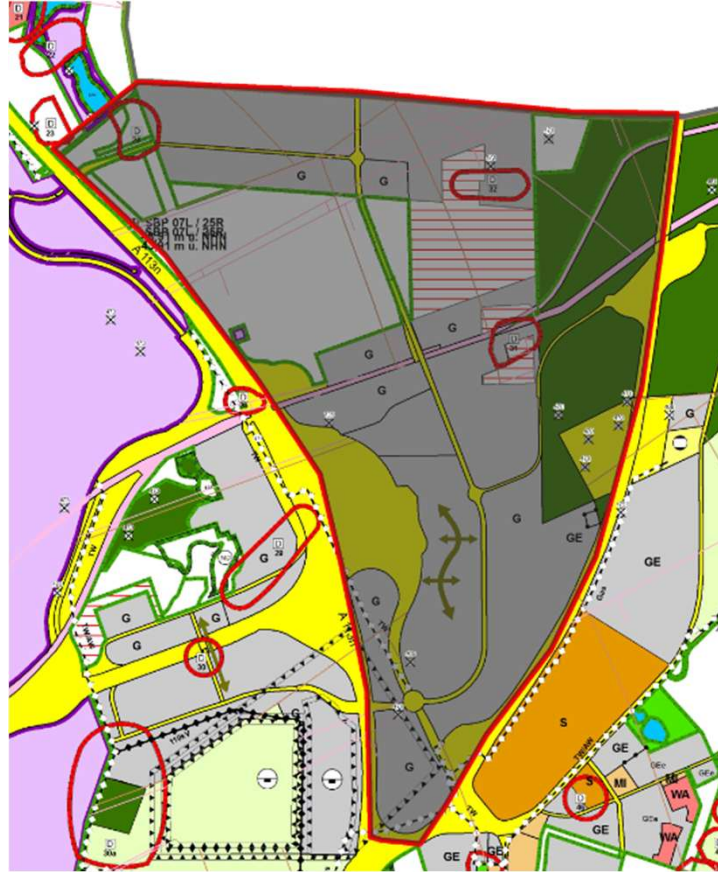




EXPOSÉ
GEWERBEGEBIET
WALTERSDORF-NORD

- 1. Planungssituation**
- 2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit**
- 3. Infrastruktur**
- 4. Stammdaten und Akteure vor Ort**
- 5. Weiterentwicklung von Flächen**
- 6. Ansprechpartner Gemeinde Schönefeld**

1. PLANUNGSSITUATION



Ausschnitt FNP

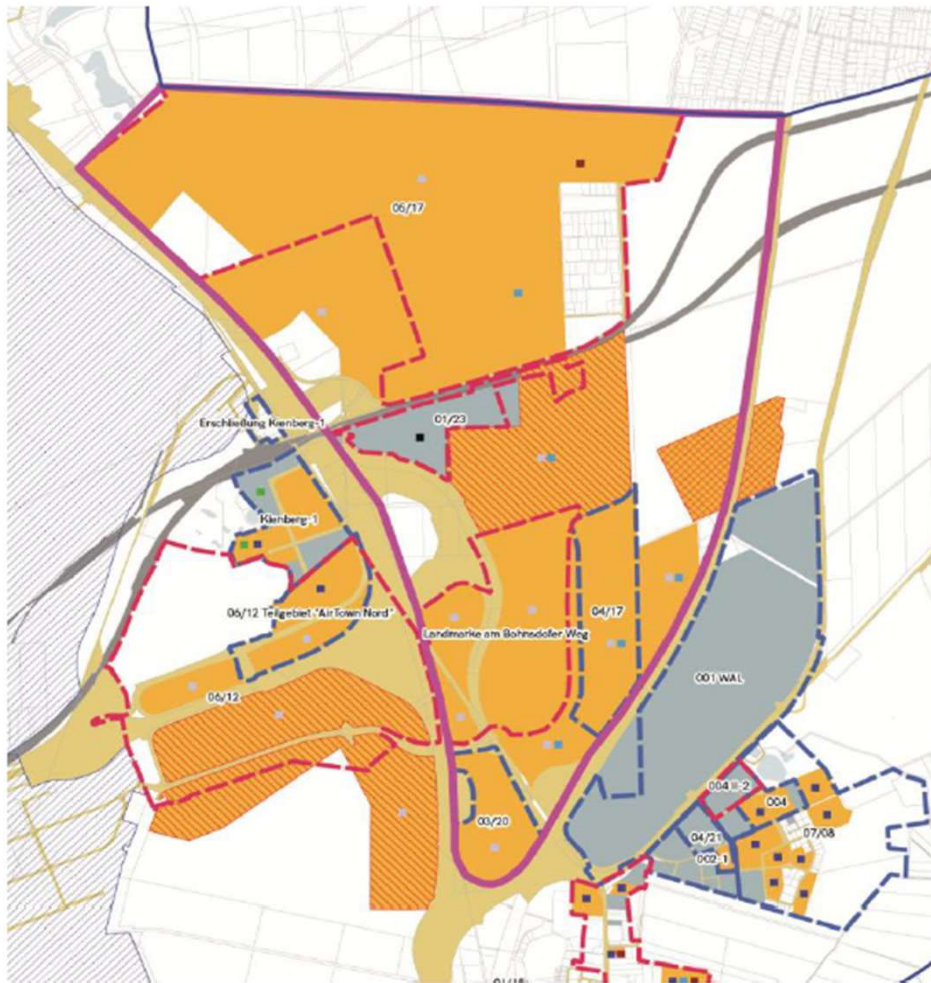
1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

1. PLANUNGSSITUATION

Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche mit grünräumlichen Verbindungen in Baugebieten; Gewerbefläche; Bahnfläche mit Haltestellen für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planflächen), Waldfläche; von der Darstellung im FNP gemäß §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommene Flächen
B-Plan	<p>Festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 04/17 „Am Bauernweg“ • 03/20 „Businesspark Waltersdorfer Dreieck“ <p>In Aufstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 05/17 „Hubertus Ölpfuhl“ • 01/23 „Gewerbegebiet Waltersdorf-Nord“ • „Landmarke am Bohnsdorfer Weg“
Planerfordernis	B-Pläne- Erfordernis (z.T. im Verfahren) und Änderung des FNP
Besonderes Städtebaurecht	Nein
Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Nein
Denkmalschutz/ Industriekultur	<p>Keine Kurzansprache zu den Denkmälern in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald</p> <p>Denkmalart: Bodendenkmal (Nr. 12478 und Nr. 12481)</p>
Ökologische, Landschaftsplanerische Bindungen	Nein
BlmSchG-An Lage	Lager Altasphalt
Altlasten(verdachts)flächen	Altlasten Nr. 469, 470, 471 und 735

1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

1. PLANUNGSSITUATION



Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen
- Erhalt des Bestands
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

B-Pläne mit Relevanz für das GFEK (mit Nr.)

- festgesetzt
- im Verfahren

Planerfordernis, betrifft:

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

Besondere Chancen und Restriktionen

- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen
- Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung
- Denkmalschutz
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)

Quelle: Anhang zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Schönefeld, S.48

1. Planungssituation

2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner Gemeinde Schönefeld

2. AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG UND VERFÜGBARKEIT



Bestandsflächen für die Wirtschaft

- Produzierendes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Logistik
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerblichem Charakter
- Einzelhandel
- Kfz-Handel/Tankstellen
- Bildung und Forschung
- Fach- und Großhandel
- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Büro und Dienstleistung
- Kommerzielle Freizeinutzung
- Beherbergung/Tagungshotels

- Flughafenbezogene Infrastruktur

- Messeflächen
- Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen
- Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen
- Sonstige Flächen
- Flughafen BER
- Perspektivflächen für die Wirtschaft
- Perspektivflächen für eine solarenergetische Nutzung
- Bereiche mit besonderen Merkmalen

Allgemeine Planunterlagen

- Bezirksgrenze
- Flurstück
- Abgrenzung Standortpass

Quelle: Anhang zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Schönefeld, S.46

1. Planungssituation
- 2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit**
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner Gemeinde Schönefeld

2. AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG UND VERFÜGBARKEIT

Überwiegende Nutzung	Unbebaute un- oder untergenutzte Flächen, Perspektivflächen für die Wirtschaft
Weitere Nutzungen	Produzierendes Gewerbe
Potenzialflächen (un- und untergenutzte Flächen)	Ca. 132,6 ha unbebaute un- oder untergenutzte Flächen und weitere 69,7 ha Perspektivflächen für die Wirtschaft
Gebietscharakter	Land- und forstwirtschaftlich geprägter Bereich mit einer Kleinhaussiedlung und vereinzelt gewerblich-industriellen Nutzungen, angrenzend an die Berliner Stadtgrenze und den Flughafen BER
Charakter Umgebung	Im Westen von der Autobahn begrenzt; im Südosten schließt sich ein großer Fachmarktstandort an; im Norden grenzt das Gebiet an einen großflächigen Logistikstandort sowie Wohnbebauung im Nordosten Gebietes

1. Planungssituation
 - 2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit**
 3. Infrastruktur
 4. Stammdaten und Akteure vor Ort
 5. Weiterentwicklung von Flächen
 6. Ansprechpartner
- Gemeinde Schönefeld



3. INFRASTRUKTUR

gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	Äußere Erschließung durch A 113 und A 117 gesichert, zudem kreuzungsfreie Kraffahrtstraßen (FNP und Bebauungspläne) geplant und aktuell im Bau. Eine leistungsfähige innere Erschließung ist noch herzustellen
Entfernung zur Autobahn	Direkter Autobahnanschluss zur A 113 und A 117
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle "Waltersdorf, Bohnsdorfer Weg"; Haltestelle für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr geplant
Gleisanschluss	Vorhanden bzw. Anschluss möglich
Breitbandversorgung	Bisher keine Daten für das Gebiet vorhanden
Supermarkt	Fachmarktzentrum im südwestlich angrenzenden Waltersdorf, weitere Supermärkte in unmittelbarer Umgebung
Versorgungsangebote Mitarbeiter	Verschiedene (Fastfood-)Restaurants im südwestlich angrenzenden Waltersdorf vorhanden
Kinderbetreuung/ Schule	Kinderbetreuung im 1,2 km entfernten Waltersdorf, Grund- und Oberschulen im benachbarten Schönefeld
Freizeit- und Kulturangebot	Sportverein im benachbarten Waltersdorf, ansonsten kein Freizeit- und Kulturangebot

1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
- 3. Infrastruktur**
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

4. STAMMDATEN UND AKTEURE VOR ORT

STAMMDATEN

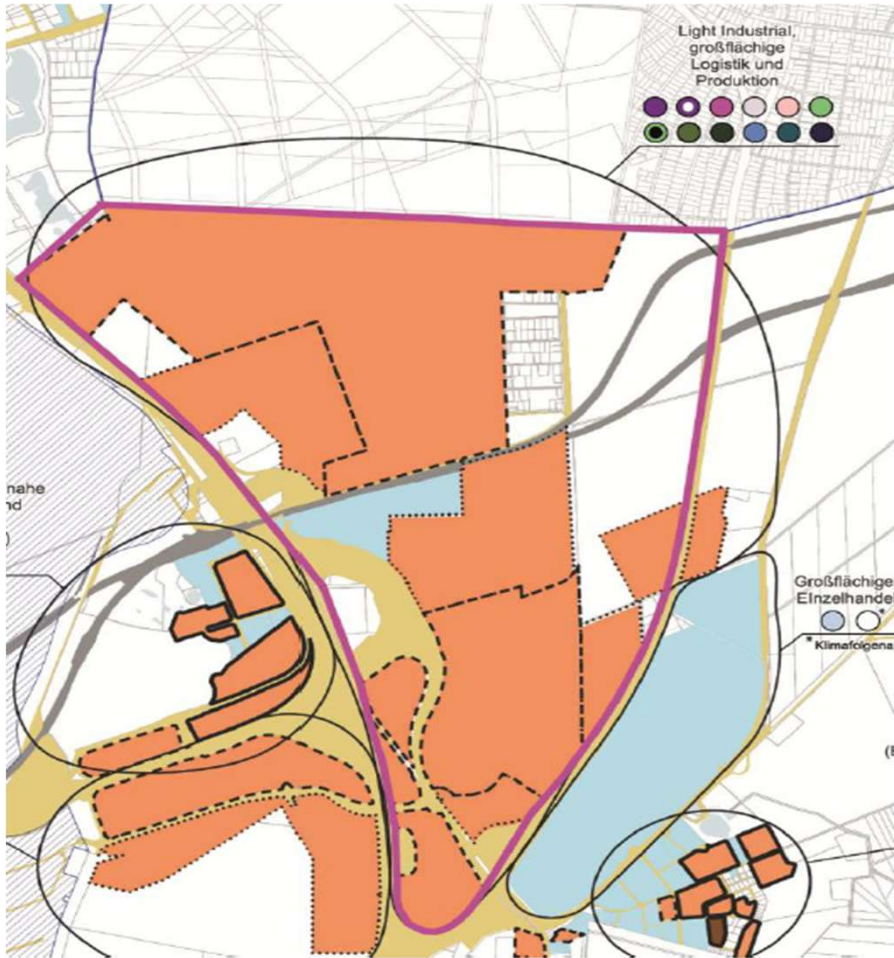
Adresse	A 117, A 113, Berliner Chaussee, Schwarzer Weg Hubertus, Bohnsdorfer Allee
Lage in der Gemeinde	Nordosten der Gemeinde, nördlich von Waltersdorf zwischen Waltersdorf und Berlin-Altglienicke/Berlin-Bohnsdorf, um die Siedlung Hubertus
Objekttyp/ Standorttyp	Großflächiges Flächenpotenzial; geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Forstflächen mit vereinzelter Gewerbe- und Wohnnutzung
Größe	Ca. 303 ha
Bodenrichtwert (Stand 01.01.2025)	65- 250 €/m ²

AKTEURE VOR ORT

Eigentümer:innen	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Gemeinde Schönefeld, Land Brandenburg (Landesforstverwaltung)
Prägende Unternehmen	Eurovia Mischwerk, Mimberg Spedition-Baustoffe GmbH & Co. KG
Vermarktung, Verwaltung	Nein
Unternehmens-/ Standortnetzwerk	Nein

1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
- 4. Stammdaten und Akteure vor Ort**
5. Weiterentwicklung von Flächen
6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

5. WEITERENTWICKLUNG VON FLÄCHEN



Aktivierung v. Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuordnung
- Bestandspflege
- Aktive Sicherung
- Bezugsfertige Flächen
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Planerische Aktivierbarkeit

- Erschlossen und baureif
- Im Verfahren
- Langfristige Potenziale
- Bereiche mit besonderen Merkmalen

Maßnahmen und Instrumente

- Grundstücksneuordnungen
- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden

Maßnahmen und Instrumente

- Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan/Masterplan für Profilbereiche
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
- Grundstücksneuordnungen
- Nachfragegerechte Parzellierung
- Ertüchtigung/Erstellung innere Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadtechnischen Erschließung
- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
- Kooperation über Gemeindegrenze hinweg
- Entwicklungsgesellschaft
- Eigentümerübergreifendes Profilierungs- & Vermarktungskonzept

Quelle: Anhang zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Schönefeld, S.51

1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
- 5. Weiterentwicklung von Flächen**
6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

6. ANSPRECHPARTNER GEMEINDE SCHÖNEFELD

Ansprechpartner	Funktion/ Kontaktdaten
Frau Moch	Leitung Dezernat II Bau- und Investorenservice
☎	(030) 536 720 – 200
✉	Leitung-Dezernat2@gemeinde-schoenefeld.de
Herr Kuprat	Sachgebietsleitung II A- Baurecht, Planung
☎	(030) 536 720 – 201
✉	SGL-D2A@gemeinde-schoenefeld.de
Frau Bartnig	Sachbearbeitung Wirtschaftsförderung/ Fördermittelberatung
☎	(30) 536 720 – 911
✉	wirtschaftsfoerderung@gemeinde-schoenefeld.de



Blick auf Ackerfläche von der Autobahnabfahrt Flughafen Berlin Brandenburg

1. Planungssituation
2. Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit
3. Infrastruktur
4. Stammdaten und Akteure vor Ort
5. Weiterentwicklung von Flächen

6. Ansprechpartner
Gemeinde Schönefeld

