

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE SCHÖNEFELD

Plan 2 – Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

Weiterentwicklung von Flächen
(bezogen auf die gesamte Flächenkulisse des Plan 1)

- Aktivierung von Potenzialen**
Möglichkeiten zur Nachverwertung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
- Erhalt des Bestands**
Bestandteile Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
- Umnutzung zu nicht rein-gewerblicher Nutzung**
Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen

B-Pläne mit Relevanz für das GFEX (mit Nr.)
Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen

- festgesetzt
- im Verfahren

Planerformeln, betrifft:
in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung

- B-Plan
- ggf. FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- B-Plan ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)

Besondere Chancen und Restriktionen
Darstellung für Aktivierungsflächen

- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung**
Gebiete mit hohem Wohnanteil, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung...
- Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen**
Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiet (Zone II), landschaftsplanerische Bindungen, Waldgesellschaften, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung**
- Denkmalschutz**
Denkmalsbereiche (Ensemble, Gesamtanlage), Gartendenkmal, Baudenkmal, Bodendenkmal, Industriedenkmal
- Höher Anteil an Flächen im kommunalem Besitz**
Mehrfachtes Eigentum über Landes oder der Kommune
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)**
Unzureichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz; unzureichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser; unzureichende Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

Nachrichtliche Übernahmen

- Flughafen BER
- Straßenverkehrsflächen
- Bahnhöfe
- Gewässer

Hofklob: 1: 25.000
Bestands-erhebung: November 2024 - März 2025
Dokumentation: LOKATIONS
Geografische Basis / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Bearbeitung:

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE SCHÖNEFELD

Plan 3 – Zielkonzept: Räumliche Strategien

Entwicklungsstrategie

Aktivierung v. Potenzialen

- Neuentwicklung**
i.d.R. nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzte Flächen
(neue bauliche „Kleinfelder“, unbenutzte Brachflächen)
- Nachverdichtung**
Neue Nutzungsvermöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung (z. B. Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Historienbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung)
- Revitalisierung**
Wiederbelegung und Inwertsetzung des vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gelassen ist (bestehende Weiterentwicklung des Bestands, dem eine zeitgemäße Nutzung zugeführt wird). Im Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebauten- oder untergenutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf unbebaute, an- oder untergenutzte Flächen bezieht
- Neuordnung**
Aktive Umstrukturierung und -nutzung vorwiegende Handlungsdringlichkeit einer Beauftragten zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszusammenhängen und Erneuerung der Infrastruktur

Erhalt des Bestands

- Bestandspflege**
Alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden (kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt). Primäre „Lücken lassen“ i. S. von Beständen der weiteren Flächenentwicklung, grundsätzliche Maßnahmen von Einzelhandlungsentscheidungen als Bestandspflege
- Aktive Sicherung**
Flächen, die planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten (z. B. durch Aufstellung eines B-Plans, der Änderung des P-Plan oder eines kommunalen Flächennutzungsplans)
- Baugreifere Flächen**
Bestandflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist (Bilanzentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen im Vergleich zur Kategorie „Absorbierung“), d. h. zukünftiger Baugreif möglich bzw. Fläche bereits in Vermarktung, in Bauvorbereitung oder in Bau
- Umnutzung zu nicht rein-gewerblicher Nutzung**
Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkategorie entfallen (ohne weitere Konvertierung aus Plan 2 übernommen)

Profilbereiche

- Profilbereiche

Stärkung/Proflierung bestimmter Nutzung(en) (Mehrfachnennungen möglich)

(bezogen auf alle Aktivierungsflächen und Profilbereiche)

- Produzierendes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Logistik
- Einzelhandel
- Kfz-Handel/Tankstellen
- Bildung und Forschung
- Fach- und Großhandel
- Büro und Dienstleistung
- Kommerzielle Freizeitnutzung
- Beherbergung/Tagungshotels
- Flughafenbezogene Infrastruktur
- Messflächen

Nachrichtliche Übernahmen

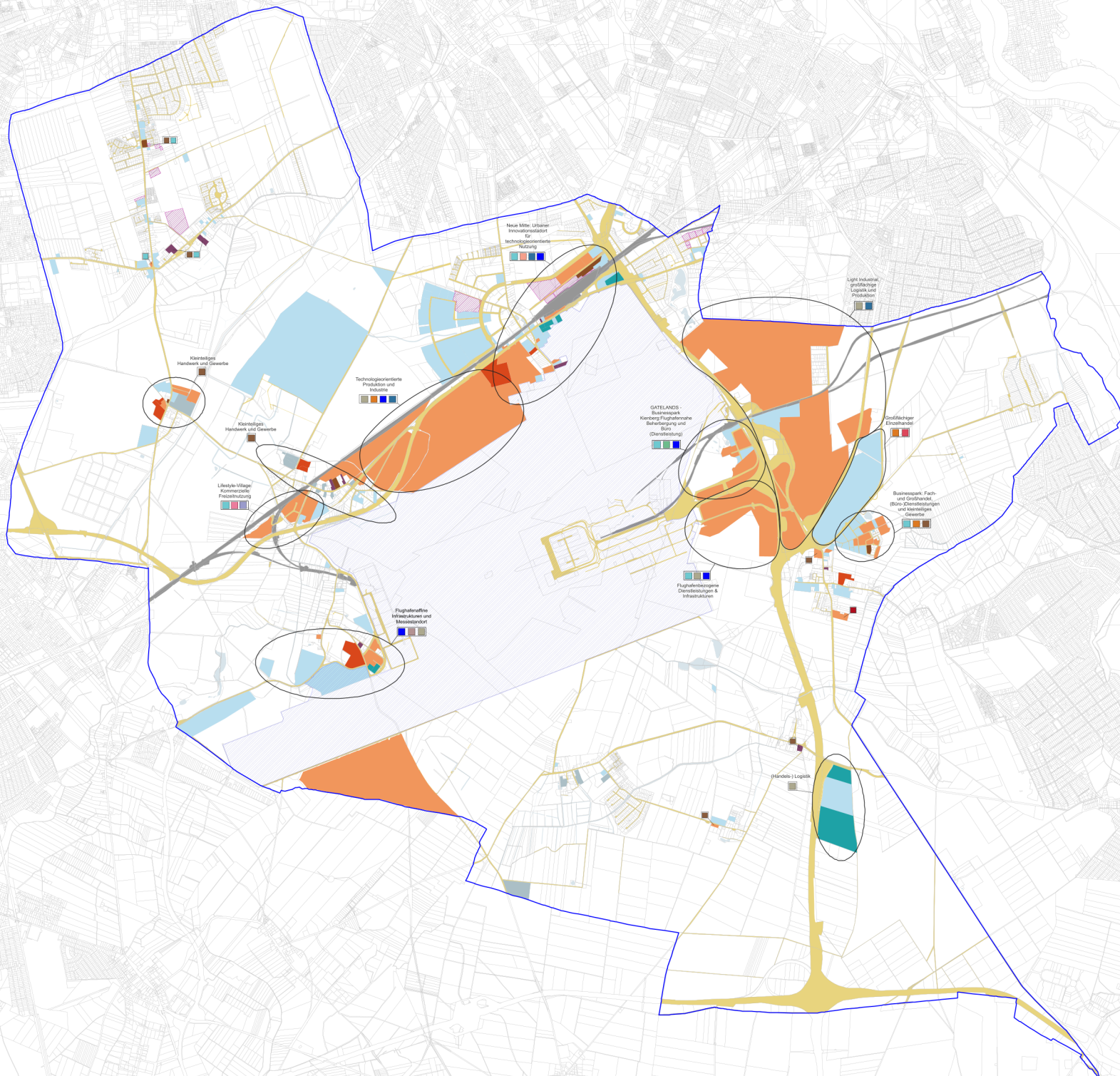
- Flughafen BER
- Straßenverkehrsflächen
- Bahnflächen
- Gewässer

Hofkollab: 1: 25.000
Bestands-
erhebung: November 2024 - März 2025

Datengrundlagen: LOKATIONS
Geoinformations- / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Beauftragter:

LOKATIONS GRUPPE PLANWERK



GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE SCHÖNEFELD

Plan 4 – Handlungs-konzept: Maßnahmen und Instrumente

Entwicklungsstrategie
Übernahme aus Plan 3, Erläuterung s. Plan 3

- Aktivierung v. Potenzialen**
- Neuentwicklung
 - Nachverdichtung
 - Revitalisierung
 - Neuordnung

- Erhalt des Bestands**
- Bestandspflege
 - Aktive Sicherung
 - Bezugsfertige Flächen
 - Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

- Profilbereiche**
- Bereiche mit besonderen Merkmalen

- Planerische Aktivierbarkeit**
(für alle Flächen mit Aktivierungspotenzial)
- Erschlossen und baureif
Erneuerung gewährt, Bauaufl. 1-3, v. keine weiteren planungsrechtl. Verfahrensschritte erforderlich
 - Im Verfahren
nicht baureif, BfP im Verfahren - max. seit 10 Jahren
 - Langfristige Potenziale
kein Baurecht, keine Erschließung

Maßnahmen und Instrumente
Profilbereichen aus Plan 3, Flächen mit Aktivierungspotenzial zugeordnet sowie für relevanteste/wichtigste Bereiche

- Planerische und rechtliche Maßnahmen**
- Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan/Masterplan für Profilbereiche
 - FNP-Änderung
 - B-Plan-Verfahren
 - B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
 - Privatrechtliche Vereinbarungen z. B. zu Lärm (Anlieferungszeiten oder Einhausungen von lärmmitzierenden Nutzungen) etc.
 - Grundstücksneuordnungen
 - Nachfragergerechte Parzellierung

- Infrastrukturelle Maßnahmen**
- Ertüchtigung/Erstellung innere Straßenerschließung
 - Ertüchtigung/Erstellung äußere Straßenerschließung
 - Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
 - Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung

- Kommunikative und koordinierende Maßnahmen**
- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
 - Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
 - Unterstützung privater Gebietsmanagements
 - Kooperation über Gemeindegrenze hinweg
 - Entwicklungsgesellschaft
 - Eigentümerübergreifendes Profilierungs- & Vermarktungskonzept

- Finanzielle Maßnahmen**
- Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtturm- und Modellprojekten

- Weitere Maßnahmen**
- Weitere Maßnahmen und Instrumente

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Flughafen BER
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bahnhöfe
 - Gewässer

Hofmaß: 1:25.000
Bestands-erhebung: November 2024 - Mai 2025
Datengrundlagen: LOKATIONS Geospatial Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Bearbeitung:

