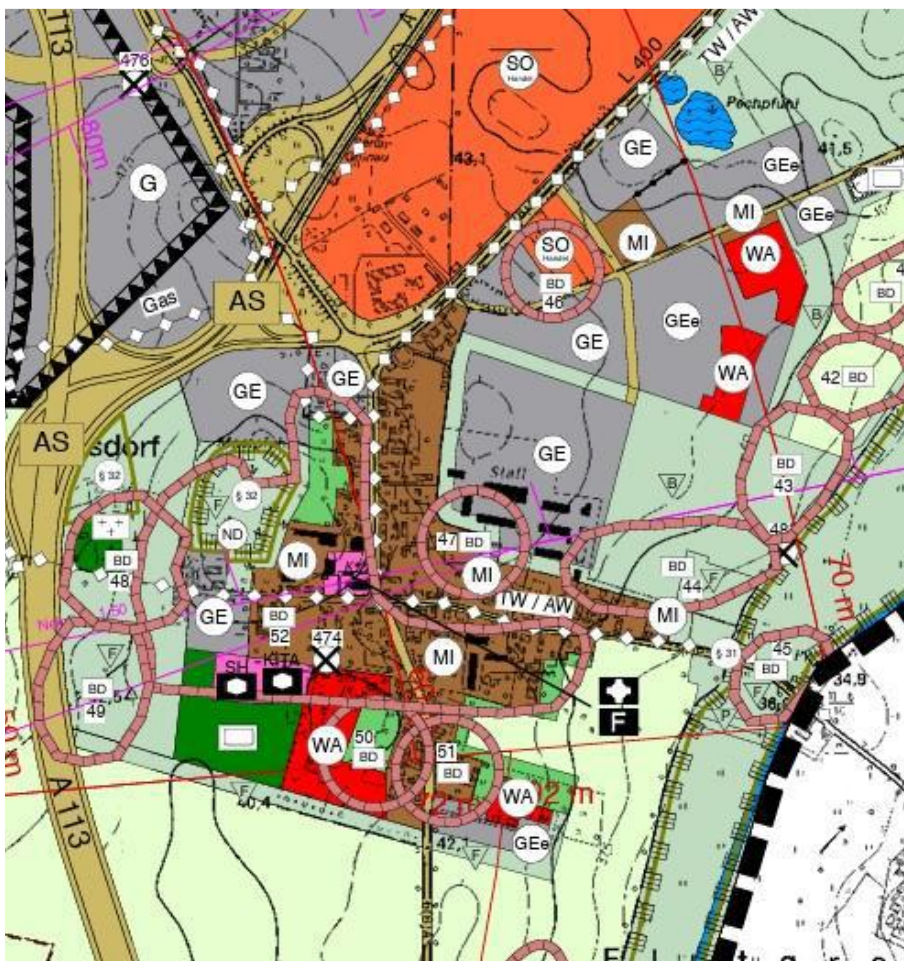


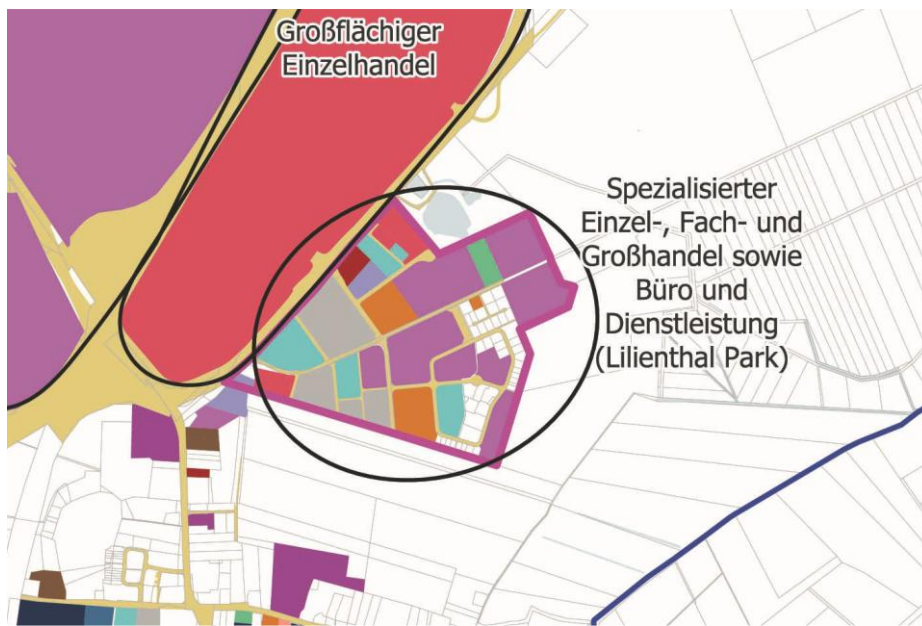
Lilienthal-Businesspark



Satellitenbild mit Abgrenzung



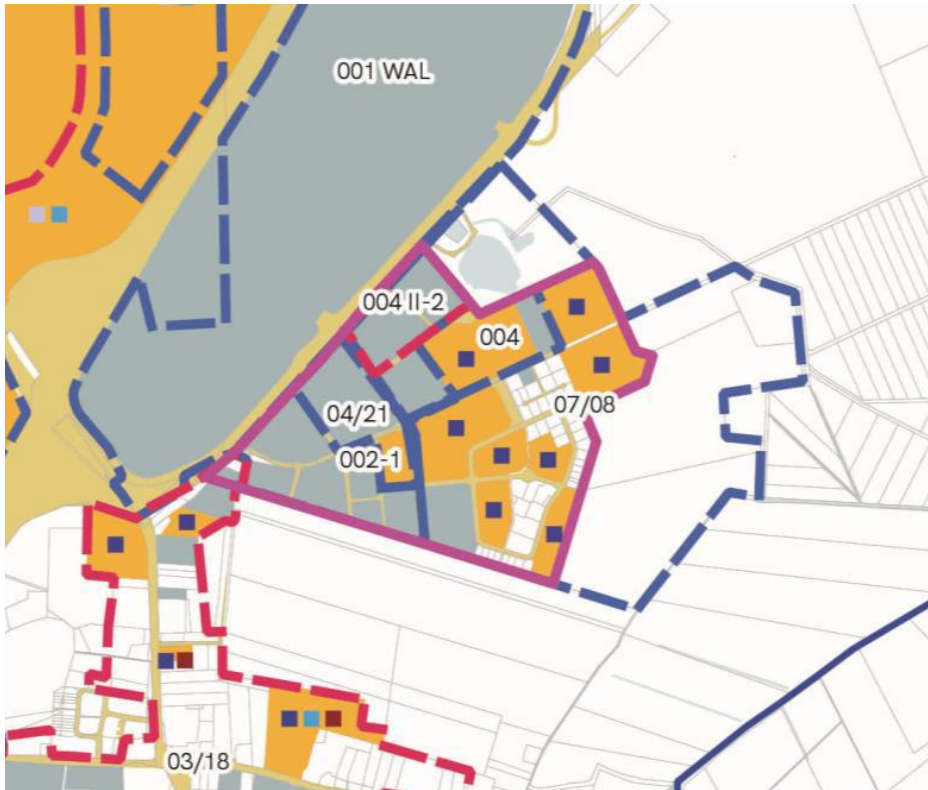
Ausschnitt FNP (aktuelle Arbeitskarte Stand 09/2021)



Bestandsflächen für die Wirtschaft

- | | |
|--|--|
|  Produzierendes Gewerbe |  Beherbergung/Tagungshotels |
|  Lokales Gewerbe |  Flughafenbezogene Infrastruktur |
|  Gewerbe mit gemischter Struktur |  Messeflächen |
|  Logistik |  Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen |
|  Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter |  Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen |
|  Sondergebiet mit gewerblichem Charakter |  Sonstige Flächen |
|  Einzelhandel |  Flughafen BER |
|  Kfz-Handel/Tankstellen |  Perspektivflächen für die Wirtschaft |
|  Bildung und Forschung |  Perspektivflächen für eine solarenergetische Nutzung |
|  Fach- und Großhandel |  Bereiche mit besonderen Merkmalen |
|  Kultur- und Kreativwirtschaft | |
|  Büro und Dienstleistung | |
|  Kommerzielle Freizeitnutzung | |
| | 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

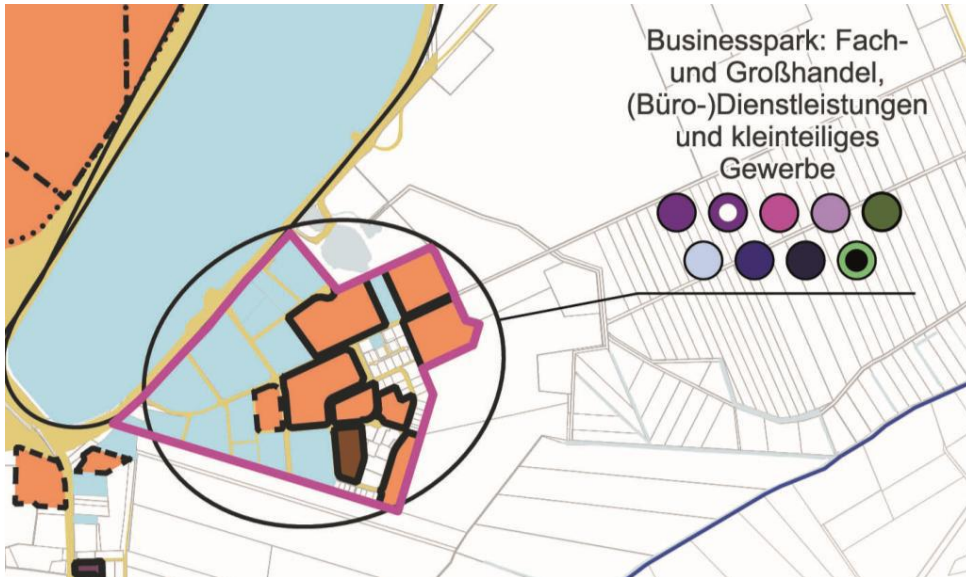
Planerfordernis, betrifft:

- 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 Profildbereiche
- FNP-Änderung
- B-Plan-Verfahren
- Nachfragegerechte Parzellierung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung äußere Straßenerschließung
- Unterstützung privater Gebietsmanagements
- Eigentümerübergreifendes Profilierungs- & Vermarktungskonzept
- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden

Maßnahmen und Instrumente zur Weiterentwicklung

Planungssituation

Darstellung FNP	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet mit Nutzungsbestimmung Handel, öffentliche und private Grünfläche
B-Plan	Festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">• 002, 1. Änderung „An der Grünauer Straße“• 004, 2. Änderung „Lilienthalpark II“• 07/08 „Lilienthalpark 2008“• 04/21 „Lilienthalpark Waltersdorf- Parkhaus und Sondergebiet“ In Aufstellung: <ul style="list-style-type: none">• 03/21 „Lilienthalpark Waltersdorf- Verkehrsflächen und Baufelder“ ergänzen
Planerfordernis	Nein
Besonderes Städtebaurecht	Nein
Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Wohnen, Kindertagesstätte, Grünfläche mit Erholungscharakter: Anglersee: „Am Pechfuhr“
Denkmalschutz/ Industriekultur	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit (Nr. 12471) Denkmalart: Bodendenkmal Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter (Nr. 12488); Denkmalart: Bodendenkmal Ein weiteres Denkmal ohne Kurzansprache in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Denkmalart: Bodendenkmal (Nr. 12469)
Ökologische, Landschaftsplanerische Bindungen	Nein
BImSchG-An Lage	Nein
Altlasten(verdachts)flächen	Altlasten Nr. 474

Aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit

Überwiegende Nutzung	Gewerbe mit gemischter Struktur; Büro und Dienstleistung
Weitere Nutzungen	Lokales Gewerbe, Produzierendes Gewerbe, Flughafenbezogene Infrastruktur, Kfz-Handel/ Tankstellen, Beherbergung/Tagungshotels, Fach- und Großhandel, Einzelhandel, Bildung und Forschung
Potenzialflächen (un- und untergenutzte Flächen)	Ca. 6,7 ha un- oder untergenutzte Fläche
Gebietscharakter	Etablierter Gewerbepark, nördlich des Ortskern von Waltersdorf gelegen, der sich durch eine Mischung aus Fach- und Großhandel, Dienstleistungsbetrieben und kleinteiligem Gewerbe auszeichnet. Das Gebiet ist stark durch frequenzwirksame Handelsstandorte, bestehende Büro- und Gewerbebauten sowie heterogene Eigentümerstruktur geprägt. Gleichzeitig bestehen Potenziale zur Nachverdichtung, Funktionsmischung und städtebaulichen Aufwertung, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbeclustern. Insgesamt bildet der Lilienthalpark einen funktional wichtigen jedoch räumlich unvollständig ausdifferenzierten Gewerberaum mit zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.
Charakter Umgebung	Westlich Begrenzung durch Autobahn A 113, im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden weitere Gewerbeflächen mit vorwiegender Nutzung für Einzel-, Fach- und Großhandel

Infrastruktur

Gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	<p>Der Lilienthalpark verfügt über eine grundsätzlich gesicherte Erschließung sowohl im Hinblick auf Verkehr als auch auf stadttechnische Infrastruktur, was den Gewerbestandort funktional stabil und kurzfristig entwicklungsfähig macht. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie die vorhandenen Versorgungsleitungen schaffen eine verlässliche Grundlage für Bestandsbetriebe und ermöglichen die Realisierung weiterer gewerblicher Nutzungen.</p> <p>Die Anbindungen an den ÖPNV und insbesondere die Entfernung zum nächsten SPNV-Haltepunkt stehen vor allem einer weiteren Profilierung als Bürostandort entgegen.</p>
Entfernung zur Autobahn	Direkte Anbindung an die A 117 und A 113
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 263, 738, 741
Gleisanschluss	Nein
Breitbandversorgung	Vollständiges Gebiet Versorgung mit bis zu 1.000 Mbit/s
Supermarkt	Lebensmittel-Discounter im Gebiet, weitere Einzelhandels- und Großhandelsangebote direkt nördlich angrenzend ansässig
Versorgungsangebote Mitarbeiter	(Fastfood-)Restaurants im nördlichen Teil des Gebietes vorhanden, weitere Versorgungsangebote direkt nördlich angrenzend ansässig
Kinderbetreuung/ Schule	Kinderbetreuung vorhanden, Grundschule in rund 3 Kilometer Entfernung im benachbarten Schulzendorf, Oberschule in über 5 Kilometern Entfernung in Schönefeld
Freizeit- und Kulturangebot	Fußballverein

Stammdaten

Adresse	Grünauer Straße, Lilienthalstraße, Ringstraße, Am Pechpfehl, Zeppelinstraße, Mittelweg
Lage in der Gemeinde	Im Osten des Gemeindegebiets zwischen Schulzendorf und Schönefeld
Objekttyp/ Standorttyp	Businesspark
Größe	Ca. 20 ha
Bodenrichtwert (Stand 01.01.2025)	180- 200 €/m ²

Akteure vor Ort

Eigentümer*innen	Gemeinde Schönefeld, private Grundstückseigentümer*innen
Prägende Unternehmen	JYSK, NIO, Vasto GmbH, Matratzen Concord, Sileo Craft, hoch-zeitsrausch Brautmoden Berlin-Schönefeld, DNS: Net, uniVorx GmbH (DrayTek), FleuraMetz Logistics Center Berlin
Vermarktung, Verwaltung	Lilienthalpark: The CONNECT real estate I GmbH
Unternehmens-/ Standortnetzwerk	Nein