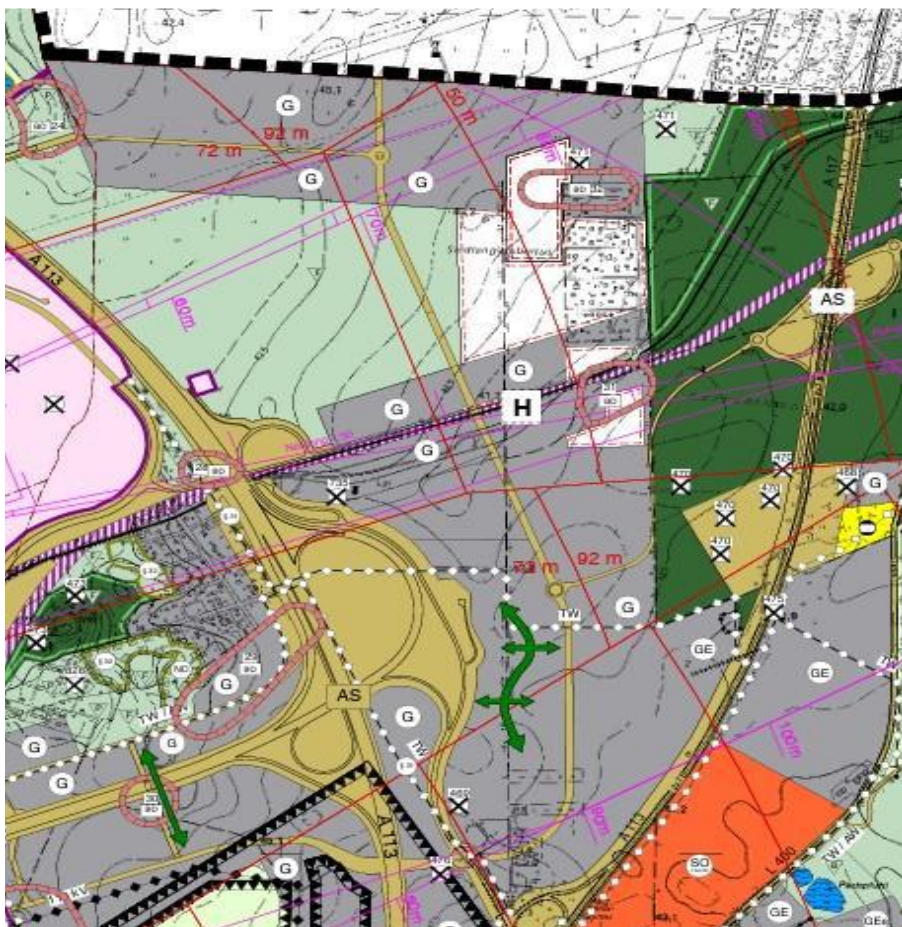


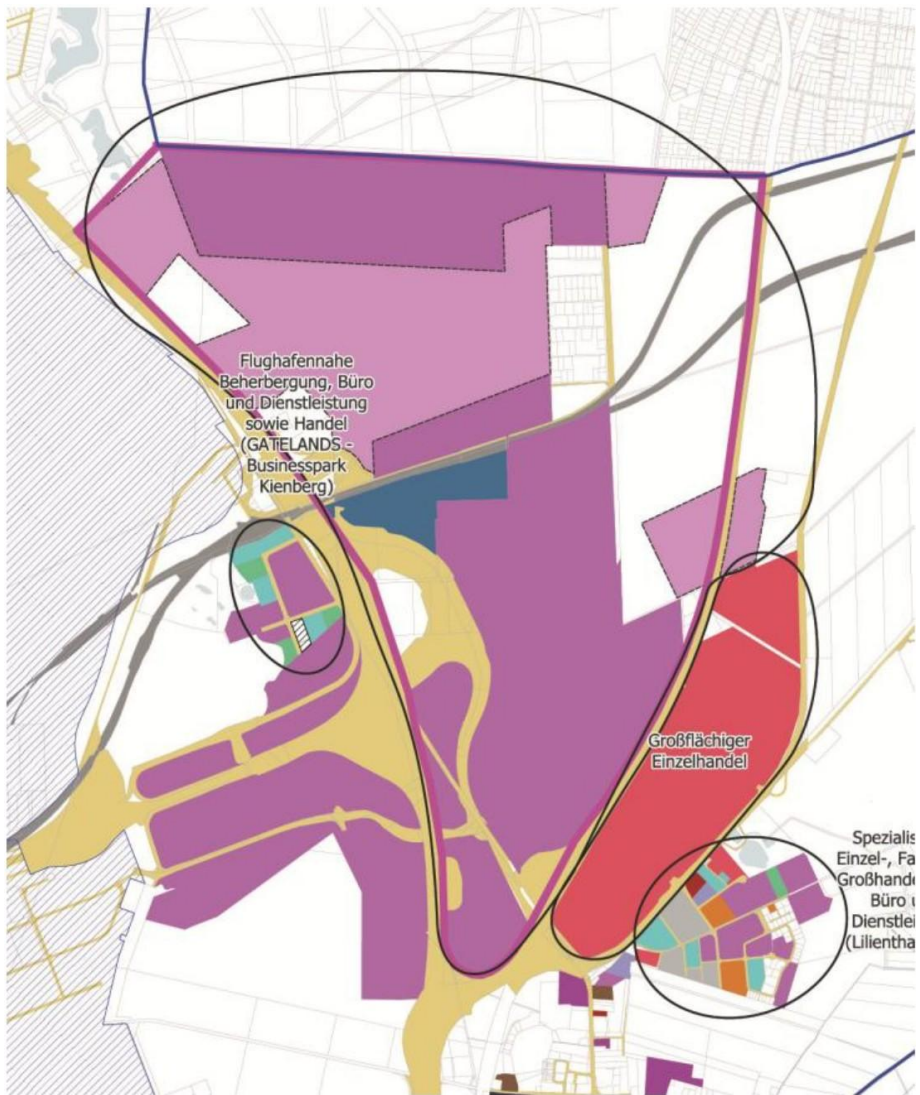
Gewerbegebiet Waltersdorf-Nord



Satellitenbild mit Abgrenzung



Ausschnitt FNP (aktuelle Arbeitskarte Stand 09/2021)



Bestandsflächen für die Wirtschaft

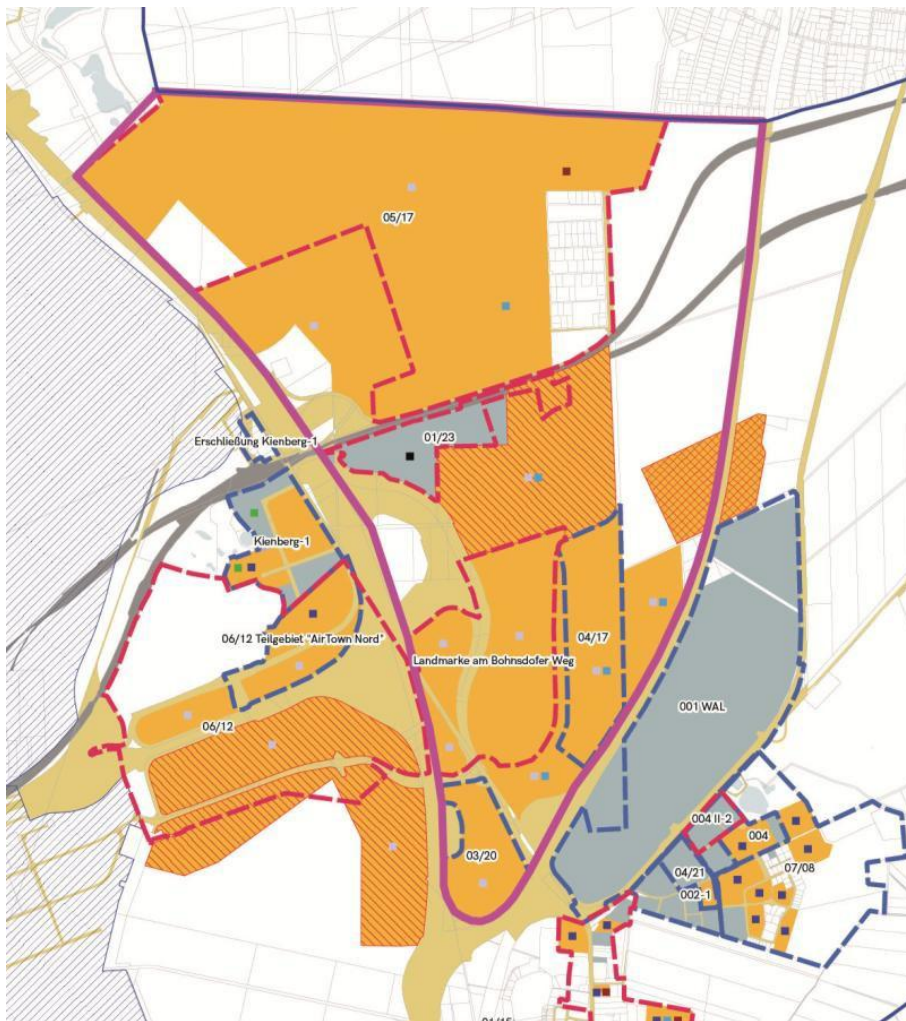
- Produzierendes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Logistik
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerblichem Charakter
- Einzelhandel
- Kfz-Handel/Tankstellen
- Bildung und Forschung
- Fach- und Großhandel
- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Büro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

- Beherbergung/Tagungshotels
- Flughafenbezogene Infrastruktur
- Messflächen
- 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

Bestandsflächen für die Wirtschaft (Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung)



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

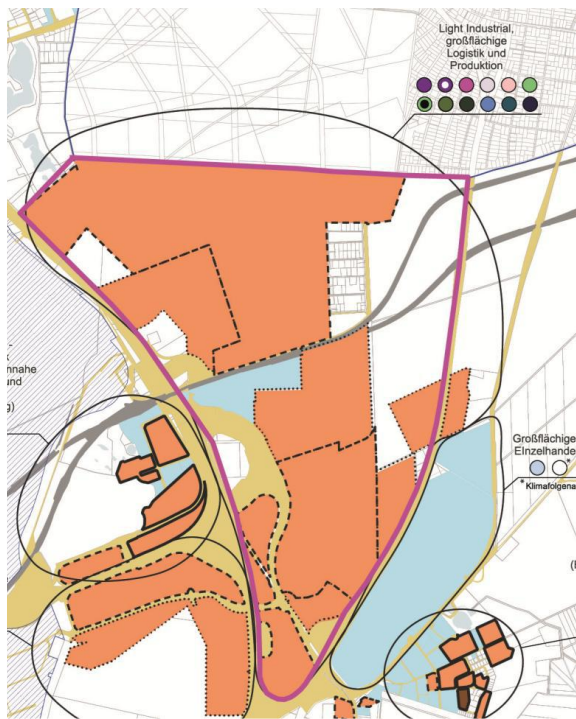
Planerfordernis, betrifft:

- 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)

Weiterentwicklung von Flächen- und Planungssituation



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

- Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan/Masterplan für Profilibereiche
- FNP-Änderung
- B-Plan-Verfahren
- Grundstücksneuordnungen
- Nachfragegerechte Parzellierung
- Ertüchtigung/Erstellung innere Straßenerschließung
- Ertüchtigung/Erstellung äußere Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
- Kooperation über Gemeindegrenze hinweg
- Eigentümerübergreifendes Profilierungs- & Vermarktungskonzept

SO

Maßnahmen und Instrumente zur Weiterentwicklung

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	Festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">• 04/17 „Am Bauernweg“• 03/20 „Businesspark Waltersdorfer Dreieck“ In Aufstellung: <ul style="list-style-type: none">• 05/17 „Hubertus Ölpfuh“• 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	Keine Kurzansprache zu den Denkmälern in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald Denkmalart: Bodendenkmal (Nr. 12478 und Nr. 12481)
Ökologische, Landschaftsplanerische Bindungen	Nein
BImSchG-An Lage	Lager Altasphalt
Altlasten(verdachts)flächen	Altlasten Nr. 469, 470, 471 und 735

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

Infrastruktur

Gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	Äußere Erschließung durch A 113 und A 117 gesichert, zudem kreuzungsfreie Kraftfahrtstraßen (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

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