

# Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Gemeinde Ahrensfelde / Stadt Werneuchen (Stand 31.03.2022)

Flächensteckbriefe „Potenziale Gewerbeflächen“ im Achsenraum

**Auftraggeber:**

Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen

**Auftragnehmer:**

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung (Berlin) mit  
PlanerNetzwerk PLA.NET (Stadtplanung | Regionalentwicklung | Landschaftsökologie) (Berlin)

## Zeichenerklärung

### NEBENKARTE

#### Abgrenzung

— Untersuchungsbereich

#### Verkehr

— Eisenbahn

— Verkehrsachse B 158

#### Flächennutzung

■ Bebaute Fläche

■ Unbebaute Fläche

### STECKBRIEFKARTE

#### Abgrenzung

■ Bundeslandgrenze BE/ BB

— — Untersuchungsbereich

■ Flurstück

#### Verkehr

— In Betrieb

— Außer Betrieb/ Draisinenbahn

■ SPNV-Haltestelle

■ ÖPNV-Haltestelle

— Überörtliche Verbindungsstraße

— Geplante Umgehungsstraße B 158 n

#### Potentialfläche

■ Potentielle Wohnbaufläche

■ Potentielle Gewerbefläche

■ Potentielle Mischnutzungsfläche

#### Wind

↑ Bestand WKA

■ Windeignungsgebiet

#### Energie

■ Leitungstrasse

### Schutzgebiet

■ Naturschutzgebiet

■ Landschaftsschutzgebiet

■ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

■ Biotop/ FFH-LRT

■ Wasserschutzgebiet

### Risikogebiet

■ Hochwasserrisikogebiet

### Daseinsvorsorge

■ Schulstandort

■ Kindertagesstätte

■ Sportstätte

■ Kirche

■ Jugendeinrichtung/  
Ortsgemeinschaftszentrum

■ Supermarkt

■ Freiwillige Feuerwehr

■ Spielplatz

■ Badestelle

■ Autohändler

### Sonderfläche

■ Photovoltaikanlage

■ Ver-/ Entsorgung

■ Bundespolizei

### Impressum

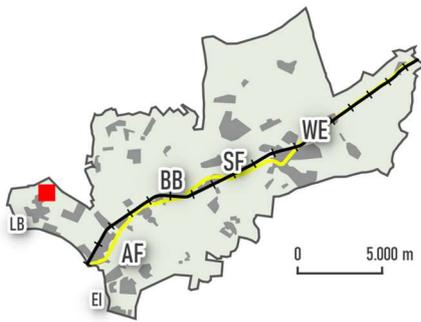
LOKATION:S | Kartographie: Luise Leffmann

#### Datenquellen

eigene Erhebungen; BSM; SR; W.O.W.; Landesbetrieb Straßenwesen; a.r.s. Planungsbüro; trias Planungsguppe; Regionale Planungsgemeinschaften des Landes Brandenburg; Landesamt für Umwelt Brandenburg; Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg, Biotop-, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg, Windkraftanlagen in Brandenburg INSPIRE Download-Service (WFS-LFU-WKA), Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg (wsg.shp), Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg (gemäß HWRM-RL), dl-de/by-2-0; Geoportal Berlin: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inkl. Natura 2000), dl-de/by-2-0; © Ministerium für Bildung, Jugend und Sport: Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten, im Land Brandenburg (WFS-MBJS), dl-de/by-2-0

#### Geobasisdaten

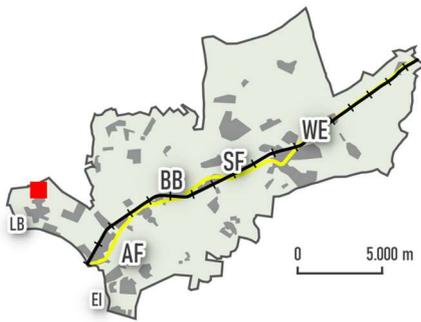
© GeoBasis-DE/LGB (2020/21), dl-de/by-2-0, Daten geändert;  
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Daten geändert



# G1a

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbegebiet Lindenberg (Ost)</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Ahrensfelde / Lindenberg
Bruttobaulandfläche in ha	34,78
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	G / L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Vorhaben in Planung
Qualität der Baulandproduktion	Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Verkehrsgünstige Lage am Autobahnanschluss/ -dreieck außerhalb des Achsenraums
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	nicht vorhanden
Entfernung SPNV-Haltestelle	4.250
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.100
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Industrie- und Gewerbefläche (Kraftwerk)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Entwicklung in Vorbereitung, Restriktionen aufgrund von Windrad zu prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	Bereitschaft zur Flächenentwicklung gegeben	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	BP erforderlich	
Bodenordnung	grundlegende Neuordnung des Standortes mit innerer Erschließung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Logistik (Lidl)	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Aufstellung vorhabenbezogener BP; Konzeption, planerische/rechtliche Sicherung der verkehrlichen Durchbindung zum Potenzial G1b	

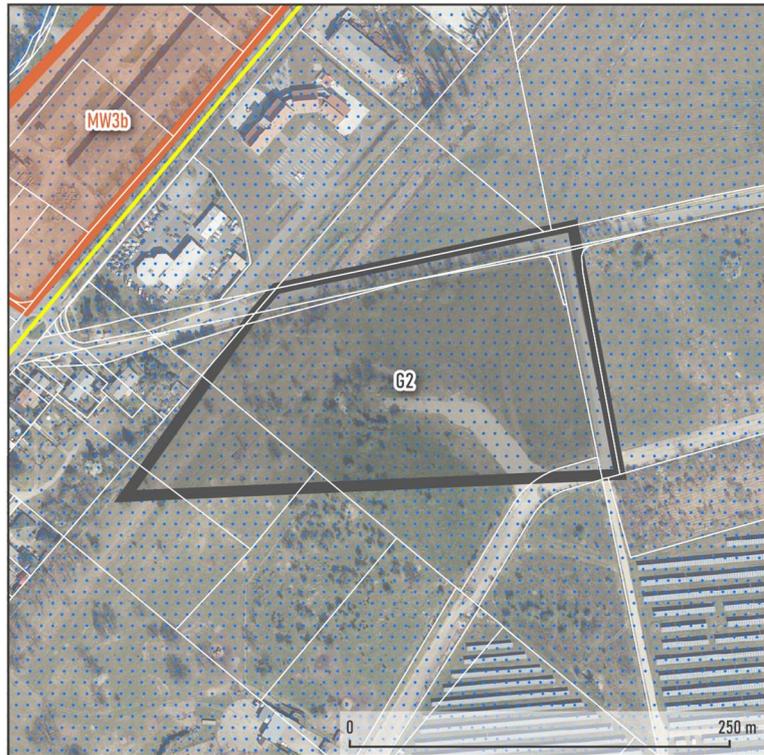
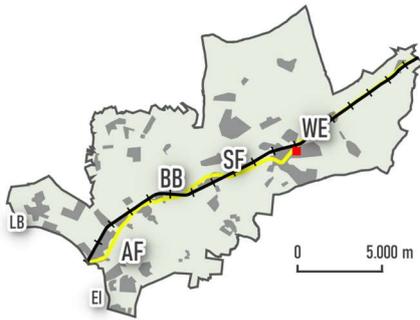


# G1b

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbegebiet Lindenberg (West)</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Ahrensfelde / Lindenberg
Bruttobaulandfläche in ha	25,27
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	LN
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Verkehrsgünstige Lage am Autobahnanschluss/ -dreieck außerhalb des Achsenraums
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	850
Äußere Erschließung	Vorhanden, aber unzureichend dimensioniert
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	nicht vorhanden
Entfernung SPNV-Haltestelle	4.700
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.150
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich



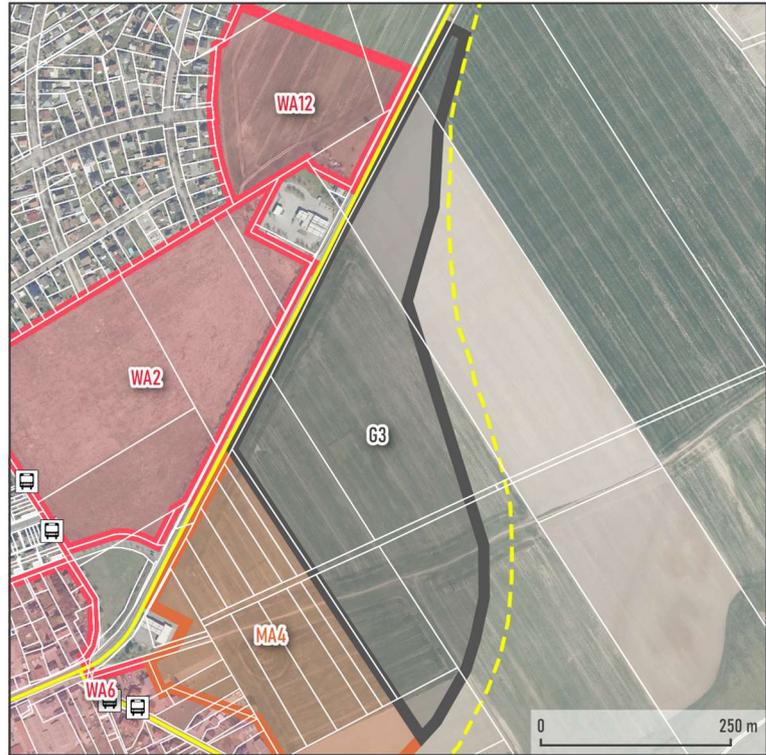
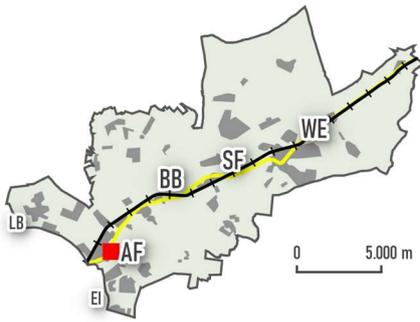
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	kurzfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	grundlegende Neuordnung des Standortes; äußere und innere Erschließung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Logistik, Großhandel	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache; Prüfung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung im Zusammenhang mit der Entwicklung G1a; Konkretisierung von Entwicklungsvorstellungen sowie des beabsichtigten Branchenprofils	



# G2

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße</b>
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	3,86
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	SO
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Brachfläche
Aktuelle Nutzung	Sonderfläche/ ehem. Flughafen
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, am Ortsrand östlich der B 158, nördlich des ehem. Flughafenareals
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	200
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	400
Entfernung SPNV-Haltestelle	800
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	350
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	Wasserschutzzone III	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Wohnbaufläche, Landwirtschaft (Ackerland, Gartenland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	mittel   Brachfläche mit Gehölzen und Offenland, artenschutzfachliches Potenzial	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	unbekannt	
Flächenverfügbarkeit	Brachfläche, aktuell keine Nutzung vorhanden	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	(mittel- bis) langfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Keine Neuordnung erforderlich, Erschließung gegeben; Klärung der Altlastensituation	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Handwerk, Baugewerbe etc.	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	keine, da zunächst benachbarte, bereits ausgewiesene und erschlossene Gewerbeflächen zu entwickeln	

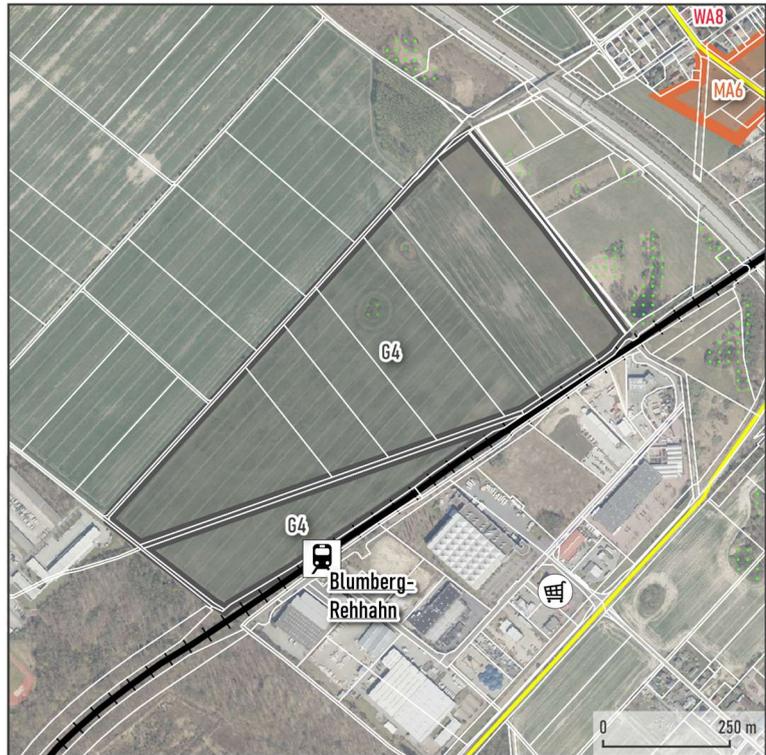
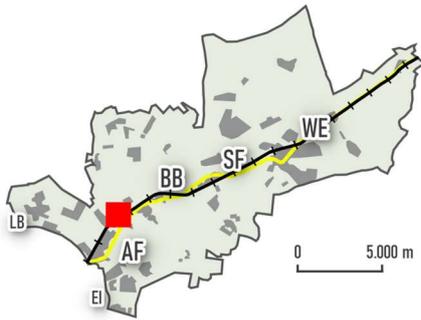


# G3/I

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Neues Gewerbegebiet Ahrensfelde, östlich Ortskern</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Ahrensfelde / Ahrensfelde
Bruttobaulandfläche in ha	14,07
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L / Grün
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, außerhalb des gegenwärtigen Siedlungszusammenhang südlich B158, an der geplanten B 158n
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	nicht vorhanden
Entfernung SPNV-Haltestelle	1.050
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	450
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich



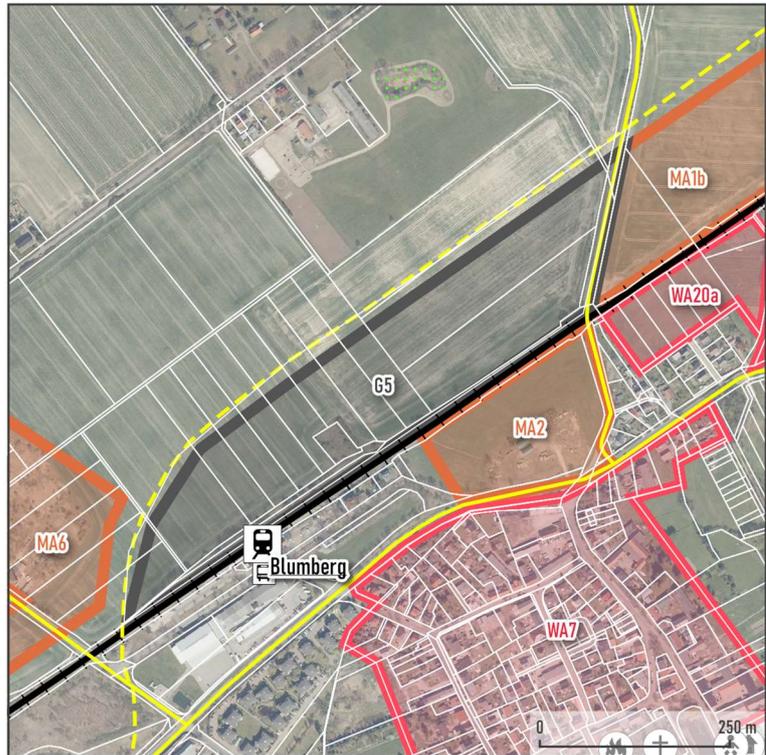
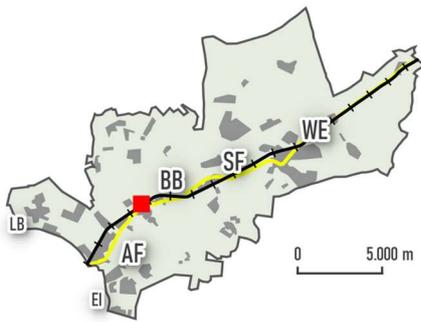
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Land (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein   Ortsrand gestalten	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	Langfristig (Voraussetzung OU B 158n)	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	grundlegende Neuordnung des Standortes; Erschließungs- und Entwicklungskonzept für Fläche in Verbindung mit MA4; Immissionsschutz bzgl. angrenzender Wohnnutzungen durch Lärmkontingentierung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Kleinteiliges produzierendes Gewerbe, Handwerk, Kfz-Handel und Tankstelle, ggf. Gewerbehof	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Erschließung, Nutzungen, Gestaltung östlicher Ortseingang etc. -> in Verbindung mi MA4), Prüfung Flächenerwerb	



# G4

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbegebiet Am Rehhahn</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Ahrensfelde / Rehhahnsiedlung
Bruttobaulandfläche in ha	40,78
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage an der Achse nördlich der B158, aber außerhalb Achsen-Kernort
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	650
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden (Herstellung einer ausreichend dimensionierten Querung der Bahn und/ oder Autobahn erforderlich)
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	angrenzend
Entfernung SPNV-Haltestelle	300
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.400
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

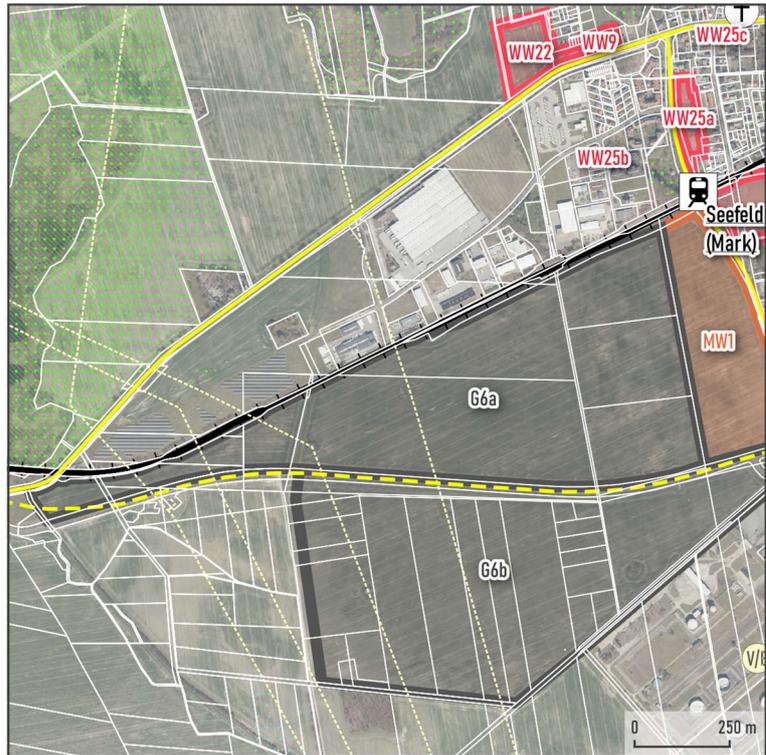
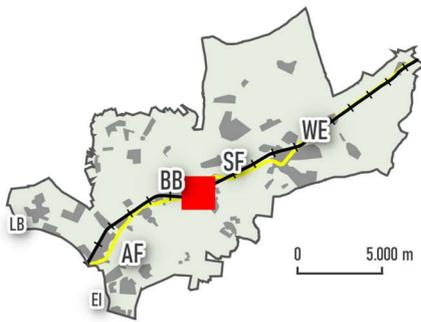
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Biotop / FFH-LTR	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland, Grünland), Stehendes Gewässer	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	Langfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	grundlegende Neuordnung des Standortes; Erschließungs- und Entwicklungskonzept für Fläche in Verbindung mit geplanten Entwicklungen des Standortes der Bundespolizei	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Produzierendes Gewerbe, Industrie, Logistik	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Klärung Entwicklungsabsichten der benachbarten Bundespolizei; Eigentümer:innen-Ansprache; Machbarkeitsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Standorts; Prüfung Flächenerwerb	



# G5

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Neuer Gewerbehof Blumberg</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Ahrensfelde / Blumberg
Bruttobaulandfläche in ha	10,61
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, am Ortsrand nördlich der Bahntrasse, an der geplanten B 158n
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	angrenzend
Entfernung SPNV-Haltestelle	250
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	300
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	bislang unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	langfristig (Voraussetzung OU B 158n)	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Neuordnung des Standortes in Verbindung mit Planung und Errichtung der OU B 158n; innere und äußere Erschließung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	(Handwerker-)Gewerbehof, kleinteiliger Gewerbebestandort	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Konzeption/ Prüfung der Umsetzbarkeit eines (Handwerker-)Gewerbehofs, Gestaltung des nördlichen Ortsrandes sowie nördliches Bahnhofsumfeld), Prüfung des kommunalen Flächenerwerbs	

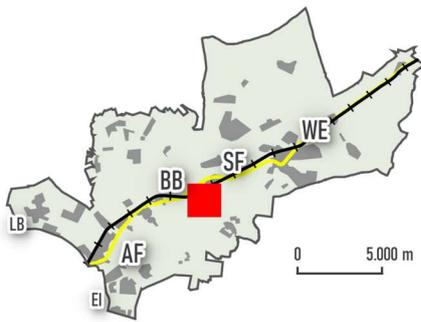


# G6a

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbepark Seefeld (industriell-gewerblicher Vorhaltestandort) (Zentrum)</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	53,26
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Gewerblich-industrieller Vorsorgestandort im Regionalplan
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, außerhalb des gegenwärtigen Siedlungszusammenhang südlich B158 und Bahntrasse
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	angrenzend
Entfernung SPNV-Haltestelle	800
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.300
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich



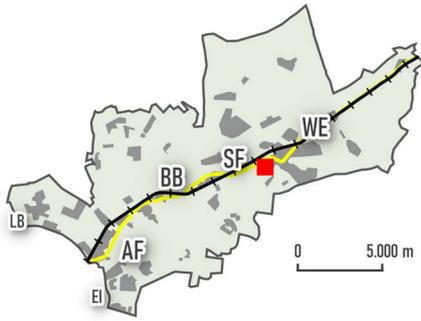
Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	betroffen	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	3 Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	Nicht für alle Eigentümer bekannt, einzelne Eigentümer sind an Verkauf bzw. Entwicklung interessiert	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Flächenerwerb/ Neuordnung des Standortes; Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie zur Entwicklung, Profilierung und Ansiedlungssteuerung für gesamten gewerblich-industriellen Vorhaltestandort (in Verbindung mit G6b)	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Produzierendes Gewerbe, Industrielle Produktion	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Verständigung mit Land Brandenburg und Landkreis zu Entwicklungsvorstellungen und -perspektiven des GIV; Eigentümer:innen-Ansprache und Prüfung Flächenerwerb; Erarbeitung konzeptioneller Grundlage (Erschließung/ Parzellierung, Profilierung, Branchenschwerpunkten und Ansiedlungssteuerung etc.), konzeptionelle Einbindung der Entwicklungspotenziale im Bestand östliche Krummenseer Straße sowie der Potenzialfläche MW1, inkl. Ver- und Entsorgung, Energie- und Wärme-Lösungen etc.	



# G6b

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbepark Seefeld (industriell-gewerblicher Vorhaltestandort) (Süd)</b>
Kommune / Ort	Gemeinde Werneuchen / Seefeld
Bruttobaulandfläche in ha	54
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Gewerblich-industrieller Vorsorgestandort im Regionalplan
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, außerhalb des gegenwärtigen Siedlungszusammenhang südlich B158 und Bahntrasse
Potenzialtyp	C / Perspektivpotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	angrenzend
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	angrenzend
Entfernung SPNV-Haltestelle	1.150
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.650
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleitung	betroffen	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland), Straßenverkehr	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	Nicht für alle Eigentümer bekannt, einzelne Eigentümer sind an Verkauf/ Entwicklung interessiert	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittel- bis langfristig	
Planungsrecht	BP und FNP-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Flächenerwerb/ Neuordnung des Standortes; Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie zur Entwicklung, Profilierung und Ansiedlungssteuerung für den gesamten gewerblich-industriellen Vorhaltestandort (in Verbindung mit G6a)	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Produzierendes Gewerbe, Industrielle Produktion	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Verständigung mit Land Brandenburg und Landkreis zu Entwicklungsvorstellungen und -perspektiven des GIV; Eigentümer:innen-Ansprache und Prüfung Flächenerwerb; Erarbeitung konzeptioneller Grundlage (Erschließung/ Parzellierung, Profilierung, Branchenschwerpunkten und Ansiedlungssteuerung etc.), konzeptionelle Einbindung der Entwicklungspotenziale im Bestand östliche Krummenseer Straße sowie der Potenzialfläche MW1, inkl. Ver- und Entsorgung, Energie- und Wärme-Lösungen etc.	

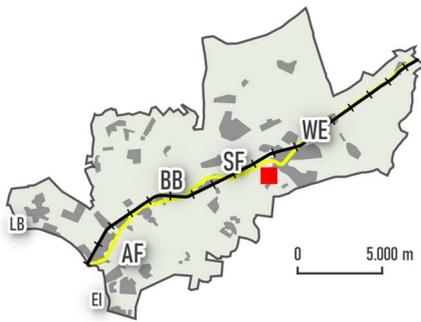


# G7

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbepark Werneuchen, südlich Ahornallee</b>
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	10,11
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	A / Neubaupotenzial
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, am Ortsrand bzw. angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	400
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	nicht vorhanden
Entfernung SPNV-Haltestelle	1.600
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.150
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich



Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	ja   Fläche ragt in Feldflur, Ortsrandgestaltung	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	unbekannt	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	mittelfristig	
Planungsrecht	BP und FN-Änderung erforderlich	
Bodenordnung	Innere Erschließung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Kleine und mittelständische Unternehmen des produzierenden Gewerbes, (Bau-)Handwerk, Dienstleistungen etc.	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Erschließung, Parzellierung, Gestaltung etc.), ggf. Prüfung Flächenerwerb	



# G8

Standortinformationen	
Bezeichnung	<b>Erweiterung Gewerbepark Werneuchen, westlich Krummenseer Weg</b>
Kommune / Ort	Stadt Werneuchen / Werneuchen
Bruttobaulandfläche in ha	8,59
Planungsrecht (FNP-Darstellung)	L
Planungsrecht (Zulässigkeit)	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Planungen / Konzepte	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Vorbereitung
Qualität der Baulandproduktion	Ackerfläche/ Bauerwartungsland
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Siedlungsstrukturelle Lage / Einordnung	
Siedlungszusammenhang	Lage am Achsen-Kernort, am Ortsrand bzw. angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
Potenzialtyp	A / Neubaupotenzial
Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	
Entf. überörtl. Verbindungsstr. [m]	800
Äußere Erschließung	vorhanden
Gleisanschluss/Entfernung Bahngleise	nicht vorhanden
Entfernung SPNV-Haltestelle	1.750
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	1.750
Trinkwasser (TW)/Schmutzwasser (SW)	Einzelfallprüfung
Gas, Nah- / Fernwärme	Abfrage erforderlich

Konflikte / Restriktionen		
Hochspannungsleistung	-	
Altlasten / Altlastenverdacht	-	
Trinkwasserschutz / Wasserschutz	-	
Hochwasserschutz	-	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	-	
Landschaftsökologie / Klimaschutz		
Lage / Ökologie		
Ökologische Qualität des Standorts	Landwirtschaft (Ackerland)	
Schutzwürdigkeit der Potenzialfläche	keine	
Landschaftsbild / Beeinträchtigungspotential	nein	
Klima		
Klimatisches Belastungsgebiet	nein	
Siedlungsklimatische Funktion	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung und -transport	
Realisierbarkeit / Umsetzung		
Eigentum / Eigentumssituation	Privateigentümer	
Flächenverfügbarkeit	Entwicklung in Vorbereitung; Ggf. bestehende Restriktionen aus landwirtschaftlicher Verpachtung prüfen	
(Grundsätzl.) Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:in	Entwicklungsinteresse	
Empfehlungen		
Zeitliche Einordnung / Priorisierung	Kurzfristig	
Planungsrecht	BP und FN-Änderung erforderlich, inkl. Belange der äußeren Verkehrsanbindung	
Bodenordnung	Innere Erschließung	
Profilierungsansätze und mögliche Nutzungsschwerpunkte	Kleine und mittelständische Unternehmen des produzierenden Gewerbes, (Bau-)Handwerk, Dienstleistungen etc.	
Anforderungen / Voraussetzungen / nächste Schritte	Eigentümer:innen-Ansprache; Konkretisierung bedarfsgerechter Entwicklungsvorstellungen (Erschließung, Parzellierung, Gestaltung etc.), ggf. Prüfung Flächenerwerb;	