2011 bis 2017 von 1,1 % auf 2,7 % angestiegen. Der Zuzug von Geflüchteten spielt in Ketzin/Havel nur eine untergeordnete Rolle, bedeutender ist der Zuzug von Personen aus dem EU-Ausland. Im betrachteten Zeitraum hat sich die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer von 71 auf 178 erhöht, darunter der Anteil von Menschen aus EU-Staaten von 35 auf 109. Damit hat auch der prozentuale Anteil von Menschen aus der EU unter allen Ausländerinnen und Ausländern zugenommen und beträgt derzeit 61 %.

Altersstruktur

Die heutige Altersstruktur der Stadt Ketzin/Havel wird zum Einen maßgeblich vom langanhaltenden Geburtendefizit bestimmt, zum Anderen vom spezifischen Wanderungsverhalten, das aus der

räumlich-strukturellen Lage im weiteren Einzugsgebiet von Berlin und Potsdam und dem örtlichen Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Verkehrs-, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur resultiert.

Auffällig in diesem Zusammenhang sind:

- die im Vergleich zu den Altersjahrgängen 45 bis 65 relativ gering besetzten Altersjahrgänge 0 bis 30 (zurückführbar auf den Geburtenrückgang ab 1990);
- der geringe Besatz der Altersgruppe 20-25 (bedingt durch den Geburtentiefstand in den frühen 1990er Jahren und die hohe durch Ausbildung und Berufseinstieg bedingte Abwanderung);
- die „Lücke“ in den Altersjahrgängen 44/45 (erklärbar durch den „Pillenknick“ und die Abwanderung und verringerte Rückkehrerquote junger Bevölkerungsgruppen in den frühen 1990er Jahren für Ausbildung und Arbeit).

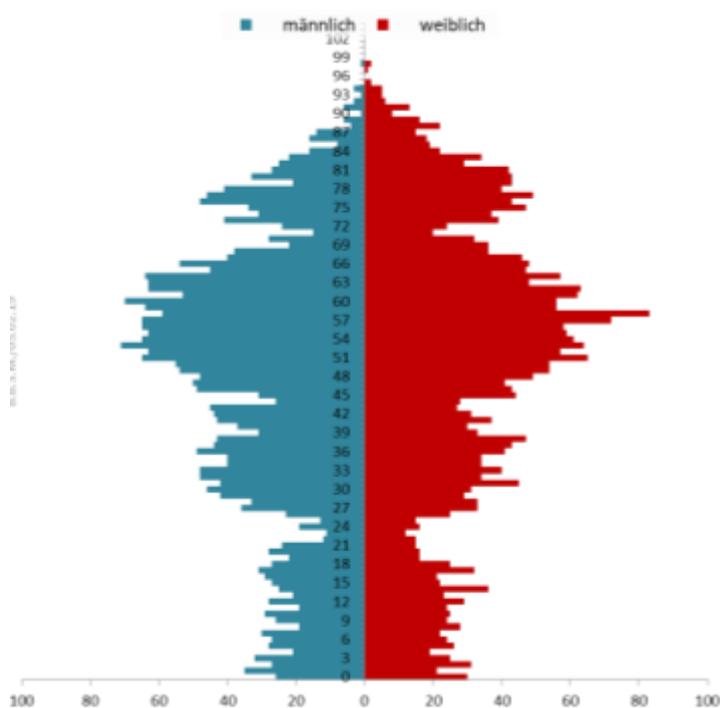


Abbildung 8: Altersstruktur 2017
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung

In den kommenden Jahren wird das „demografische Echo“ der ab 1990 geborenen deutlich schwächeren Jahrgänge die demografische Entwicklung geburtenseitig stärker bestimmen. Gleichzeitig steigt – aufgrund der Altersstruktur der Stadt – die Anzahl der Sterbefälle kontinuierlich an und wird Mitte der 2020er Jahre einen voraussichtlichen Höhepunkt erreichen. Im Saldo der natürlichen Entwicklung wird sich der Einwohnerverlust von derzeit ca. 30-40 bis Ende der 2020er



Jahre auf über 50 erhöhen. Eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung kann unter der Annahme nicht wesentlich veränderter Bedingungen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur durch einen deutlichen Wanderungsüberschuss erreicht werden.

Die letzte vorliegende Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfSBB) wurde auf Basis der amtlichen Einwohnerzahlen von 2016 erstellt. Insbesondere aktuelle Trends in den Wanderungsbewegungen konnten damit nicht vollständig berücksichtigt werden. Die Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung der Stadt Ketzin/Havel ausgehend vom Basisjahr 2016 (AfSBB-Statistik) im Jahr 2030 um ca. 11 % auf 5.751 Personen zurückgeht.

Eine aktualisierte Fortschreibung der Bevölkerungszahlen mit differenzierten Wanderungsannahmen wurde in der WUS vorgenommen. Dafür wurde mit Szenarien zur Einwohnerentwicklung gearbeitet. Für alle Szenarien gilt, dass das Defizit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch das demografische Echo größer wird. Das bedeutet, dass die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990 derzeit das Alter der höchsten Fertilität erreichen und diese zahlenmäßig schwachen Jahrgänge die Geburtenzahlen der nächsten Jahre dominieren werden, d.h. die Anzahl der Geburten wird in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen.

Die Fortschreibung beschränkt sich auf drei Szenarien. Für diese gelten folgende Annahmen:

- Im „**Trend**“-Szenario werden die aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben. Ausgehend von den altersspezifischen Wanderungsbewegungen der letzten Jahre wird aufgrund der Lage der Stadt außerhalb des Berliner Umlandes aber in unmittelbarer Nähe zu den stark wachsenden Städten und Gemeinden Potsdam und Wustermark auch zukünftig von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen, der sich auf Grund des abnehmenden Zuzugspotenzials leicht degressiv gestaltet. Dies betrifft insbesondere die Wanderungsüberschüsse in den Altersgruppen bis 15 Jahre und 30-44 Jahre (Familienwanderung) und 75 und älter (Seniorenwanderung). Bei der Wanderung in der Altersgruppe 18-24 Jahre (so genannte „Bildungswanderung“) wird weiterhin von einem Defizit ausgegangen.

Die Annahmen führen – auf alle Altersgruppen gerechnet – zu leicht abnehmenden Wanderungsgewinnen, die sich langfristig auf ca. 40 Personen jährlich einpendeln. Da für die natürliche Bevölkerungsbewegung weiterhin Defizite prognostiziert werden, die ab 2024 über den Gewinnen in der Wanderung liegen, wird nach diesem Szenario langfristig eine leichte Bevölkerungsabnahme vorausgesagt.

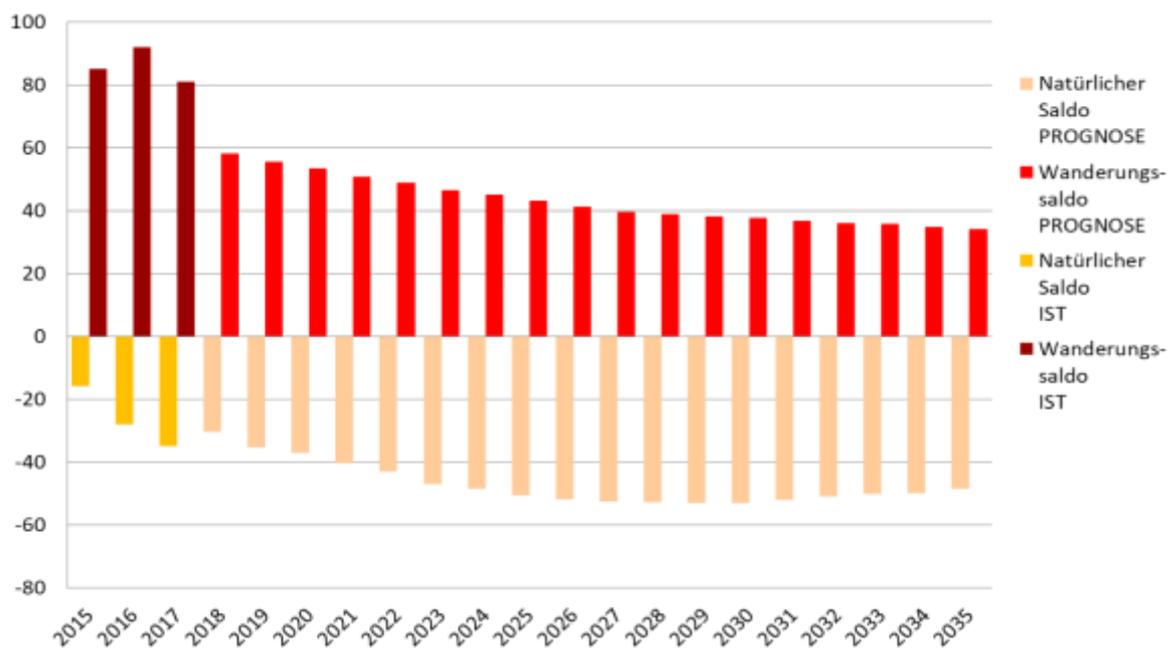


Abbildung 9: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Trend-Szenario
 (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

- Das Szenario „Natürliche Entwicklung“ wird als „untere“ Variante gerechnet. Das Wanderungsverhalten wird für einzelne Altersgruppen als auch auf alle Altersgruppen bezogen als ausgeglichen angenommen. Damit wird das Gesamtsaldo nur von den natürlichen Bewegungen bestimmt. Die natürlichen Bewegungen basieren auf gleichbleibenden Geburtenziffern (Anzahl Geburten pro Frau) und entsprechen denen des Trend-Szenarios.

Die Annahmen führen zu Bevölkerungsverlusten von ca. 30-60 Personen pro Jahr über den gesamten betrachteten Zeitraum bis 2035.

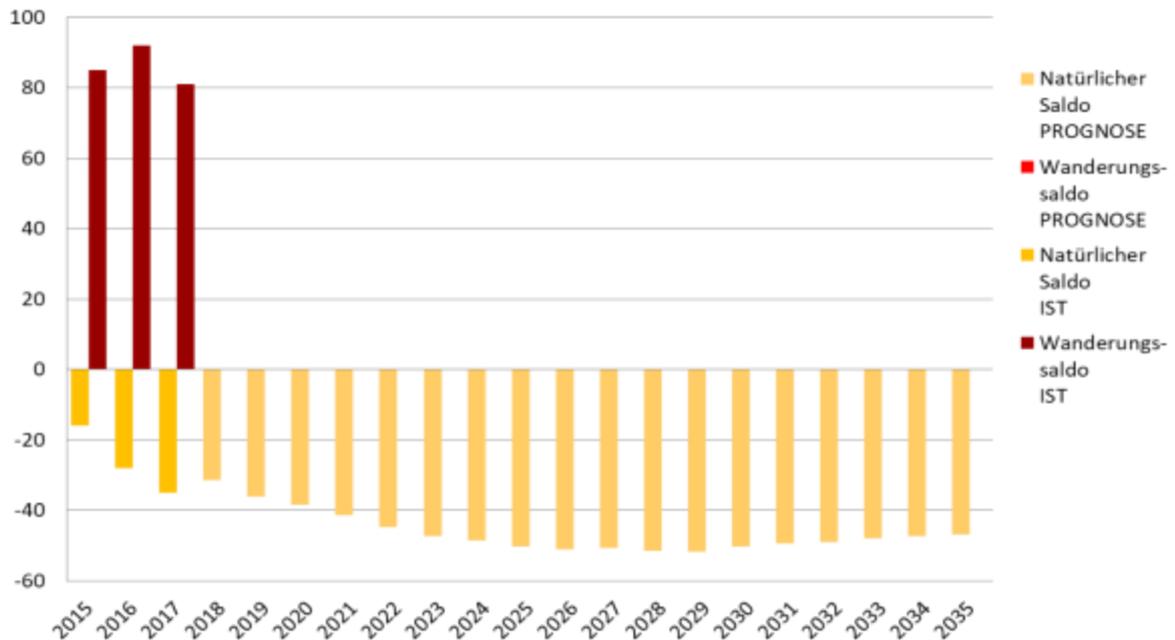


Abbildung 10: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Natürliche Entwicklung
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

- Das „**Suburbia**“-Szenario zeigt die Potenziale im regionalen Kontext auf, die sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung in Ketzin/Havel auswirken können. Das Szenario bildet somit die „obere“ Variante.

Die anhaltende Wohnraumverknappung in Berlin und Potsdam führt neben diversen psychologischen Faktoren zu einem verstärkten Wegzugsdruck, der auch im unmittelbaren Umland perspektivisch zu einer Wohnraumverknappung führt und dadurch den Suburbanisierungsdruck weiter in die Peripherie verschieben könnte, wovon auch Ketzin/Havel profitieren könnte. Wanderungsdefizite sind nur, wenn auch im Vergleich zum Trendszenario in abgeschwächter Form, in der Altersgruppe 18-24 zu verzeichnen. Die Familienzuzug, insbesondere die 30-49-jährigen in Verbindung mit den unter-18-jährigen, sowie die Seniorenwanderung nimmt gegenüber dem Basisszenario stärker zu. Der Zuzug kann dabei auch aus den umliegenden Gemeinden generiert werden.

Diese Annahmen führen – über alle Altersgruppen gerechnet – zu einem Wanderungsüberschuss, der sich im gesamten Betrachtungszeitraum etwa auf einem Niveau von ca. 70 Personen jährlich bewegt.

Die natürlichen Bewegungen basieren auf gleichbleibenden Geburtenziffern und entsprechen denen des Trend-Szenarios.

Gemeinsam betrachtet resultieren die natürliche und Wanderungsbewegungen in jährlichen positiven Gesamtsalden von ca. 15-50 Personen über den gerechneten Zeitraum bis 2035.

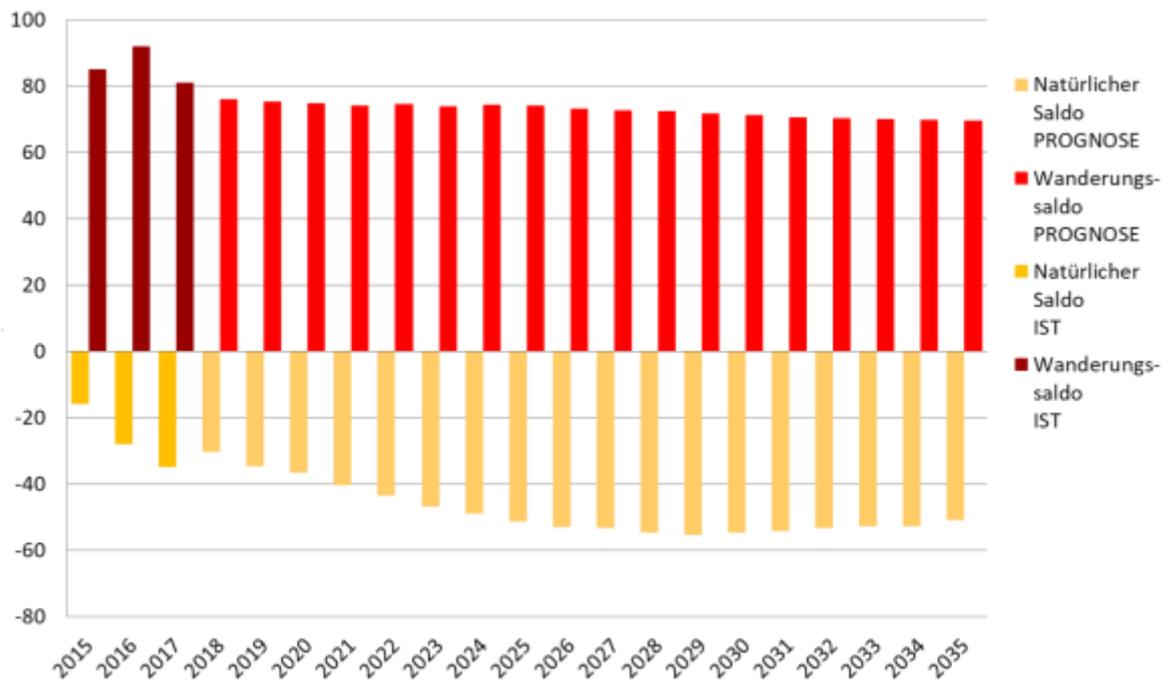


Abbildung 11: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Suburbia
 (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

Die oben skizzierten Szenarien ergeben sich aus einer Fortschreibung von Entwicklungstrends der Vergangenheit. Eine demgegenüber deutlich gesteigerte Neubauentwicklung mit Ausweitung des Wohnungsangebots und eine Stadtentwicklungspolitik mit besonderer Wachstumsorientierung könnte die Bevölkerungsentwicklung noch positiver ausfallen lassen. Daher wird ein viertes Szenario „Wachstum“ eingefügt:

- Das **Szenario „Wachstum“** geht von zusätzlichen 500 Wohneinheiten in „langfristigen Entwicklungsoptionen“ (entsprechend WUS) aus, die in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren ab Beginn der ersten Hälfte der 2020er Jahre schrittweise bezogen werden könnten. Mit einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 1,9 kämen weitere knapp 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2035 hinzu.

Der jährliche positive Wanderungssaldo würde sich von ca. 75 Personen kontinuierlich erhöhen, Ende der 2020er Jahre einen Peak bei ca. 185 erreichen und danach bis zum Ende des Betrachtungsraumes wieder sukzessive absinken.

Die natürlichen Bewegungen basieren auf gleichbleibenden Geburtenziffern und entsprechen denen des Trend-Szenarios.

Natürliche und Wanderungsbewegungen aggregiert können damit positive Gesamtsalden von bis zu ca. 130 Personen pro Jahr bewirken.

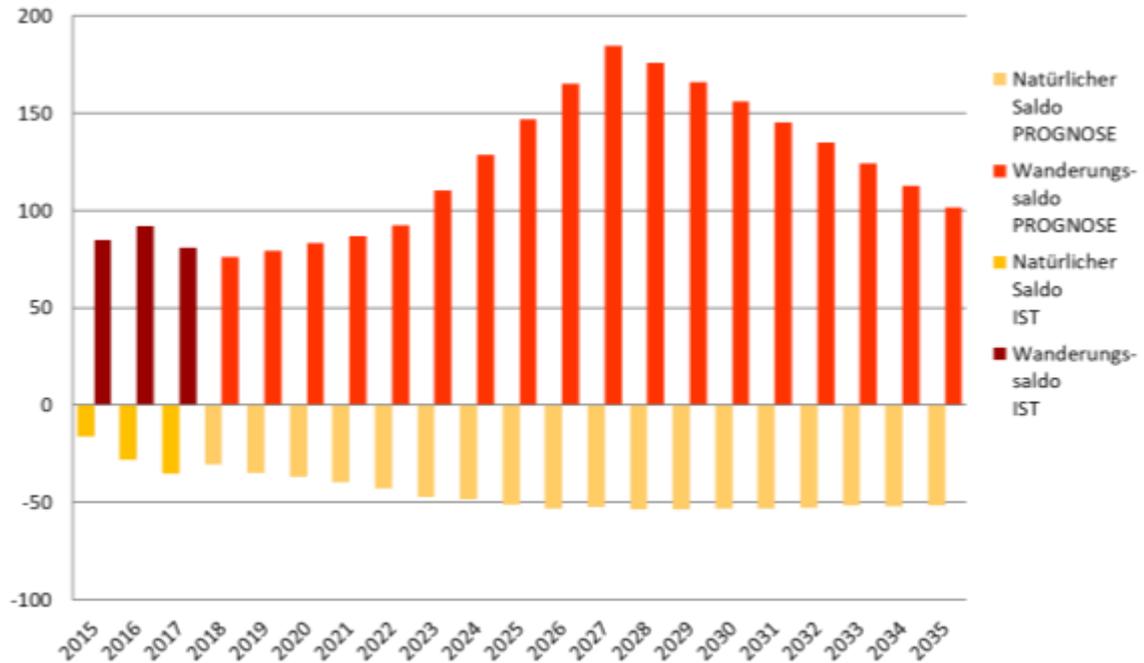


Abbildung 12: Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Szenario Wachstum
 (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

Im Vergleich zeigt sich, dass alle vier gerechneten Varianten über der Prognose des AfS liegen. Die Prognose des AfS lag bereits 2017 unterhalb der tatsächlich eingetretenen Entwicklung. Die Spanne zwischen Positiv-Szenario (Wachstum) und Negativ-Szenario (Natürliche Entwicklung) liegt im Jahr 2035 bei 2.234 Personen. Diese Zahl entspricht den Wanderungsgewinnen, die über den gesamten Zeitraum 2018 bis 2035 generiert werden müssen, um das Szenario „Wachstum“ eintreten zu lassen.

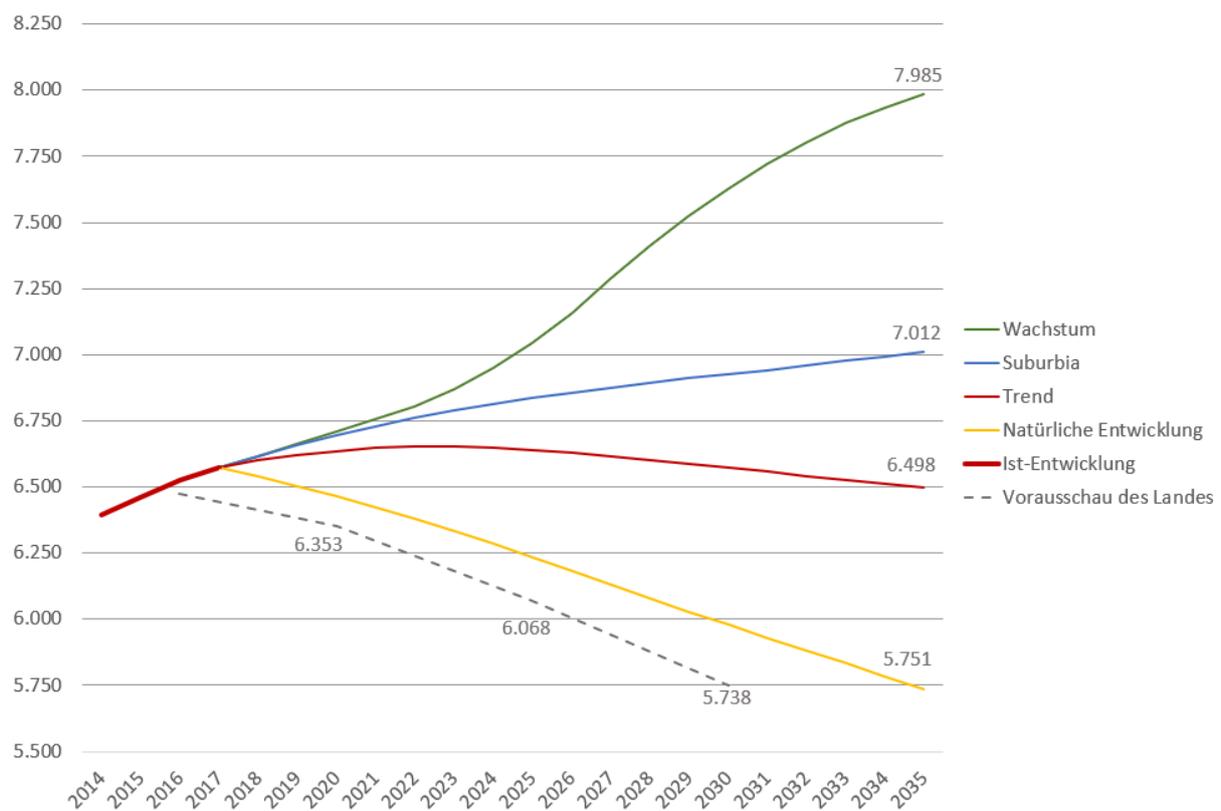


Abbildung 13: Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis 2035
 (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

Differenziert nach Altersgruppen wird erkennbar, dass mit dem Szenario „Wachstum“ die Zahl der unter-15-jährigen bis ca. 2030 leicht ansteigt. Zunahmen werden besonders bei den Altersgruppen der 15- bis unter-30-jährigen (+ 20 % gegenüber 2017) sowie bei den 60-bis-unter 75-jährigen und den Hochbetagten erwartet.

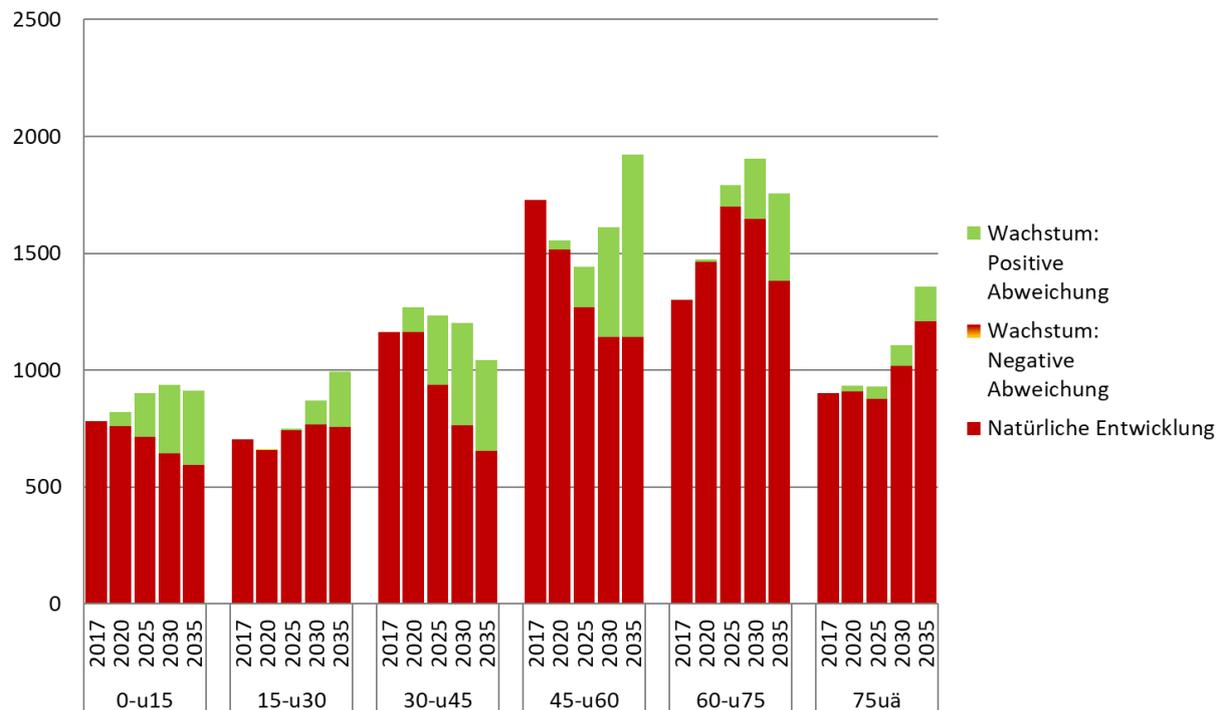


Abbildung 14: Vergleich der Szenarien zur Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

Perspektiven der Haushaltsentwicklung

Um die Nachfrage nach Wohnraum abschätzen zu können, werden die Haushaltszahlen für die einzelnen Szenarien berechnet. Da der langfristige Trend hin zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen anhält, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der Haushalte insgesamt positiver entwickelt als die Bevölkerungszahl.

Der relative Anteil an Mehrpersonenhaushalten an der gesamten Zahl der Haushalte nimmt insgesamt ab. Gründe dafür sind die steigende Lebenserwartung, geänderte Lebensweisen und Erwerbsmuster (spätere Heirat, getrennte Wohnungen von Paaren, Zunahme von Kinderlosigkeit). Mit dem Rückgang der Zahl der Kinder in einer Familie verringert sich auch der Zeitraum der Familienphase im Leben der Eltern, zugleich verlängert sich mit der steigenden Lebenserwartung die Spanne des Lebens ohne Kinder in der Wohnung.

Für das Szenario „Natürliche Entwicklung“ wird insgesamt eine abnehmende Zahl der Haushalte um ca. 9 % abgeschätzt. Alle anderen Szenarien verzeichnen steigende Haushaltszahlen („Trend“ 6 %, „Suburbia“ 14 % und „Wachstum“ 29 %). Die den „Suburbia“- und „Wachstum“-Szenarien zugrundeliegenden Wanderungsgewinne, die zu einem wesentlichen Teil im Familiensegment liegen, können die Entwicklung zu kleineren Haushaltsgrößen und einem sinkenden relativen Anteil an Mehrpersonenhaushalten nicht aufhalten, gleichwohl tragen sie dazu bei, dass die absolute Anzahl an Mehrpersonenhaushalten zunimmt; für das „Suburbia“-Szenario werden 150 zusätzliche Mehrpersonenhaushalte bis 2035 erwartet, für das „Wachstum“-Szenario 450.

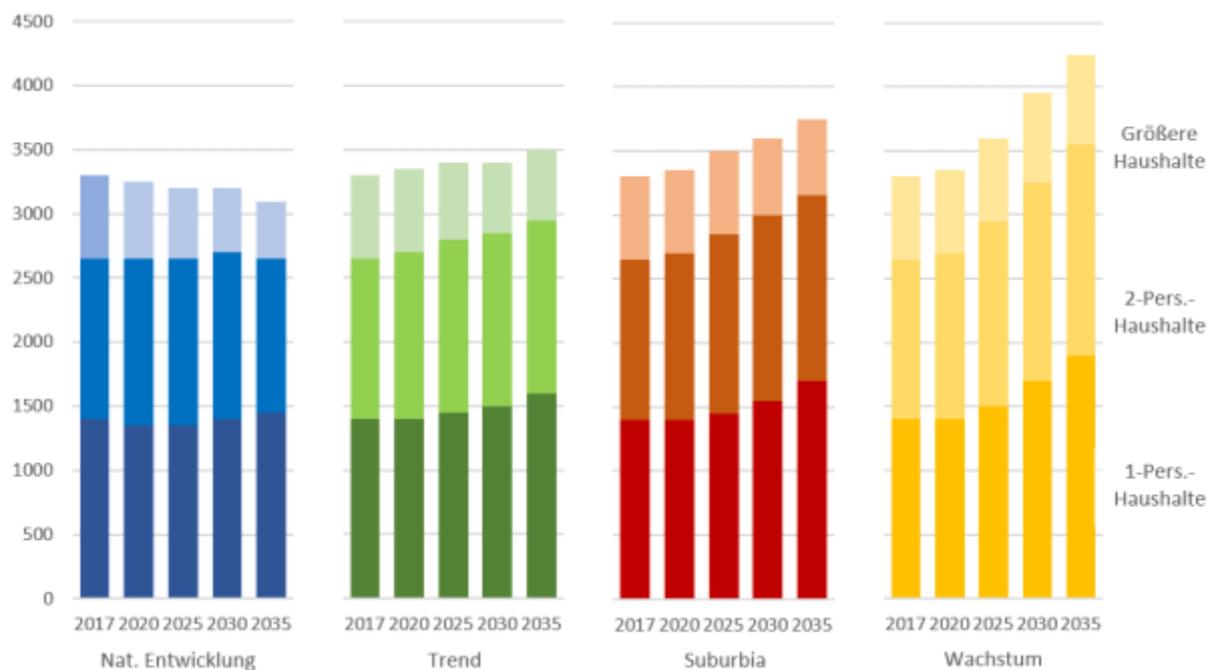


Abbildung 15: Vergleich der Szenarien der Haushaltszahlen
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt)

2.1.5 Zusammenfassung der übergeordneten Entwicklungsbedingungen

Die zukünftige Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel ist von verschiedenen grundlegenden Einflussfaktoren abhängig. Diese liegen teilweise nicht in lokalen Entwicklungsbedingungen, sondern in deutschlandweit bis global wirkenden Trends. Hier sind beispielsweise Klimawandel, wirtschaftlicher Strukturwandel oder Digitalisierung zu nennen. Die Wirkung dieser Trends wird in der Analyse von sieben Themenfeldern (siehe Kapitel 2.2) in den jeweils relevanten Abschnitten aufgegriffen. Aus der demographischen Entwicklung, der regionalen Einbindung und den Rahmensetzungen der Landesplanung lassen sich jedoch einige Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Die Stadt Ketzin/Havel liegt in einem **Zwischenraum** zwischen dem engeren Verflechtungsbereich des „Berliner Umlandes“ und dem „weiteren Metropolenraum“. Raumordnerisch ist in der Vergangenheit eine Zuordnung zum weiteren Metropolenraum der berlinfernen Kommunen erfolgt. In den letzten Jahren hat sich aber gezeigt, dass die Stadt durch ihre räumliche Nähe zum Wachstumsraum am westlichen Berliner Ring und Potsdam für **zuziehende Haushalte eine zunehmende Attraktivität** entfaltet. Zugleich ergeben sich aus den **Rahmensetzungen des LEP HR Restriktionen**, die in der weiteren Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen sind.
- Auf Grund ihres Status als Kleinstadt mit beschränkter Zentralität bestehen umfangreiche **funktionale Verflechtungen** zwischen der Stadt Ketzin/Havel mit Berlin, Potsdam, dem Raum Brieselang/Dallgow-Döberitz/Falkensee/Wustermark und Nauen. Wegen topographischer Beschränkungen sind Verflechtungen in das südliche/südwestliche Umland schwächer ausgeprägt, insbesondere über den Verkehrsträger ÖPNV. Die Verflechtungen beziehen sich auf Berufspendelwege sowie die Nutzung von administrativen, sozialen und kulturellen



Einrichtungen und Einzelhandel. Obwohl Ketzin/Havel eine Auspendlerstadt ist, sind die vorhandenen Arbeitsplätze und die touristisch-kulturelle Infrastruktur wichtige Säulen entgegengesetzter Bewegungsströme.

- Die Stadt Ketzin/Havel weist eine für Ostdeutschland typische Altersstruktur auf. Ausgehend vom Bevölkerungsbestand werden für die kommenden Jahre ein **steigendes natürliches Defizit** und eine **weitere Alterung** erwartet.
- Für die davon abweichende künftige Bevölkerungsentwicklung ist deshalb das Ausmaß von **Zuwanderung** entscheidend. Dabei kann die Entwicklung der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt ein begrenzender oder auch beschleunigender Faktor sein.

2.2 Themenfeldbezogene Analyse

2.2.1 Städtebau und Wohnen

Städtebauliche Struktur

Ketzin/Havel ist von einer vielfältigen städtebaulichen Struktur gekennzeichnet. Das städtebaulich-funktionale Zentrum der Stadt Ketzin/Havel befindet sich im namensgebenden Hauptort. Hier liegt auch das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum u. a. mit Bildungs- und Kultureinrichtungen und medizinischer Versorgung. Neben der von historischer Altbausubstanz in geschlossener Bauweise dominierten Kernstadt finden sich in Ketzin und seinen Ortsteilen ergänzende Einfamilienhausgebiete sowie Kleingarten- und Erholungsanlagen. Bebauungsstrukturen aus dem Geschosswohnungsbau finden sich nur im Hauptort Ketzin sowie im Ortsteil Paretz und in geringem Maße in den übrigen Ortsteilen.

Die klar gegliederte Altstadt formt das historisch gewachsene Zentrum des Hauptortes Ketzin. Die Altstadt Ketzin sowie der Ortskern von Paretz verfügen über einen großen Bestand an eingetragenen Einzeldenkmalen. Vielfach handelt es sich um größere Gesamtanlagen bzw. Ensembles. Der Wohnungsbestand weist heute geringe Leerstände auf, allerdings weist die funktionale Revitalisierung von Gewerbe- und Einzelhandelslagen noch Schwächen auf.

Für die Gesamtstadt Ketzin/Havel sind zudem die gewachsenen Dorflagen in den Ortsteilen prägend. Der gesamte Siedlungsbereich Paretz mit seinen aus dem Ort führenden Alleen und Wegeachsen ist zudem als Denkmalbereich geschützt. Auch in den anderen dörflichen Ortsteilen Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Zachow/Gutenpaaren finden sich über die Dorfkirchen hinaus diverse Einzeldenkmale. Der Erhaltungszustand ist sehr unterschiedlich. Während in der Ketziner Altstadt und im Paretzer Ortskern die herausragenden Einzelbauten wie Kirchen, Schlossanlagen und Rathaus, aber auch viele stadtbildprägende Wohngebäude saniert wurden, sind in den weiteren Ortsteilen und Randlagen viele historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler, in einem schlechten Zustand. Insbesondere sind historische Funktionsgebäude wie Ställe, Scheunen, Trafohäuser oder Industriebauten betroffen. Besonderer Handlungsbedarf besteht beispielsweise an der Brennerei Falkenrehde, am Herrenhaus

und der Gutsanlage Gutenpaaren, der Ziegelei Vorketzin, aber auch in der ehemaligen Zuckerfabrik Ketzin/Havel.

Im Gesamtbild sind die historisch gewachsenen Siedlungen vor allem durch die Gesamtheit der Altbauten unterhalb der Denkmalschwelle, regionaltypische Bauweisen und Gestaltungselemente geprägt. Der historische Dorfkern Paretz ist über eine Denkmalbereichssatzung, der Dorfkern Tremmen über eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB geschützt.

Siedlungserweiterungen erlebte die Stadt durch den Abbau von Tonerde und die Herstellung von Ziegeln ab ca. 1860 sowie die daraus folgende industrielle Entwicklung der Stadt. Mit der steigenden Einwohnerzahl während der Gründerzeit ging auch eine expansive Bautätigkeit entlang der Hauptstraßen nach Nauen und Potsdam einher, welche die lockere Einzelbebauung ablöste und mit geschlosseneren Strukturen ergänzte. Der Zuzug von Arbeitskräften und die Umsiedlung eines Teils der Bewohner des Ortes Knoblauch nach Ketzin/Havel waren Ausgangspunkte für einen wiederholten Anstieg der Einwohnerzahl. Die dadurch bedingte Entwicklung des Wohnungsbaus führte zu einer erneuten Erweiterung der Stadt. Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus lagen in den Gebieten Am Mühlenweg, Paretz und Theodor-Fontane-Siedlung. Hier entstanden im Zeitraum 1960-70 Wohngebiete mit drei- bis viergeschossigen Wohnblöcken, die zu einem klaren Bruch der kleinstädtischen Strukturen führte. Zusätzliche Einfamilienhäuser entstanden vorrangig in der Nachwendzeit in den Ortsteilen oder als Nachverdichtung auf Baulücken in der Kernstadt.

Die Nähe und verkehrsgünstige Lage Ketzins zu Berlin und Potsdam und die reizvolle, wasserreiche Landschaft waren auch auslösende Faktoren zur Herausbildung einer neuen Funktion der Stadt, die Erholung. In Folge dessen entstanden zahlreiche Wochenendhäuser auf dem ehemaligen Areal von Ziegeleien, die sich heute als Kliemsiedlung und Schumachersiedlung darstellen. Punktuell ist eine unzulässige Umwandlung von Wochenendhausnutzungen in Dauerwohnen zu verzeichnen.

Ketzin/Havel als Wohnstandort

Am 31.12.2017 gab es im gesamten Stadtgebiet 3.304 Wohnungen, davon befanden sich 45 % in Einfamilienhäusern bzw. Gebäuden mit nur einer Wohnung, 13 % in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen und 40 % in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Verglichen mit dem brandenburgischen Durchschnitt ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Ketzin/Havel damit geringer, der Anteil an Wohngebäuden mit nur einer Wohnung höher. Von 2011 bis 2017 ist die Zahl der Wohnungen in Ketzin/Havel um ca. 7 % gestiegen. Die Wohnfläche pro Wohnung betrug 2017 durchschnittlich 88,4 m² und war damit etwas höher als im Land Brandenburg (85,1 m²).

Der Mietwohnungsanteil in Ketzin/Havel umfasst derzeit knapp 50 % des Wohnungsbestandes und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt im Land Brandenburg (52 %). Bis auf einige wenige Wohnungen verfügt die Stadt über keine belegungsgebundenen Wohnungen. Im Jahr 2017 befanden sich von den Mietwohnungen 603 im Eigentum der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Ketzin (GWV) und 63 WE im Eigentum der Nauener Wohnungsbaugenossenschaft (NWG). Diese insgesamt 666 Wohnungen machten etwa 20 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt aus. Aussagen zum Wohnungsleerstand liegen nur auf Basis des Zensus 2011 vor. Zu diesem Zeitpunkt



standen von den 3.078 Wohnungen insgesamt 147 Wohnungen leer (4,8 %). Der Leerstand lag damit im Bereich der üblichen Fluktuationsreserve und ist seither nach Aussage der GWV als größter Vermieterin vor Ort weiter gesunken.

Betrachtet man den Bestand von Mietwohnungen in Ketzin/Havel, lagen am 01.11.2016 die Mietpreise bei 5,54 €/m². Neubauwohnungen wurden durchschnittlich für einen Preis von 8,42 €/m² angeboten. Die Preise für Bestandswohnungen waren damit im Durchschnitt leicht geringer als in den nahegelegenen Kommunen Brieselang, Nauen und Wustermark, der Preis für Neubauwohnungen leicht höher. Neu errichtete Einfamilien- und Doppelhäuser wurden durchschnittlich für 1.607 €/m² angeboten, das Preisniveau war damit vergleichbar zu dem Nauens, aber deutlich geringer als in den näher an Berlin grenzenden Kommunen Brieselang und Wustermark.

Potenziale der Wohnungsmarktentwicklung

In den vergangenen Jahren hat sich die dynamische, von den Metropolen ausgehende, Entwicklung im Wohnungsmarkt immer stärker auf Ketzin/Havel ausgewirkt. Dies manifestiert sich zum einen darin, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt und in einzelnen Segmenten ansteigt. Zum anderen steigt das Interesse von Investoren, in der Stadt Bauvorhaben, auch im größeren Umfang, umzusetzen.

Die Wohnungsnachfrage resultiert primär aus dem **Zuzug von außerhalb Ketzins** und wird durch die räumliche Nähe zu Berlin und Potsdam bestimmt. Es ist zu erwarten, dass auch zukünftig aus diesen beiden Zentren Wanderungsgewinne, insbesondere bei jungen Familienhaushalten, erzielt werden können. Steigende Grundstückspreise und ein geringer werdendes Potenzial an verfügbaren Bauflächen in den näheren Umlandgemeinden Berlins und Potsdams (v.a. Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Wustermark) können außerdem dazu beitragen, dass Suburbanisierungstendenzen häufiger ihr Ziel in entfernter liegenden Kommunen wie Ketzin/Havel finden und auch Wanderungsgewinne mit diesen Umlandgemeinden erzielt werden. Das nachgefragte Wohnsegment der Zuziehenden findet sich insbesondere im Bereich von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und ist auch zukünftig in diesen Segmenten zu erwarten.

Weiterhin besteht eine Tendenz, dass in Folge des demografischen Wandels vermehrt Senioren in der Region **Alternativen für das** alters- bzw. gesundheitsbedingt nicht mehr bewirtschaftbare **Eigenheim** suchen. Auch die vorhandenen Mietwohnungen in der Stadt Ketzin/Havel sind nur zu einem sehr geringen Anteil altengerecht (bspw. barrierearm). Zu beachten ist dabei, dass die Mietzahlungsfähigkeit sowohl älterer Menschen (insbesondere in Einpersonenhaushalten) als auch bei Haushalten in der Familiengründungsphase oftmals begrenzt ist. Daher kann für Ketzin/Havel erwartet werden, dass auch künftig ein erhöhter Bedarf im Segment von bezahlbaren Mietwohnungen entstehen wird.

In Ketzin/Havel wurden in den vergangenen Jahren die planungs- und ordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Neubauvorhaben in verschiedenen Wohnsegmenten zu entwickeln.

Damit reagiert die Stadt verstärkt auf die steigende Nachfrage. Derzeit in der direkten Vorbereitung und Umsetzung sind folgende Vorhaben:

- Auf dem Areal des Bebauungsplanes „**Baumschulwiese**“ sind insgesamt ca. 160 Wohneinheiten geplant, die Entwicklung hat 2020 begonnen. Die Gebäudestruktur soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungen beinhalten, welche durch flexible Grundrisslösungen und eine Staffelung der Mietpreise sozial durchmischten sowie bedarfs- und zielgruppengerechten Wohnraum einschließt. Weiter soll etwa ein Drittel der Wohnungen als betreutes Wohnen realisiert werden.
- In den kommenden Jahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Am Havelblick**“ entwickelt. Dort sollten dementsprechend insgesamt ca. 40 WE in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern, auch zu Mietzwecken, realisiert werden. Tatsächlich zeichnet sich im nördlichen Bereich entlang der Potsdamer Straße wie auch in südlicher Ausdehnung eine Einfamilienhausbebauung ab. Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Havelblick“ wurde im nördlichen Teil des Plangebietes bereits begonnen. Im südlichen Geltungsbereich ist die Errichtung von ca. 24 weiteren WE in Form von Einfamilien- und/oder Reihenhäusern möglich.
- Am südlichen Rand der Theodor-Fontane-Siedlung wird durch die kommunale Wohnungsgesellschaft GWV ein Neubau „**Residenz am Stadtpark**“ errichtet, in dem voraussichtlich 23 größtenteils barrierefreie Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Der geplante Bau beinhaltet betreutes Wohnen und eine Tagespflege-Einrichtung und soll v.a. die Nachfrage durch ältere und mobilitätseingeschränkte Bewohnerinnen und Bewohner bedienen.
- Im Rahmen von Nachverdichtung wird auch weiterhin eine geringe Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Lagen insbesondere im Hauptort Ketzin, aber auch, wo es möglich ist, in den Ortsteilen entstehen.

Perspektivisch sind weitere Entwicklungen an folgenden Standorten möglich:

- Erweiterung des Areals **Am Schützenplatz** durch Ausschöpfung der Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. durch Änderung dieses Planes und durch Umnutzung angrenzender mindergenutzter Flächen (Garagenkomplex) für sowohl Eigenheim- als auch Mietwohnungsbau.
- Entwicklung des Areals **Zuckerfabrik** durch die Schaffung eines in die Stadtstruktur integrierten Quartiers mit einer Mischung von Eigenheim- und Mietwohnungsbau verschiedener preislicher Segmente sowie sozialer Infrastruktur.

Ergänzend dazu werden von den Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren sukzessive generationsgerechte Anpassungen des vorhandenen Mietwohnungsbestands der 1960er und 1970er Jahre in den Siedlungen **Am Mühlenweg, Theodor-Fontane-Straße und Parkring Paretz** erfolgen.

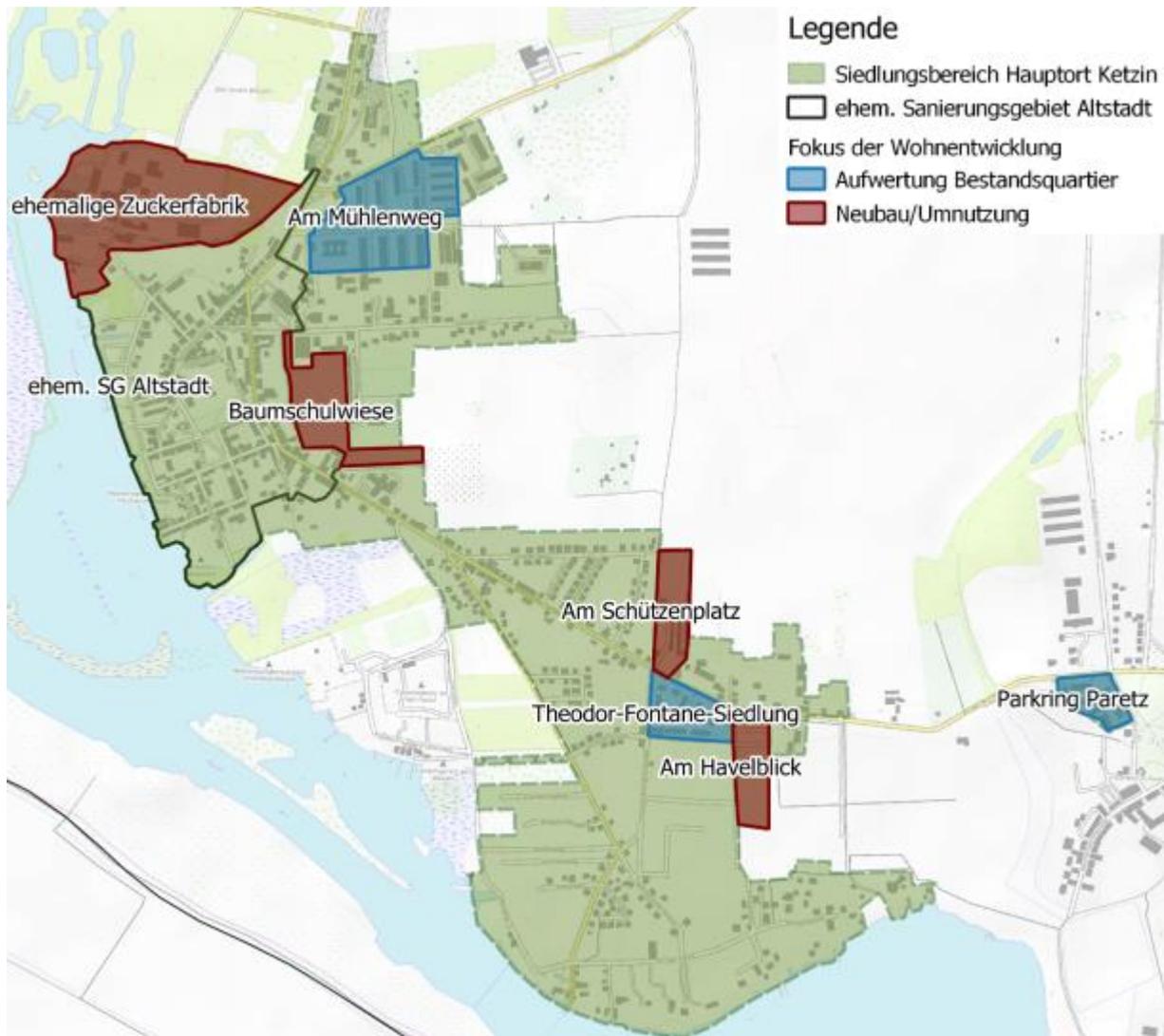


Abbildung 16: Fokus der Wohnentwicklung in Ketzin und Paretz
(Quelle: eigene Darstellung)

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
<p>Städtebauliche Struktur/Wohnquartiere/Entwicklungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sukzessive Erweiterung von Einfamilienhausstandorten insbesondere in Innenentwicklungsbereichen - hoher Sanierungsstand in Altstadt - Grundsanierungen in Mehrfamilienhausgebieten innerhalb der vergangenen 25 Jahre - Reizvolle Lage in Wasser- und Kulturlandschaft 	<p>Städtebauliche Struktur/Wohnquartiere/Entwicklungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - z. T. Unternutzung in Gebäuden mit leergezogenen Dienstleistungsflächen in Altstadt - Gebäudebestand auf Areal Zuckerfabrik weist Leerstand und mangelnde Korrespondenz mit bewohnter Stadtstruktur auf
<p>Wohnungsmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezahlbare Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen in unterschiedlichen Wohnformen - Geringer Leerstand im Wohngebäudebestand 	<p>Wohnungsmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlende seniorenrechtliche und barrierefrei erreichbare Wohnungsangebote - Geringer Bestand an belegungsgebundenen

- Zunehmende Wohnungsnachfrage sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor	Wohnungen
Chancen	Risiken
Städtebauliche Struktur/Wohnquartiere/Entwicklungsbereiche <ul style="list-style-type: none"> - neue Baugebiete Baumschulwiese und Am Havelblick schaffen mehr Dichte im Innenbereich - Pläne zur Revitalisierung des Areals Zuckerfabrik kann der Stärkung der Altstadt und der Infrastrukturen sowie der besseren Verbindung der Stadt mit der Havel dienen 	Städtebauliche Struktur/Wohnquartiere/Entwicklungsbereiche <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Umwandlung von Wochenendhäusern in echte Wohnnutzung im Hochwasserrisikobereich ohne angemessene Erschließung - mangelnder städtebaulicher Zusammenhang zwischen historischen Bestandsstrukturen und größeren Neubauvorhaben
Wohnungsmarkt <ul style="list-style-type: none"> - Realisierung verschiedener Bauvorhaben durch verschiedene Träger führt zu differenzierten Angeboten - Zunehmender Wachstumsdruck aus Berlin und Potsdam wirkt sich in erhöhter Nachfrage nach Wohnraum in Ketzin/Havel (insbes. für Familien) aus - Anstehende(r) Generationenwechsel und Sanierungen in den Mehrfamilienhausgebieten ermöglichen Ausrichtung auf neue Nachfragegruppen und damit Schaffung einer diversifizierten Bevölkerungsstruktur 	Wohnungsmarkt <ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Bauvorhaben treten in Konkurrenz zueinander - Vorhandene und zukünftige Wohnangebote sind nicht nachfragerecht (preislich, Wohnformen) - Unterbleibende Aufwertung des Mietwohnungsbestands und der Wohnumfelder erschwert Generationswechsel oder gefährdet den Verbleib Älterer im Quartier - Vernachlässigung der Schaffung sozialer Wohnraumangebote in neuen Baugebieten führt zu Segregation

Fazit

Aus der Betrachtung der städtebaulichen Struktur und des Wohnungsmarktes lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Ketzin/Havel besitzt ein vielfältiges Wohnraumangebot mit dörflichen Strukturen in den Ortsteilen und einer gewachsenen Altstadt, Geschoss- und Einfamilienhausgebieten in der Kernstadt.
- Der Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Er ist gekennzeichnet durch eine steigende Nachfrage nach Wohnungen in Einfamilienhäusern für junge Familien und nach Wohnungen für ältere Menschen, aber auch durch steigende Miet- und Kaufpreise und steigendes Interesse von Investoren.
- Bauvorhaben werden primär im Innenbereich realisiert und Angebote in verschiedenen Segmenten geschaffen. Die geplanten Erweiterungen des Wohnungsangebotes können Stadtbild, Identität und Infrastruktur nachhaltig verändern. Gleichzeitig bestehen in den Mehrfamilienhausgebieten und der historischen Altstadt noch funktionale Defizite.
- Mit den bereits ausgewiesenen Baugebieten verfügt die Stadt über ein erhebliches Flächenpotenzial nicht allein für die Entwicklung von Wohnbau. Die Entwicklung einer ausgewogenen Strategie von Wachstum und Bewahrung des kleinstädtischen Charakters mit besonderem historischem Flair wird die größte Herausforderung für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren.



2.2.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Ketzin/Havel als Wirtschaftsstandort

Mit fast 50 % liegt der Beschäftigungsschwerpunkt der Stadt Ketzin/Havel im Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Die beiden nächstgrößeren Wirtschaftszweige sind das produzierende Gewerbe mit ca. 14 % und die Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei mit rund 11 % der Beschäftigten am Arbeitsort⁷.

Für die Wirtschaftsstruktur Ketzins sind drei Unternehmen besonders relevant. Dazu zählt als bedeutendster Arbeitgeber für die Stadt und ihr Umland das Technik- und Logistikzentrum Mosolf mit ca. 400 Arbeitsplätzen, welches im Ortsteil Etzin angesiedelt ist. Seit kurzem ist auch das Logistikunternehmen Hermes in Etzin ansässig, welches von der guten Lage sowie verkehrstechnischen Anbindung an Berlin profitiert und mit rund 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beiträgt. Als historisch ansässiger Wirtschaftszweig befindet sich in Tremmen die Lorberg GmbH mit Tätigkeit im Garten- und Landschaftsbau sowie dem Baumschulenwesen, die etwa 130 Arbeitnehmer beschäftigt. Die vorhandenen MIV-Anbindungen bieten dabei eine gute Voraussetzung für die langfristige Sicherung dieser Gewerbestandorte.

Neben den genannten verhältnismäßig großen Unternehmen kennzeichnet sich Ketzin/Havel durch eine große Zahl von 264 klein- und mittelständischen Betrieben (Stand: 2017). Verortet sind diese Unternehmen zum Großteil in der Kernstadt. Im gesamten Stadtgebiet inklusive der Ortsteile bestehen kleinere Flächenreserven für Gewerbenutzungen, z.B. im in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiet „Falkenrehder Chaussee“.

Auf Grund der hohen Auslastung der Gewerbegebiete mangelt es an Gewerbeflächen, sodass das vorhandene Gewerbe keine Möglichkeit zur Erweiterung oder Verlagerung innerhalb der Gemeindegrenzen findet. Derzeit ist auch keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen geplant. Dennoch sind Potenzialflächen vorhanden, so beispielsweise das Gebiet des ehemaligen Bahnhofs, Teilgebiete der ehemaligen Zuckerfabrik und Gebiete östlich der Kernstadt.

Das Bild von Ketzin als typische Auspendlerstadt befindet sich in einem langsamen, aber stetigen Wandel. So gab es innerhalb der letzten fünf Jahre eine Zunahme von 3,0 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Diese lag leicht über der allgemeinen Bevölkerungszunahme von Ketzin/Havel. Betrachtet man die Differenz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und am Wohnort, zeigt sich die Stadt mit einer Arbeitsplatzzentralität 0,58 trotz dieser Verbesserungen noch immer als Auspendlerort. Die Zahl der Auspendler lag 2018 bei 2.198 und liegt damit seit 2014 auf einem ähnlich hohen Niveau, jedoch haben sich die Einpendlerzahlen im Zeitraum von 2014 bis 2018 von 815 auf 1.027 bzw. um 26 % erhöht. Somit stellt Ketzin/Havel inzwischen auch einen wichtigen Arbeitsplatzstandort für

⁷ Bundesagentur für Arbeit

umliegende Kommunen dar. Allerdings gelingt eine Arbeitskräftebindung in der Stadt bislang nur in begrenztem Umfang.

Einzelhandel

Die Kernstadt Ketzin übernimmt Grundversorgungsaufgaben der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Wesentlichen für das eigene Gemeindegebiet. Zentralörtliche Versorgungsfunktionen sind landesplanerisch auf das Mittelzentrum Nauen konzentriert, in dessen Mittelbereich Ketzin/Havel liegt.

Einzelhandelsunternehmen zur Deckung des täglichen Bedarfs haben sich im nördlichen Teil der Kernstadt angesiedelt, zwischen dem historischen Ortskern Ketzin und der Wohnsiedlung Am Mühlenweg sowie an den Ausfallstraßen L86 und L862 in Richtung Nauen und Falkenrehde. In den weiteren Ortsteilen befinden sich keine nennenswerten Einzelhandelsbetriebe. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist mit einem Bestand von 30 Betrieben sehr solide (Stand: 2016). Allerdings sind fast die Hälfte der Betriebe in der Nahrungs- und Genussmittelbranche tätig.

Der Einzelhandel konzentriert sich inzwischen im Bereich des Gutshofes Ketzin an der Nauener Straße, knapp außerhalb des historischen Stadtkerns. Neu angesiedelte Discounter (Lidl, Kik und insbesondere Netto) befinden sich in nicht integrierter, aber verkehrsgünstiger Lage. Der Bereich rund um den Marktplatz hat seine Bedeutung als Einzelhandelsschwerpunkt weitgehend verloren und wird vielfach als unbelebt charakterisiert. Die Verortung des funktionalen Stadtzentrums ist daher nicht mehr eindeutig. Die neuen Funktionen auf dem Areal des Gutshofes Ketzin haben jedoch das Potenzial, ein nutzungsintensives neues Stadtzentrum zu bilden.

Die voraussichtliche Einstufung des Ketziner Stadtzentrums als grundfunktionaler Schwerpunkt im Regionalplan würde weitere Einzelhandelsansiedlungen zulassen. Vor dem Hintergrund des bereits ausreichenden Verkaufsflächenbesatzes, starker regionaler Einzelhandelskonkurrenz und der geringen überörtlichen Kaufkraftzuflüsse sollte diese Option nur in sehr begrenztem Umfang genutzt werden, um die bestehenden Einzelhandelslagen nicht weiter zu schwächen.

Tourismus

Angesichts der naturräumlichen Lage inmitten einer Fluss- und Seenlandschaft hat der Tourismus seit den 1990er Jahren eine zunehmend wichtige Rolle als wirtschaftliches Standbein in Ketzin/Havel eingenommen. Allein seit 2014 stieg die Zahl der Gäste um etwa 45 % (2018: 11.641 Gäste und 27.192 Übernachtungen). Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer erhöhte sich und betrug im Jahr 2018 rd. 2,3 Tage. Derzeit mangelt es jedoch noch an hochwertigen Hotels und gastronomischen Einrichtungen im innerstädtischen Bereich. Dies kann auf Dauer ein Hemmnis für die touristische Entwicklung darstellen.

Durch den direkten Zugang zur Havel und die Nähe zum Trebelsee haben sich in Ketzin/Havel einzelne wassersportbezogene Betriebe angesiedelt wie ein Bootshandel und Ausleihstationen für Wasserfahrzeuge. In Gesprächen äußerten Bewohner den Wunsch, dieses Angebot zu erweitern und somit zusätzliches Gewerbe in der Stadt zu etablieren. Davon würden sowohl die Tourismusbranche als auch das Beherbergungsgewerbe profitieren.



Energie und Landwirtschaft

Ketzin/Havel verfügt über eine Reihe von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie Windkraft, Photovoltaik und einer Biogasanlage, die Potenziale für weitere Ansiedlungen, Wertschöpfung und ein neues Spektrum an Arbeitsplätzen in der Region bieten (siehe auch Kapitel 2.2.6).

Die Fischerei, Forst- und Landwirtschaft stellt trotz stark rückläufiger Beschäftigungszahlen noch immer den drittgrößten Wirtschaftszweig der Stadt dar, was sich an einer Vielzahl an landwirtschaftlichen Betrieben in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen zeigt. Erkennbar ist ein Anstieg der Betriebe mit ökologischem Anbau.

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
<p>Wirtschaftsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute MIV-Anbindung bietet gute Voraussetzungen für langfristige Sicherung von Gewerbestandorten - Steigende Einpendlerzahlen, steigende Arbeitsplatz-zentralität - Geringe Arbeitslosenquote - Gute Anbindung der Gewerbegebiete an das Verkehrsnetz 	<p>Wirtschaftsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit bedeutende Rolle der Logistik als „low pay“-Branche - Hohe Ein- und Auspendlerzahlen, Arbeitsplätze im Stadtgebiet nur teilweise für Ketziner Bevölkerung interessant - Sehr schlechte ÖPNV-Anbindung, Hemmnis für weitere Gewerbeansiedlung - Mangel an Gewerbeflächen, vorhandenes Gewerbe findet keine Möglichkeit für die Erweiterung/ Verlagerung innerhalb der Gemeindegrenzen
<p>Einzelhandel und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Große Zahl an klein- und mittelständischen Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung - Kaum Leerstand in Gewerbegebieten - Standort am Späth’schen Gutshof entwickelt sich positiv zu neuem Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität 	<p>Einzelhandel und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ballung des großflächigen Einzelhandels im nördlichen Teil Ketzins in nicht integrierter Lage - schlechte Nahversorgung in den Ortsteilen - Anhaltender Rückgang des kleinteiligen Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes insbesondere im historischen Ortskern am Markt - Kein Wochenmarkt-Betrieb - Gewerbebrache Zuckerfabrik
<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naherholungsgebiet mit guter naturräumlicher Lage und Nähe zu Berlin - Etablierter Wassertourismus 	<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mangel an hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen
<p>Energie und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedeutender Standort zur Erzeugung erneuerbarer Energien - Viele Agrarflächen in und um Ketzin/Havel 	<p>Energie und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerbare Energie werden nicht vor Ort genutzt
Chancen	Risiken
<p>Wirtschaftsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigende Einwohner- und Kaufkraftzahlen in Ketzin/Havel und des östlichen Havellandes begünstigen Möglichkeiten für die Ansiedlung neuen 	<p>Wirtschaftsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchenspezifischer Arbeitskräftemangel kann weitere Ansiedlung hemmen - Abhängigkeit von Großunternehmen

<p>Gewerbes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiederaufnahme des Bahnverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> - Innovative Branchen, Wachstums- und Hochlohn-sektoren (IKT, Gesundheit, wissensbasierte Dienstleistungen, technikbasierter produzierender Sektor) fehlen.
<p>Einzelhandel und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung neuer Gewerbestandorte, viele Potenzialflächen sind bereits vorhanden: ehemaliger Bahnhof, Teilgebiet der ehemaligen Zuckerfabrik, östlich der Kernstadt/Bereich Grüner Weg 	<p>Einzelhandel und Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen geplant
<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigende Zahl der Gäste und der Übernachtungen - Hohe durchschnittliche Aufenthaltsdauer bietet weitere Beschäftigungsmöglichkeiten - Direkte Nähe zum Wasser kann zusätzliches Gewerbe in die Stadt bringen 	<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortwettbewerb im Wassertourismus
<p>Energie und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energie-Forschungslabor bietet Möglichkeiten für weitere Ansiedlung in der Branche - Steigende Zahl der Betriebe mit ökologischem Anbau 	<p>Energie und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Akzeptanz der Windenergie in der Bevölkerung - Strukturwandel in der konventionellen Landwirtschaft

Fazit

Aus der Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung heraus lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Die großen Gewerbestandorte im Norden der Stadt (Logistik, Entsorgung, Energiewirtschaft) weisen eine bedeutende Beschäftigungswirkung und Wertschöpfung auf, die allerdings für die Stadt selbst nur begrenzt wirksam werden und bisher nicht zu einem eigenständigen Profil als Wirtschaftsstandort führen.
- Die lokale Ökonomie in der Kernstadt beschränkt sich weitgehend auf klein- und mittelständische Unternehmen im Bereich Tourismus, Handwerk und auf den lokalen Bedarf ausgerichtete Dienstleister und Versorger. In den Ortsteilen ist die Landwirtschaft prägend.
- Im Bereich der Energiewirtschaft gibt es ein hohes Innovationspotenzial, das sich für die Stadt aber bis jetzt nicht auszahlt oder sichtbar wird.
- Eine Erweiterung der Gewerbeflächen ist innerhalb der Kernstadt kaum möglich, allerdings bestehen Umnutzungs- und Revitalisierungspotenziale.

2.2.3 Bildung und Soziales

Sozioökonomische Struktur

Aus der in Kapitel 2.1.4. dargestellten demographischen Situation besitzen zwei Faktoren erheblichen Einfluss auf die soziale Situation in der Stadt Ketzin/Havel: Ein anhaltender Alterungsprozess wird für



Ketzin/Havel wie für viele andere Kleinstädte insbesondere im ländlichen Raum prägend sein. Der Anteil älterer Einwohner über 65 Jahre wird von knapp einem Viertel auf über ein Drittel der Bevölkerung steigen, da die einwohnerstärksten Jahrgänge der Ketziner Bevölkerung in den kommenden 15 Jahren das Rentenalter erreichen werden. Perspektivisch wird auch die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre deutlich zunehmen. Andererseits wird sich die leicht steigende Zunahme von jungen Familien mit Kindern vermutlich fortsetzen bzw. zumindest stabil bleiben. Ursächlich ist in erster Linie eine angenommene Familienzunahme, mit geringerem Gewicht auch eine steigende Geburtenrate.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen die soziale Situation der Bevölkerung entscheidend. Hier ist die Situation der Stadt Ketzin/Havel günstig. Strukturwandelprozesse der Industrie oder auch der Nachwende-Transformation und daraus resultierende Probleme mit massenhafter Langzeitarbeitslosigkeit oder prekären Arbeitsmarktlagen haben in Ketzin/Havel in der Vergangenheit im Vergleich zu anderen (Industrie-)Städten eine eher geringe Rolle gespielt. Auch die aktuelle Arbeitsmarktsituation mit einem Allzeit-Niedrigstand der Arbeitslosenquote von 4,9 % im Landkreis (Dezember 2019) ist günstig.

Zwar hat sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung von 2011 bis 2017 mehr als verdoppelt, bleibt jedoch mit 178 Personen bzw. einem Anteil von 2,7 % im Jahr 2017 auf einem niedrigen Niveau.

Auch alle anderen statistischen Daten weisen eher durchschnittliche und unauffällige Werte auf, so dass die soziale Situation der Stadt tendenziell als unproblematisch und stabil erscheint.

Kinderbetreuung

Der Hauptort Ketzin sowie jeder Ortsteil sind mit Kindertagesstätten ausgestattet (insgesamt sieben Einrichtungen), die durch kommunale oder private Träger bewirtschaftet werden. Bereits in den vergangenen Jahren waren Kapazitätsengpässe zu verzeichnen. Insbesondere im Hauptort Ketzin ist die Versorgung mit nur einem Kindergarten mit 40 Plätzen (Träger evangelische Kirche) nicht bedarfsgerecht, die entsprechende Nachfrage wird daher in den Ortsteilen mit abgedeckt.

Schulische Bildung

Ketzin/Havel verfügt über eine Grundschule (Europaschule Ketzin mit Horteinrichtung, 297 Schüler) und eine Oberschule (Oberschule Theodor Fontane, 191 Schüler). Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises Havelland mit dem Betrachtungshorizont 2021/2022 geht von einer Steigerung der Schülerzahlen in der Grundschule von 275 (Ausgangsschuljahr 2015/16) auf 336 Schüler aus, allerdings unter der Annahme, dass in Ketzin/Havel kein zusätzlicher Wohnraum entstünde. Die Betreuung könnte demnach im Bestandsgebäude durch eine Erhöhung der Klassenfrequenzen und eine Erhöhung von Zwei- auf Dreizügigkeit in einzelnen Jahren abgedeckt werden. Ein Ausbau des Standorts für die prognostizierte Zunahme von Grundschulern durch Anbauten ist leicht möglich.

Die Oberschule ist zweizügig und übernimmt auch inklusive Betreuungsaufgaben für Schüler mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt. Sie nimmt bereits Schüler aus Nauen und Wustermark

auf. Nach dem Schulentwicklungsplan wird von einer Ausdehnung des Einzugsgebietes auch auf Dallgow-Döberitz ausgegangen, da dort Kapazitätsengpässe zu erwarten sind, während die Schulräumlichkeiten in Ketzin/Havel noch Reserven bieten und die lokale Nachfrage als rückläufig angenommen wird. Auch die Nachfrageberechnungen für die Oberschule berücksichtigen keine zusätzlichen Wohnbaupotenziale.

Die Sportstätten an beiden Standorten werden als ausbaubedürftig bzw. ungeeignet eingestuft. Auch die Infrastruktur bzw. Räumlichkeiten für Jugendarbeit bzw. ergänzende Hortbetreuung außerhalb des Unterrichts und die Räumlichkeiten für die Mittagsversorgung sind an der Oberschule ausbaubedürftig. Der Hort erhält einen Anbau, der im Rahmen des LEADER-Programmes gefördert wird.

Die nächstgelegenen Schulangebote der Sekundarstufe II sowie spezialisierte Förderschulen befinden sich in Nauen. Ein großer Anteil der Gymnasialschüler besucht jedoch auch Potsdamer Schulen. Da die Landeshauptstadt Potsdam in den stark wachsenden nördlichen Ortsteilen einen umfangreichen Ausbau der Schulinfrastruktur auch im Sekundarschulbereich vorsieht, wäre perspektivisch eine zunehmende Orientierung von Ketziner Schülern nach Potsdam-Krampnitz möglich.

Altersgerechte Stadt, Gesundheit und Pflege

Die medizinische Versorgung ist als ausreichend einzuschätzen. In der Kernstadt Ketzin praktizieren drei Allgemeinmediziner und drei Zahnärzte. Zudem sind eine Praxis für Frauenheilkunde, eine Apotheke, eine Physiotherapie- sowie eine Logopädiepraxis zur zusätzlichen medizinischen Betreuung vorhanden. Weitere Fachärzte gibt es in Ketzin/Havel nicht, die nächsten Praxen befinden sich in Nauen oder Falkensee. Eine stationäre medizinische Versorgung ist über das Krankenhaus Nauen abgesichert.

Mit dem Seniorenzentrum „Kurt Bohm“ in der Potsdamer Straße stehen 42 stationäre Plätze sowie 14 Plätze für betreutes Wohnen zur Verfügung. Daneben sind diverse Anbieter mobiler Pflege und ambulanten Dienstleistungen für Senioren vorhanden.

Viele Wohnbauten, Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Räume aber auch das bedeutende Ärztehaus sind nicht barrierefrei zugänglich.

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
Soziale Situation <ul style="list-style-type: none"> - Keine Häufung sozialer Problemlagen feststellbar - Intaktes soziales Miteinander, kaum gesellschaftliches Konfliktpotenzial 	Soziale Situation <ul style="list-style-type: none"> - Kontinuierliche ausbildungsbedingte Abwanderung der 16 bis 21 Jährigen Bevölkerung
Kinderbetreuung <ul style="list-style-type: none"> - Dezentrale Einrichtungen in allen Ortsteilen 	Kinderbetreuung <ul style="list-style-type: none"> - Unterversorgung in der Kernstadt - Keine strategische Bedarfsplanung vorhanden
Schule <ul style="list-style-type: none"> - Kommunal getragene Grund- und Oberschule vorhanden 	Schule <ul style="list-style-type: none"> - Kapazitätserweiterung der Grundschule notwendig, aber baulich einfach umsetzbar



- Oberschule mit Inklusionsangebot	- Schulsportstätten und Freianlagen mangelhaft bzw. sanierungsbedürftig - Oberschule mit eingeschränkter Nachmittagsbetreuung - Sekundarstufe II aus Eigenbedarf nicht tragfähig, lange Fahrtwege zu Standorten in anderen Kommunen
Altersgerechte Stadt, Gesundheit und Pflege - Grundversorgung mit Pflegedienstleistungen ist vorhanden - Allgemein- und zahnärztliche Versorgung ist gut	Altersgerechte Stadt, Gesundheit und Pflege - Barrierefreiheit im Stadtraum und Gebäuden eingeschränkt
Chancen	Risiken
Soziale Situation - Engagierte Bürgerschaft	Soziale Situation - Konflikte zwischen Alt- und Neuketzinern, Angst der Alteingesessenen vor Dominanz der Zuzügler bzw. Verdrängung - Ohne Zuwanderung nehmen Alterungs- und Schrumpfungsprozesse zu - Zunehmender Anteil finanzschwacher Senioren - Ehrenamt und Vereine leiden unter Nachwuchsmangel - Identifikation mit der Stadt und Zusammenhalt zwischen Generationen unter Druck
Kinderbetreuung - Verschiedene Träger in der Stadt aktiv - Wohnbauinvestoren zur Beteiligung an Kita-Ausbau bereit	Kinderbetreuung - Verschärfung der Kapazitätsengpässe in der Kernstadt - Geburtenstarke Jahrgänge als Momentaufnahme, abhängig von Zuwanderung langfristig eher rückläufige Bedarfe möglich
Schule - Räumliche Reserven an der Oberschule - Ausbau der Schulinfrastruktur in gut erreichbaren nördlichen Potsdamer Ortsteilen.	Schule - Ohne verstärkten Zuzug Oberschule mit sinkender lokaler Nachfrage - Bei intensivem Neubau ggf. Ausbau oder zweite Grundschule erforderlich
Altersgerechte Stadt, Gesundheit und Pflege - Ketzin/Havel ist ein potentiell für Senioren interessanter Wohnort	Altersgerechte Stadt, Gesundheit und Pflege - Innovative Mehrgenerationen-/Seniorenwohnformen fehlen - Viele Angebote von Ehrenamt abhängig - Daseinsvorsorge in ländlichen Ortsteilen aufwendig

Fazit

Aus der Betrachtung der sozialen Situation und des Betreuungs- und Bildungsangebotes lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Die sozioökonomische und demographische Bevölkerungsstruktur ist unauffällig. Die weitere Entwicklung wird durch Alterungs- und Zuwanderungsprozesse bestimmt.

- Die soziale Infrastruktur deckt alle Grundangebote ab, ist aber auch unabhängig von zuzugsbedingtem Mehrbedarf qualitativ und in Bezug auf Angebote für Senioren auch quantitativ weiter zu entwickeln.
- Bei Wohnungsbauprojekten wird die notwendige Erweiterung sozialer Infrastrukturangebote mitgedacht und Investoren sollen in die Finanzierung einbezogen werden.
- Die Aufrechterhaltung des sozialen Engagements und die Zusammenführung alteingesessener Ketziner und zuziehender Neubürger sind zentrale Herausforderungen der sich wandelnden Stadtgesellschaft.

2.2.4 Kultur und Tourismus, Sport und Freizeit

Kultur und Freizeit

Das kulturelle Angebot in der Stadt wird stark durch Vereine, private Personen und Initiativen oder Stiftungen getragen. Der Betrieb der ehemals rein kommunal getragenen Stadtbibliothek wird durch ehrenamtliches Engagement des Ketziner Heimatvereins und Sponsoring aufrechterhalten, nachdem sie in der Vergangenheit wegen kommunaler Finanzierungsengpässe mehrfach vor dem Aus stand. Ein wichtiger Akteur der Kulturförderung im Landkreis und insbesondere in Ketzin/Havel ist die hier ansässige Helga-Breuninger-Stiftung, die im Havelland diverse soziokulturelle Projekte unterstützt und selbst initiiert. Sie betreibt beispielsweise die „Neue Mitte Ketzin“/Cantina, einen soziokulturellen Veranstaltungsort und Treffpunkt auf dem Areal des Gutshofs im Zentrum von Ketzin/Havel. Eine Tochterstiftung der Helga-Breuninger-Stiftung ist die Stiftung Paretz, die gemeinsam mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten das vielfältige Kulturangebot im Ort und Schloss Paretz mit seinem Museum trägt. Weitere kulturwirtschaftliche, zumeist überlokal ausgerichtete Angebote wie offene Ateliers mit kleinen Veranstaltungen finden sich rund um das Schloss. Der Ortsteil Paretz ist damit der mit Abstand bedeutendste Kultur- und Veranstaltungsort der Stadt.

Neben Sport- und dem stark bürgerschaftlich getragenen Kulturprogramm trägt die Stadt Ketzin/Havel ein im Verhältnis zur Einwohnerzahl relativ umfangreiches Kinder- und Jugendfreizeitprogramm. Ankerpunkt ist der Jugendclub im Zentrum. Das Angebot für ältere Jugendliche und junge Erwachsene ist der kleinen Stadtgröße entsprechend dünn. Wahrscheinlich orientieren sich die Jugendlichen stark auf die umliegenden Städte Potsdam, Falkensee und Berlin.

Aus Sicht der Bürger in mittleren Altersgruppen wurde ein Mangel an höherwertiger Gastronomie, Einzelhandel und Wellness-Angeboten wahrgenommen.

Viele Freizeit-, Kultur- und Unterhaltungsangebote sind nicht generationenspezifisch und werden von Senioren rege in Anspruch genommen. Das „Haus der Begegnung der Stadt Ketzin/Havel“ in der Rathausstraße war seit 1998 auf Seniorenfreizeitangebote ausgerichtet. 2017 wurde die Nutzung in eine Sozial- und Pflegestation mit entsprechenden Beratungsangeboten umgewandelt. Ein eher als kommunikativer Treffpunkt ausgerichteter Ort fehlt derzeit. Zudem wird eine bessere Koordination



der Seniorenangebote durch hauptamtliches Personal gewünscht⁸. 2020 wurde das Projekt „Bürgerbeauftragte“ mit dem Schwerpunkt Siedlung Am Mühlenweg eingeführt, das zum Ziel hat Sozialräume zu stärken und Pflegeprävalenz zu verringern. In Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Zachow gibt es Mehrzweckräume, Kultur- bzw. Gemeinschaftshäuser für die Aktivitäten der Dorfbewohnerschaft.

Tourismus

Für Ketzin/Havel ist der Tourismus ein bedeutsamer Wirtschaftszweig. Individualtourismus mit Kurz- und Tagesaufenthalten, oft im Rahmen von Rundreisen, überwiegt.

Ketzin/Havel ist auf Grund der Lage in Mitten der hier besonders weitläufigen Havellandschaft prädestiniert für unterschiedliche Formen des wasserbezogenen Tourismus. Direkt im Stadtzentrum besteht eine kleine, kommunal betriebene Steganlage mit 36 Anlegeplätzen für Motorboote an der Karl-Liebknecht-Straße und eine Slip-Anlage an der Albrechtstraße. Weitere wichtige Anlaufstellen sind die Touristinfo in der Rathausstraße 18 mit Nebenstelle an der Steganlage Havelpromenade, aber auch der direkt am Wasser gelegene Campingplatz mit eigenem Anleger und die Gastanleger an der Schleuse Paretz. Daneben gibt es zahlreiche weitere private Steganlagen und Liegeplätze für Boote sowie Anlegestellen und Rastplätze für Wasserwanderer. Weitere wasserbezogene touristische Nutzungen sind die Fahrgastschiffahrt mit Anleger im Stadtzentrum und Verbindung zu den nächstgrößeren Städten Potsdam, Berlin sowie Brandenburg an der Havel, die vor allem touristisch interessante Havelfähre „Charlotte“, das Strandbad und weitere Bademöglichkeiten in den havelnahen Ortsteilen. In Ketzin/Havel ist der Angelsport historisch sehr populär. An die Tradition des Fischereigewerbes knüpft auch das jährliche, dreitägige Fischerfest als größte Festveranstaltung der Stadt an. Die wasserbezogenen Angebote bilden auch eine wesentliche Grundlage für die hohe Lebensqualität der wassernahen Ortsteile der Stadt Ketzin/Havel. Trotz alledem werden die Potenziale durch die Lage am Wasser noch nicht ausreichend ausgeschöpft. Ausgebaute Zugänge zum Wasser konzentrieren sich im Bereich der Altstadt und des Strandbades.

Ketzin/Havel ist über die Havelfähre an den für den Radtourismus bedeutsamen Havelradweg am südlichen Ufer angebunden. Die Etablierung regionaler Radrouten am nördlichen Havelufer wird angestrebt.

Paretz besitzt mit dem Schloss, das eng mit der Geschichte der preußischen Königin Luise verknüpft ist, einen kultur- und geschichtstouristischen Anziehungspunkt mit großer Strahlkraft. Der Ortsteil hat sich rund um das Schloss zu einem Reiseziel mit höherwertigen Angeboten entwickelt. Auch das von der Breuninger-Stiftung getragene Angebot im Bereich Bildungs- und Tagungsreisen („Paretz-Akademie“) im historischen Umfeld in Paretz knüpft an dieses kulturgeprägte Image des Ortes an und erschließt ein weiteres touristisches Segment.

Der Stadtkern Ketzin/Havel ist mit historischer Bausubstanz, Gastronomie, den meisten Unterkunftsmöglichkeiten und Nahversorgungsangeboten ebenfalls ein Ziel für die Besucher der Stadt, insbesondere für Wasser- und Radtouristen. In der ersten Ideenwerkstatt zum INSEK wurde bemängelt, dass ein höherwertiges Hotel mit Wellnessorientierung im Stadtzentrum fehle. Auch der Marktplatz wird als nicht einladend und wenig lebendig empfunden, da es an attraktiven Nutzungsmöglichkeiten wie Restaurants und Cafés, kleinen Läden und ansprechenden Grünflächen fehle.

Die weiteren dörflichen Ortsteile abseits der Havel sind touristisch weniger erschlossen. Aber auch hier haben sich einzelne Angebote von Reittourismus und Landgasthäusern etabliert, die vom Reiz der typisch märkischen Dörfer in der Kulturlandschaft profitieren. Diese preußisch-havelländische Kulturlandschaft wird auch durch eine Vielzahl von historischen Dorfkirchen und Gutsanlagen geprägt. Besondere Attraktivität haben hier die Dorfkerne von Falkenrehde und Tremmen inklusive des Dorfmuseums Tremmen. Zwischen Zachow und Tremmen befindet sich die Anlage des Potsdamer Golfclubs, die vor allem von den Clubmitgliedern aus der Region besucht wird.

Auch der Kunst- und Kreativsektor hat sich in der Stadt etabliert. Verschiedene Ateliers und Künstler sind inzwischen in Paretz, Falkenrehde und Tremmen ansässig.

Sport

Die Sportvereinslandschaft entspricht mit mehreren kleinen Vereinen der ländlich-kleinstädtischen Struktur der Stadt. Der Reitsport ist mit mehreren Vereinen vertreten. Neben dem Reiten sind Wassersport, Radfahren und Walking weitere Sportarten, die nicht nur von externen Gästen der Stadt, sondern auch von den Ketzinern selbst praktiziert werden. Hierfür bieten insbesondere die naturräumlichen Lagequalitäten optimale Bedingungen.

Der vereinsbasierte und der nicht-organisierte Freizeitsport müssen sich die Infrastruktur teilweise mit dem Schulsport teilen. Bereits 2013 wurde ein Sportstättenentwicklungskonzept erarbeitet. Die Schulsportstätten sind in baulich gutem Zustand. Dennoch besteht bei Sporthallen eine quantitative Unterversorgung, da die Turnhalle der Oberschule unter der Mindestgrößenanforderung des Landes liegt, keine Zweifachsporthalle ist, und die Hallen zudem für den Freizeit- und Vereinssport nur eingeschränkt nutzbar sind. Bei Sport- und Bolzplätzen ist die Situation umgekehrt. Hier verfügt nahezu jeder Ortsteil über einen eigenen Bolzplatz. Die Instandhaltungskosten für die weit über dem Bedarf liegenden Sportflächen sind eine kommunale Belastung. Der Zustand dieser Sportplätze und auch der beiden wichtigsten am Mühlenweg und Friedrich-Ludwig-Jahn-Weg ist vielfach schlecht und eher monofunktional auf Fußball ausgerichtet. Unmittelbar neben dem Sportplatz am Friedrich-Ludwig-Jahn-Weg wurde bis 2018 ein Kunstrasenplatz errichtet, die Kapazitäten für Vereinssport wurden damit erweitert. Die Ausstattung für Leichtathletik ist veraltet, Gemeinschafts- und Funktionsgebäude sind nicht vorhanden oder nicht bedarfsgerecht und sanierungsbedürftig. Zudem fehlen öffentliche Angebote für Trendsportarten wie Street-/Basketball, Beachvolleyball oder Skaten. Jährlich stattfindende Sportevents mit überregionaler Teilnehmerschaft sind der „Ketziner Fischerman“ und der „Zachower Crosslauf“.

Vereinsleben, Partizipation und Engagement



In Ketzin/Havel existieren eine vielfältige Vereinslandschaft und eine große Bereitschaft für bürgerschaftliches Engagement. Auch die rege Beteiligung der Bürger an der Erstellung des INSEK ist ein Indiz für ein großes Interesse vieler Bürger an ihrer Stadt.

Der Ortsteil Paretz, aber auch die relativ weit vom Kernsiedlungsbereich entfernten Ortsteile Etzin, Falkenrehde, Tremmen und Gutenpaaren/Zachow haben eine ausgeprägte eigene Identität und Vereine oder andere Plattformen, die sich für die lokalen Belange einsetzen.

Eine wichtige Funktion als Treffpunkte, Freizeitgestaltung und soziale Netzwerke haben für alle Altersgruppen neben den (Sport-)Vereinen die Freiwilligen Feuerwehren inne, die es in Ketzin, Etzin, Falkenrehde, Paretz und Tremmen gibt. Sie sind im ländlichen Raum generationsübergreifende Ankerpunkte des bürgerschaftlichen Engagements, weit über den Katastrophenschutz hinaus.

Obwohl die Bereitschaft der Bevölkerung groß ist, ist das ehrenamtliche Engagement recht lückenhaft. So fehlt es zum Teil an freiwilligen Unterstützern für die Betreuung von öffentlichen Gebäuden wie Museen oder der ortsansässigen Bibliothek.

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
<p>Kultur und Freizeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überregional ausgerichtetes Kulturprogramm im Schloss Paretz - Gute kommunal getragene Grundausstattung von Jugendfreizeitangeboten - Starke kleinteilige, bürgerschaftlich und vereinsbasierte Kultur 	<p>Kultur und Freizeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtgröße, kommunale Finanzsituation und kleiner Einzugsbereich begrenzen Tragfähigkeit - Geringes Angebot für ältere Jugendliche - Seniorentreffpunkt durch Umnutzung weggefallen - Keine Kultureinrichtungen des Landkreises vorhanden
<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für vielfältigen Wassertourismus und Aktivurlaub - Paretz als kulturtouristischer Magnet - Vielfältige Unterkunftsmöglichkeiten - Spezialisierte Angebote Reiten und Golf 	<p>Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochwertiges Hotel im Stadtzentrum Ketzin fehlt - Mit ÖPNV für Tagestouristen schlecht erreichbar - Durch Gewerbe, Entsorgung, intensive Agrar- und Energiewirtschaft beeinträchtigt Landschaftsbild im Nordosten - Altstadt Ketzin ist wenig lebendig und bietet nur begrenzte Besuchsanreize
<p>Sport</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ideale naturräumliche Bedingungen für Freizeitsport - Privatwirtschaftlich selbst tragende Sportangebote (Reiten, Golf, Wassersport, Sportstudio) vorhanden. 	<p>Sport</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende moderne Doppelsporthalle - Überangebot mehrheitlich sanierungsbedürftiger Sportplätze, insbesondere in Dorflagen - Keine Infrastruktur für Trendsportarten
<p>Vereinsleben, Partizipation und Engagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohes Engagement der Bewohnerschaft - Vielfältige Vereinslandschaft - Ortsansässige Stiftungen (Helga-Breuninger-Stiftung, Stiftung Paretz) - Seniorenrat und fünf Ortsbeiräte als Interessenvertretungen 	<p>Vereinsleben, Partizipation und Engagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Koordination für Engagement

Chancen	Risiken
Kultur und Freizeit <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerzuwachs, auch neuer Milieus ermöglicht neue Angebote - Kultur als weicher Standortfaktor, allerdings bisher weitgehend auf Ortsteil Paretz fokussiert 	Kultur und Freizeit <ul style="list-style-type: none"> - Kulturleben wegen Abhängigkeit von individuellem Engagement potentiell instabil - Finanzierungsengpässe und Kürzungen öffentlicher Mittel
Tourismus <ul style="list-style-type: none"> - Synergien zwischen touristischen Angeboten und Standortfaktoren als Wohnort - Tourismusorientierung im Bereich Wellness/ Gesundheit ausbaufähig - Einbindung in überregionale touristische Ziele zu intensivieren: Gewässersystem Havel, Havelradweg, brandenburgisch-preußische Kultur- und Geschichtslandschaft; LEADER-Region Havelland 	Tourismus <ul style="list-style-type: none"> - Starke regionale Konkurrenzstandorte (Potsdam, Brandenburg a. d. H., Werder/Havel), aber auch Vernetzung möglich - Selbstbild „Fischerstädtchen“ wird in der Bevölkerung ambivalent bewertet - Negative Umweltauswirkungen und Störungen der Lebensqualität durch touristische Übernutzung - Einseitiger Fokus auf Wassertourismus
Sport <ul style="list-style-type: none"> - Neue Trägermodelle zwischen Kommune, Schulen, Vereinen und privatwirtschaftlichen Akteuren 	Sport <ul style="list-style-type: none"> - Kleine Sportvereine demographisch und ökonomisch existenzbedroht
Vereinsleben, Partizipation und Engagement <ul style="list-style-type: none"> - Feuerwehren, Kulturhäuser und Vereine als dezentrale Plattformen in den Ortsteilen 	Vereinsleben, Partizipation und Engagement <ul style="list-style-type: none"> - Engagierte Bürger sind zumeist ältere Jahrgänge - Integration der Neubürger und Identifikation mit der Stadt notwendig

Fazit

Es lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Die Stadt besitzt mit ihrer naturräumlichen Lage eine hohe Lebensqualität und Anziehungskraft als Wohn-, Erholungs- und Freizeitort.
- In Paretz konzentrierten sich kulturelle Perlen mit (über)regionaler Strahlkraft. Das natur- und kulturtouristische Potenzial entfaltet sich insbesondere durch die Einbindung in regionale Netze.
- Die Lage an der Havel weist ein großes Potenzial für den Wassertourismus auf.
- Das starke ehrenamtliche Engagement der Ketziner Bevölkerung trägt viele Angebote, ist jedoch im demographischen Wandel wegen Nachwuchsproblemen gefährdet.
-

2.2.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Energetische Infrastruktur wird im Kapitel 2.2.6 - Energie, Klimaschutz, Natur und Umwelt behandelt.



Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Stadtgebiet wird von insgesamt vier Landesstraßen erschlossen, L86 (Nauen – Groß Kreutz, mit Fährnutzung zwischen Ketzin/Havel und Schmergow, Betriebszeiten eingeschränkt) und L92 (L91/Roskow – BAB 10 AS Potsdam-Nord) durchqueren die Kernstadt, die L862 zweigt von diesen im nördlichen Bereich der Kernstadt ab und führt nach Falkenrehde, die L204 (B5/Wustermark – BAB 10 AS Potsdam-Nord) führt durch Falkenrehde. Die Anschlussstelle Potsdam-Nord der BAB 10 (Berliner Ring) befindet sich in ca. 10 km Entfernung vom Ortszentrum. Alle Straßen werden als Ortsdurchfahrten durch die Siedlungsbereiche geführt. Verkehrsbelastete Ortslagen sind vor allem Ketzin/Havel, Etzin, Falkenrehde, Paretz und Zachow. Ausbaumaßnahmen von Land bzw. Landkreis sind nicht konkret geplant.

Wirtschafts- und Schwerlastverkehr geht in größerem Umfang vom Gewerbegebiet Etzin, insbesondere dem Hermes-Logistikzentrum und dem Autoteile-Logistiker Mosolf sowie der Mülldeponie aus. Die Verkehrsströme sind zum Großteil auf die etwa 5 km nördlich des Gewerbestandorts verlaufende, autobahnähnlich ausgebaute B 5 mit Anschluss an die A 10 ausgerichtet. Zur Abkürzung von Wegen in Richtung Westen zur A 2 und zur Mautvermeidung fließt ein Teil des Schwerlastverkehrs auch über die Kreisstraße in Tremmen bzw. über L 86 und L 92 via Brückenkopf nach Roskow und Brandenburg an der Havel ab. Nach Osten werden alternative Wege über den nördlichen Bereich der Ortslage Ketzin/Havel (L 86 Nauener Chaussee/ L 862 Falkenreher Chaussee) und die Ortslage Falkenrehde (L 204) in Richtung westlicher Berliner Ring, Anschlussstelle Potsdam - Nord gewählt. Dies führt zu begrenzten Belastungen in diesen Siedlungsbereichen durch Wirtschafts- und Schwerlastverkehr.

Auf Grund der topographisch bedingten Randlage wird der Ketziner Ortskern von Durchgangsverkehr relativ wenig berührt, dennoch wird dieser in den relativ engen Ortskernen von Ketzin/Havel und Paretz als belastend empfunden.

Ruhender Verkehr

Die Parkraumbewirtschaftung beschränkt sich auf den Altstadtbereich des Hauptortes Ketzin/Havel und den Parkplatz in der Werderdammstraße in Paretz. Punktuell treten Stellplatzengpässe in der Ketziner Zentrums- und Tagestouristen bedingt rund um das Schloss Paretz auf. Im Straßenzug Nauener Straße – Rudolf-Breitscheid-Straße – Potsdamer Straße ist der schmale Straßenquerschnitt mit Durchgangsverkehr und Parken in zweiter Reihe überlastet. Eine weitere Konfliktsituation besteht in der engen Baustraße als Erschließung der Havelpromenade und als Nebenzufahrt zur ehemaligen Zuckerfabrik. Hier sind Behinderungen des fließenden Verkehrs bzw. Gefährdungen von Verkehrsteilnehmern sowie eine Unfallhäufung in geringem Umfang zu verzeichnen⁹.

Gegenwärtig werden eine Stellplatzbedarfs- und eine Stellplatzablösesatzung aufgestellt.

⁹ Geoportal des Landkreises Havelland, Kategorie Unfallatlas

In der Albrechtstraße im Stadtzentrum befindet sich der einzige öffentliche Ladepunkt für Elektromobilität mit zwei Normalladeanschlüssen.

Radverkehr

Topographisch sind die Radfahrbedingungen im flachen Havelland günstig. Für den Kernsiedlungsbereich zwischen Schumachersiedlung über Ketzin/Havel bis Paretz kann der Radverkehr auch auf Grund überschaubarer Distanzen eine Alternative zum Auto im innerörtlichen Stadtverkehr sein. Falkenrehde und Zachow sind über Radwege parallel zu den Landesstraßen an den Hauptort Ketzin/Havel angebunden. Entlang der Kreisstraße von Tremmen nach Zachow befindet sich ein Radweg in der Planungsphase. An der Landesstraße zwischen Etzin und Ketzin/Havel existiert kein Radweg. Ebenso bestehen große Defizite entlang der direkten Verbindung Ketzin/Havel – Paretz – Marquardt: Sowohl innerhalb der zentralen Ortslage von Ketzin/Havel und entlang der Potsdamer Straße als auch im Ortskern von Paretz fehlen Radwege. Die Dimensionierung der Brücken der Landesstraße 92 über den Havelkanal und den westlich davon gelegenen Paretzer Polder sind nicht für einen separaten Radweg neben der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Auch weiterführend auf Gemarkung der Stadt Potsdam ist kein Radweg vorhanden. Die Route Ketzin/Havel – Paretz – Marquardt wäre auch zur Anbindung an den nächsten Bahnhof in Marquardt sowie – neben den in Kapitel 2.2.4 erwähnten Routen – für den Radtourismus bedeutend. Das Ziel der Etablierung einer touristischen Radroute auf der nördlichen Havelseite wird auch durch die LEADER-Region Havelland verfolgt. Bisher ist das Stadtgebiet nur indirekt an überörtliche bzw. touristische Routen angebinden, so besteht über die Havelfähre Anschluss an den Havelradweg.

Fußverkehr

Der Bereich der Ketziner Kernstadt ist wegen der kurzen Wege, die abseits der L 92 zudem wenig durch Autos befahren sind, auch fußläufig gut erschließbar. Das historische Kopfsteinpflaster in der Altstadt ist zwar gestalterisch attraktiv, aber nicht barrierefrei. Der Fußverkehr spielt ansonsten für alle anderen Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen wegen der großen Distanzen keine Rolle.

Bahn

Auf der 1893 eröffneten Strecke der Osthavelländischen Kreisbahn Nauen – Ketzin/Havel-Hafen findet seit 1963 kein Personenverkehr mehr statt. Für den Güterzugverkehr ist nur noch eine Stichstrecke zwischen der Fernverkehrsstrecke Berlin – Rathenow und der Firma Mosolf im Gewerbegebiet Etzin in Betrieb. Die Schieneninfrastruktur ist jedoch auf der gesamten Strecke mit Ausnahme des Anschlusses der ehemaligen Zuckerfabrik noch vorhanden. Bürgerschaftliche und kommunalpolitische Initiativen setzen sich für die Reaktivierung der Strecke für den Personenverkehr ein und erstellen dazu Konzepte und Gutachten. Im Dezember 2019 fand ein erster Vorabstimmungstermin mit Vertretern von Land und Landkreis statt.

Die wichtigsten Bahnhaltepunkte liegen außerhalb des Stadtgebietes. Es sind der Haltepunkt Wustermark an der Strecke Rathenow – Berlin (RE 4, RB 13, RB 21) und Marquardt am Berliner Außenring (RB 21). Der Haltepunkt Marquardt ist mit dem Bus-Netz bisher nicht verknüpft, er wird nach Planungen der Stadt Potsdam jedoch zu einem intermodalen Verkehrsknotenpunkt für den



Potsdamer Norden ausgebaut. Hiervon könnte auch Ketzin/Havel mit optimierten Anbindungen profitieren.

Busverkehr

Die ÖPNV-Erschließung des Stadtgebietes erfolgt per Bus. Es bestehen vom zentralen Siedlungsbereich Ketzin/Paretz Busverbindungen nach Nauen, Potsdam und Wustermark. Die Taktfolge ist werktäglich etwa stündlich, allerdings z.T. unregelmäßig. Da der Schülerverkehr eine wichtige Bedeutung innehat, verlaufen die Linien nicht direkt, sondern mit Umwegen über die Ortsteile. Die 2019 neu eingerichtete Linie 642 nach Wustermark mit guten Anschlüssen an den Bahnverkehr nach Berlin wird als attraktiv bewertet. Der Busverkehr nach Potsdam ist wegen der langen Fahrzeit und Taktlücken für Pendler kaum attraktiv. Die Anbindung der westlichen Ortsteile ist lückenhaft, über die Landkreisgrenze nach Roskow und zum anderen benachbarten Oberzentrum Brandenburg an der Havel gibt es keine Busverbindung.

Wasserwege

Durch die Lage an der Havel und am Havelkanal verfügt Ketzin/Havel über einen direkten Anschluss an schiffbare Wasserwege. Am Rand des Stadtkerns befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik ein Hafen für Güterumschlag, der früher für landwirtschaftliche Produkte und Ziegelindustrie intensiv genutzt wurde. Noch erzeugt der Futtergetreidegroßhandel der BayWa auf dem Areal ein geringes Schiffsverkehrsaufkommen, allerdings sind die Perspektiven dieses Betriebs ab 2021 und damit der Hafennutzung insgesamt unklar. Die Havel hat mit verschiedenen kleineren Anlegestellen für Ketzin/Havel inzwischen primär eine wassertouristische Funktion.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Ketzin/Havel gehört zum interkommunalen Zweckverband „Wasser- und Abwasserverband Havelland“, der auch Gemeinden im Landkreis Potsdam-Mittelmark einschließt. Die Abwasserabführung aus Ketzin/Havel erfolgt zur Kläranlage Roskow. Der Anschlussgrad an die Kanalisation liegt bei ca. 91 % der Ketziner Bevölkerung.

Telekommunikation

Die Breitbandversorgung befindet sich im gesamten Stadtgebiet noch im Ausbau. In der Kernstadt Ketzin/Havel, Brückenkopf Brandenburger Chaussee, Etzin, Neu-Falkenrehde, Paretz und Tremmen sind akzeptable Leistungen über 50/Mbit/s in der Fläche gegeben. In den übrigen Ortsteilen, darunter auch im relativ einwohnerstarken Bereich Werdersche Straße/Theodor-Fontane-Straße ist die Versorgung noch ausbaufähig.

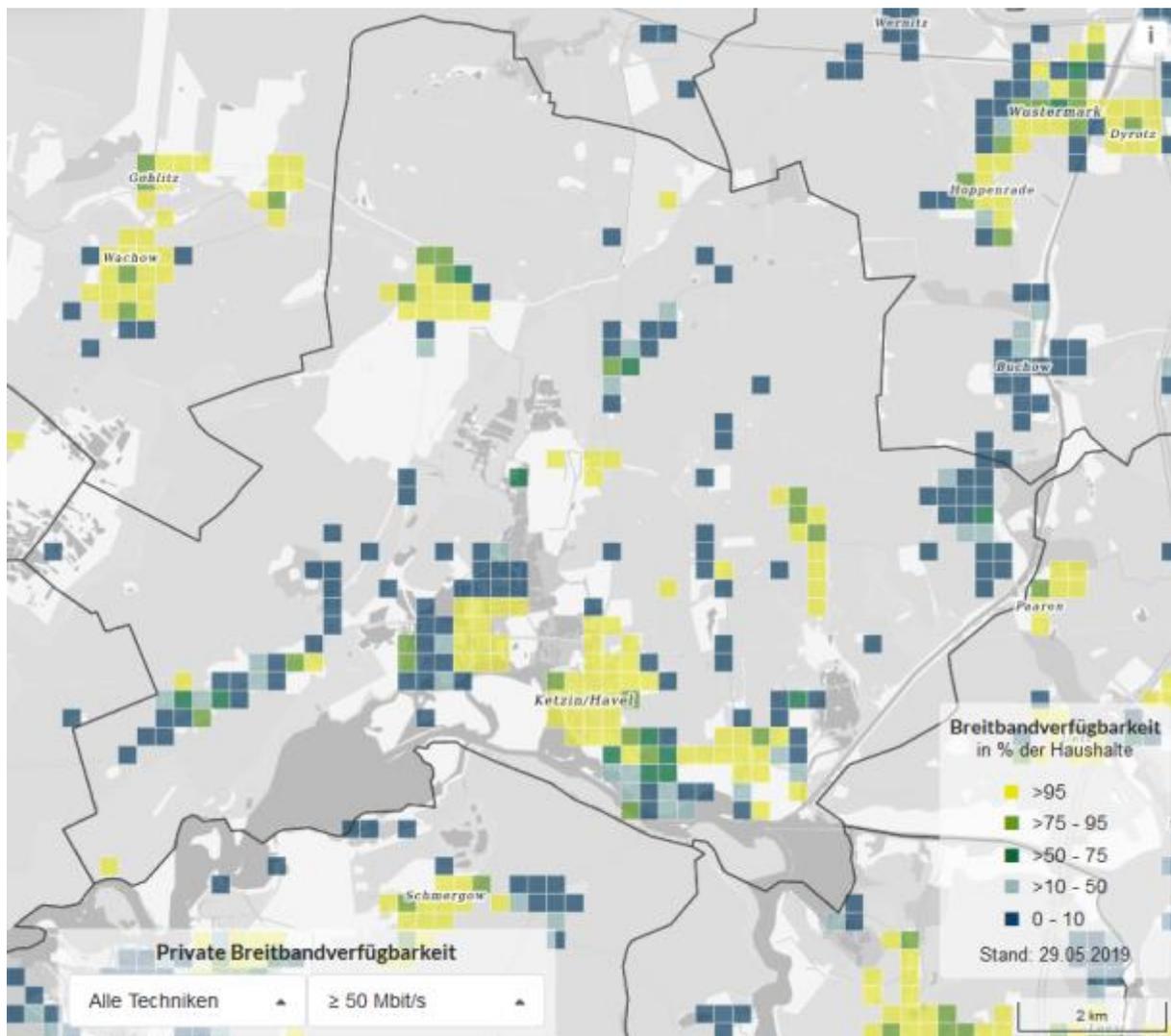


Abbildung 17: Verfügbarkeit Breitbandanschlüsse mit über 50 Mbit/s Übertragungsrates
 (Quelle: Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur)

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
MIV <ul style="list-style-type: none"> - Gute Anbindung an A 10 (Berliner Ring) - Gute Anbindung an B5 nach Wustermark und Nauen - Landes- und Kreisstraßen in gutem Zustand 	MIV <ul style="list-style-type: none"> - Randlage durch Barrierewirkung der Havel - Verkehrsbelastungen in Ortsdurchfahrten - Ausweichstrecke Fernverkehr zur A2 nach Westen durch Ortslagen - Schwach entwickelte öffentliche Infrastruktur für E-Mobilität oder Sharing-Modelle
ÖPNV <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Direktverbindung nach Wustermark (Bus 642) mit Bahnanschluss 	ÖPNV <ul style="list-style-type: none"> - Kein Bahnanschluss - Wenig attraktive Busverbindungen nach Potsdam über Umwege - Fehlende Busverbindung nach Brandenburg a. d. H. - Fehlende Busverbindung zum Bhf. Marquardt - Schlechter Takt Busverkehr Brückenkopf - Zachow



<p>Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Topographisch gute Bedingungen für Radverkehr - Gut Ausgebaute Radwege auf Route Gutenpaaren – Ketzin/Havel – Falkenrehde - Anbindung an Fernradweg Havelradweg über Fähre 	<p>Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Verbindung Ketzin/Havel – Paretz – Uetz – Marquardt – Potsdam schlecht ausgebaut - Keine attraktive Radverbindung an Arbeitsplatzschwerpunkt Etzin
<p>Ruhender Verkehr/Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahlreiche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum - Öffentliche Räume im Stadtkern weitgehend saniert 	<p>Ruhender Verkehr/Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und anderen Verkehrsteilnehmern im beengten Stadtkern - Historischer Straßenbelag nicht barrierefrei
<p>Wirtschaftsverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute Anbindung Gewerbegebiet Etzin mit Straße und Schiene 	<p>Wirtschaftsverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohes Schwerlastverkehrsaufkommen aus Logistikzentrum und Deponie Vorketzin - Touristischer Verkehr weitgehend autoorientiert - Hafenanlage untergenutzt, im Falle der Betriebsaufgabe Baywa funktionslos
<p>Sonstige Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guter Anschlussgrad in zentralen Siedlungsbereichen an alle Medien - Interkommunale Kooperation im Bereich der Ver- und Entsorgung 	<p>Sonstige Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwache Internetversorgung in einzelnen Ortsteilen
Chancen	Risiken
<p>MIV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relativ geringes Durchgangsverkehrsaufkommen - Lokal erzeugte erneuerbare Energie als Potenzial für E-Mobilität 	<p>MIV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigende Verkehrsbelastungen durch Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs - Erschließung Entwicklungsstandort ehem. Zuckerfabrik defizitär
<p>ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement für Reaktivierung Bahnstrecke Ketzin/Havel –Wustermark - Ausbau Mobilitätsknoten Potsdam-Marquardt 	<p>ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Angebotsverschlechterungen in Ortsteilen auf Grund geringer Nutzung unattraktiver Busverbindungen
<p>Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielsetzung LEADER Ausbau einer regionalen attraktive Radroute am nördlichen Havelufer 	<p>Radverkehr</p>
<p>Ruhender Verkehr/Verkehrsflächen</p>	<p>Ruhender Verkehr/Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit noch keine rechtskräftige Stellplatzsatzung, Ruhender Verkehr ungeregelt
<p>Wirtschaftsverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbaufähige Anschlüsse an Schiene und Wasserwege 	<p>Wirtschaftsverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigendes Verkehrsaufkommen Logistikbranche
<p>Sonstige Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensivere Nutzung der Wasserwege für Tourismus, Gewerbe und ggf. Personenverkehr 	<p>Sonstige Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwasserentsorgung in Hochwasserrisikogebieten (Brückenkopf, Schumachersiedlung) sowie im südlichen Teil der Werderschen Straße sowie der Straße An der Havel

Fazit

Es lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Insbesondere der nordöstliche Bereich profitiert von einer relativen Nähe zu überörtlichen Verkehrswegen, während die innerörtliche Infrastruktur oft wenig leistungsfähig ausgebaut ist. Die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr ist groß, da der ÖPNV für die meisten Relationen keine attraktive Alternative darstellt.
- Das Radwegenetz weist, insbesondere von der Kernstadt aus, erhebliche Defizite im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Arbeitsplatzstandorten und ÖPNV-Umsteigepunkten auf.
- Ausbaufähige Breitbandversorgung und LTE-Netze einzelner Ortsteile.

2.2.6 Natur und Umwelt, Energie und Klimaschutz

Natur- und Landschaftsschutz

Der Landschaftsrahmenplan Havelland von 2015 umfasst eine detaillierte Analyse und Zielkonzeption für den Landschafts- und Naturschutz im Landkreis. Das Ketziner Stadtgebiet lässt sich demnach hinsichtlich der Bedeutung der natur- und landschaftsräumlichen Schutzgüter grob in drei Zonen unterteilen. Die Havellandschaft, die Uferzonen des Havelkanals und die Seenlandschaft der ehemaligen Tonstiche (Ketziner Bruchlandschaft) stellen die ökologisch bedeutendsten Freiräume dar. Hier überlagern sich verschiedene flächenhaft ausgedehnte Schutzkategorien (NSG, LSG, FFH, EU-Vogelschutzgebiete).

Auch die landwirtschaftlich geprägte Zone im Westen der Stadt zwischen Zachow und Tremmen beinhaltet diverse wertvolle landschaftliche Elemente und kleinere geschützte Biotop- bzw. Artenvorkommen. Die ausgedehnten Flächen der Baumschule Lorberg südlich von Tremmen besitzen eine eigene landschaftliche Qualität. Der Wert dieser Zone liegt insbesondere in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft mit eingebetteten Dorfstrukturen und der Bedeutung als Rastplatz für Zugvögel.

Die dritte Zone mit einer vergleichsweise geringen Dichte von punktuellen Schutzgütern und eher niedriger landschaftlicher Qualität umfasst den Nordosten von Vorketzin bis zur Stadtgrenze nach Wustermark. Hier sind bereits großflächige, mitunter störende Funktionen im Landschaftsraum konzentriert wie z.B. die Deponie Vorketzin, der Windpark Nauener Platte oder das Logistikzentrum Etzin. Innerhalb dieses stark überformten Landschaftsraums bilden sich jedoch aus Sukzessionsflächen früherer gewerblicher Eingriffe auch neue Formen ökologischer Nischen mit einer besonderen Artenvielfalt heraus. Zu nennen sind etwa die frühere Ortslage Knoblauch oder die nordöstlich davon liegenden Sandgruben. Diese wertvollen Biotop- und Landschaftsinseln sind zu erhalten und zu qualifizieren.



Das innerstädtische, oft kleinteilige Grün hat trotz oft geringer Flächengrößen eine besonders hohe Relevanz durch die vielfältigen Ansprüche an Aufenthaltsqualität und soziale Nutzung, aber auch für die ökologische Qualität. Sie sind kleine Trittsteine im Biotop- und Freiraumverbund und Schlüsselemente einer klimangepassten Stadt.

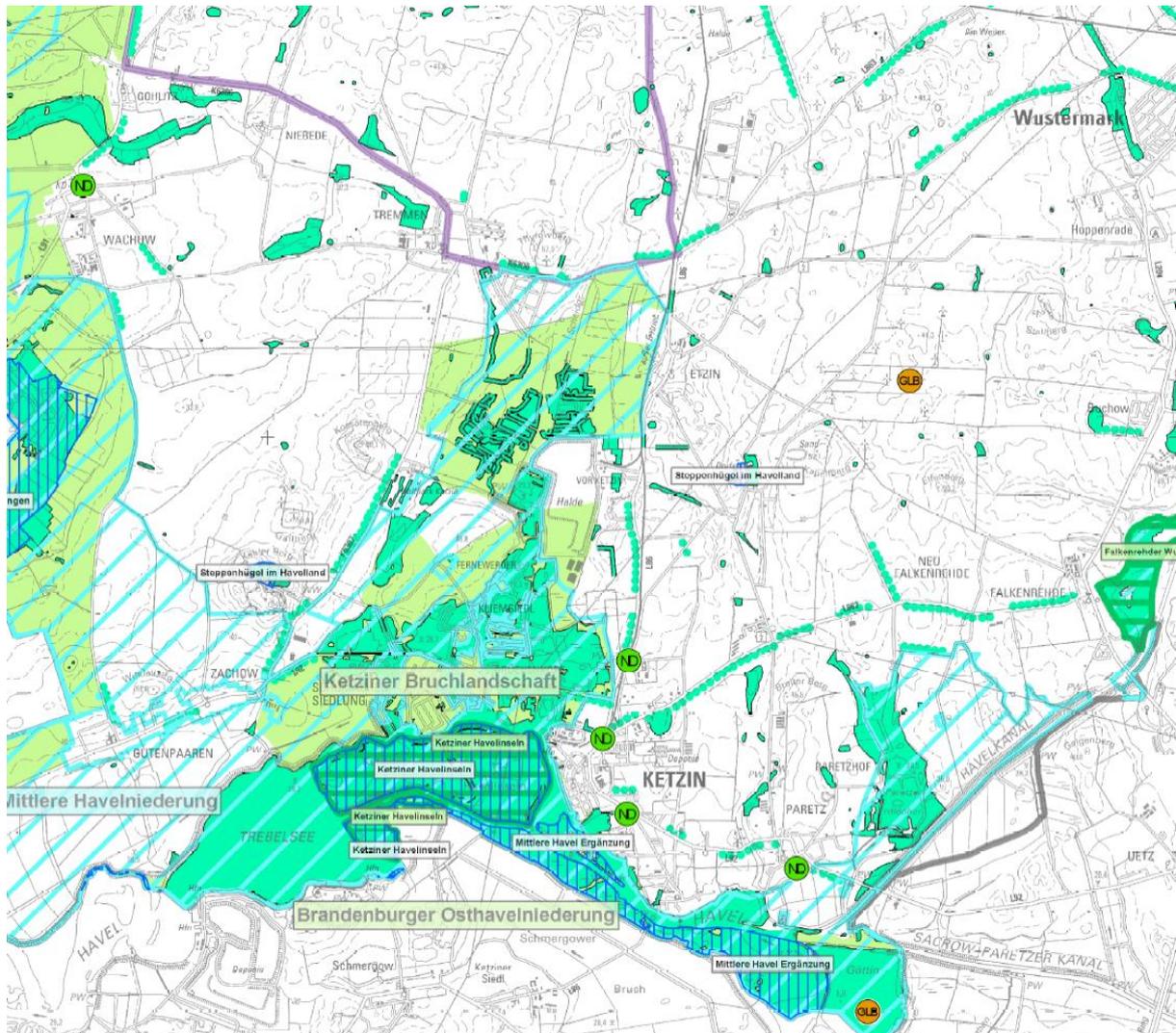


Abbildung 18: landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland, Ausschnitt Plan Schutzgebiete
(Quelle: Büro UmLand, im Auftrag des Landkreis Havelland)

Wasserhaushalt

Die landschaftlich attraktive Lage in der weitläufigen Havelniederung hat als Kehrseite, dass große Teile des Gemeindegebiets zum potenziellen Hochwasserrisikobereich zählen. Hiervon sind auch besiedelte und baulich genutzte Zonen betroffen, insbesondere die Bereiche Kliemsiedlung und Schumachersiedlung, sowie das Wochenendhausgebiet und Sportzentrum am Friedrich-Ludwig-Jahn-Weg. In diesen Bereichen sind Nutzungen und infrastrukturelle Erschließungen, insbesondere der Kanalisation- und Entwässerungstechnik, mit besonderer Sensibilität für Hochwasserrisiken zu entwickeln. Weitere Nutzungsintensivierungen in den Hochwasserrisikobereichen sind zu vermeiden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Umfeld des Wasserwerks Kahler Berg im OT Zachow.

Altlasten

Seit 1974 wird in Vorketzin eine Abfalldeponie der MEAB Märkische Entsorgungsanlagen Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Das Betriebsgelände ist ca. 1 km² groß. Bis Ende 2016 war eine Mechanisch-biologische Restbehandlungsanlage in Betrieb. Die Deponie verfügt seit den 2000er Jahren über moderne Technik zur Abwasserbehandlung und ausgebaute Basis- und umgebende Doppelkammerabdichtungen zur Vermeidung von Grundwasser- und Bodenbelastungen. Dennoch sind Altlasten vorhanden. Der Deponiebetrieb für vorbehandelten organischen und mineralischen Abfall ist langfristig planungsrechtlich gesichert. Die MEAB hat Interesse, Teilflächen der Deponie an andere Unternehmen der Recycling- und Entsorgungsbranche zu vermieten.

Weitere Altlastenverdachtsflächen sind in den meisten Ortslagen registriert. Lokale Häufungen sind in der Kernstadt Ketzin/Havel, im Gewerbegebiet Etzin, in Tremmen und Zachow verzeichnet.

Klimaanpassung

Die komplexen Folgen eines weiteren Klimawandels lassen sich für Ketzin/Havel nur sehr generalisiert umreißen. Tendenziell werden Land- und Forstwirtschaft und natürliche Vegetation sehr empfindlich auf prognostizierte heißere und trockenere Sommer und die Konzentration der Niederschläge auf weniger, aber dafür stärkere Regenfälle in den Wintermonaten reagieren. Die benannten Hochwasserrisiken können hierdurch weiter zunehmen, andererseits auch Probleme mit Trockenheit und rückläufigem Grundwasserspiegel auftreten. Auch große stark versiegelte Siedlungsbereiche wie die Ketziner Altstadt, das Gewerbegebiet Etzin und das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik oder Gebiete mit sonstiger eingeschränkter natürlicher Versickerung wie die Deponie Vorketzin sind bei häufigeren Starkregenereignissen besonders vulnerabel. Biotop- und Artenschutz, Land- und Forstwirtschaft, Wasserhaushaltsmanagement und Gebäudeklimatisierung sind daher wichtige Handlungsfelder der Klimaanpassung. In der privaten und öffentlichen Freiraumentwicklung erhält die Auswahl klimatoleranter, standortgerechter, einheimischer Pflanzen einen größeren Stellenwert.

Energetische Infrastruktur

Das Stadtgebiet Ketzin/Havel ist nahezu flächendeckend mit Erdgas versorgt. Die Strom- und Erdgasversorgung wird von der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH übernommen. Wärmenetze bestehen nicht.



Erzeugung erneuerbarer Energien

Ketzin/Havel ist ein bedeutender Standort der Erzeugung erneuerbarer Energien im Stromsektor. Insgesamt sind auf dem Stadtgebiet Anlagen mit einer installierten Leistung von ca. 92 MW vorhanden¹⁰.

Der gemeindeübergreifende Windpark Nauener Platte zählt mit 194 Windkraftanlagen und einer installierten Leistung von 338 MW zu den größten in Deutschland. Davon befinden sich 47 Windräder mit knapp 82 MW Leistung auf Ketziner Stadtgebiet. Das Betreiberkonsortium plant einen weiteren Ausbau und ein Repowering als Ersatz alter Windräder durch größere und leistungsstärkere Anlagen, allerdings ist die Planung auf Grund aktuell schwieriger Gesamtrahmenbedingungen der Windenergiebranche, der durch Aufhebung des Regionalplans Havelland-Fläming verlorenen Planungssicherheit und lokaler Akzeptanzprobleme ins Stocken geraten. Es gibt jedoch einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der die Windeignungsgebiete des einstigen Teilregionalplans Wind abbildet und außerhalb dieser weitere WKA ausschließt und überdies 4 rechtskräftige B-Pläne, die Standorte für WKA ausweisen, so dass eine kommunale Steuerungsmöglichkeit gegeben ist.

In Knoblauch betreibt der Energieversorger Edis eine Biomethan-Anlage und hat eine kleinere Freiflächen-Photovoltaik-Anlage errichtet. Nördlich der Falkenreher Chaussee befindet sich eine weitere Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von ca. 2 MW. Weitere kleine PV-Anlagen befinden sich auf privaten Dachflächen im Stadtgebiet, in größerem Umfang etwa auf den Wohnblöcken des kommunalen Wohnungsunternehmens GWV Ketzin oder auf größeren landwirtschaftlichen Bauten. Die Dächer öffentlicher Gebäude bieten das Potenzial zur Installation von weiteren PV-Anlagen, falls Lage und Bauweise dies zulassen. Das Solarkataster des Landkreises kann als Orientierungshilfe genutzt werden.

Die MEAB betreibt auf ihrer Deponie Vorketzin ein Blockheizkraftwerk, das mit Deponiegas aus dem Abbau von organischen Stoffen betrieben wird. Die entstehende Wärme wird zur Heizung der am Standort befindlichen Gebäude beziehungsweise als Prozesswärme genutzt sowie elektrische Energie im Umfang von 5 MW ins öffentliche Netz eingespeist¹¹.

Weil die erzeugte erneuerbare Stromenergie von zwar rechnerisch ca. sechsfach über dem Eigenbedarf der Stadt (Stromverbrauch 22,5 MWh in 2016) liegt, aber derzeit nahezu ausschließlich ins Netz eingespeist wird, profitiert die Stadt Ketzin/Havel lediglich bilanziell „auf dem Papier“ von ihrer gut ausgebauten klimaneutralen Energieerzeugung. Die Speicherung bzw. lokale Nutzung der erzeugten Energie erhält zudem wegen der Netzengpässe zunehmende Bedeutung. Hierfür wurden in einer Potenzialstudie zur Ermittlung des Speicherbedarfs Erneuerbarer Energien auf der Nauener Platte 2018 verschiedene Optionen geprüft. Relativ konkret ist die Errichtung einer Power-to-Gas-Anlage zur Erzeugung und Erdspeicherung von grünem Wasserstoff durch Edis und weitere Partner am Standort Knoblauch. Dieses Projekt wurde 2019 beim Aufruf „Reallabore der Energiewende“ des

¹⁰ Die Werte weisen je nach Quelle Abweichungen auf. Die Angaben im INSEK beruhen auf dem Energiesteckbrief der Wirtschaftsförderung/Energieagentur Brandenburg von 2018 für das Berichtsjahr 2016.

¹¹ <https://www.meab.de/leistungen/#Vorketzin>, Zugriff am 09.12.2019

BMWi eingereicht, allerdings nicht für eine Förderung ausgewählt. Eine weitere in der Potenzialstudie vorgeschlagene Alternative wäre die Umwandlung von Überschussstrom der Windenergie in Wärme zur Versorgung der dichter besiedelten Quartiere über ein neues Nahwärmenetz („Power-to-Heat“).

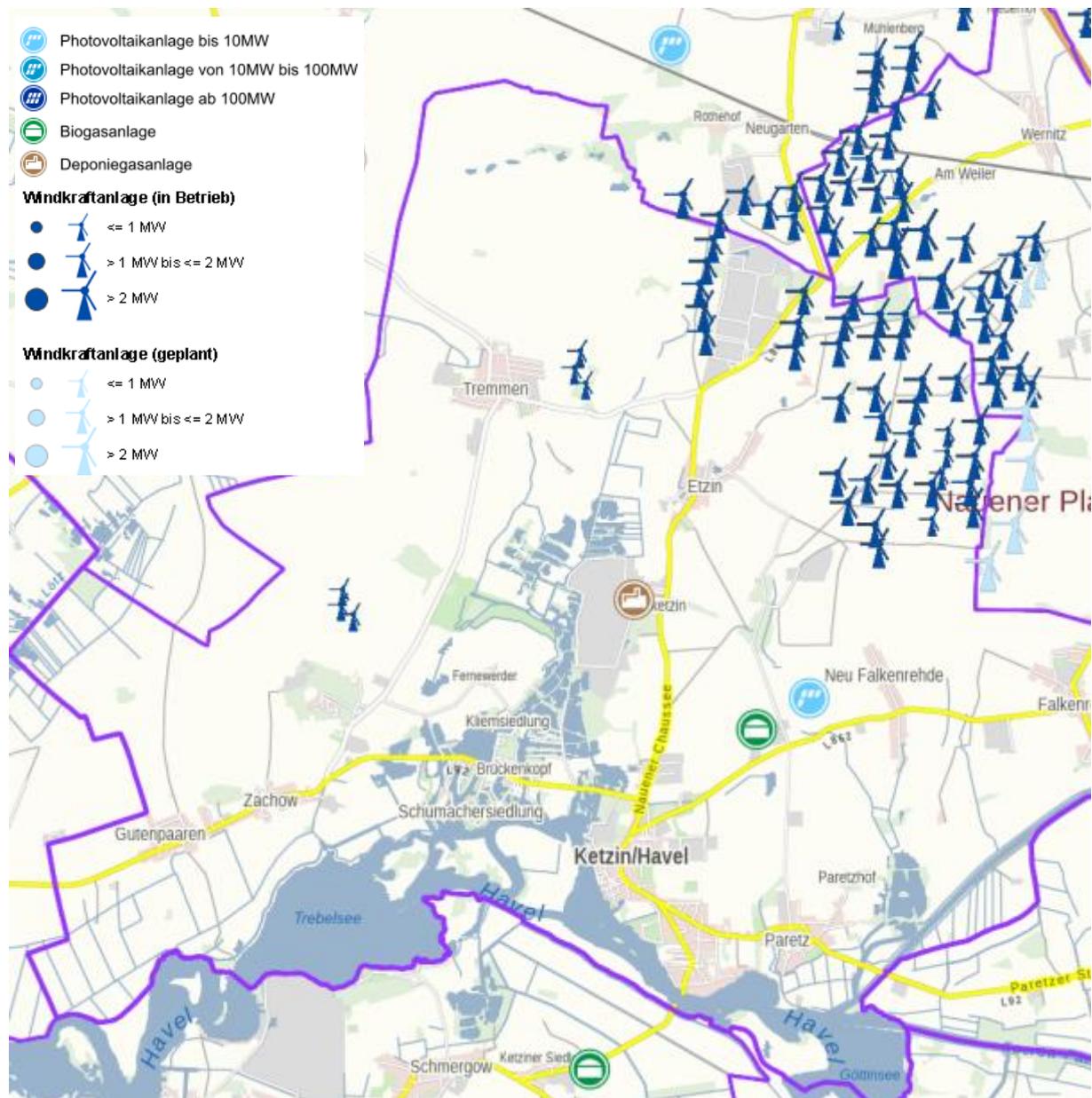


Abbildung 19: Standorte der Erzeugung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet Ketzin/Havel
(Quelle: Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg)

Energie- und Klimaschutzkonzepte

Auf Landkreisebene wurde 2013 ein integriertes Klimaschutzkonzept (Kommunalrichtlinie) erstellt. Es umfasst einen umfangreichen analytischen Teil und grundsätzliche strategische Ziel, ist jedoch für die kommunale Handlungsebene noch wenig konkret. Für den Bereich Nauener Platte wurden 2017 im Rahmen einer Studie zur Ermittlung des Speicherbedarfs Erneuerbarer Energien verschiedene Optionen zum Ausbau der Sektorkopplung und effizienteren Nutzung der Windenergie formuliert.



Hierin finden sich auch für Ketzin/Havel diverse Vorschläge, die von Batteriespeichern, Aquifer-Speicher, Power-to-gas bis zu einem über Power-to-heat-betriebenen Wärmenetz für die Kernstadt Ketzin/Havel reichen. In Ketzin/Havel wurde 2019 ein energetisches Quartierskonzept mit Förderung durch das KfW-Programm energetische Stadtsanierung für die Theodor-Fontane-Siedlung mit zehn Wohnblöcken erstellt. Es ist auf konkrete Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen ausgerichtet.

Klimaschutz-Forschungsprojekt „COMPLETE“

Das Areal der Biogasanlage Knoblauch war von 2004 bis 2017 des vom BMBF und BMWi geförderten Forschungsvorhabens „COMPLETE“. Hier wurden durch das Deutsche GeoForschungsZentrum Potsdam GFZ neue Verfahren zur geologischen CO₂-Speicherung in tiefen Bodenschichten erprobt. Die CO₂-Einspeisung wurde im Zeitraum Juni 2008 bis August 2013 erfolgreich durchgeführt und von einem der weltweit umfangreichsten Überwachungsprogramme begleitet.

Stärken- Schwächen Analyse

Stärken	Schwächen
<p>Naturhaushalt und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertvolle, großflächige und zusammenhängende Naturräume und Biotope an der Havel und der Ketziner Bruchlandschaft - Schutz von bedrohten Tier- und Pflanzenarten durch Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete - Attraktives Landschaftsbild im südlichen Siedlungsband Gutenpaaren - Ketzin/Havel - Paretz - Gute Rahmenbedingungen für Landwirtschaft - Viele Grün- und Freiflächen in der Kernstadt 	<p>Naturhaushalt und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenig attraktiver, funktionaler Energie, Gewerbelandschaftsraum im Nordosten - Nutzungskonflikte und Störungen des Landschaftsbilds durch Energiewirtschaft, Entsorgung und Logistikknutzung im Bereich Vorketzin und Etzin - Abseits der Havel dominieren große Agrarflächen das Landschaftsbild - Einstufung des Gemeindegebiets als „waldarm“ - Bekannte Altlastenflächen - Einzelne Großstandorte mit hochgradiger Versiegelung: Logistikzentrum, Deponie Etzin, ehem. Zuckerfabrik
<p>Energie- und Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erzeugung erneuerbarer Energien weit über Eigenbedarf hinaus aus diversen Quellen Windkraft, Photovoltaik, Biogas, Deponiegas - Möglichkeiten zur CO₂-Speicherung praktisch erprobt - Geringer und sinkender Stromverbrauch pro Kopf 	<p>Energie- und Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Netzengpässe und fehlende Speicherkapazität für Überschussstrom - Vollständige Einspeisung der erzeugten Energien ohne spürbare Vorteile für die Stadt Ketzin/Havel und ihre Bürger - Keine starken lokalen Akteure als Träger einer energetischen Stadtentwicklung vorhanden - Keine leitungsgebundene Wärmeversorgung vorhanden
Chancen	Risiken
<p>Naturhaushalt und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualitäten der Kulturlandschaft zwischen Gutenpaaren und Tremmen entwicklungsfähig - Potenzialflächen für Biomasseproduktion und Aufforstung 	<p>Naturhaushalt und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgedehnte Schutzzonen um die Kernstadt schränken Siedlungsentwicklung ein - Hohe Vulnerabilität verschiedener Landschaftsräume im Klimawandel

<ul style="list-style-type: none"> - Nordostraum für weitere Eingriffe ins Landschaftsbild wenig sensibel 	<ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserrisikoflächen auch im besiedelten Bereich - Dominanz konventioneller, großflächiger Landwirtschaft - Negative Umwelteinwirkungen touristischer Nutzungen
<p>Energie- und Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großes lokal nutzbares Potenzial erneuerbarer Energie - Vorhandene Grundlagen für Profilbildung der Stadt als regenerative und innovative Plus-Energie-Stadt - Reallabor der Energiewende (Power-to-Gas/Grüner Wasserstoff) konzeptionell vorbereitet, jedoch ohne Förderzusage 	<p>Energie- und Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akzeptanzprobleme der Windenergie in der Bevölkerung - Verlorene Planungssicherheit für Windkraftausbau durch unwirksamen Regionalplan, z.T. durch FNP und B-Pläne kompensiert - Abhängigkeit von externen Unternehmen der Energiewirtschaft und bundespolitischen Rahmenseetzungen (Netzausbau, Einspeisevergütungen) - Komplexe Bauleitplanungsverfahren für Energievorhaben notwendig - Verkehrssektor mit steigenden CO₂-Emissionen - Kommunale Klimaschutzstrategie ist noch wenig konkret.

Fazit

Es lassen sich folgende Punkte ableiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel von hoher Relevanz sind:

- Die Lage der Kernstadt im wertvollen, aber auch sensiblen Havellandschaftsraum stellt besonders hohe ökologische Anforderungen an die Stadtentwicklung und den Umweltschutz.
- Da weite Teile des Stadtgebietes im Umfeld der südlichen Siedlungen einen Schutzstatus besitzen, ist dort eine extensive Flächeninanspruchnahme nicht möglich. Im nordöstlichen Stadtbereich sind die Freiräume weniger eingriffsempfindlich.
- Ketzin/Havel ist bereits ein praktisches Innovationsfeld für Klimaschutz und Energiewende, allerdings ohne dass diese Effekte für die Stadt selbst nutzbar gemacht werden.

2.3 Gesamtbild der Ketziner Stadtentwicklung

Ketzin/Havel ist eine gewachsene Kleinstadt in der Übergangszone von Metropole Berlin und ländlichem Brandenburg. In dieser Situation ist die Stadt weder vom dynamischem Wachstumsdruck des sich weiter urbanisierenden Berliner Umlands, noch von den Strukturanpassungen und Schrumpfungen peripherer oder altindustrieller Räume im äußeren Brandenburg betroffen. Charakteristisch ist eine langjährige Stabilität in der Stadtentwicklung, die jedoch partiell auch Anzeichen von Stagnation aufweist.

Der Blick der Stadt ist auf die Identität stiftenden Aushängeschilder des historischen Stadtkerns, der Havel und des preußischen Residenzdorfs Paretz gerichtet. Hier verfügt die Stadt über ein sehr



wertvolles Kultur- und Naturerbe. Das Bewusstsein für den Wert und auch die Verantwortung für den Erhalt dieser Qualitäten ist in der Stadt fest verankert.

In einer etwas einseitigen Perspektive auf dieses Idealbild des reizvollen, ruhigen „Fischerstädtchens“ in der Natur wird jedoch der ökonomisch bedeutsame Nordostraum der Stadt mit seinen wenig reizvollen, aber überaus wichtigen Nutzungen wie Windpark, Mülldeponie, Logistikzentrum und Verkehrsanbindungen häufig ignoriert.

Insgesamt werden viele Entwicklungspotenziale der Stadt bislang noch nicht voll ausgeschöpft. Unter den übergeordneten Rahmenbedingungen des wachsenden Metropolenraums Berlin/Potsdam verstärken sich aktuell die Aufmerksamkeit auf die Qualitäten der Stadt und Entwicklungsimpulse von außen (Wohnungsbau, Gewerbeansiedlungen, Tourismus). Gerade jetzt besteht daher für die Stadt Ketzin/Havel die Chance, die Potenziale zu nutzen und auch die Notwendigkeit diese Entwicklung gezielt stadtverträglich zu gestalten und ggf. auch zu beschränken.

3 Strategische Stadtentwicklungsziele

3.1 Entwicklungsgrundsätze

Die strategischen Stadtentwicklungsziele bilden das Bindeglied zwischen Analyse und Maßnahmenkonzept. Die analysierten positiven und negativen Ausgangsbedingungen werden in Entwicklungsgrundsätze überführt, die den Rahmen einer zukünftigen Stadtentwicklung umreißen.

1. Qualitäten einer Kleinstadt zwischen Landschaft und Metropole nutzen: Ketzin/Havel ist keine boomende Gemeinde im Speckgürtel, aber auch kein ländlicher Raum. Positiv gewendet verknüpft die Stadt jedoch die Qualitäten beider Brandenburger Lebenswelten als lebenswerte Kleinstadt in einer reizvollen Kulturlandschaft mit Anbindung nach Berlin und Potsdam.
2. Ketzin/Havel als Zuwanderungsort ausrichten: Ketzin/Havel wird auf Wanderungsgewinne angewiesen sein, um eine demographisch zumindest weiterhin stabile Entwicklung zu bewahren. Die Stadtentwicklung sollte daher im Grundsatz Anreize für Zuzüge schaffen. Als Zielgruppen realistisch sind sowohl arbeitsmarktbedingt zuziehende Personen wegen der starken regionalen Wirtschaft, als auch Haushalte, die eine gezielte Wohnstandortwahl aufgrund der besonderen Lagequalitäten vornehmen.
3. Wachstum mit Qualitätsgewinn für die Stadt steuern: Wachstum sollte nicht als Selbstzweck und um jeden Preis verfolgt werden. Die durch Zuwanderung und Investitionen ausgelösten Impulse sollen genutzt werden, um die städtebauliche Qualität, die Versorgung mit vielfältigen Wohnungssegmenten und die Infrastrukturausstattung für alle Ketziner Bürger zu verbessern. Hohe Qualitätsansprüche an die Neuentwicklung und eine Beteiligung von Investoren an den Folgemaßnahmen und -kosten dienen einem stadt-, umwelt- und sozialverträglichen Wachstum.

4. Bewahren und Innovation verbinden: Kulturelles, bauliches und natürliches Erbe begründen die Attraktivität der Stadt maßgeblich. Diese Werte gilt es weiter zu pflegen und zu erhalten. In Ketzin/Havel haben jedoch auch neue Technologien und Branchen schon jetzt ihren Platz, insbesondere in den Bereichen des Energie- und des Logistiksektors. Zudem wird sich die Stadt durch den geplanten Wohnungsneubau und die strukturelle Entwicklung des Areals der Zuckerfabrik stark verändern. Die Ketziner Stadtentwicklung muss daher beide Elemente verknüpfen und den Erhalt historischer Bestände auch durch einen zukunftsweisenden und innovativen Strukturwandel ermöglichen.
5. Standort zum Wohnen und Arbeiten synergetisch entwickeln: Die hohe Wohnqualität und touristische Attraktivität prägen das Selbstbild der Stadt. Dabei fällt die Stärke des Wirtschaftsstandorts, die sich vor allem aus den Großunternehmen im landschaftlich weniger reizvollen Norden des Stadtgebietes speist, etwas aus dem Blick. Eine starke und in die Stadt integrierte Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen auch in neuen Branchen für die Ketziner Bürger sollen Kernbestandteile der Stadtentwicklung auch im Stadtzentrum sein, damit Ketzin/Havel nicht zu einer Schlafstadt wird.
6. Aktive Stadtgesellschaft unterstützen: Das Engagement der Bürger vor Ort ist gerade in Kleinstädten unverzichtbar. Die bestehende Basis eines vielfältigen bürgerschaftlichen Engagements ist im demographischen Wandel zu sichern. Insbesondere sind die Dorfgemeinschaften zu stärken und vor allem in der Kernstadt die neuen Ketziner Bürger gezielt einzubinden.
7. Neue Energie für die Stadt einsetzen: Rechnerisch ist Ketzin/Havel bereits ein Musterbeispiel der Energiewende. In Zukunft soll diese Energiewende nicht nur mehr oder weniger zufällig auf Ketziner Stadtgebiet stattfinden, sondern unter dem Prinzip „erneuerbar und autark“ gezielt für die Stadt eingesetzt werden, damit diese versorgungstechnisch, ökonomisch und auch Image-bezogen davon profitiert. Lokal verfügbare Überschussenergie, vor allem Strom, aus erneuerbaren Quellen kann in Zukunft ein sehr bedeutsamer Standortfaktor sein.
8. Mobilität im Umweltverbund ausbauen: Die starke Autoabhängigkeit und geringe Umweltfreundlichkeit soll durch attraktivere umweltfreundliche Mobilitätsangebote im Radverkehr und ÖPNV, aber auch durch E-Mobilität- und Sharing-Angebote reduziert werden. Der Integration verschiedener Verkehrsträger kann dabei eine besondere Bedeutung zukommen.
9. Regional kooperieren: Die Ketziner Stadtentwicklung ist in besonderem Maß mit den starken Zentren in der Nachbarschaft Potsdam, Nauen und Wustermark/Brieselang verknüpft. Wichtige Handlungsfelder wie Mobilität, Tourismus, Energie, soziale Infrastrukturversorgung sowie Landschafts- und Freiraumverbund lassen sich nur in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit diesen Nachbarkommunen und mit dem Landkreis Havelland wirksam behandeln.
10. Touristische Potenziale nutzen: Ketzin/Havel hat in den Segmenten Wasser- und Kulturtourismus bereits eine gut ausstrahlende Profilbildung vollzogen. Im naturnahen und



ländlichen Aktivtourismus (Rad- und Pferdesport, Bauernhofurlaub) sowie im Zukunftssegment Gesundheits- und Wellnessurlaub sind weiter ausbaufähige Potenziale vorhanden. Diese unterschiedlichen Segmente können sich synergetisch ergänzen.

11. Naturräumliche Qualitäten schützen: Die havelländische Gewässerlandschaft trägt maßgeblich zur Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und touristisches Ziel bei. Die Übernutzung und Beeinträchtigung dieser Naturräume sind zu vermeiden, um diese Grundlage von Umwelt- und Lebensqualität nicht zu beeinträchtigen. Die Freiraumentwicklung in Landschafts- und Siedlungsbereichen soll mit hohem Qualitätsanspruch bei Planungen, Neuanpflanzungen und Freiraumpflege ökologische und soziale Funktionen verknüpfen.

3.2 Räumlich-funktionales Leitbild

Das räumlich-funktionale Leitbild stellt die Ziele der Siedlungsentwicklung, zur zukünftigen Funktion von Teilräumen und zu wichtigen stadt- und freiräumlichen Bezügen und Verkehrsbeziehungen für die Gesamtstadt dar. Das räumlich-funktionale Leitbild ist ein strategischer Ansatz, um die spezifischen Potenziale der einzelnen Ortsteile und Teilräume für die zukünftige Entwicklung der gesamten Stadt zu aktivieren. Zudem werden besondere Standorte dargestellt, die eine gesamtstädtische Wirkung entfalten. Die Darstellungen sind im Sinne eines strategischen Leitbilds kartografisch generalisiert. Das Leitbild der gesamtstädtischen Raumentwicklung folgt den übergeordneten Zielsetzungen,

- über eine flächensparende, integrierte Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“, um natürliche Ressourcen zu schonen,
- die für Ketzin/Havel typische Grundstruktur einer kompakten Kernstadt im Landschaftsraum zu erhalten und fortzuentwickeln,
- Infrastrukturen effizient zu nutzen,
- an geeigneten Standorten Raum für wirtschaftliche und wohnungsbauliche Neuentwicklung zu schaffen.

Das räumliche Leitbild verortet und konkretisiert diese Ziele.

Räumliche Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet der Stadt Ketzin/Havel



Abbildung 20: Das räumliche Leitbild des INSEK
(Quelle eigene Darstellung, Plan A3 mit Legende in der Anlage)

Symbol	Leitziel	Beschreibung
	Kernstadt stärken	Das zusammenhängende Siedlungsband Ketzin/Havel – Paretz bildet die Kernstadt. In diesem Raum konzentrieren sich die wichtigsten Infrastruktur- und Versorgungsangebote des grundfunktionalen Zentrums und leben 60 % der Stadtbevölkerung. Auch die touristische Attraktivität der Stadt beruht auf diesem Stadtbereich. Ein lebendiger und multifunktionaler Stadtkern ist Basis der Lebensqualität und Attraktivität der Gesamtstadt, daher soll die Siedlungsentwicklung vor allem auf die Ketziner Kernstadt konzentriert werden. Neue Wohnangebote, grundfunktionale Zentrumsfunktionen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie möglichst auch innenstadtverträgliches Gewerbe sollen vorrangig in der Kernstadt angesiedelt werden. Ein extensives Wachstum der Stadt in die Fläche, insbesondere in die Landschaft, soll vermieden werden. Der dörfliche Ortsteil Paretz soll vor allem seine herausragenden touristischen und kulturellen Potenziale für die Entwicklung der Gesamtstadt beitragen.



	Innenentwicklungspotenziale nutzen	<p>Innerhalb der erschlossenen Siedlungsbereiche sind ausreichend Innenentwicklungspotenziale vorhanden, um die Nachfrage nach Bauland für unterschiedliche Nutzungen aufzunehmen. Der Großteil des Wohnungsneubaus soll prioritär auf solche integrierten Neubaustandorte innerhalb der Kernstadt konzentriert werden (siehe auch S. 33 und Abb. 15). Die Entwicklung dieser Standorte kann städtebauliche Problemlagen beseitigen und die Kernstadt strukturell stärken. Für die Wohn- und Mischnutzung sind neben kleinen Nachverdichtungspotenzialen nach §34 BauGB die Areale „Am Havelblick“ „Am Mühlenweg“ (Garagenkomplex), „Am Schützenplatz“, „Baumschulwiese“ und „ehemalige Zuckerfabrik/Wasserstadt“ prioritär zu entwickeln. Für gewerbliche Nutzungen bestehen an der Falkenreher Chaussee im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Reaktivierungs- und Nachnutzungspotenziale.</p>
	Historische Ortskerne erhalten	<p>Die historische Bausubstanz in den Ortskernen stellt den baukulturell wertvollsten Bestand der Stadt dar. Diese identitätsstiftenden und Außenwahrnehmung prägenden Bereiche sind weiter behutsam zu erneuern. Neben der Ketziner Altstadt und dem Ensemble von Schloss und Dorf Paretz zählen hierzu auch die weiteren Dorfkerne. Ziel ist, den baulichen Erhalt mit nachhaltigen Nutzungen zu verknüpfen und die Ortskerne als Ganzes zu revitalisieren.</p>
	Siedlungen bestandsorientiert entwickeln	<p>In den Siedlungsbereichen außerhalb der Kernstadt soll eine extensive Außenentwicklung und Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend vermieden werden. Ziel ist die flächensparende Nachnutzung von Bestandsgebäuden und (Re-)Aktivierung integrierter Brachen und ungenutzter Grundstücke.</p>
	Infrastrukturachsen für umweltfreundliche Mobilität aufwerten	<p>Die wichtigsten Versorgungsfunktionen der Stadt sollen entlang der vorhandenen Infrastrukturachsen gebündelt werden, um eine gute Erreichbarkeit, kurze Wege und hohe Nutzungsdichte zu sichern. Um den Verkehr auf diesen Achsen zu konzentrieren, sollten verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen entlang dieser Korridore angesiedelt werden.</p> <p>Ziel ist, entlang dieser Achsen leistungsfähige und attraktive Mobilitätsangebote für ÖPNV- und Radverkehr zu schaffen und überörtlich zu verknüpfen. Die drei Achsen verbinden Ketzin/Havel über die Stadtgrenzen hinaus mit den wichtigsten Zentren der Region:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ketzin/Havel – Gutenpaaren - Roskow - Brandenburg an der Havel - Ketzin/Havel – Etzin – Wustermark/Nauen - Ketzin/Havel - Paretz – Uetz – Marquardt – Potsdam
	Havelländische Eisenbahn reaktivieren	<p>Die Wiederinbetriebnahme der Bahnverbindung Ketzin/Havel – Wustermark (– Berlin) soll die ÖPNV-Anbindung in Ketzin/Havel als Alternative zum Autoverkehr in Richtung Berlin und im Landkreis Havelland aufwerten. Auch die Anbindung des arbeitsplatzintensiven Gewerbegebiets Etzin soll gestärkt werden. Die Nutzung der Bahntrasse für den Güterverkehr soll erhalten und möglichst intensiviert werden.</p>
	Radwegeverbindung ausbauen	<p>Ketzin/Havel hat das Potenzial einer Fahrradstadt. Im bereits gut ausgebauten Radwegenetz sind entscheidende Verbindungen und Lückenschlüsse herzustellen. Besonders wichtig ist die Verbindung Ketzin/Havel - Paretz - Uetz - Potsdam, daneben ist auch die Verknüpfung von Tremmen mit Etzin und der Kernstadt zu verbessern. Die beiden Verbindungen haben zudem als überörtliche Radwegeverbindungen touristischer Ziele eine besondere Relevanz.</p>
	Autoverkehr bündeln	<p>Der Autoverkehr soll möglichst stadtverträglich und den (überörtlichen) Mobilitätsbedürfnissen entsprechend auf leistungsfähigen Verkehrsachsen gebündelt werden. Die Siedlungskerne, insbesondere die städtebaulich beengten</p>

		<p>und sensiblen Ortslagen von Paretz und der Ketziner Altstadt sollen, soweit möglich, vom Durchgangsverkehr entlastet werden, die Ortsdurchfahrt der L 92 und L 86 wird daher ausdrücklich nicht als Trasse für die Bündelung überörtlicher Verkehre dargestellt. Die anderen Landesstraßen bilden das Grundgerüst der überörtlichen Autoverkehrsverbindungen.</p>
	<p>Nutzungskonflikte am Havelufer ausgleichen</p>	<p>Die Havel und ihre Nebengewässer sind das stadtbildprägende naturräumliche Element im südlichen Stadtbereich. Sie sind das weitaus bedeutendste naturräumliche Potenzial der Stadt, aber gleichzeitig ein ökologisch besonders sensibler Raum. Manche Siedlungsbereiche (Paretz, Zachow, Areal der Zuckerfabrik) könnten durch eine bessere Anbindung an die nahegelegenen Uferzonen zusätzliche Attraktivität gewinnen. Verschiedene Nutzungs- und Schutzansprüche überlagern sich in diesem Bereich. Allgemeine öffentliche Zugänglichkeit, Naturschutz, Hochwasserschutz, touristische Nutzung und nicht zuletzt ein zunehmendes Interesse an Privatisierung und baulicher Abtrennung der privilegierten Wasserlagen stehen miteinander in Konflikt. Diese Interessen sind bei der Bewertung von Vorhaben im Uferbereich abzuwägen, ggf. auf Grundlage eines Kriterienkatalogs oder Uferzonenkonzepts. Ebenso wichtig wie die Aufwertung und Erschließung der Uferzonen für Einwohner und Besucher sind jedoch präventive und ausgleichende Schutzmaßnahmen, insbesondere im Natur- und Hochwasserschutz.</p>
	<p>Schutzlandschaft umweltverträglich entwickeln</p>	<p>An der Havel- und Havelkanalzone schließen sich ausgedehnte Landschafts- und Naturschutzgebiete direkt an die innerstädtischen Siedlungszonen von Altstadt, Paretz, Schumacher- und Kliemsiedlung an. Hier sollte ökologischen Zielen Vorrang eingeräumt werden und die Nutzung der Wasserlagen für Tourismus und Wohnen in sanfter und umweltverträglicher Form erfolgen.</p>
	<p>Kulturlandschaft pflegen und nutzen</p>	<p>Der nordwestliche Landschaftsraum rund um Gutenpaaren und Tremmen sowie die Übergangzone von Paretz und Falkenrehde nach Potsdam repräsentieren als gewachsene historische Kulturlandschaften die typische Mark Brandenburg bzw. das Havelland. Diese Zone ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, weist aber viele wertvolle Landschaftselemente auf, die für freiraumbezogenen Tourismus attraktiv und ökologisch wertvoll sind. Kleinteilig strukturierte Formen der Landwirtschaft sollten Vorrang haben. Ökologische Ansprüche und Bewirtschaftung sind im Einklang miteinander zu sichern.</p>
	<p>Nutzlandschaft profilieren</p>	<p>Im nordöstlichen Gemeindegebiet auf der „Nauener Platte“ befindet sich eine Zone, die von einer intensiven gewerblichen Nutzung geprägt ist, wie z.B. die Halde der MEAB in Vorketzin, das Gewerbegebiet Etzin mit Logistikzentrum, den Windpark Nauener Platte, Sandbaugruben in Knoblauch und den Energiewirtschaftsstandort Knoblaucher Chaussee. Dieser Raum ist wichtiger Standort für ökonomische Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Ver- und Entsorgungsfunktionen. In der Regel sind die Nutzungen flächenextensiv ohne große hochbauliche Anlagen angelegt. Da diese Landschaft ohnehin durch eher störende Nutzungen stark überformt ist bietet sich der auch infrastrukturell am besten erschlossene Nordosten der Stadt als wenig sensibler Potenzialraum für primär freiräumliche Gewerbe- und Infrastrukturnutzungen an. Eine Konzentration und Nutzungsintensivierung in diesem Stadtraum trägt auch dazu bei, die wesentlich wertvolleren übrigen Landschaftsräume vom Ansiedlungsdruck zu entlasten. Großflächige gewerbliche Neuansiedlungen sollten bei entsprechendem Bedarf mit Bauleitplanungsverfahren nur in dieser Zone im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets angesiedelt werden. Ökologische Funktionen, Nischen und Biotop-Inseln sind auch bei vorrangig gewerblicher Entwicklung in diesem Stadtbereich aufzuwerten.</p>



	Erneuerbare Energie in die Stadt einbinden	<p>Der Grundgedanke des Energiewendelabors soll weiter entwickelt werden. Die dezentralen und isolierten Einzelstandorte erneuerbarer Energieproduktion Windpark Nauener Platte, Solar- und Biogasanlage Knoblauch und das Deponiegas-BHKW Vorketzin sollen stärker auf den lokalen Verbrauch orientiert werden. Insbesondere Wärme könnte über ein Fernwärmenetz nach Ketzin/Havel geleitet werden. Auch die lokale Nutzung von Überschussstrom kann ggf. in Verbindung mit dem Prinzip der Sektorkopplung (Strom/Wärme/Mobilität) intensiviert werden.</p>
	Kulturtouristische Anziehungspunkte vernetzen	<p>Die touristischen Potenziale der Stadt können noch stärker zur Geltung gebracht werden, wenn sie gezielt mit überregional ausstrahlenden Magneten thematisch verknüpft werden. Passende Motive wären etwa die „historischen Stadtkerne an der Havel“ mit Bezug nach Werder / Havel und Brandenburg an der Havel oder die „preußische Schlösserlandschaft“ Paretz – Marquardt – Potsdam. Auch ins Havelland bieten sich unter dem Motiv von „Fontanes Wanderungen durch die Mark Brandenburg“ eine Verknüpfung etwa zum Schloss Ribbeck an. Diese prominente Nachbarschaft und Lage in der historischen Kulturlandschaft herauszustellen, ist nicht nur für das bedeutende Segment des Kulturtourismus relevant, sondern auch zur Profilierung der Stadt Ketzin/Havel als Wohnstandort in einer kulturell reichen Umgebung.</p>

Schwerpunkträume der Stadtentwicklung

Für die zukünftige Entwicklung der gesamten Stadt Ketzin/Havel sind insbesondere drei Teilräume von besonderer Bedeutung.

In der Kernstadt, dem Siedlungsband von der Zuckerfabrik bis Paretz, wird sich entscheiden, ob Lebensqualität für die Bewohner der Stadt und die Attraktivität für Besucher und Zuziehende nachhaltig gestärkt werden können. Dieser Bereich ist Einwohnerschwerpunkt, eindeutiges funktionales Zentrum und Visitenkarte der Stadt. Obwohl hier schon immer ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung und auch des Einsatzes öffentlicher Mittel und Förderprogramme gelegen hat, sollte dies auch zukünftig so bleiben.

Die Havelzone ist der Raum, an dem die Stadt und überkommunale Akteure gefordert sind, den ökologischen Herausforderungen (Stichworte Klimaanpassung, Biodiversität, Ressourcenschutz) aktiv zu begegnen. Gleichzeitig und im Einklang damit können hier die touristischen Qualitäten entwickelt werden.

Der dritte Schlüsselraum der Stadtentwicklung ist der verkannte bzw. unterschätzte Nordosten der „Nutzlandschaft Nauener Platte“. Tatsächlich ist dieser Stadtbereich jedoch nicht nur der „schmuddelige Hinterhof“ der Stadt, sondern ein Raum wirtschaftlicher, technologischer und energie- bzw. Klimaschutzbezogener Chancen für eine ökonomisch starke und innovative Stadt.

Unabhängig von der besonderen Bedeutung dieser drei Schwerpunkträume bleiben die Ketziner Stadtentwicklung und das INSEK auf das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile bezogen.

4 Handlungsfelder und Zentrale Vorhaben

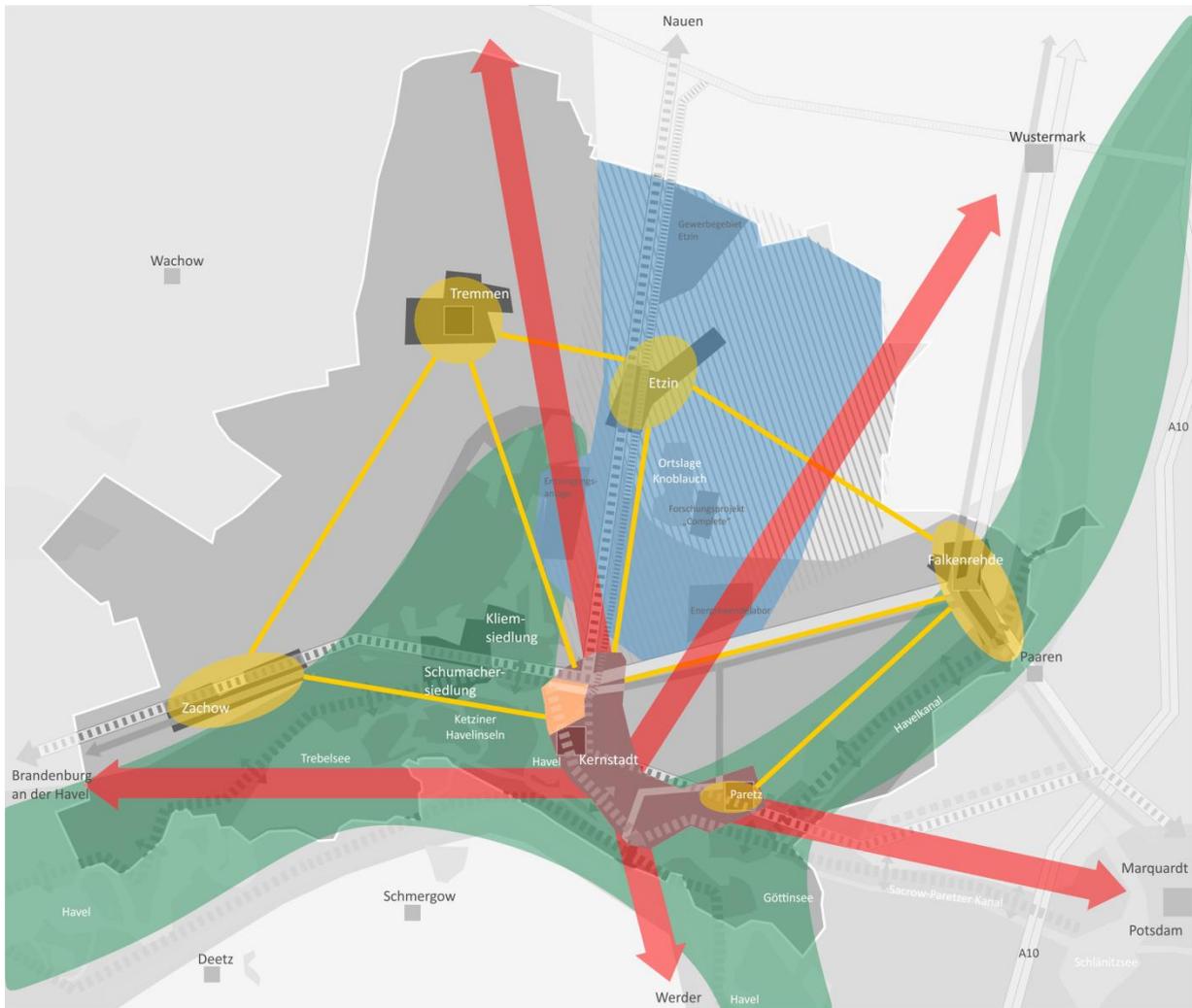
4.1 Überblick

Der konzeptionelle Kern des INSEK sind die Zentralen Vorhaben. Die in vorangegangenen Kapiteln umrissenen Stadtentwicklungsziele und das räumliche Leitbild werden in Form von sechs Zentralen Vorhaben konkretisiert. Diese Zentralen Vorhaben definieren die Schwerpunkte der Stadtentwicklung. Hier überlagern sich einzelne sektorale, strukturelle und räumliche Handlungsbedarfe. Die Zentralen Vorhaben greifen jedoch auch die Potenziale der Stadt Ketzin/Havel gezielt auf, um die Chancen für eine nachhaltige positive Stadtentwicklung zu nutzen.

Zentrale Vorhaben bilden ein Dach für ein Bündel verschiedener Einzelmaßnahmen. Als „Großprojekte“ einer integrierten Stadtentwicklung umfassen sie Maßnahmen und Beiträge verschiedener Fachressorts und Akteure. Die sechs Zentralen Vorhaben decken somit mit ihren Maßnahmen alle Handlungsfelder einer integrierten Stadtentwicklung ab. Die Handlungsfelder des konzeptionellen Teils entsprechen den Themenfeldern der Analyse.

Die Handlungsfelder besitzen nicht für jedes Zentrale Vorhaben einen gleich hohen Stellenwert. So spielt beispielsweise das Handlungsfeld „A - Wohnen und Städtebau“ vor allem in den Zentralen Vorhaben „I - Lebendige Kernstadt Ketzin/Havel und Paretz“ und „II - Zuckerfabrik“ eine zentrale Rolle, ist jedoch in anderen Vorhaben nachrangiger. Die wichtigsten Maßnahmen im Handlungsfeld „D - Kultur und Tourismus, Sport und Freizeit“ wiederum werden im Zentralen Vorhaben „IV - Natur- und Erholungslandschaft Havelraum“ umzusetzen sein. Die Matrix im Anhang stellt die Zentralen Vorhaben mit zugeordneten Maßnahmen dar. In den Steckbriefen werden die Handlungsfelder durch Symbole dargestellt:





	Zentrales Vorhaben I: Lebendige Kernstadt Ketzin und Paretz
	Zentrales Vorhaben II: Lebenswerte Dorfkerne
	Zentrales Vorhaben III: Entwicklung des Areals Zuckerfabrik
	Zentrales Vorhaben IV: Natur- und Erholungslandschaft Havelraum
	Zentrales Vorhaben V: Innovativer Wirtschafts- und Energiestandort Ketzin Nord
	Zentrales Vorhaben VI: Regionale Vernetzung - Ketzin/Havel im Havelland

Abbildung 21: Räumliche Verortung der Zentralen Vorhaben
(Quelle: eigene Darstellung)

Das Zentrale Vorhaben „Ketzin/Havel im östlichen Havelland“ weicht von den anderen Vorhaben in zweierlei Hinsicht ab: Es umfasst keinen schwerpunktmäßigen Handlungsraum als Teilbereich der Stadt, sondern ist gesamtstädtisch angelegt. Die hier gebündelten Maßnahmen haben zudem eine interkommunale und regionale Dimension. Sie setzen die Kooperation mit den Nachbarkommunen,

dem Landkreis oder anderen überörtlichen Institutionen wie z.B. der LEADER-Region, der Planungsregion Havelland-Fläming oder dem Land Brandenburg voraus.

Den sechs Zentralen Vorhaben werden insgesamt 68 Einzelmaßnahmen zugeordnet. Die steckbriefartige Darstellung der Maßnahmen selbst bleibt bewusst knapp und generalisiert, um Spielräume für eine umsetzungsbezogene Planung durch die jeweils zuständigen Akteure zu überlassen. Diese Maßnahmentableaus sind nicht abschließend, sondern können bei einer weiteren Konkretisierung der Zentralen Vorhaben durch weitere Projektideen ergänzt werden. Manche dieser Maßnahmen sind für mehrere Vorhaben relevant, werden jedoch nur unter einem Vorhaben ausführlich beschrieben und in den anderen nachrichtlich erwähnt. Exemplarisch ist die Maßnahme „E.7, Reaktivierung der Havelländischen Eisenbahn (HVLE) Wustermark – Ketzin/Havel“. Diese Maßnahme ist als Element der regionalen Verkehrsinfrastrukturentwicklung dem Zentralen Vorhaben „6 – Ketzin/Havel im Havelland“ zugeordnet, hat jedoch zudem große Bedeutung für die Vorhaben 1 und 5.

4.2 Zentrales Vorhaben I: Lebendige Kernstadt Ketzin und Paretz



Abbildung 22: Platzsituation Am Markt
(Quelle: eigene Aufnahme)

Das Zentrale Vorhaben „Lebendige Kernstadt“ konzentriert sich auf die räumlich zusammenhängende Siedlungsstruktur von Zuckerfabrik und Bahnhofsareal bis in den historischen Ortskern Paretz unter Einschluss der Ketziner Altstadt, der Mehrfamilienhausstandorte Am Mühlenweg, Theodor-Fontane-Straße, Parkring, sowie der dazwischenliegenden Einfamilienhaussiedlungen. Da hier das Gros der Bevölkerung sowie die wesentlichen Versorgungsangebote konzentriert sind, liegt in der Kernstadt und zwar primär im Bereich Ketzin auch der Fokus der zukünftigen auf ein verträgliches Wachstum orientierten Entwicklung.



Paretz hat er in der Gesamtstadt eine Sonderstellung inne. Mit seinen ca. 400 Einwohnern ist Paretz einerseits ein seit 2017 eigenständiger, ländlicher Ortsteil mit starker eigener Identität und den für die ländlichen Ortsteile der Stadt typischen Entwicklungsbedingungen (siehe auch Zentrales Vorhaben II - Lebenswerte Dorfkerne). Dass Paretz zusätzlich in diesem Zentralen Vorhaben mit dem Stadtzentrum Ketzin/Havel im Zusammenhang betrachtet wird, lässt sich durch folgende, für die Entwicklung der Stadt Ketzin insgesamt und ihrer Zentrumsfunktion relevanten Besonderheiten begründen:

- Paretz verfügt mit dem Schloss und dem umliegenden Musterdorf über eine herausragende touristische Attraktion und eine gut entwickelte Tourismuswirtschaft.
- Das Schloss ist Veranstaltungsort für ein hochwertiges Kulturprogramm.
- In Paretz sind mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, der Stiftung Paretz und verschiedenen Kunstschaaffenden wichtige Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft ansässig.
- Die Ketziner Altstadt und Paretz liegen mit einer Entfernung von knapp drei Kilometern in einem engen funktionale und siedlungsstrukturellen Zusammenhang. Zwischen beiden Ortszentren liegen mit der Fähre, dem Strandbad/Campingplatz, der Villa Havelblick und der Bockwindmühle weitere wichtige Attraktionen, so dass sich eine „Perlenkette“ ergibt.
- Die Verbindungen zwischen beiden Ortskernen weisen Handlungsbedarfe auf. Dies gilt sowohl für die verkehrlich problematische Hauptverbindungsstraße Potsdamer Straße (L92) als auch für eine fehlende, attraktive Rad- und Fußwegeverbindung in Havelnähe.

Touristische und kulturelle Funktion des Ortsteils Paretz besitzen somit über eine weit über den Ortsteil und die Gesamtstadt hinausreichende Strahlkraft, auch als positiver Imageträger der Stadt. Ketzin und Paretz können hier in vielerlei Hinsicht synergetisch voneinander profitieren. Die Eigenständigkeit als Ortsteil und der ländliche Charakter von Paretz wird hiermit keineswegs in Frage gestellt, sondern diese eigenen Qualitäten zu erhalten, ist ein wichtiges Anliegen dieses Zentralen Vorhabens. In einer Aufgabenteilung übernimmt die Altstadt Ketzin die eher städtischen Funktionen und das Wachstumspotenzial, während in Paretz eher die behutsame Entwicklung des Kulturstandorts im Fokus steht.

In diesem Zentralen Vorhaben gilt es, vor allem in der Ketziner Innenstadt neue nachfragegerechte Wohnangebote, wohnortnahe Arbeitsplätze, touristische Qualitäten und Versorgungsangebote zu einer raumverträglichen qualitativen Vielfalt weiterzuentwickeln. Die Sicherung der Lebensqualität, des sozialen Zusammenhalts und der Daseinsvorsorge setzen zusammen mit dem Erhalt der historischen Bausubstanz und der Förderung energetischer Nachhaltigkeit wichtige Rahmenbedingungen. Ziel ist eine lebendige, multifunktionale Kernstadt, die insbesondere in der Altstadt Ketzin tragende Funktionen für eine wachsende Stadt inklusive ihrer Ortsteile übernimmt. Die Kernstadt soll zudem als Standort hochwertiger Arbeitsplätze gestärkt werden.

Nr. A 1 Gestaltung Bahnhofsumfeld	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland, HVLE, private Eigentümer
<i>Standort</i>	Nauener Straße, Falkenrehder Chaussee
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung und Umstrukturierung des Bahnhofsbereichs (Mobilitätsdrehscheibe, öffentlicher Raum, neue Funktionen und Nutzungsintensivierung, Erschließung und Bodenordnung)
<i>Nächste Schritte</i>	Städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung Bahnreaktivierung (E 7), Erschließung Zuckerfabrik (E 4) und Umgehungsstraße (E 1)
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Städtebauförderung, kommunale und private Mittel, GVFG, Förderprogramme umweltfreundliche Mobilität

Nr. A 2 Revitalisierung Marktplatz	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Private Eigentümer, Gewerbetreibende, Ev. Kirche
<i>Standort</i>	Am Markt
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	     
<i>Kurzbeschreibung</i>	Ziel ist es den historischen Marktplatz als sozialen Treffpunkt und touristisches Zentrum zu stärken. Der Marktplatz kann für temporäre Veranstaltungen mit Event-Charakter und eigener Attraktivität (Weihnachtsmarkt, Themenmarkt, soziokulturelle Feste) ein guter Standort sein, eine Reaktivierung des Marktplatzes für einen klassischen Wochenmarkt erscheint wegen der Verlagerung von Zentrums- und Einzelhandelsfunktionen in Richtung Norden (Gutshof / EDEKA) nicht tragfähig. Um die Attraktivität zu steigern, soll an die vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Gesundheitswirtschaft, Tourismus, (Außen)Gastronomie, Ev. Kirche) angeknüpft werden. Eine städtebauliche Weiterentwicklung unter Einbeziehung des Parks "Alter Friedhof" und untergenutzter Platzbereiche mit Neuorganisation des Verkehrs wäre unter Beachtung von Zweckbindungsfristen zu prüfen.
<i>Nächste Schritte</i>	Klärung Busverkehrsführung, Veranstaltungs- und Nutzungskonzeption, städtebaulich-freiraumplanerische Planung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	kommunale und private Mittel, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. A 3 Modellhafte Sanierung und Neubau öffentlicher Bauten	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland



<i>Standort</i>	Insb. Schulen, Verwaltungsgebäude
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Öffentliche Hochbaumaßnahmen werden in vorbildlicher und innovativer Bauweise (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Multifunktionalität, Baukultur) umgesetzt. Sie wirken als exemplarische Vorbilder für private Vorhaben.
<i>Nächste Schritte</i>	Wahl geeigneter Objekte, bauliche Ausführungsplanungen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis langfristig (bis 2020-2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	kommunale Mittel, Infrastrukturförderprogramme z.B. Bund, Land BRB und KfW, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. A 4 | Entwicklung der Paretzer Denkmal-Landschaft

<i>Träger</i>	Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, Stadt Ketzin/Havel, private Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Denkmalbehörden, LAG Havelland
<i>Standort</i>	Ortskern Paretz und Umfeld
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Das Denkmalensemble von Schloss Paretz und Gutsdorf soll als baukulturelles und kulturtouristisches Highlight der Stadt hochwertig weiterentwickelt werden. Ein zukünftiger Fokus liegt dabei auf den Wirtschafts- und Nebengebäuden, die den größten Sanierungsbedarf aufweisen und für die eine Nachnutzung oft schwierig ist. Zweiter Schwerpunkt ist die behutsame, denkmalgerechte Anpassung des Freiraums von Straßen, Parkanlagen, Nutzgärten und Kulturlandschaft an zeitgemäße Ansprüche.
<i>Nächste Schritte</i>	Identifikation vorrangiger Sanierungs- und Entwicklungsobjekte, Eigentümeraktivierung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	kommunale und private Mittel, LEADER, Stiftungsmittel, Denkmalförderung, Tourismusförderung

Nr. A 5 | Aufwertung Villa Havelblick

<i>Träger</i>	private Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Denkmalbehörden, Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	Potsdamer Straße 25
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Dieses stadtbildprägende Baudenkmal der Fabrikantenvilla von 1877 bildet auf halber Strecke zwischen den Ortskernen Ketzin und Paretz ein wichtiges Bindeglied der touristischen Perlenkette. Die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes und auch der Freiflächen soll weiter vorangetrieben werden. Eine (halb)öffentliche, tourismusbezogene

	oder soziokulturelle Nutzung ist anzustreben.
<i>Nächste Schritte</i>	Eigentümerkommunikation
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis ca. 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	private Mittel, LEADER, ggf. nutzungsbezogen weitere Fördermittel, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. A 6 Qualifizierung öffentlicher Grünanlagen

<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Fünf ausgewählte Standorte
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	  
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>In der Kernstadt liegen verschiedene öffentliche Grünflächen mit unklarer Funktion. Die folgenden öffentlichen Grünflächen sollen mit einer differenzierten Profilbildung aufgewertet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Havelpromenade / Baustraße: Freiraum für Spiel- und Freizeitnutzungen, Nähe zu Jugendzentrum und Vorzugsstandort neuer Kindergärten - Zentrale Havelpromenade: Touristische Aufenthaltsqualität und Visitenkarte der Stadt - Alter Friedhof Albrechtstraße: Besinnlicher Ort der Ruhe, Natur und Kunst mit Bezug zur Kirche und früheren Friedhofsnutzung - Markt mit Grünfläche Nordseite: Belebung als Treffpunkt und Kommunikationsort (siehe A2) - Schlosspark Paretz: Stärkung des Denkmalwerts und der kulturtouristischen Funktion (siehe A4)
<i>Nächste Schritte</i>	Freiraumplanungen, Akteursbeteiligung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Mittel- bis langfristig (2024 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Städtebauförderung, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. A 7 Weiterentwicklung Mietwohnungsbestand

<i>Träger</i>	GWV Ketzin und andere Eigentümer größerer Mietwohnungsbestände
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	Am Mühlenberg, Fontanesiedlung, Parkring Paretz
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Der vorwiegend aus der DDR-Zeit stammende Mietwohnungsbestand der größeren Vermieter deckt auf dem Ketziner Wohnungsmarkt wichtige, insbesondere auch kostengünstige Segmente ab. Diese Bestände sind mit ihren spezifischen Qualitäten zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie bildet hier eine wichtige konzeptionelle Grundlage. Wichtige Aspekte sind dabei Barrierefreiheit, ein</p>



	altersgerechter Umbau, Energieeffizienz und Steigerung der Wohnqualität für unterschiedliche Zielgruppen. Auch die Nutzung erneuerbarer Wärme aus dem Umfeld über neue Wärmenetze (siehe Maßnahme F 12) kann ein Potenzial zur Weiterentwicklung dieser Bestände sein.
<i>Nächste Schritte</i>	Bestandsentwicklungsstrategien der Wohnungsunternehmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurz- bis langfristig (2020 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Mittel der Wohnungseigentümer, Wohnraumförderung des Landes, Förderprogramme zur Sanierung von Wohnbauten (KfW)

Nr. B 1 Einzelhandelssteuerung	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer
<i>Standort</i>	Konzentration auf Nauener Straße, Rathausstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt, III – Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der B-Plan "Einzelhandel" muss im Hinblick auf die Planungen für die Zuckerfabrik und das Bahnhofsumfeld überarbeitet und angepasst werden. Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung durch bedarfsgerechte und integrierte Ansiedlung zusätzlicher Angebote und Ausschluss stadunverträglicher Entwicklungen sollte das neu herausgebildete Ketziner Stadtzentrum am Späth'schen Gutshof und an der Nauener Straße stärken. Stadunverträgliche, übermäßige Ausweisungen Einzelhandelsflächen sind zu vermeiden. Die unmittelbar wohngebietsbezogene Nahversorgung in zukünftigen Wohnungsbauschwerpunkten Zuckerfabrik und Potsdamer Straße / Schützenplatz soll angestrebt, aber die Ansiedlung zentrumsrelevanter Funktionen vermieden werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Akteursbeteiligung, Bauleitplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (gering, unter 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel

Nr. B 2 Online-Plattform Ketzin/Havel – Paretz	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Gewerbetreibende, Kultur- und Tourismusakteure, zivilgesellschaftliche Institutionen
<i>Standort</i>	Konzentration auf Nauener Straße, Rathausstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt, III – Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Ein „Virtueller Marktplatz“ soll als Vernetzungs- und Infoportal für Handel, Dienstleistung, Tourismus und Engagement aufgebaut werden. Die Plattform der Smart-Village-App, an deren Entwicklung die Stadt Ketzin/Havel teilnimmt, soll genutzt werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Rahmen für Interaktive Anwendungen präzisieren, Ausschreibung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)

<i>Kosten</i>	Offen (gering, unter 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Fördermittel Wirtschaftsförderung oder Digitalisierung/Smart City

Nr. C 1 Stärkung Bürgerschaftliches Engagement	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, zivilgesellschaftliche Institutionen
<i>Wichtige Partner</i>	Soziale Träger
<i>Standort</i>	gesamtstädtisch
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt, II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteile soll über Vereine und Zivilgesellschaft stärker bürgerschaftlich getragen werden. In der Kernstadt stehen eine zusammenwachsende Stadtgesellschaft von Alt- und Neubürgern und Intensivierung des soziokulturellen Lebens im Fokus. Ein thematisch breit aufgestellter Bürger- oder Kulturverein aus der "Ketziner Basis", der ggf. auch den Heimatverein integrieren und thematisch erweitert, könnte diese Funktion erfüllen In den Ortsteilen wiederum liegt das Augenmerk auf der Sicherung von vorhandenem Engagement, Daseinsvorsorge und Netzwerken im demographischen Wandel. Der Wandel vom Ehrenamt und Vereinswesen zur organisierten und ggf. auch etwas professioneller aufgestellten Gemeinschaft kann auch über Stiftungsmodelle unterstützt werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Beteiligung der Vereine und engagierten Bürger, professionelles Ehrenamtscoaching
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (gering, unter 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Ehrenamtsförderung, kommunale Mittel, Vereinsmittel, Stiftungen

Nr. C 2 Ausbau Schulinfrastruktur	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland, Schulen
<i>Standort</i>	Oberschule, Grundschule, ggf. Stadt Potsdam
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	In einem kommunalen Bedarfsplan für soziale Infrastruktur wird die Notwendigkeit weiterer Schulen und Tragfähigkeit bestehender Einrichtungen analysiert. Der Ausbau des Schulprofils mit Modernisierung der bestehenden Schulstandorte (bauliche Investitionen im Rahmen energetischer Stadtsanierung, konzeptionelle Erweiterungen im Rahmen von Digitalisierung, Toleranzbildung und Einführung einer gymnasialen Oberstufe) soll auf Basis des Bedarfsplans erfolgen.
<i>Nächste Schritte</i>	Bedarfsanalyse, Abstimmung mit Schulentwicklungsplanung des Landkreises
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Förderprogramme Soziale Infrastruktur, Städtebauförderung für Grundschule, kommunale Mittel



Nr. C 3 Ausbau der Infrastruktur der Kindertagesbetreuung	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Kindergartenstandorte und Träger
<i>Standort</i>	Bestehende Einrichtungen, neuer Standort in Kernstadt ggf. Rathausstraße 28
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt, II –Dorfkerne, III - Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Errichtung der im B-Plan Baumschulwiese geplanten Kindertagesstätte. In einem kommunalen Bedarfsplan für soziale Infrastruktur wird die Notwendigkeit weiterer Kitas und Tragfähigkeit bestehender Einrichtungen unter Berücksichtigung der Entwicklung des Areals Zuckerfabrik sowie dem Erhalt und der bedarfsgerechten Anpassung der dezentralen Versorgung in den Ortsteilen analysiert. Neue Kitas in den neu entstehenden Wohngebieten sollen über Städtebauliche Verträge gesichert werden sollten. Für eine eventuell zusätzlich notwendig werdende Einrichtung in der Kernstadt soll vorzugsweise der Standort Rathausstr. 28 mit gemeinsamer Nutzung der Außenanlagen der angrenzenden Freilichtbühne und ggf. weiterer Anlagen und Infrastruktur in der Nachbarschaft (Jugendzentrum, Turnhalle) in Betracht gezogen werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Bedarfsanalyse
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Förderprogramme Soziale Infrastruktur, Städtebauförderung, kommunale Mittel, Investitionen Träger, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. C 4 Begegnungszentrum Am Mühlenweg	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Engagierte Bürger und Vereine
<i>Standort</i>	Wohngebietszentrum Am Mühlenweg
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Für das Wohnquartier Am Mühlenweg soll ein kleines Nachbarschaftszentrum als generationsübergreifender, niedrighschwelliger Treffpunkt eingerichtet werden.
<i>Nächste Schritte</i>	
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis ca. 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Städtebauförderung, kommunale Mitte

Nr. D 1 Multifunktionale Doppelsporthalle	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Sportvereine, Landkreis Havelland, Oberschule
<i>Standort</i>	Innenstadt Ketzin, in fußläufiger Erreichbarkeit der Oberschule
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt

<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Oberschule benötigt eine den Anforderungen des Schulsports entsprechende Sporthalle als Ersatz für die unterdimensionierte und ungünstig gelegene Turnhalle in der Rathausstraße. Eine moderne Doppelturnhalle (968 m ² Sportfläche) sollte neben der Nutzung für den Schulsport auch für den Vereinssport zugänglich und darüber hinaus möglichst multifunktional für soziokulturelle Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen nutzbar sein. Bei der Standortwahl ist eine integrierte Lage, die zur Belebung der Innenstadt beiträgt zu bevorzugen.
<i>Nächste Schritte</i>	Standortwahl, Bauplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	2.500.000 €
<i>Finanzierungsquellen</i>	Förderprogramme Soziale Infrastruktur, Städtebauförderung, kommunale Mittel

Nr. D 2 | Revitalisierungsstrategie und -kampagne Altstadt

<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Immobilien Eigentümer, Gewerbetreibende, Wirtschaftsförderung
<i>Standort</i>	Historische Altstadt Ketzin
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Komplementär zur Stärkung der Einzelhandelslagen im nördlichen Stadtzentrum (siehe B 1) wird eine Strategie für die stärkere Belebung und Aktivierung der historischen Altstadt durch Nutzungsalternativen zum Einzelhandel verfolgt. Als Ersatz für die verlorene Einzelhandelsfunktion wird die soziokulturelle und touristische Prägung der Altstadt stärker betont. Ansiedlungen von höherwertigem Hotel- und Gastronomiegewerbe, sowie Cafés und Freizeit-, Sport-, Kultureinrichtungen werden unterstützt.
<i>Nächste Schritte</i>	Vernetzung Gewerbetreibende
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (gering, unter 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, ggf. individuelle nutzungsbezogene Fördermöglichkeiten

Nr. D 3 | Weiterentwicklung öffentlicher Funktionen Rathausstraße 26

<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Jugendzentrum, (Sport)vereine, Gesundheitswirtschaft
<i>Standort</i>	Rathausstraße 26
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die alte Turnhalle sollte nach Wegfall der schulsportlichen Hauptnutzung vor allem für den Bereich Vereins-, Freizeit-, Kleinkinder- oder Gesundheitssport auch in Verbindung mit privatwirtschaftlichen Nutzungen (Gesundheits- und Rehasport, Tanzkurse etc.) ausgerichtet werden. Generationsübergreifende Ansätze können durch die Einbeziehung des Jugendzentrum, des angedachten Kita-Neubaus Rathausstr. 28 und durch eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung der Freilichtbühne gestärkt werden.



<i>Nächste Schritte</i>	Erarbeitung Nutzerprofil, Beteiligung Akteure
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis ca. 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Städtebauförderung, ggf. individuelle nutzungsbezogene Fördermöglichkeiten, kommunale Mittel, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. E 1 Umgehungsstraße Ketzin	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel, Land Brandenburg
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland
<i>Standort</i>	Nördlicher und östlicher Rand Kernstadt Ketzin
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Die Kernstadt und insbesondere der zentrale Straßenzug Rathausstraße – Rudolf-Breitscheid-Straße – Potsdamer Straße – Ortsdurchfahrt Paretz soll vom Durchgangsverkehr entlastet werden.</p> <p>Ein erster Abschnitt einer Ortsumgehung ordnet die Straßenführung im zu entwickelnden Bahnhofsumfeld neu. Von einem neuen Kreisverkehr Nauener Straße / Brandenburger Chaussee ausgehend wird bei Reaktivierung der Bahnstrecke eine neue Bahnquerung und eine geradlinige Verlängerung zur Falkenrehder Chaussee angelegt und die überörtlich wichtige Verbindung L 92 – L 862 ohne abknickende Straßenverläufe aufgewertet und die Verbindung nach Potsdam über Paretz vom Durchgangsverkehr entlastet.</p> <p>Ein zweiter Bauabschnitt als Verbindung vom neuen Knoten Falkenrehder Chaussee zur Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße könnte später im weiteren Verlauf den östlichen Siedlungsrand und ggf. langfristig optional entwicklungsfähige Baufelder erschließen und die bisherigen Sackgassen Mühlenweg, Feldstraße und Grüner Weg anbinden. Verlauf, verkehrliche Auswirkungen und Kosten-Nutzen-Effizienz insbesondere dieses zweiten Abschnittes sind im Detail in einem Verkehrskonzept zu prüfen.</p>
<i>Nächste Schritte</i>	Detaillierte Bedarfsanalysen, Abstimmung mit Land und Planfeststellungsverfahren
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Landesmittel, GVFG, Städtebauförderung, kommunale Mittel

Nr. E 2 Infrastruktur für zukunftsweisenden, CO₂-neutralen MIV	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel, private Betreiber
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Zentrale Standorte
<i>Zentrale Vorhaben</i>	I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Ladesäulen für Elektro- oder Wasserstoffmobilität, Sharing-Angebote und Mobilitätsverknüpfungen sind gezielt im Stadtkern anzulegen. E-Mobilität kann auch für die Abnahme des regionalen überschüssigen Windstroms genutzt werden. Vorzugsstandorte

	sind durch hohen Publikumsverkehr, insbesondere auch Besucher der Stadt gekennzeichnet. Zu prüfen wären neben der Bestandsanlage am Markt Orte wie Bahnhof, neues Wohnquartier Zuckerfabrik, Schiffsanleger, Siedlung Am Mühlenweg oder das neue Stadtzentrum an der Späth'schen Gutsanlage. Auch die kommunale Fahrzeugflotte kann ggf. in neue Angebote integriert werden (Modell BARshare im Landkreis Barnim).
<i>Nächste Schritte</i>	Detaillierte Machbarkeitsstudien
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Förderprogramme für umweltfreundliche Mobilität, private Investitionen

4.3 Zentrales Vorhaben II: Lebenswerte Dorfkerne



Abbildung 23: Dorfmuseum Tremmen

(Quelle: Lothar Lehnhardt / Dorfmuseum Tremmen von de.wikipedia.org/wiki/Tremmen)

Das Zentrale Vorhaben „Lebenswerte Dorfkerne“ rückt die nicht mit der Kernstadt verknüpften Ortsteile Etzin, Falkenrehde, Paretz, Tremmen, und Zachow (mit Gutenpaaren) in den Fokus. Obwohl diese Ortsteile räumlich nicht zusammenhängend über das Stadtgebiet verteilt sind, stehen sie in ihrer künftigen Entwicklung vor ähnlichen Herausforderungen. Auch in Paretz sind trotz der besonderen kulturellen Funktionen die typischen Entwicklungsbedingungen eines ländlichen Ortsteils prägend. Dieses Zentrale Vorhaben bündelt einerseits Maßnahmen zur Sicherung der Lebensqualität, des sozialen Zusammenhalts, der ökonomischen Entwicklung und der Daseinsvorsorge in den dörflichen Siedlungen. Andere Maßnahmen zielen auf die Aufwertung des baulichen und kulturlandschaftlichen Erbes ab.



Nr. A 8 Dorferneuerung	
<i>Träger</i>	Private Eigentümer, Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Ortsbeirate
<i>Standort</i>	Dörfliche Ortskerne
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Leerstand und Sanierungsbedarf ortsbildprägender Bauten und Problemobjekte sollen abgebaut werden. Insbesondere Erhalt und Entwicklung, bedarfsweise die Umnutzung von Dorfkirchen oder historischen Landwirtschaftsgebäuden sind zu unterstützen. Notwendige Straßenbaumaßnahmen sollen den dörflichen Charakter erhalten, neue Qualitäten schaffen und veränderte Mobilitätsbedürfnisse berücksichtigen.
<i>Nächste Schritte</i>	Beteiligung und Eigentümeraktivierung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis langfristig (2024 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Für Gebäude vorrangig private Mittel, ggf. LEADER, für Straßenbau GVFG und kommunale Mittel (derzeit Wegfall KAG-Finanzierung)

Nr. A 9 Erhalt, Sanierung und Entwicklung Ortskern Gutenpaaren	
<i>Träger</i>	Private Eigentümer, Ev. Kirche
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, Denkmalbehörden
<i>Standort</i>	Gutenpaarener Dorfstraße 22-23, 26 und 27
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Im Ortskern des Dorfes Gutenpaaren an der Dorfstraße befindet sich mit dem Herrenhaus von ca. 1700 mit Nebengebäuden (Dorfstr. 26-27), dem Gutshof mit Wirtschaftsgebäuden von ca. 1800 (Dorfstr. 22-23) und der Dorfkirche wertvolle Baudenkmale. Insbesondere die beiden Gutshausanlagen sind baulich stark geschädigt. Auch die benachbarte Dorfkirche weist Erneuerungsbedarf auf.
<i>Nächste Schritte</i>	Eigentümeraktivierung, ggf. ordnungs- oder denkmalrechtliche Maßnahmen, Entwicklungskonzept
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, ggf. LEADER, Denkmalförderung

Nr. A 10 Erhalt, Sanierung und Entwicklung Gutsanlage Falkenrehde	
<i>Träger</i>	Private Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, Denkmalbehörden
<i>Standort</i>	Potsdamer Allee 30 – 32c
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	 

<i>Kurzbeschreibung</i>	Teile der Gutsanlage stehen unter Denkmalschutz. Die ausgedehnte Anlage ist durch eine vielfältige gewerbliche Nutzung gekennzeichnet (Hotel, Metallverarbeitung, Kfz- und Landmaschinentechnik). Entwicklungsziel ist sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die historisch wertvollen Elemente zu erhalten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der historischen Brennerei.
<i>Nächste Schritte</i>	Eigentümeraktivierung, Beteiligung Gewerbetreibende, Entwicklungskonzept für Gesamtanlage, ggf. ordnungs- oder denkmalrechtliche Maßnahmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, ggf. LEADER, Denkmalförderung

Nr. C 5 Qualifizierung Dorfgemeinschaftszentren

<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Ortsansässige Vereine, Ortsbeiräte
<i>Standort</i>	Dorfgemeinschaftshaus Falkenrehde, Potsdamer Allee 37 b Dorfgemeinschaftshaus Zachow, Gutenpaarener Dorfstr. 1 g Mehrzweckhalle Etzin, An der Sandschelle 3 Veranstaltungs- und Versammlungsraum Tremmen, Schulstraße 16
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die in allen Ortsteilen außer Paretz vorhandenen Gemeinschaftshäuser sind als Orte des sozialen Miteinanders, baulich, organisatorisch und funktional zu sichern und zu stärken. Passende Nutzungen sind zu integrieren und die oft ehrenamtlichen Strukturen sind zu festigen. Diese Orte stellen die Infrastruktur für die Maßnahme C1 – Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements bereit.
<i>Nächste Schritte</i>	Erarbeitung individuelle Entwicklungskonzepte für jedes Dorfgemeinschaftshaus mit den Akteuren vor Ort und Unterstützung lokales Ehrenamt
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, ggf. LEADER, Dorferneuerungsprogramme

Nr. C 6 Stärkung Freiwillige Feuerwehren

<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Ortsfeuerwehren
<i>Standort</i>	Feuerwachen in den Ortsteilen
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Jeder Ortsteil (bis auf Zachow) verfügt über eine eigene Freiwillige Feuerwehr. Diese sind nicht nur wichtige lokale Institution der Daseinsvorsorge und des Katastrophenschutzes, sondern auch eine Plattform für bürgerschaftliches Engagement und Identifikation vor Ort. Die Feuerwehren sollen erhalten und mit technischer und räumlicher Ausstattung angemessen gerüstet werden. Eine wichtige Aufgabe bleibt die Nachwuchsgewinnung im demographischen und sozialen Wandel.



<i>Nächste Schritte</i>	Regelmäßige Kommunikation
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel und spezifische Finanzierungsprogramme

Nr. C 7 Bedarfsgerechte Entwicklung Sportstätten	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Sportvereine
<i>Standort</i>	Sportplätze
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Das Sportstättenentwicklungskonzept von 2013 hat bereits den Handlungsbedarf zur bedarfsgerechten und tragfähigen Entwicklung der Sportplätze in den Ortsteilen aufgezeigt. Da jeder Ortsteil über mindestens einen eigenen Sport- bzw. Bolzplatz verfügt, ist die Versorgung zwar quantitativ sehr gut, aber der hohe Sanierungsbedarf der Anlagen, die schwache Auslastung und hohe Betriebskosten erfordern eine Anpassung der Anlagen an die zukünftigen Bedarfe. Dabei sind gemäß Sportentwicklungsplanung Sanierungen und Stilllegungen zu verknüpfen. Zudem sollen eine Öffnung und Erweiterung des Angebots für Freizeitsportarten, neue Pflege-, Betriebs- und Bewirtschaftungskonzepte in den Ortsteilen erprobt werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Umsetzung Sportentwicklungsplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittel- bis langfristig (2024 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel und Sportinfrastrukturförderprogramme

Nr. E 3 Breitbandausbau und digitale Infrastruktur	
<i>Träger</i>	Netzbetreiber Digitale Infrastruktur
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	insb. Zachow/Gutenpaaren, Falkenrehde, Etzin, Wohngebiet „An der Havel“ in der Kernstadt
<i>Zentrale Vorhaben</i>	II –Dorfkerne, I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die digitale Infrastruktur ist kontinuierlich auf zeitgemäße technologische Stände auszubauen. Akuter Handlungsbedarf besteht in dörflichen Ortslagen, aber auch in neuen Wohngebieten der Kernstadt. Auf Grund technologischer Fortschritte können auch bisher gut versorgte Standorte wieder in den Fokus rücken. Da eine moderne digitale Infrastruktur ein entscheidender Standortfaktor ist, liegt ein Ausbau auch im öffentlichen Interesse.
<i>Nächste Schritte</i>	Ggf. Einwerbung Förderprogramm für einzelne Ortslagen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Förderprogramme für digitale Infrastruktur

Nr. F 1 Kulturlandschaftsentwicklung	
Träger	Land- und Forstwirtschaft, weitere großflächige Eigentümer
Wichtige Partner	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, Institutionen des Umweltschutzes, LAG Havelland
Standort	insb. Umfeld der Dörfer Falkenrehde, Paretz, Tremmen, Zachow/Gutenpaaren,
Zentrale Vorhaben	II –Dorfkerne
Handlungsfelder	
Kurzbeschreibung	Ziel ist die Pflege, Aufwertung und Erhalt des ländlichen historisch gewachsenen, touristisch interessanten Freiraums durch sensible landwirtschaftliche Nutzung. Eine landwirtschaftliche Anpassung im Klimawandel durch Nutzpflanzenauswahl und Wassermanagement, innovative Bewirtschaftungsformen, z.B. Kleinlandwirtschaft (z.B. Schäferei, mobiler Hühnerstall, Imkerei, Blüh- und Streuobstwiesen), ökologische Maßnahmen und Biotopschutz werden verknüpft.
Nächste Schritte	Strategie mit Akteuren konkretisieren
Umsetzungszeitraum	Kurz- bis langfristig (2020 bis 2035)
Kosten	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
Finanzierungsquellen	Private Mittel, Landwirtschafts- und Umweltschutzförderung

1.4 Zentrales Vorhaben III: Entwicklung des Areals Zuckerfabrik



Abbildung 24: Nutzungskonzept Entwicklung Zuckerfabrik, erster Entwurf Stand 2019 (Quelle: REALACE GmbH)



Das Areal Zuckerfabrik ist ein teils brachliegendes und in geringem Umfang gewerblich genutztes Stadtgebiet nördlich angrenzend an die Altstadt. Derzeit bestehen Planungen eines Projektentwicklers, das Areal einer Wohnbauentwicklung von ca. 500 Wohneinheiten, modernen Gewerbeimmobilien, touristischen Funktionen und sozialen Nutzungen zuzuführen. Dies hätte deutliche Auswirkungen auf die räumliche und demographische Struktur der Stadt sowie Angebot und Nachfrage von Versorgungsinfrastrukturen. Der Umfang der angedachten Baumaßnahmen hätte umfassende Auswirkungen auf die Ketziner Stadtentwicklung. Es ist das Ziel der Stadt Ketzin/Havel, ein stadträumlich und sozial integriertes Quartier zu entwickeln, dessen Qualitäten der Stadt und ihren derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern insgesamt zu Gute kommt, eine funktionelle Vielfalt erzeugt und die funktionalen Rollen der bestehenden Stadtquartiere verträglich ergänzt. Eine vielfältige Nutzungsmischung, die an die Tradition des Areals als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort anknüpft und auch für neue Branchen z.B. aus der Kreativ-, Digital- oder Gesundheitswirtschaft oder auch nicht störendem Handwerk attraktiv ist, soll entwickelt werden.

Die besonders sensiblen Belange der exponierten Havellage und der Erhalt der identitätsstiftenden, historischen Bausubstanz sind zu berücksichtigen. In diesem zentralen Vorhaben werden die sich privatwirtschaftlich selbsttragenden Maßnahmen nicht näher dargestellt, sondern es werden die Maßnahmen im öffentlichen Interesse, die im Zuge dieser Entwicklung umzusetzen sind, hervorgehoben.

Nr. A 11 Sanierung der historischen Bausubstanz der Zuckerfabrik	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, Denkmalschutzbehörden
<i>Standort</i>	Kernbereich Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Ziel ist der Erhalt und Wiedernutzung der historischen Bauten, insbesondere des Denkmalbestands (Produktionsgebäude mit Trocknungsgebäude und zwei Hallen), aber auch weiterer erhaltenswerter Bauten (Silo, Verwaltungsgebäude von ca. 1910 und aus DDR-Zeit). Erhalt und prioritäre Entwicklung der historischen Substanz sollen als vorrangiges öffentliches Interesse und städtebauliche Ziele mit dem Investor vertraglich gesichert werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Bebauungsplan/städtebaulicher Vertrag, Abstimmungen mit Investor und Denkmalbehörden
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Städtebauförderung, Denkmalschutzförderung

Nr. A 12 Städtebauliche Integration eines neuen Wohn- und Arbeitsquartiers	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, Gemeinsame Landesplanung
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik und Übergangsbereiche zur Stadt
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik

<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Fläche der Zuckerfabrik soll zu einem multifunktionalen, in die Stadt integrierten Quartier entwickelt werden. Die stadträumliche Verzahnung mit Altstadt, Einzelhandelsquartier Ketzin-Nord/Bahnhofsumfeld und dem Wohngebiet Am Mühlenweg über Bauweisen (Maß der baulichen Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltungen in Orientierung an lokalem Typus, Bezug insbesondere auf Baudenkmale und Altstadt herstellen), Erschließung (MIV-Erschließung über die Anbindung an die Falkenreher Chaussee/ Nauener Straße, um die Altstadt nicht zusätzlich zu belasten) und freiräumliche Gestaltung ist zu berücksichtigen.
<i>Nächste Schritte</i>	Bebauungsplan/städtebaulicher Vertrag, Anpassung FNP, Abstimmungen mit Investor
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Städtebauförderung, kommunale Mittel

Nr. A 13 Differenziertes Wohnungsangebot	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, weitere Investoren
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik, I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Eine soziale Mischung ist Entwicklungsziel. Es soll nicht nur frei finanziert Miet- und Eigentumswohnungsbau entstehen, sondern verschiedene Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen (Familien, Senioren, Single-Haushalte, Mehrgenerationenwohnen, integratives Wohnen) und angemessen hohem Anteil von sozialem, barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum.
<i>Nächste Schritte</i>	Analyse Wohnungsbedarfe, städtebauliche Konzepte
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Wohnraumförderung

Nr. A 14 Gutachten, Planungen und Bodenordnungen	
<i>Träger</i>	Eigentümer, Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	externe Fachexperten
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die städtebauliche Entwicklung der Zuckerfabrik ist ein komplexes Großprojekt, für das diverse Fachgutachten, formelle und informelle Planungen erforderlich sind. Derzeit erfolgt eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes an aktuelle Ziele der Quartiersentwicklung. Dabei müssen bestehende Konflikte in der bauplanungsrechtlichen Situation beseitigt werden. Baukulturelle Standards (Beteiligung,



	Wettbewerbsverfahren und Transparenz) sind zu beachten. Für die Umsetzung sind voraussichtlich Städtebauliche Verträge nach §11 BauGB und Bodenordnungen oder Eigentumsanpassungen notwendig.
<i>Nächste Schritte</i>	Konkretisierung Planungsbedarfe
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Städtebauförderung

Nr. B 3 Neue Kultur- und Arbeitswelten	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, weitere Investoren, Gewerbetreibende
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik, I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	  
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Die Zuckerfabrik soll nach den Vorstellungen der Stadt und auch der Investoren zu einem multifunktionalen Standort mit gewerblicher Nutzung im Dienstleistungssektor entwickelt werden. Ziel einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung ist es, hierbei auch Arbeitsplätze im Übergangsbereich von Privatwirtschaft, Kultur, Existenzgründung und Wissensökonomie zu schaffen, z.B. für Startups, Workshops, Ateliers, Co-Working-Spaces, Tagungs- und Meetingräume.</p> <p>Auch die Etablierung eines hochwertigen kulturellen Veranstaltungsorts mit ausstrahlender Wirkung wäre denkbar. Ein Raum für Veranstaltungen mit über 150 Teilnehmern, moderner technische Ausstattung und professionellem Betrieb wäre in Verbindung mit der Projektidee des Investors, einer „Akademie Zuckerfabrik“ denkbar.</p>
<i>Nächste Schritte</i>	Standortkonkretisierungen, Nutzungskonzepte
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Wirtschaftsförderung, Städtebauförderung

Nr. D 4 Erhalt soziokultureller Nutzungen	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, Vereine
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik, I – Kernstadt
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Derzeit im Entwicklungsgebiet ansässige Funktionen, die für die Stadtöffentlichkeit einen hohen Stellenwert besitzen, sind zu erhalten und zu stärken, etwa durch gesicherte, preislich tragfähige Standorte und Nutzungen für Vereine (Wassersport- und Anglervereine, Stadtfeste und öffentliche Veranstaltungen).
<i>Nächste Schritte</i>	Standortkonkretisierungen, Nutzungskonzepte
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)

<i>Kosten</i>	Offen (gering, unter 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Vereinsmittel

Nr. E 4 Fußgängerfreundliche Verkehrsraumgestaltung in einem MIV-armen Quartier	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Eigentümer
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der nicht-motorisierte Verkehr soll im Quartier den öffentlichen Raum prägen. Verkehrsflächen werden daher vorzugsweise für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer angelegt. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und reduzierte Belastungen durch fließenden und ruhenden Verkehr oder die Anwendung innovativer Gestaltungsprinzipien (Shared-Space / Mischverkehrsfläche) sollen soweit möglich und sinnvoll umgesetzt werden. Eine gute Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Mobilitätskonzept im Rahmen der städtebaulichen Planung, Bauleitplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Städtebauförderung, Erschließungsbeiträge, private Investitionen

Nr. F 2 Altlastensanierung	
<i>Träger</i>	Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III – Zuckerfabrik, II –Dorfkerne, I – Kernstadt, V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Verdachtsflächen für Altlastenkontaminationen finden sich im gesamten Stadtbereich, auch in ländlichen Ortsteilen. Besonderer Handlungsbedarf besteht auf Grund der umfassenden Entwicklungsabsichten für das Werksgelände der Zuckerfabrik, für das eine Konzentration von Verdachtsflächen bekannt ist. Diese sind als Hemmnis für die weitere Entwicklung zu beseitigen.
<i>Nächste Schritte</i>	Gutachten und Bodenuntersuchungen, Finanzierungklärung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Investitionen, Städtebauförderung, EFRE, GRW, Umweltschutzprogramme

Nr. F 3 Grün- und Freiflächengestaltung mit ökologischem und sozialem Anspruch	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Gesamtes Planungsareal Zuckerfabrik
<i>Zentrale Vorhaben</i>	III - Zuckerfabrik



<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der ökologische Wert der Freiräume auf dem ehemaligen Industrieareal soll trotz dichter Bebauung und intensiverer Nutzung gegenüber der Bestandssituation gesteigert werden. Die gewachsene Ruderalvegetation hat ggf. inzwischen eigene ökologische Qualitäten entwickelt. Öffentliche Belange, insbesondere die Nutzung und Zugänglichkeit der Wasserlagen für die Allgemeinheit und die Schaffung öffentlicher Grünflächen mit attraktiven Aufenthaltsbereichen mit Nutzung für verschiedene Nutzergruppen (Spielplätze, Calisthenics-Anlage, Aufenthaltsbereiche ...) sind zu berücksichtigen.
<i>Nächste Schritte</i>	Städtebauliche Planung / Bauleitplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Investitionen, Städtebauförderung, kommunale Mittel

4.4 Zentrales Vorhaben IV: Natur- und Erholungslandschaft Havelraum



Abbildung 25: Schiffsanlegestelle Ketzin/Havel
(Quelle: eigene Aufnahme)

Im Zentralen Vorhaben "Natur- und Erholungslandschaft Havelraum" werden Maßnahmen gebündelt, welche die naturräumlichen Potenziale der vielfältigen Wasserlagen der Stadt Ketzin/Havel entwickeln und gleichzeitig schützen sollen. Übergeordnet Ziele sind dabei, die ökologische Situation auch unter den Bedingungen des Klimawandels zu verbessern, eine behutsame, umweltverträgliche touristische Nutzung maßvoll zu entwickeln und den Havelraum als Faktor der Lebensqualität der Stadt für die Bürger besser zugänglich zu machen. Dieses Vorhaben berührt wegen der großräumigen Dimension auch regionale Aspekte in besonderem Maß.

Nr. D 5 Haveluferweg	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	private Grundeigentümer
<i>Standort</i>	Westliche Stadtgrenze Roskow bis östliche Stadtgrenze Potsdam - Uetz
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, I – Kernstadt, II –Dorfkerne, III – Zuckerfabrik, VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Ziel ist die Schaffung einer (weitgehend) durchgehenden gewässernahen Wegeverbindung vom westlichen Stadtrand über Zachow – Ortsbereich Brückenkopf -Zuckerfabrik – Altstadt – Campingplatz – Fähranleger – Paretz in Richtung Potsdam. Der Anschluss an bestehende Uferpromenaden und Wegeabschnitte wird hergestellt. Zusätzliche, bzw. aufgewertete öffentliche Zugangswege für den Fuß- und Radverkehr zum Havelufer werden in Gutenpaaren, Zachow, am Tremmener Scheidgraben im Ortsbereich Brückenkopf, an der Baustraße und im Ortsteil Paretz geschaffen und ermöglichen eine bessere Anbindung der Siedlungsbereiche ans Havelufer. Freiräume und Grünflächen im Umfeld des Havelufers vereinbaren hohe ökologische Ansprüche mit hoher Aufenthaltsqualität. Öffentliche Uferbereiche werden soweit möglich gesichert.
<i>Nächste Schritte</i>	Trassenplanung, ggf. Grunderwerb
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Städtebauförderung, kommunale Mittel, LEADER, Radverkehrsprogramme, Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Nr. D 6 Ausbau der Wassertourismusangebote unter Berücksichtigung des Naturschutzes	
<i>Träger</i>	Tourismuswirtschaft
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland
<i>Standort</i>	Havelraum mit Schwerpunkt in Kernstadt und Paretzer Schleuse
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, I – Kernstadt, VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die touristischen Potenziale der Stadt werden im gezielten und präventiven Ausgleich zu ökologischen Schutzfunktionen genutzt. Die Profilierung als Stadt des sanften, naturnahen Wassertourismus wird durch bewusste umweltschonende Entwicklung der Tourismusinfrastruktur gestärkt, z.B. naturverträgliche Wahl der Standorte der Bootsanlegestellen und Lade-/ Tankinfrastruktur für Wasserwanderer, Sanitär- und Abfallmanagement an Bade-, Anlegestellen und Rast- bzw. Campingplätze, restriktive Handhabung von nicht-umweltverträglichen Nutzungen.
<i>Nächste Schritte</i>	Konkretisierung Maßnahmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Wirtschaftsförderung, ggf. spezifische Umweltschutzprogramme für Teilmaßnahmen



Nr. D 7		Qualifizierung Strandbad
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel	
<i>Wichtige Partner</i>		
<i>Standort</i>	Friedrich-Ludwig-Jahn-Weg 31	
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, I – Kernstadt	
<i>Handlungsfelder</i>		
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die naturnahen Bademöglichkeiten an der breiten Havel bilden ein zentrales touristisches Alleinstellungsmerkmal der Stadt. Aus ökologischen, betrieblichen und Sicherheitsaspekten soll ein offizieller Badebetrieb auf geeignete Standorte beschränkt werden. Die Sicherung eines qualitätvollen, öffentlichen Badebetriebs am bestehenden Strandbad hat hier aus kommunaler Sicht Priorität. Erholungsqualität, Umweltverträglichkeit und nachhaltiger Betrieb dieser Anlage sollen weiter gestärkt werden.	
<i>Nächste Schritte</i>	Qualitäts- und Effizienzsteigerung im laufenden Betrieb	
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)	
<i>Kosten</i>	Offen (gering, unter 100.000 €)	
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, ggf. spezifische Umweltschutzprogramme für Teilmaßnahmen	

Nr. E 5		Wasserpersonenverkehr
<i>Träger</i>	Private Betreiber, Stadt Ketzin / Havel	
<i>Wichtige Partner</i>		
<i>Standort</i>	Fähre und Anlegestellen im Stadtzentrum	
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, I – Kernstadt, VI – Region	
<i>Handlungsfelder</i>	 	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der bestehende Fähr- und Fahrgastbetrieb soll weiter entwickelt werden. Touristische Funktion und verkehrliche Erschließungen ergänzen sich dabei. Wichtigstes Element ist die zu erhaltende Fähre Ketzin/Havel - Schmergow im Verlauf der L 86. Touristisch geprägte Ausflugsschiffahrt verbindet Sehenswürdigkeiten entlang der Havel. Bei der Weiterentwicklung sollte eine umweltfreundliche Umstellung der Antriebsformen, z.B. auf Elektrobetrieb angestrebt werden. Als öffentliches Verkehrsmittel im Linienbetrieb wäre eine Direktverbindung von Ketzin/Havel über den Sacrow-Paretzer Kanal nach Potsdam eine alternative Vision. Die Infrastruktur der Anlegestellen könnte um einen Anleger an der Zuckerfabrik mit direkter Verknüpfung zur Havelländischen Kreisbahn ergänzt werden (siehe E 7).	
<i>Nächste Schritte</i>	Sicherung des laufenden Betriebs und Prüfung Potenziale	
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)	
<i>Kosten</i>	Offen (hoch, über 1 Mio. €)	
<i>Finanzierungsquellen</i>	Private Mittel, Wirtschaftsförderung	

Nr. F 4 Aktiver Landschafts-, Natur- und Biotopschutz	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin / Havel , private Flächeneigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Naturschutzbehörden, NGOs Umweltbereich
<i>Standort</i>	Fokus auf festgesetzte Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, EU Vogelschutzgebiete etc.)
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die diversen, bestehenden Schutzkategorien und Schutzkonzepte für die Havel- und Havelkanalzone sind zu beachten. Da in den kommenden Jahren bei steigender baulicher Investitionsdynamik wesentlich mehr Eingriffe in die Landschaft zu erwarten sind, sollten die nach BNatSchG §14 bzw. 15 erforderlichen Kompensationen auf Basis einer Eingriffs-Ausgleichsstrategie gezielt für eine ökologische Aufwertung eingesetzt werden. Auch kleinere ökologische Schutzmaßnahmen außerhalb der besonders wertvollen Havelzone sind in die Gesamtentwicklung einzubeziehen, wie z.B. die begonnene Renaturierung des Langen Pfuhs südwestlich von Falkenrehder Chaussee und Apfelchaussee.
<i>Nächste Schritte</i>	Erweiterung auf entwicklungsorientierten Naturschutz
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis langfristig (2020-2035)
<i>Kosten</i>	Offen (mittel, bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Ausgleichsmaßnahmen, öffentliche und private Mittel, Stiftungen, spezifische Förderprogramme

Nr. F 5 Vermittlung naturräumlicher Potenziale	
<i>Träger</i>	NGOs Umweltbereich
<i>Wichtige Partner</i>	Naturschutzbehörden
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet, insbesondere an sensiblen und wertvollen Orten
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die besonderen ökologischen Qualitäten der Stadt sind gezielt „in Szene zu setzen“. Umweltpädagogische Maßnahmen, kommunikative Marketingmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen wie die Schaffung von Blickbeziehungen und von Bereichen zum Verweilen, Naturpfade und Naturerlebnisräume stärken das Umweltbewusstsein und erschließen den Naturtourismus.
<i>Nächste Schritte</i>	Sensible Lösungen für Zielkonflikt zwischen Umweltschutz und touristischer Nutzung suchen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	mittel (bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Stiftungen, kommunale Mittel

Nr. F 6 Hochwasserschutz / Wassermanagement	
<i>Träger</i>	NGOs Umweltbereich
<i>Wichtige Partner</i>	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet, insbesondere an sensiblen und wertvollen Orten
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, VI – Region



<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Auf den nach den Prognosen mit dem Klimawandel einhergehenden häufigeren Wechsel von Trockenperioden und Starkregen bzw. Hochwasserrisiken ist durch aktive und passive Präventionsmaßnahmen zu reagieren. Wasserbauliche, landschaftsplanerische und technische Maßnahmen können sich dabei ergänzen.
<i>Nächste Schritte</i>	Konkretisierung der Handlungsbedarfe
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	hoch (über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Bundes-, Landesmittel, kommunale und andere öffentliche Mittel

Nr. F 7	Wasser- und Abwassermanagement im Ortsbereich Brückenkopf und im südlichen Teil der Ortslage Ketzin
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, private Eigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Brückenkopf, Schumachersiedlung, Kliemsiedlung
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum
<i>Handlungsfelder</i>	  
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung mit partieller Wohn- und Tourismusfunktion ist unmittelbar in die Gewässerlandschaft eingebettet. In dieser sensiblen Lage ist eine gezielte Anpassung an hohe Anforderungen des Gewässerschutzes erforderlich, punktuell besteht ggf. besonderer Handlungsbedarf im Bereich der Abwasserentsorgung. Dieser Handlungsbedarf besteht auch im südlichen Siedlungsbereich in Havelufernähe (südliche Werdersche Straße, An der Havel). Potentielle Konflikte der planungs- und baurechtlichen Situation insbesondere im Bereich Brückenkopf sind im Hinblick auf die bestehende Nutzung und Zulässigkeit von Vorhaben zu prüfen.
<i>Nächste Schritte</i>	Prüfung Baurecht und Erschließungssituation
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	mittel (bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	kommunale Mittel, ggf. Erschließungsbeiträge

Nr. F 8	Klimaanpassung
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Land- und Forstwirtschaft
<i>Wichtige Partner</i>	Landkreis, regionale Planungsgemeinschaft
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet
<i>Zentrale Vorhaben</i>	IV – Havelraum, II –Dorfkerne, VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	  
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der Klimawandel betrifft das gesamte Stadtgebiet, entsprechende Anpassungsmaßnahmen werden sich daher auch flächendeckend auf alle Stadtbereiche beziehen. Besonders sensibel sind jedoch neben den landwirtschaftlichen Flächen die wertvollen Biotope und Gewässer, die in diesem Zentralen Vorhaben im Fokus stehen. Das Maßnahmenspektrum umfasst vor

	allem die Felder Wasserhaushalt (Stichwort „Schwammstadt“), die (Wieder)Vernässung von ehemaligen Mooren und Feuchtgebieten, die Forstwirtschaft (Stichwort „nachhaltige/r Waldumbau und -bewirtschaftung“) und eine klimaresiliente Landwirtschaft. Die konkrete Umsetzung lässt sich erst aus vertiefenden Analysen ableiten.
<i>Nächste Schritte</i>	Definition konkreter Maßnahmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	hoch (über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Nationale Klimaschutzinitiative NKI, öffentlich, privat

4.5 Zentrales Vorhaben V: Innovativer Wirtschafts- und Energiestandort Ketzin Nord



Abbildung 26: Erdgasübernahmestation der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Potenzialstandort des Energiewendelabors
(Quelle: eigene Aufnahme)

Dieses Zentrale Vorhaben übersetzt das Teilziel des räumlichen Leitbilds „Nutzlandschaft Nauener Platte als Wirtschaftsraum profilieren“ in konkrete Maßnahmen und Projekte. Hiermit sollen die ökonomischen Potenziale dieses nördlichen Stadtraums für die Stadt Ketzin/Havel aktiviert werden. Im Fokus stehen dabei die standortprägenden Wirtschaftszweige Energie und Logistik sowie die harten und weichen Standortfaktoren, die durch neue Technologien zukunftsweisend ausgerichtet werden sollen. Weil diese Funktionen weniger auf die Kernstadt, sondern eher auf die



leistungsfähigen Verkehrsanbindungen und den Wirtschaftsstandort im östlichen Havelland ausgerichtet sind, spielt auch die regionale Einbindung der Maßnahmen eine wichtige Rolle.

Nr. A 15 Wohnkampagne „Einpendler zu Einwohnern“	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Unternehmen
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet, insbesondere auch medial
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord, VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Im Gewerbegebiet Etzin ist ein erheblicher Einpendlerüberschuss zu verzeichnen. Hier wäre ggf. ein Zuwanderungspotenzial für den Wohnstandort Ketzin/Havel zu erschließen, das über eine gezielte Bewerbung der Stadt als attraktiver Ort zum Leben und nicht nur zum Arbeiten mobilisierbar wäre.
<i>Nächste Schritte</i>	Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation mit Unternehmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	gering (bis 100.000 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel

Nr. B 4 Standortprofilierung Gewerbegebiet Etzin	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Unternehmen
<i>Wichtige Partner</i>	Wirtschaftsförderung LK Havelland
<i>Standort</i>	Gewerbegebiet Etzin
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Das Gewerbegebiet Etzin (GE/GI) soll durch gezieltes Standortmarketing für neu anzusiedelnde Nutzungen attraktiv werden. Besondere Standortqualitäten bestehen mit lokal vorhandenem erneuerbarem Überschussstrom und perspektivisch ggf. auch Wärme und / oder Wasserstoff für die Ansiedlung von energieintensivem Gewerbe. Auch die bereits starken Branchen Kfz-Verwertung und Logistikwirtschaft könnten weiter gestärkt werden. Auch der Eisenbahnanschluss ist als infrastrukturelles Potenzial und Standortfaktor verstärkt zu vermarkten. Das hohe Verkehrsaufkommen durch zahlreiche einpendelnde Arbeitskräfte kann ggf. durch Maßnahmen eines (über)betrieblichen Mobilitätsmanagements für das Gewerbegebiet effizienter und umweltfreundlicher gestaltet werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation mit Unternehmen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	gering (bis 100.000 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Wirtschaftsförderung

Nr. B 5 Erweiterung Gewerbeflächenangebote	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Flächeneigentümer
<i>Wichtige Partner</i>	Wirtschaftsförderung LK Havelland, Regionalplanung
<i>Standort</i>	Gewerbepark Etzin, Falkenrehder Chaussee
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Das Gewerbeflächenangebot soll um gut integrierte, moderne Flächen für neue oder auch innerhalb der Stadt zu verlagernde Gewerbenutzungen erweitert werden. Erweiterungen des Gewerbegebietes Etzin sollten geprüft werden. Dieses Gewerbegebiet war im 2018 aus formalen Gründen für unwirksam erklärten Regionalplan „Regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt“ verzeichnet. Ein weiterer Potenzialstandort für eine gewerbliche Nutzung liegt im Dreieck Nauener Straße / Falkenrehder Chaussee in Verbindung mit einer wieder hergestellten Bahnanbindung.
<i>Nächste Schritte</i>	Abstimmung mit Raumordnung, Bauleitplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	mittel (bis 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	für Planung und Erschließung Kommunale Mittel, Wirtschaftsförderung / GRW, private Mittel

Nr. B 6 Fachkräftebindung und Nachwuchsqualifizierung	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, Unternehmen
<i>Wichtige Partner</i>	Wirtschaftsförderung LK Havelland
<i>Standort</i>	Gesamte Stadt
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Der Wirtschaftsstandort Ketzin/Havel ist auf die Gewinnung von Fachkräften von außen angewiesen. In Kooperation mit der regionalen Wirtschaft sind Strategien zu entwickeln, wie Fachkräfte gesichert und ggf. auch verstärkt selbst ausgebildet werden können.
<i>Nächste Schritte</i>	Öffentlichkeitsarbeit
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	(gering, bis 100.000 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarktförderung, private Wirtschaft

Nr. F 9 Repowering und lokale Nutzung der Windkraft	
<i>Träger</i>	Windkraftanlagenbetreiber, Energiedienstleister (z.B. Edis)
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland, Stadt Ketzin/Havel, Kommunen Wustermark und Nauen
<i>Standort</i>	Windpark Nauener Platte
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord,, VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	 



<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Entwicklungspotenziale des interkommunalen Windparks Nauener Platte sind weitgehend ausgeschöpft. Die Errichtung zusätzlicher Windkraftanlagen oder ein Repowering (Ersatz alter Windräder durch moderne, leistungsfähigere Anlagen) sollte als Anlass genutzt werden, um die Stadt bzw. die Allgemeinheit wirtschaftlich an dieser Energiewende teilhaben zu lassen, z.B. über kommunale Anteile, Genossenschaftsmodelle oder verpflichtende Nutzung preisgünstiger erneuerbarer Energie vor Ort.
<i>Nächste Schritte</i>	Interkommunale Abstimmung, Anpassung der Bauleitplanung erforderlich
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Investitionen Energiewirtschaft und ggf. neuer Betreiberformen

Nr. F 10 Ausbau Sektorkopplung / Weiterentwicklung Energiewendelabor	
<i>Träger</i>	Dezentrale Energieerzeuger, Energiedienstleister (z.B. Edis)
<i>Wichtige Partner</i>	LK Havelland, Stadt Ketzin/Havel, Verbraucher
<i>Standort</i>	Etzin, Knoblauch, Falkenreher Chaussee
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord, I – Kernstadt, III – Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	In Ketzin/Havel sind im Rahmen des Energiewendelabors erste Ansätze zur verstärkten Nutzung des Überschussstroms aus Windenergie bereits angedacht bzw. erprobt worden (Produktionsstandort für "grünen Wasserstoff" in Power-to-Gas-Technologie Knoblauch, Umnutzung Aquifer-Versuchsspeicher durch Edis und GFZ Potsdam), an die angeknüpft werden kann. Die im Rahmen des Aufrufs „Reallabore der Energiewende“ 2019 nicht für eine Förderung ausgewählten Projektideen sollten in ggf. aktualisierter Form weiter verfolgt werden. Auch die in der Potenzialstudie „Ermittlung des Speicherbedarfs Erneuerbarer Energien auf der Nauener Platte“-Ansätze sind weiter zu verfolgen. Power-to-Heat-Ansätze und Speicherinfrastruktur für Strom und Wärme sind Schlüsselbausteine dieser Konzepte.
<i>Nächste Schritte</i>	Aufbau Akteursnetzwerk und Ideenkonkretisierung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Investitionen Energiewirtschaft und ggf. neuer Betreiberformen, diverse Förderprogramme

Nr. F 11 Nahwärmenetz und energetisches Modellquartier	
<i>Träger</i>	Wohnungsbauinvestoren, Energieversorger
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	Stadtzentrum
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord,, I – Kernstadt, III – Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	  
<i>Kurzbeschreibung</i>	Lokal aus Power-to-Heat gewonnene Wärme sollte vor Ort für eine lokale Wärmewende genutzt werden. Mit einem in der Potenzialstudie skizzierten neuen Nahwärmenetz könnte ein klimagerechtes, weitgehend CO2-neutrales Modellquartier in Ketzin/Havel unterstützt werden. Sowohl im Bestand (Altstadt Ketzin, Geschosswohnungsbauquartiere Am Mühlenweg und Theodor-Fontane-Straße) oder in der Neuentwicklung (Zuckerfabrik) sind

	geeignete Quartiere denkbar. Langfristig laufende Energielieferverträge sind dabei zu beachten. Auch die Einbindung des bestehenden Deponiegas-BHKW der MEAB wäre zu prüfen.
<i>Nächste Schritte</i>	Interkommunale Abstimmung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Investitionen Energiewirtschaft und ggf. neuer Betreiberformen, diverse Förderprogramme

Nr. F 12 Ökologische Aufwertung in bestehenden Gewerbegebieten	
<i>Träger</i>	Gewerbegebiet Etzin, kleinere Gewerbestandorte in der Kernstadt
<i>Wichtige Partner</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Standort</i>	Stadtzentrum
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord,, I – Kernstadt, II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	   
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Auch Gewerbegebiete sollen durch Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung, Mobilitäts- und Logistikkonzepte, Energiemaßnahmen und Ressourcenmanagement an gestiegene ökologische Anforderungen wie den Klimawandel und die Reduktion des Flächenverbrauchs angepasst werden. Weil nachhaltige Gewerbegebiete als zukunftsfähige Standorte einzuschätzen sind, tragen diese Maßnahmen auch zur wirtschaftlichen Stabilität der Standorte bei. Für brach liegende, nicht zukunftsfähige oder konflikträchtige Standorte, etwa in sensiblen Umfeld, kann auch eine aktive Rücknahme gewerblicher Nutzungen mit ökologischer Rekultivierung sinnvoll sein. Im Fokus stehen der Gewerbepark Etzin, die Deponie der MEAB und kleinere, z.T. störende und brachliegende Flächen in den Dorflagen und am östlichen Ortsrand von Ketzin.</p> <p>Die auf früheren gewerblichen Nutzungsstandorten und Eingriffszonen entstehenden Ruderalflächen mit neuen ökologischen Qualitäten sollen geschützt und gestärkt werden. Die ehemalige Ortslage Knoblauch und die Sukzessionsstandorte der aufgegebenen Sandgruben sind potentiell besonders wertvoll.</p>
<i>Nächste Schritte</i>	Ansprache Eigentümer und Gewerbetreibende
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Förderprogramme Umweltschutz, EFRE, ggf. GRW, Investitionen der Eigentümer, Kompensationsmaßnahmen nach Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nr. F 13 Kommunale Klimaschutzstrategien	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel
<i>Wichtige Partner</i>	Diverse öffentliche und private Akteure und Stadt und LK Havelland
<i>Standort</i>	Gesamtes Stadtgebiet
<i>Zentrale Vorhaben</i>	V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Für eine klimagerechte Stadtentwicklung bestehen in Ketzin/Havel viele Ideen und Anknüpfungspunkte, allerdings sind diese noch oft unkonkret, kaum strategisch verknüpft und die Schlüsselakteure noch nicht immer einbezogen. Eine integrierte Strategie und passende Umsetzungsstrukturen sind für die Gesamtstadt zu entwickeln und das noch relativ



	allgemeine Konzept des Landkreises ist zu konkretisieren. Schlüsselstandorte wichtiger Handlungsfelder wie Energieerzeugung, gewerbliche Produktion, Mobilität, Entsorgung und Landwirtschaft sind im nördlichen Stadtraum verortet.
<i>Nächste Schritte</i>	Interkommunale Abstimmung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio. €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	öffentliche und private Mittel, Förderprogramme der Nationalen Klimaschutzinitiative NKI

4.6 Zentrales Vorhaben VI: Regionale Vernetzung - Ketzin/Havel im Havelland

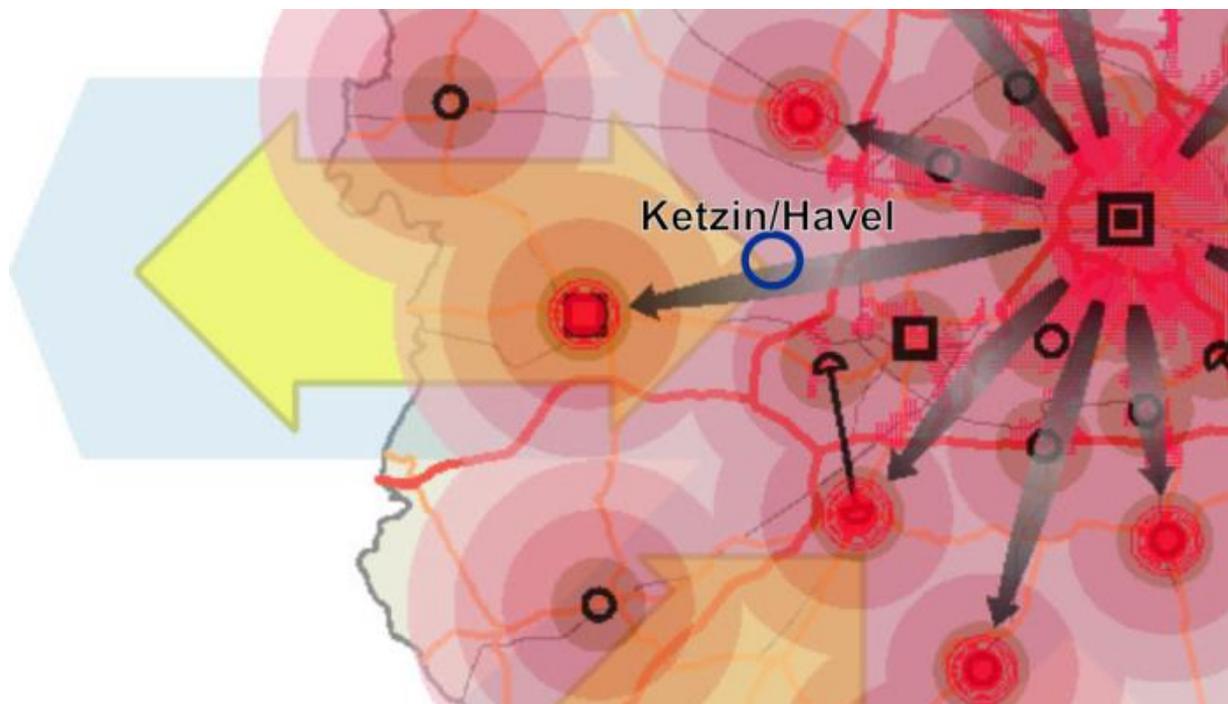


Abbildung 27: Ketzin im Kontext überregionaler Entwicklungen
(Quelle: Grundlage Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg, LEP HR, Plan „Synergien: Entwicklungsperspektiven im Zusammenhang nutzen“; Planausschnitt und eigene Bearbeitung)

Als kreisangehörige Kleinstadt im Ausstrahlungsbereich „stärkerer“ Zentren ist Ketzin/Havel zwangsläufig eng mit dem Umland verflochten. Eine nur auf das eigene Stadtgebiet fokussierte Stadtentwicklung ist daher alleine nicht ausreichend, sondern es gilt, Potenziale und Synergieeffekte aus der Kooperation mit den Nachbarkommunen und überlokalen Akteuren gezielt zu nutzen. Die Organisationsstrukturen und Institutionen für diese regionale Vernetzung bestehen bereits (siehe Kapitel 5.2).

Nr. B 7	Einbindung in die regionale Wirtschaftsförderung
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland
<i>Wichtige Partner</i>	Unternehmen und Gewerbetreibende
<i>Standort</i>	Wirtschaftsregion östliches Havelland

<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region, V – Wirtschaftsstandort Nord
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Über die Wirtschaftsförderung im Landkreis Havelland kann die Einbindung in branchenspezifische Unternehmensnetzwerke in der Region gestärkt werden.
<i>Nächste Schritte</i>	Vernetzung mit regionaler Wirtschaft
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	offen (gering, bis 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Wirtschaftsförderung, Landkreis Havelland

Nr. C 8 Regionale Abstimmung der Entwicklung von Bildungsinfrastruktur	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, Stadt Potsdam
<i>Wichtige Partner</i>	Bildungseinrichtungen, Kita-Träger
<i>Standort</i>	Ketzin/Havel und Umlandgemeinden
<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die soziale Infrastruktur in Ketzin/Havel ist entsprechend der demographischen Perspektiven weiter zu entwickeln. Versorgungsengpässe sind ebenso wie Überkapazitäten und nicht tragfähige Angebote zu vermeiden. Für den bedarfsgerechten Ausbau von Schulkapazitäten ist daher die regionale Kooperation zu stärken, um ggf. vorübergehende Bedarfsspitzen in guter Qualität durch die Nachbargemeinden abzudecken oder umgekehrt dort vorhandene Engpässe in Ketzin/Havel zu kompensieren. Enge und zu stärkende Verflechtungen in der Bildungslandschaft bestehen insbesondere mit Potsdam (nördliche Ortsteile), Nauen und Wustermark, sowie ggf. mit Brieselang.
<i>Nächste Schritte</i>	Abstimmung kommunaler und landkreisbezogener Schul- und Kitaentwicklungsstrategien
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	offen (gering, bis 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale Mittel, Landkreis Havelland, Stadt Potsdam

Nr. D 8 Vernetzung der touristischen Potenziale in der Region	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, Stadt Potsdam
<i>Wichtige Partner</i>	Touristische Institutionen,
<i>Standort</i>	Tourismusregion Havelland
<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region, I – Kernstadt, IV – Havelraum
<i>Handlungsfelder</i>	 
<i>Kurzbeschreibung</i>	Die Potenziale der touristischen Attraktivität der Stadt Ketzin/Havel kommen insbesondere in der regionalen Einbindung zur Geltung. Regionale Netzwerke, Leitsysteme, Kommunikation und Entwicklungsstrategien sind zu stärken. Im Feld des Kulturtourismus sind die Highlights Altstadt und Paretz über die verbindende Achse Potsdamer Straße (z.B. unter Einbeziehung der Bockwindmühle und Villa Havelblick) mit Potsdam verknüpft. Für die Profilierung des ländlichen Tourismus (Reiten, Wandern, Rad fahren, Bauernhof) ist die Orientierung auf das Havelland zu stärken, während in einem Netzwerk der Städte entlang der Havel das wassertouristische Thema zu profilieren ist. Die Zusammenarbeit mit



	regionalen Akteuren und Tourismusverbänden ist entscheidend.
<i>Nächste Schritte</i>	Stärkung gemeinsamer Kommunikation, Netzwerke und Vermarktungsplattformen
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	offen (gering, bis 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	LEADER, Kommunale Mittel, Landkreis Havelland, Stadt Potsdam

Nr. E 6 Neuorganisation stadtinterner und regionaler Busverkehr	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, VBB
<i>Wichtige Partner</i>	Havelbus
<i>Standort</i>	Tourismusregion Havelland
<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region, I – Kernstadt, II –Dorfkerne
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Erweiterung und Aufwertung des ÖPNV-Angebotes durch schnelle Direktverbindungen zu den umliegenden Oberzentren Potsdam, Berlin, Brandenburg a.d.H. und dem zukünftigem ÖPNV-Drehkreuz Potsdam-Nord (Bahnhof Marquardt) unter Berücksichtigung weiterführender Linien über Fahrland – Krampnitz – Spandau. Die Optimierung des Stadtverkehrs innerhalb der Kernstadt und zu den Ortsteilen kann durch Linienüberlagerungen und durch flexible, bedarfsgerechte Angebote, ggf. auch in neuen Formen, erfolgen.
<i>Nächste Schritte</i>	Netzplanung, Wirtschaftlichkeitsberechnung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig (2020 bis 2023)
<i>Kosten</i>	offen (gering, bis 100.000 €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale und Landesmittel, Regionalisierungsmittel

Nr. E 7 Reaktivierung Havelländische Kreisbahn Ketzin/Havel - Wustermark	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, VBB
<i>Wichtige Partner</i>	Havelländische Eisenbahn
<i>Standort</i>	Ketzin/Havel - Wustermark
<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region, I – Kernstadt, V – Wirtschaftsstandort Nord,, III – Zuckerfabrik
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke für den Personenverkehr. Der Endausbau im Verlauf der ehemaligen Werksgleise der Zuckerfabrik bis unmittelbar an die Havel sollte geprüft werden. Hiermit können zum einen das potenzielle Entwicklungsgebiet und die Altstadt besser erschlossen werden und zum anderen könnte die touristische Verknüpfung mit der Havelschiffahrt erfolgen. Es entstehen drei Haltepunkte Ketzin/Havel - Hafen, Ketzin/Havel - Stadt und Gewerbepark Etzin/Tremmen zur Erschließung des dortigen großen Arbeitsplatzangebots. Der Ausbau der Nutzung für Güterverkehr, ggf. durch weitere Anschlussgleise, ist zu unterstützen.
<i>Nächste Schritte</i>	Netzplanung, Wirtschaftlichkeitsberechnung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	langfristig (2029 bis 2035)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio €)

<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale und Landesmittel, Regionalisierungsmittel, Infrastrukturförderprogramme des Bundes
-----------------------------	--

Nr. E 8 Ausbau städtisches und regionales Radwegenetz	
<i>Träger</i>	Stadt Ketzin/Havel, LK Havelland, Stadt Potsdam
<i>Wichtige Partner</i>	
<i>Standort</i>	Wichtigste lokale und überörtliche Verbindungen
<i>Zentrale Vorhaben</i>	VI – Region, I - Kernstadt1, II –Dorfkerne, IV – Havelraum
<i>Handlungsfelder</i>	
<i>Kurzbeschreibung</i>	Verbindung zwischen der Kernstadt und den angrenzenden dörflichen Ortsteilen, Etablierung regionaler Radrouten am nördlichen Havelufer als Radwegeverbindung Ketzin/Havel – Paretz – zukünftiges ÖPNV-Drehkreuz Potsdam-Nord (Bahnhof Marquardt) mit Beseitigung des Engpasses Straßenbrücke über den Havelkanal östlich von Paretz. Ausbau der Radwegeverbindung nach Westen Richtung Roskow, auch als Anlage eines touristisch ausgerichteten nördlichen Havelradwegs.
<i>Nächste Schritte</i>	Netzplanung
<i>Umsetzungszeitraum</i>	mittelfristig (2024 bis 2028)
<i>Kosten</i>	offen (hoch, über 1 Mio €)
<i>Finanzierungsquellen</i>	Kommunale und Landesmittel, Radinfrastrukturförderprogramme des Bundes

5 Umsetzungsstrategie

5.1 Umsetzungsverfahren

Prioritäten

Im INSEK wird ein langfristiger Stadtentwicklungsprozess mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren umrissen. Einige Maßnahmen, wie etwa die bedarfsgerechte Entwicklung sozialer Infrastruktur, sind in diesem Zeitraum eher kurzfristig angesiedelt, während andere wie beispielsweise komplexe Klimaanpassungsmaßnahmen, langfristige Projekte darstellen, die auch über 2035 hinausweisen. Entsprechend unterschiedlich sind der Konkretisierungsgrad und der Bedarf vertiefender Planungen für die einzelnen Maßnahmen einzuschätzen.

Die räumliche Prioritätensetzung der Stadtentwicklung ist dem Räumlichen Leitbild in Kapitel 3.2 zu entnehmen. Die Kernstadt und die stadtprägende Havelzone und der Ketziner Norden als Schwerpunkttraum der ökonomischen, infrastrukturellen und technologischen Entwicklung sind auf Grund ihrer Bedeutung für die Gesamtstadt hervorzuheben. Finanzielle Prioritätensetzungen sind dem in Kapitel 5.3 folgenden Finanzierungskonzept zu entnehmen.

Monitoring und Erfolgskontrolle

Eine langfristige Stadtentwicklungsstrategie bedarf einer regelmäßigen Überprüfung, ob die Zielsetzungen noch aktuell und der eingeschlagene Weg auch für die Erreichung dieser Ziele passend



ist. Die im Konzept vorgeschlagene Maßnahmen sollten in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob sie bereits umgesetzt sind, noch im Prozess befindlich, perspektivisch weiter verfolgt oder auch nicht mehr umgesetzt werden sollen.

Ein Monitoringinstrument als systematische Erfassung zentraler Indikatoren kann die Prüfung zusätzlich erleichtern. Hierbei werden quantitative messbare Indikatoren möglichst jährlich erhoben und mit früheren Jahreswerten, Prognosen und Zielmarken abgeglichen. Der Verfahrensaufwand muss dabei für eine kleine Verwaltung handhabbar bleiben, daher sollten primär Daten erfasst werden, auf welche die Kommunalverwaltung direkten Zugriff hat, und die nur geringfügige Aufbereitung erfordern. Für alle Daten wird eine kleinräumig differenzierte Erfassung nach Ortsteilen angestrebt. Das Monitoring soll folgende Indikatoren umfassen:

Demographie

- Bevölkerungsbestand mit Staatsangehörigkeit, Differenzierung nach deutsch, EU-Ausländer, Nicht-EU-Ausländer (Quelle: eigene Erhebungen)
- Bevölkerungsbestand, nach Altersgruppen: unter 6 Jahre (Kita-Alter), 6 bis 12 Jahre (Grundschulalter), 13 bis unter 18 Jahre (sekundäre Schulbildung), 18 bis unter 25 Jahre (Ausbildungszeit- und Studienzeit), 25 bis unter 45 Jahre (Haushaltsgründung, Wohnstandortentscheidung), 45 bis unter 65 Jahre (berufliche Aktivität), 65 bis unter 80 Jahre (Rentenalter), über 80 Jahre (Hochbetagte) (Quelle: eigene Erhebungen)
- Geburten und Sterbefälle (Quelle: eigene Erhebungen)
- Zu- und Fortzüge, mit Herkunfts- und Zielorten, Differenzierung Berlin, Potsdam, restliches Brandenburg, restliches Bundesgebiet, EU-Ausland, Welt (Quelle: eigene Erhebungen)

Wirtschaft

- Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
- Einpendler, Auspendler, Pendlersaldo (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
- Arbeitslosenquote (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
- Tourismusintensität, Anzahl Gäste und Übernachtungen in gewerblichen Unterkünften (Quelle: AfS)

Bauen und Wohnen

- Baufertigstellungen (Quelle: AfS)
- Baugenehmigungen (Quelle: AfS)
- Entwicklung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Quelle: eigene Erhebungen, GWV, NWG)

- Bodenwertniveau für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte HVL)
- Verfügbare Bauflächenreserven Wohnen und Gewerbe (Quelle: eigene Erhebungen)

Soziale Infrastruktur

- Anzahl der Kita-Plätze, Stichtag im Frühjahr (Quelle: eigene Erhebungen)
- Auslastung Kitas und Schulen, davon Inanspruchnahme von Kita- und Schulplätzen durch auswärtige Kinder (Quelle: eigene Erhebungen, Schulen/ Landkreis als Schulträger Oberschule)
- Anzahl der Haus- und Fachärzte und deren Alter (Quelle: eigene Erhebungen, KVBB)

Technische Infrastruktur

- Zugang der Haushalte zu Breitband (Quelle: BMVI-Breitbandatlas)
- Anzahl der Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Normal-/ Schnelladestationen (Quelle: Bundesnetzagentur)

Aus der Verknüpfung des Monitorings grundlegender Strukturdaten und der Erfolgskontrolle der Projekte ergeben sich, ob das INSEK als Orientierung der Stadtentwicklung noch tragfähig ist.

Weiterführende Planungen und Fortschreibung INSEK

Das INSEK als integrierendes und übergeordnetes Instrument ist mit Entwicklungszielen und Zentralen Vorhaben handlungsleitend für die entsprechenden Fachplanungen. Um einen Rahmen für die schrittweise Umsetzung zu geben, sind die Fachplanungen daran auszurichten. Dabei müssen viele der im INSEK angerissenen Themen und Zielstellungen über Fachplanungen und Gutachten, formelle und informelle teilräumliche Konzepte konkretisiert werden. Entsprechende weitere Planungen sind unter „Nächste Schritte“ in den Maßnahmesteckbriefen aufgeführt.

Ein wichtiger Schritt zur Verankerung der im INSEK formulierten Stadtentwicklungsziele ist, diese in die aktuell laufende Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 einzubringen. Die Stadt Ketzin/Havel wirkt darauf hin, die regional bedeutsamen Aspekte der Stadtentwicklung auch in diesem Regionalplan zu sichern. Gegenüber dem nicht mehr rechtswirksamen Regionalplan 2020 ist insbesondere auf die Aufnahme des Entwicklungsareals der Zuckerfabrik in die Vorzugs- bzw. Gestaltungsräume der Siedlungsfläche hinzuwirken, weitere Belange sind im Beteiligungsverfahren zu prüfen.

Im Ergebnis einer regelmäßigen Überprüfung der wichtigsten Stadtentwicklungsindikatoren (Monitoring) und der Prüfung der Maßnahmen auf Aktualität kann sich Fortschreibungsbedarf für das INSEK ergeben. In der Regel wäre eine Fortschreibung nach ca. 8 bis 10 Jahren, bei starker Entwicklungsdynamik oder deutlich veränderten strukturellen Rahmenbedingungen auch früher sinnvoll.



5.2 Akteure und Organisation

Stadtentwicklung als kooperativer Prozess

Das INSEK umreißt die Entwicklung der Stadt Ketzin/Havel als kooperative, langfristige Aufgabe. Viele Partner aus unterschiedlichen fachlichen Handlungsfeldern, aber auch von unterschiedlichen Handlungsebenen, sind dabei gefordert. Die Stadt Ketzin/Havel als relativ kleine, kreisangehörige Stadt ist dabei auf eine gelingende interkommunale und regionale Zusammenarbeit angewiesen.

Die Stadt Ketzin/Havel übernimmt in diesem Akteursfeld die zentrale steuernde Rolle. Sie bringt vor dem Hintergrund der Leitziele konkrete Projekte in Umsetzung. Wichtige Bausteine der kommunalen Aktivitäten sind dabei kommunalpolitische Beschlüsse, Verwaltungshandeln, eigene kommunale Maßnahmen und finanzielle Beiträge. Die Stadt trägt die Verantwortung, dass das INSEK als übergeordnete Zielformulierung in weiteren Verfahrensschritten als Orientierungsrahmen wirkt. Für Verbindlichkeit sorgt hierbei auch ein SVV-Beschluss des INSEK als städtebauliches Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Stadt Ketzin/Havel ist nur bei einem Teil der Projekte in der Rolle des für die Umsetzung hauptverantwortlichen Vorhabenträgers. Vielfach sind INSEK-Projekte benannt, die durch weitere Partner umzusetzen sind.¹² Der Stadt Ketzin/Havel kommt hier vor allem eine koordinierende und Impuls gebende Rolle zu, indem Partner aktiviert und von den Zielen des INSEK überzeugt werden.

Der wichtigste Partner für die Ketziner Stadtentwicklung ist der Landkreis Havelland, denn dieser ist Aufgabenträger bzw. Schlüsselakteur zentraler Handlungsfelder, insbesondere in den Feldern Verkehr, Umwelt, Bildung oder regionaler Wirtschaftsförderung. Mit dem Landkreis erfolgt eine enge und kontinuierliche Abstimmung der strategischen Ziele. Für die Entwicklung der überörtlichen Verkehrsinfrastruktur ist das Land Brandenburg intensiv einzubeziehen.

Die Abstimmung der Ziele mit den Nachbarkommunen erfolgt sowohl im Rahmen höherer Planungsebenen (Landkreis, Planungsregion Havelland-Fläming, LEADER-Region Havelland) als auch über eine wechselseitige interkommunale Koordination. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Kommunale Arbeitsgemeinschaft „Osthavelland“, in der Ketzin/Havel mit den benachbarten Kommunen Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Nauen, Schönwalde-Glien und Wustermark vernetzt ist und auf eine stärkere branchenübergreifende Integration der Wirtschaftsregion westlich von Berlin hinarbeitet.

Privatwirtschaftliche Partner sollen als Investoren einen weiteren großen Teil der Projekte tragen. Öffentlich-private Partnerschaften sind beispielsweise bei der Entwicklung größerer Liegenschaften (z.B. Zuckerfabrik), infrastrukturellen Großprojekten (z.B. Weiterentwicklung Energiewendelabor), dem Ausbau sozialer Daseinsvorsorge durch soziale Träger oder der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts von zentraler Bedeutung.

¹² Siehe dazu jeweils das Feld „Träger“ in den Projektsteckbriefen.

Zivilgesellschaftliche Institutionen wie Vereine, bürgerschaftliche Initiativen oder Stiftungen bilden das Fundament einer bürgernahen Stadtentwicklung, die Engagement und Ideen der Bürger aktiv einbindet. Diese Ressourcen sind für die vielen Projekte einer sozialen Stadtentwicklung in der Kernstadt und in den dörflichen Ortsteilen von zentraler Bedeutung.

Beteiligungsverfahren

Integrierte Stadtentwicklung ist eine Angelegenheit, die alle Bürger berührt. Umfassende Bürgerbeteiligung ist daher obligatorisch. Im Zuge der Konzeptbearbeitung musste das Beteiligungsverfahren auf Grund der Eindämmungsmaßnahmen zur COVID 19-Pandemie eingeschränkt werden (siehe Kapitel 1.5.). Die Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung ist jedoch mit dem vorliegenden Konzept keinesfalls abgeschlossen, sondern wird fortgesetzt. Diese Beteiligung ist weniger als Planungsbeteiligung, sondern eher als kontinuierlicher Dialog über Stadtentwicklung auszugestalten. Dabei wird an den bereits im August 2017 gestarteten Bürgerdialog zum Leitbild "Ketzin 2030" angeknüpft, denn die dort aufgeworfenen Themen und die des INSEK überlagern sich weitgehend. Folgende grundsätzlichen Fragen der Stadtentwicklung erfordern einen breiten Diskurs in der Stadtgesellschaft, auch um kontroverse Standpunkte und Konflikte zu entschärfen und Konsens zu finden.

- Ist das Selbstbild der „beschaulichen Fischerstadt“ als Orientierung für die Zukunft angemessen oder wird eine dynamischere Vision den Entwicklungspotentialen eher gerecht?
- Wieviel Wachstum ist stadtverträglich und wo soll es stattfinden?
- Wie kann im Havelraum die Balance zwischen Umweltschutz, Tourismus und Nutzung durch die Bürger gewahrt bleiben?
- Wie sind Daseinsvorsorge und Infrastruktur im Verhältnis von Kernstadt und Ortsteilen zu entwickeln?
- Wie kann das soziale Miteinander unter den Bedingungen von demographischem Wandel und potentieller Zuwanderung gestärkt werden?
- Welche Entwicklung für das Areal der Zuckerfabrik wird angestrebt?
- Wie kann das Potenzial der in Ketzin/Havel bereits produzierten erneuerbaren Energien zum Vorteil der Stadt genutzt werden?

Bürgerbeteiligung dient zunehmend auch dazu, die Bürger der Stadt für eine bürgerschaftlich getragene Stadtentwicklung zu aktivieren. Bürgerbeteiligung in unterschiedlichen Formaten ist daher ein wichtiges Instrument, um die im Maßnahmenteil aufgeführten Projekte mit zivilgesellschaftlichem Leben zu füllen.

5.3 Finanzierung und Förderprogramme

Die Finanzierung der zentralen Vorhaben und in der Regel auch der nachgeordneten Einzelmaßnahmen basiert dem angestrebten Prinzip einer wirksamen Mittelbündelung folgend auf



verschiedenen Säulen. Wichtige Finanzierungsbeiträge resultieren insbesondere aus folgenden Quellen:

- Investitionen aus kommunalen Eigenmitteln
- Mittel der zuständigen öffentlichen und privaten Aufgabenträger, insbesondere Landkreis Havelland
- Private Investitionen
- Förderprogramme von EU, Bund und Land Brandenburg
- Stiftungsgelder und Spenden
- Eigenleistungen und Engagement

Der Schwerpunkt des kommunalen Mitteleinsatzes wird in Verbindung mit dem vorgesehenen Einsatz der Städtebauförderung insbesondere in der Ketziner Kernstadt und auch in den Ortsteilen liegen.

Anzumerken ist, dass aus einzelnen Maßnahmen auch kommunale Einnahmen in direkter Form (z.B. durch Grundstücksverkäufe) oder indirekter Form (Steuereinnahmen, Beschäftigungseffekte, Wertschöpfung) resultieren können. In der Gesamtbilanz kann sich die im INSEK umrissene aktive Stadtentwicklung trotz hoher öffentlicher Investitionen auch ökonomisch für die Stadt Ketzin / Havel lohnen.

In diesem Kapitel wird im Folgenden insbesondere auf die Städtebauförderung, Wohnraumförderung des Landes Brandenburg und EU-Förderung eingegangen. Für diese Förderinstrumente stellt das INSEK eine wichtige fachliche Herleitung und Begründung dar. Eine Grobschätzung der Kosten ist der städtebaulichen Kalkulation in Kapitel 5 zu entnehmen.

In den Projektsteckbriefen sind den einzelnen Maßnahmen mögliche Förderprogramme zugeordnet. Da sich die Förderlandschaft z.T. rasch wandelt sind jeweils aktuelle Förderinstrumente zu prüfen.

Städtebauförderung

Im Jahr 2017 wurde die städtebaulichen Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Ketzin/Havel – Altstadt (Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) abgeschlossen, nachdem die Sanierungsziele weitgehend erreicht wurden. Damit nimmt die Stadt derzeit nicht an den Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung teil. Es lässt sich jedoch im nördlich angrenzenden Stadtraum im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik, des Bahnhofsbereich der ehemaligen Havelländischen Eisenbahn und der Plattenbausiedlung „Am Mühlenweg“ ein erheblicher funktionaler und städtebaulicher Missstand feststellen, der eine Prüfung der Aufnahme in die Städtebauförderung begründen könnte. Diese Missstände sind insbesondere

- Funktionsverluste früherer industrieller, hafen- bzw. eisenbahntechnischer Nutzung
- Großformatige, langjährig leerstehende Denkmalsubstanz in schlechtem Erhaltungszustand

- Umfangreiche weitere stark sanierungsbedürftige bzw. ruinöse Bausubstanz
- Mangelhafte Erschließung, Verkehrsführung und eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit
- Hoher Versiegelungsgrad, Altlasten und geringe Umwelt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- mangelhafte Berücksichtigung von Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Fehlende Zugänglichkeit insbesondere der Wasserlagen für öffentliche Nutzung und Barrierewirkung zwischen der Kernstadt und dem Siedlungsbereich Brückenkopf/Schuhmachersiedlung
- negative städtebauliche Ausstrahlung des großflächigen Areals auf die Gesamtstadt
- Untergenutzte Flächen bzw. der Lage unangemessene, potenziell konflikträchtige Nutzungen wie Lager, Güterumschlag, Logistik
- Erneuerungs- bzw. ausbaubedürftige soziale Infrastruktur (Bildung, Sport, Kinderbetreuung, Soziale Treffpunkte)

Nach einem gescheiterten, sehr ambitionierten Investitionsvorhaben in den 1990er Jahren (V&E-Plan „Wasserstadt“) sind nun mit dem 2018 erfolgten Erwerb des Areals der Zuckerfabrik durch eine Immobilienentwicklungsgesellschaft ggf. private Investitionsimpulse vorstellbar. Dennoch erscheint es sinnvoll, diese nun erstmals seit 20 Jahren bestehende Entwicklungsfähigkeit des Areals durch Private zusätzlich auch durch die Städtebauförderung zu unterstützen. Die aus den erheblichen Vorbelastungen vorhandenen wirtschaftlichen Hemmnisse einer Entwicklung könnten so gemildert werden. Ebenso wichtig ist jedoch, dass über die Städtebauförderung ein stärkerer kommunaler Einfluss auf die Entwicklung des Areals erreichbar wäre und gemeinwohlbezogene Qualitätsansprüche umsetzbar wären (öffentliche und soziale Funktionen, umweltschonende, nachhaltige und innovative Entwicklung, baukulturelle Ansprüche, siehe auch Zentrales Vorhaben III - Zuckerfabrik). Diese Ansprüche sollen zwar auch mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden, doch eröffnen die Instrumente der Städtebauförderung weitere Gestaltungsmöglichkeiten im Verfahren und bei einzelnen Maßnahmen. Ein besonderes Augenmerk soll in dieser Hinsicht auch bei den Übergangsbereichen der privaten Projektentwicklung zur Altstadt liegen, damit eine in die bestehende Stadt integrierte Entwicklung möglich wird.

Auch die angedachte Reaktivierung der Havelländischen Kreisbahn bis zum Ketziner Stadtkern oder auch darüber hinaus bis zum ehemaligen Hafenanschluss ist ein Baustein dieser Entwicklung. Sie würde die Erschließung der Kernstadt und des Entwicklungsbereichs Zuckerfabrik deutlich verbessern. Es besteht auf den nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen und im Umfeld eines möglichen neuen Haltepunktes erheblicher städtebaulicher Neuordnungs- und Gestaltungsbedarf, um eine attraktive und funktional hochwertige Bahnanbindung und ein ansprechendes Bahnhofsumfeld als Tor zur Stadt zu schaffen.

Im Wohngebiet „Am Mühlenweg“ ist der Wohnungsbestand weitgehend saniert. Allerdings besteht umfangreicher Handlungsbedarf beim Ausbau der sozialen Infrastruktur und der



generationengerechten Anpassung des öffentlichen Raums sowie perspektivisch bei energetischen Aspekten.

Es wird daher empfohlen, diesen Stadtbereich Zuckerfabrik/Bahnhofsumfeld/Am Mühlenweg in die Städtebauförderung aufzunehmen. Prädestiniert wäre das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehemals Stadtumbau). Ein vorläufiger Untersuchungsraum ist der unten stehenden Grafik zu entnehmen. Die Kulisse, Maßnahmen, Verfahren und Finanzmittelbedarf wären in einer vertiefenden städtebaulichen Zielplanung zu konkretisieren (siehe auch Maßnahme A 13).



Abbildung 28: Untersuchungsraum für eine vertiefende Städtebauliche Zielplanung im Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR)

Im August 2020 wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung das neue Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum (SLR) eingerichtet¹³. Das Programm zielt auf die Stärkung von Hauptorten der infrastrukturellen Grundversorgung im ländlichen Raum außerhalb des Berliner Umlands im Sinne des LEP-HR 2019 ab. Die Kernstadt Ketzin/Havel würde dieser Förderkulisse entsprechen.

¹³ Weitere Informationen unter www.lbv.brandenburg.de ; Pfad Städtebauförderung > Förderprogramme auf einen Blick > Landesprogramm zur Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung im ländlichen Raum

Eine räumliche Abgrenzung zur Städtebauförderung einerseits sowie zur Förderung der ländlichen Entwicklung ist erforderlich. Das Programm SLR soll daher nicht in der vorgeschlagenen neuen Städtebauförderkulisse eingesetzt werden, sondern im Bereich der Kernstadt Ketzin / Paretz. Förderfähig sind Maßnahmen u.a. in den Bereichen

- Erhaltung und Erneuerung vorhandener, besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Schaffung, Änderung und Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Erneuerung und Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen in den Kernlagen
- Erarbeitung und Weiterentwicklung von gemeindlichen und interkommunalen integrierten Entwicklungskonzepten, insbesondere zur Daseinsvorsorge und zentralörtlichen Funktionen

In den Maßnahmesteckbriefen ist vermerkt, in welchen Vorhaben dieses Programm ggf. eine Option sein könnte. Insbesondere die Weiterentwicklung der Oberschule, die Kita-Infrastruktur, der Ausbau eines havelbegleitenden Fuß- und Radwegs oder besonders sanierungsbedürftige historische Bauten kommen hier in Frage.

Programmanträge sind voraussichtlich jährlich im Herbst beim Land Brandenburg einzureichen, so dass bis 2021 Projektideen konkretisiert werden können.

Wohnraumförderung

Die 2019 erarbeitete und beschlossene wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Ketzin/Havel enthält eine Förderkulisse für die Wohnraumförderung des Landes, die für Sozialen Wohnungsbau und selbst genutztes Wohneigentum wirksam ist.

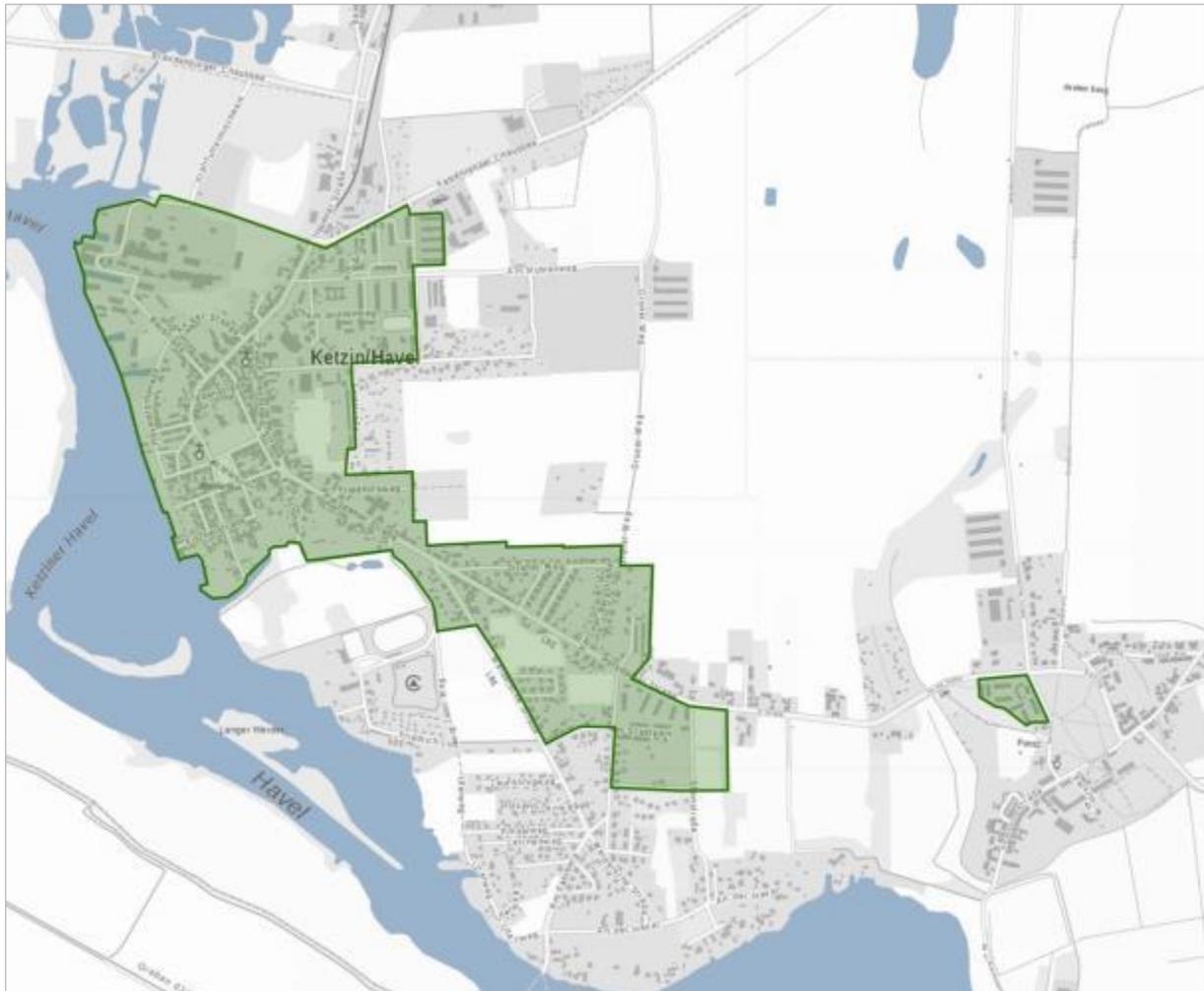


Abbildung 29: Gebietskulissen der Wohnraumförderung
(Quelle: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Ketzin/Havel 2019)

Förderprogramme der EU: EFRE, LEADER

Förderprogramme der Europäischen Union waren bereits in der Vergangenheit ein wichtiges Instrument zur Strukturförderung in Ketzin/Havel und in der Region. Die drei Strukturfonds Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Europäischer Sozialfonds (ESF) und Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER, Umsetzung im LEADER-Programm) sind für Ketzin/Havel prinzipiell relevant. 2020 endet die laufende Förderperiode der Strukturfonds der Europäischen Union. Die nächste Periode 2021-2027 befindet sich aktuell in der inhaltlichen Konkretisierungsphase in Form des derzeit durch die Brandenburger Landesregierung erarbeiteten operationellen Programms. Die Details der zukünftigen Programmausgestaltung stehen dabei noch nicht fest, allerdings sind bereits die folgenden landespolitischen Prioritäten festgelegt:

- a. Innovation und wirtschaftlicher Wandel

- b. Bessere Bildungschancen sowie Entwicklung der Arbeits- und Fachkräftepotenziale
- c. Ressourcenschutz, Klimaschutz und Energiewende
- d. Bedarfsgerechte Unterstützung der Entwicklung in den Regionen und Stärkung des regionalen Zusammenhalts

Für die Ketziner Stadtentwicklung bleiben insbesondere EFRE- und LEADER-Mittel eine wichtige Finanzierungssäule. Mit dem breiten thematischen Spektrum dieser Förderprogramme können insbesondere die Zentralen Vorhaben Dorfkerne, Energie- und Wirtschaftsstandort, Havelraum und Regionale Kooperation unterstützt werden. Ketzin/Havel sollte daher auch in der künftigen Förderperiode an den EFRE-Programmen und an der LEADER-Förderregion in der LAG Havelland partizipieren.

Förderprogramme für energetische und klimaschutzbezogene Projekte

Eine klimagerechte Stadt-, Infrastruktur- und Landschaftsentwicklung wird in Ketzin/Havel in der Zukunft eine stärkere Rolle spielen (müssen). Sowohl im Bereich Klimaschutz im Sinne einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes als auch im Bereich Klimaanpassung und Klimaanpassung im Sinne der Anpassung an veränderte Klimabedingungen sind viele potentielle Maßnahmen weiter zu konkretisieren. Hierfür und auch für die Umsetzung bieten sich die differenzierten Förderprogramme der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) an. Für die weitere Konkretisierung und Umsetzung der bereits mit Potenzialanalysen umrissenen energetischen Maßnahmen bieten sich diverse Förderprogramme des Bundes (KfW, BAFA) oder der EU (z.B. RENplus bzw. eventuelles Nachfolgeprogramm in der Förderperiode 2021 – 2027) an.

Auch für Maßnahmen der klima- und umweltfreundlichen Mobilität sind neben der Nationalen Klimaschutzinitiative diverse spezifische Programme, z.B. zu Förderung des Radverkehrs oder der Elektromobilität vorhanden.

5.4 Ausblick

In den kommenden Jahren könnte sich in Ketzin/Havel nach einer langjährigen Phase eher stabiler, partiell aber auch stagnierender Entwicklung eine deutlich stärkere Dynamik einstellen. Indiz hierfür sind größere private Investitionsvorhaben, aber auch die inzwischen hochrangige Unterstützung für große öffentliche Impulsprojekte wie die Reaktivierung der Eisenbahn Ketzin/Havel – Wustermark.

Hieraus entstehen für die Stadt Ketzin/Havel große Chancen, aber auch Risiken wie etwa Überlastungen von Infrastruktur, Umwelt und Veränderungsdruck auf gewachsene Sozialstrukturen. Aufgabe der kommunalen Stadtentwicklung ist es, diese Chancen aufzugreifen und zum Wohl der Allgemeinheit und der Ketziner Bürger zu gestalten. Mit dem INSEK werden Wege aufgezeigt, wie auf ein qualitatives, stadtverträgliches und umweltsensibles Wachstum hingearbeitet werden kann, bei dem die potentiellen negativen Nebenwirkungen soweit möglich abgemildert werden und die Stadt und ihre Ortsteile an Lebensqualität gewinnen können.



6 Städtebauliche Kalkulation

Die städtebauliche Kalkulation stellt die Maßnahmen überblicksartig dar. Sie stellt in überschläger Form dar, welche Finanzierungsbedarfe in den zentralen Vorhaben entstehen und aus welchen Quellen sie vorrangig zu tragen sind. Potentielle weitere Finanzierungsquellen werden unverbindlich benannt. Die Kosten einzelner Maßnahmen können nur als sehr grober, unverbindlicher Orientierungswert gelten. Eine konkretere Kostenschätzung und Finanzierungsstrategie sind für die Maßnahmen in der weiteren Planung zu erstellen.

Aus diversen Maßnahmen resultieren kommunale Folgekosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Betrieb oder Personal. Für soziale Infrastrukturmaßnahmen können diese einen erheblichen langfristigen Kostenfaktor für den kommunalen Haushalt verursachen, der von Beginn an mitzudenken ist.

Die städtebauliche Kalkulation ist in Anlehnung an die Vorlage aus der Arbeitshilfe INSEK des Landes tabellarisch aufbereitet und als Anlage dem INSEK beigefügt.

7 Quellen

Capital.de: Immobilien-Kompass. <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>. Berlin 2017.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Landesentwicklungsplan
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg; Berlin, Potsdam 2019

Landkreis Havelland: Unser Havelland – wir gestalten Zukunft. Strategien und
Handlungsempfehlungen zur Entwicklung des Landkreises Havelland bis 2020; Rathenow 2013

Landkreis Havelland, Netzwerk Kulturberatung (Bearbeitung): Kulturentwicklungsplanung Landkreis
Havelland – Kulturbericht; Rathenow, Berlin 2015

Lokale Aktionsgruppe Havelland e.V.: Regionale Entwicklungsstrategie 2014 - 2020 der LEADER-
Region Havelland; Nauen, Hamburg 2014

Landkreis Havelland, Untere Naturschutzbehörde; UmLand – Büro für Umwelt- und
Landschaftsplanung (Bearbeitung): Landschaftsrahmenplan Havelland, Rathenow 2015

Landkreis Havelland; Leipziger Institut für Energie GmbH (Bearbeitung): Ermittlung des
Speicherbedarfs Erneuerbarer Energien auf der Nauener Platte, Rathenow, Leipzig 2018

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 2020
(aufgehoben), Teltow 2015

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming
„Grundfunktionale Schwerpunkte“, Entwurf vom 02. April 2020, Teltow 2020

Stadt Ketzin/Havel; B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH (Bearbeitung): Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS), Ketzin/Havel
2019

Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH | Energiesparagentur des Landes Brandenburg:
Energiesteckbrief Amtsfreie Stadt Ketzin/Havel – Berichtsjahr 2016, Potsdam 2018

rbb24: Penderatlas – Einpendlerzahlen Berlin-Brandenburg.

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2016/pendleratlas/beitraege/pendleratlas.html>,
Berlin/Potsdam 2017.

8 Anlagen

- Plan Räumliches Leitbild
- Städtebauliche Kalkulation