



LOKATION: S

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Oranienburg

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Oranienburg
Der Bürgermeister
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg

Ansprechpartner

Christian Kielczynski
Amtsleiter Stadtplanungsamt
Tel. 03301 600 753
E-Mail: kielczynski@oranienburg.de

Auftragnehmer

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin
Tel. 030 49 90 51 80
E-Mail: mail@lokation-s.de

Bearbeitung

Torsten Wiemken, Dipl.-Ing.
Lea Ouardi, M. Sc.
Anne-Marie Wulff, Cand. M. Sc.
Luise Leffmann, Cand. B. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
TABELLENVERZEICHNIS	6
1 EINLEITUNG	7
1.1 ANLASS UND ZIELSTELLUNG	7
1.2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE	9
2 AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1 INDUSTRIE- UND GWERBESTANDORT ORANIENBURG	11
2.2 INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHEN - BESTAND UND AKTUELLE PLANUNGEN	20
2.2.1 Bestandsgebiete	21
2.2.2 In Planung befindliche Gewerbegebiete	25
2.2.3 Kurz- und mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenpotenziale.....	26
2.3 RAHMENBEDINGUNGEN DER INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	27
2.3.1 Planerische Rahmenbedingungen	27
2.3.2 Konzeptionelle Rahmenbedingungen	29
2.3.3 Kampfmittelbelastung als spezifisches Entwicklungshemmnis	31
2.3.4 Nutzungskonflikte und -konkurrenzen	32
3 ANALYSE UND PROGNOSE DER INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	34
3.1 ANALYSE DER ZUKÜNFTIGEN INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	34
3.2 PROGNOSE DES INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS ZUM JAHR 2035	39
3.2.1 Das Modell der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)	40
3.2.2 Berechnung anhand des Standardmodells.....	44
3.2.3 Berechnung anhand des TBS-GIFPRO-Modells.....	45
3.2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse	47
3.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON FLÄCHENBEDARFEN UND FLÄCHENANGEBOT	47
4 IDENTIFIKATION ZUSÄTZLICHER GWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENPOTENZIALE	49
5 LEITLINIEN UND ZIELE DER INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IN ORANIENBURG	51
6 FLÄCHENÜBERGREIFENDE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	55
7 STANDORTBEZOGENE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR INDUSTRIE- UND GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	61
8 FAZIT	117
QUELLEN	118
ANHANG	121

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BPL	Bebauungsplan
DL	Dienstleistungen
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
EZH	Einzelhandel
f.	folgende
ff.	fortfolgende
G	Grundsatz
GE	Gewerbegebiet
GE(e)	eingeschränktes Gewerbegebiet
ggf.	gegebenenfalls
GI	Industriegebiet
GI(e)	eingeschränktes Industriegebiet
GIFPRO	Gewerbeflächenprognose
IC	Intercity
IHK	Industrie- und Handelskammer
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
MIV	motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
o. J.	ohne Jahr
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RB	Regionalbahn
RE	Regional-Express
RWK O-H-V	Regionalen Wachstumskern Oranienburg, Hennigsdorf, Velten
S	S-Bahn
s.	siehe
SvB	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
TBS-GIFPRO	trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WFBB	Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg
Z	Ziel
z. B.	zum Beispiel

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Leistungspakete der inhaltlichen Bearbeitung und Prozessbegleitung.....	10
Abbildung 2: Lage und Verbindungen in die Hauptstadtregion	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung.....	12
Abbildung 4: Verkehrsanbindung.....	14
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2011-2019.....	15
Abbildung 6: Bevölkerung nach Altersgruppen in Oranienburg	16
Abbildung 7: Bevölkerung nach Altersgruppen im LK Oberhavel.....	16
Abbildung 8: Bevölkerung nach Altersgruppen im Land Brandenburg.....	17
Abbildung 9: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Oranienburg und im LK Oberhavel.....	17
Abbildung 10: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg.....	18
Abbildung 11: Pendler:innenströme	19
Abbildung 12: Übersichtskarte der Gewerbe- und Industriegebiete in Oranienburg.....	20
Abbildung 13: Flächenanfragen 2018 und 2019 nach Ursachen.....	35
Abbildung 14: Flächenanfragen 2018 und 2019 nach Branchen	35
Abbildung 15: Trends und Strukturwandel.....	37
Abbildung 16: Aktuelle Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung.....	38
Abbildung 17: Nachfragetrend der einzelnen Branchen	39
Abbildung 18: Gegenüberstellung der Berechnungsschritte des GIFPRO-Standardmodells und des TBS-GIFPRO-Modells.....	44
Abbildung 19: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage in Oranienburg	48
Abbildung 20: Übersicht der Leitlinien der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Oranienburg	51
Abbildung 21: Maßnahmenmatrix.....	60
Abbildung 22: Zuordnung der gewerbegebietspezifischen Entwicklungsmaßnahmen.....	116

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Überblick der bestehenden Flächenpotenziale	26
Tabelle 2: Überblick der festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Oranienburg	29
Tabelle 3: Determinanten des GIFPRO-Standardmodells	45
Tabelle 4: Determinanten des TBS-GIFPRO-Modells	47

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielstellung

Das anhaltende wirtschaftliche Wachstum sowie die Attraktivität der Hauptstadtregion als Wohn- und Arbeitsstandort haben in den vergangenen Jahren zu einer erhöhten Flächenkonkurrenz geführt, die sich sukzessive auch auf die verkehrsgünstig gelegenen Kommunen des Berliner Umlands ausweitete hat. Die Stadt Oranienburg profitiert als Stadt im sogenannten Berliner Speckgürtel gegenwärtig von der gestiegenen Flächenanfrage sowohl nach Wohn- als auch Gewerbeflächen. Zugleich nehmen jedoch auch Nutzungs- bzw. Flächenkonkurrenzen weiter zu. Aus dem prognostizierten und tatsächlichen Bevölkerungswachstum ergeben sich entsprechende Flächenbedarfe für die Errichtung von neuem Wohnraum, was wiederum einen erhöhten Flächenbedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Erholungsflächen und Freiräume nach sich zieht (s. Kapitel 2.1). Zugleich wachsen aber auch die Flächenbedarfe der Wirtschaft, sowohl aufgrund des Wachstums ansässiger Unternehmen als auch durch Neuansiedlungen von Betrieben.

Die Stadt Oranienburg hat sich bereits mit der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2035+ (INSEK) im Jahr 2019 zur Gewerbeflächenentwicklung als zentrales Handlungsfeld der Stadtentwicklung bekannt.¹ Das INSEK nimmt dabei sowohl auf die eingeschränkten Potenziale zur Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet als auch auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Erweiterungsflächen durch in der Stadt ansässige Betriebe sowie die inzwischen nahezu vollständige Auslastung der bestehenden Gewerbeparks Nord und Süd Bezug.²

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen hat sich – auch über die Oranienburger Stadtgrenzen hinaus im gesamten Regionalen Wachstumskern Oranienburg, Hennigsdorf, Velten (RWK O-H-V) – in den vergangenen Jahren spürbar verknappt. So sind auch in der Nachbarstadt Velten inzwischen kaum noch freie Industrie- und Gewerbeflächen verfügbar. In der Stadt Hennigsdorf unterliegen erschlossene und baureife Gewerbeflächen zum Teil zahlreichen Restriktionen, die einer Flächennutzung durch verschiedene Branchen entgegenstehen.

Ein erheblicher Teil der gegenwärtigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarfe ergibt sich aufgrund von Expansionsbestrebungen der in Oranienburg, im RWK O-H-V und in der umgebenden Region ansässigen Unternehmen. Diese Flächenbedarfe gilt es im Rahmen der Bestandspflege bevorzugt zu decken, sowohl durch die Reaktivierung und Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete als auch durch die Erschließung neuer Gewerbeflächen.

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept als Grundlage einer vorausschauenden Flächenpolitik

Mit der Erstellung dieses Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts schafft die Stadt Oranienburg die Grundlage für eine vorausschauende und nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik, die den Bedarfen der ansässigen Unternehmen und weiterer Flächeninteressenten gerecht wird, indem Empfehlungen zur Sicherung und Qualifizierung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete ebenso formuliert werden wie Ansatzpunkte für die zukünftige Erschließung zusätzlicher Flächen für die gewerbliche Wirtschaft.

Die Erfahrungen aus dem Standortmanagement-Projekts des RWK O-H-V zeigen, dass sich die Flächenbedarfe der Unternehmen zum Teil kurzfristig äußern und vielfach nicht mit den Entwicklungs- und Bereitstellungsperspektiven von Gewerbeflächen in den drei Städten des

¹ vgl. complan Kommunalberatung, 2019, S. 115

² vgl. ebd. S. 66 f.

RWK vereinbar sind. Um mittel- und langfristig negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oranienburg zu vermeiden und den Anforderungen der bestehenden Unternehmen sowie auch der Wohnbevölkerung im Stadtgebiet gerecht zu werden, soll im Rahmen dieses Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts einem möglichen Flächenmangel aktiv und strategisch entgegengewirkt sowie der Qualifizierungsbedarf für bestehende Standorte aufgezeigt werden.

Nicht zuletzt benötigt eine wachsende Stadt wie Oranienburg ein nachhaltiges und zunehmendes Gewerbesteueraufkommen, um die mit dem Wachstum einhergehenden Ausgaben (z.B. für Infrastrukturmaßnahmen) gegenzufinanzieren.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenzen und einer damit verbundenen Zunahme von Nutzungskonflikten hat die Oranienburger Stadtverordnetenversammlung der Stadtverwaltung den Prüfauftrag gegeben, die Herabzonierung von Industrie- und Gewerbegebieten durch eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Gewerbepark Süd zu prüfen (Beschluss-Nr. 0379/21/2018 in der Sitzung am 07.05.2018). In der Vergangenheit wurden zudem bereits unterschiedliche Vorlagen eingebracht, die die Diskussion um die Herabzonierung der bestehenden Industriegebiete ausgelöst haben.

Eine abgestimmte Flächenpolitik, die sämtliche Industrie- und Gewerbegebiete im Oranienburger Stadtgebiet betrachtet, ist daher dringend geboten. Sie muss sowohl dem Schutzbedürfnis der Einwohner:innen gerecht werden als auch den Anforderungen der Wirtschaft und der damit verbundenen Sicherheit zahlreicher Arbeitsplätze. Dabei wird im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik ein besonderes Augenmerk auf Gewerbeflächenpotenziale im Bestand gelegt. Solche Flächen finden sich teilweise in untergenutzten Bestandsgebieten, allerdings weisen sie zumeist vielfältige Restriktionen (Altlasten, Kampfmittel, fehlende Erschließung, kleinteilige Eigentümerstrukturen etc.) auf, die einer kurzfristigen Aktivierung und zukunfts-gerechten Entwicklung der Flächen entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen der erstmaligen Erstellung eines Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts für die Stadt Oranienburg eine inhaltliche Fokussierung und Profilierung der verschiedenen bestehenden und in Entwicklung befindlichen Industrie- und Gewerbegebiete, um unerwünschten Ansiedlungen und Fehlentwicklungen auf den knapper werdenden Flächen sowie weiteren Nutzungskonflikten aktiv entgegenzuwirken.

Ziele und Inhalte des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts

Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept basiert auf einer systematischen Erfassung aller bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt Oranienburg (Ist-Situation). Dieser Bestand wurde in Hinblick auf aktuelle und zukünftige Flächenbedarfe überprüft. Im Anschluss an die Ermittlung von Quantitäten und Qualitäten der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächennachfrage wurden zielgerichtete Maßnahmen einer aktiven Industrie- und Gewerbeflächenpolitik abgeleitet. Der Fokus der Betrachtung liegt dabei sowohl auf einer bedarfsgerechten Neuausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen als auch auf der (Re)Aktivierung bestehender Flächenreserven und der Intensivierung von Nutzungen. Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept definiert ein Leitbild sowie die operativen und strategischen Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung. Darauf aufbauend werden relevante Handlungsfelder und standortspezifische Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung der bestehenden sowie künftig neu auszuweisender Gewerbegebiete in Oranienburg abgeleitet.

Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept leistet jedoch nicht nur einen strategischen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung Oranienburgs, indem es der kommunalen Verwaltung und Politik als wichtige Entscheidungsgrundlage zur Umsetzung wirtschaftspolitischer Ziele dient. Die konzeptionellen Aussagen zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung können vielmehr auch als Leitlinie und Handlungsleitfaden für

umsetzungsorientierte Aktivitäten der Aufwertung und Profilierung vorhandener sowie zukünftiger Gewerbeflächen verstanden werden.

Sowohl Bestandsflächen als auch gewerbliche Potenzialflächen sollen mithilfe des vorliegenden Konzepts für eine geordnete städtebauliche sowie nachhaltig tragfähige Gewerbenutzung – unter Nutzung der Instrumente der Bauleitplanung – gesichert werden. Das Konzept bildet somit eine wesentliche Grundlage für die langfristige Sicherung und nachhaltige Entwicklung des Wirtschafts- und Unternehmensstandorts Oranienburg.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept betrachtet den Wirtschaftsstandort Oranienburg auf zwei Ebenen. Zur Erarbeitung strategischer und operativer Ziele wurde die Gewerbeflächenentwicklung *flächenübergreifend* betrachtet:

Dafür wurden in einem ersten Schritt der Gewerbestandort Oranienburg in seiner Ausgangssituation sowie die Rahmenbedingungen der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung (planerische und konzeptionelle Rahmenbedingungen, Nutzungskonflikte und -konkurrenzen) durch Desktoprecherchen sowie Daten- und Konzeptauswertungen analysiert (s. Kapitel 2.1 und 2.3).

Zur Gegenüberstellung von Flächenbedarfen und -angeboten sowie zur Prognose der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächennachfrage wurde eine Marktanalyse durchgeführt, in deren Rahmen zukünftige Industrie- und Gewerbeflächennachfragen und prognostizierte Industrie- und Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2035 mithilfe von qualitativen leitfadengestützten Experteninterviews und Konzeptauswertungen ermittelt wurden (s. Kapitel 3.1).

Die qualitativen Einschätzungen zur Entwicklung des Gewerbestandorts Oranienburgs sowie des Landkreises wurden durch die Durchführung einer Bedarfsprognose anhand einer trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (TBS-GIFPRO) bis einschließlich des Jahres 2035 unterstützt. Im TBS-GIFPRO-Modell wird das klassische GIFPRO-Modell mit Ansätzen der beschäftigungsbezogenen Prognose kombiniert. Dieser Ansatz verfolgt das Ziel, die Nachteile der bestehenden Prognosemodelle auszugleichen und die Vorteile beider Modelle in einem neuen Prognoseansatz zu vereinen (s. Kapitel 3.2).³

Die Analyse der flächenübergreifenden Gewerbeentwicklung ist im Rahmen der Konzepterarbeitung auch in die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbeflächenleitbilds für die Stadt Oranienburg eingeflossen. Dieses Leitbild basiert darüber hinaus auf den im INSEK der Stadt Oranienburg definierten Schwerpunkten und Zielen der Wirtschaftsentwicklung. Diese Schwerpunkte im Rahmen eines Expert:innen-Workshops mit relevanten Akteur:innen der Stadtverwaltung und weiteren Stakeholder:innen konzeptionell weiterentwickelt (s. Kapitel 4).

Die gesammelten Erkenntnisse aus den genannten Bausteinen bildeten gemeinsam mit dem Leitbild zudem die Grundlage für die Ableitung flächenübergreifender Handlungsempfehlungen und die Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung (s. Kapitel 6).

Auf der zweiten Ebene widmet sich das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der konkreten *standortbezogenen* Analyse und Maßnahmenentwicklung:

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden der Gewerbe- und Industrieflächenbestand sowie der Branchenbesatz in sämtlichen Oranienburger Industrie- und Gewerbegebieten

³ vgl. Zwicker-Schwarm et al., 2010, S. 37

erhoben und mit den aktuellen Planungen zur Erweiterung des Gewerbeflächenangebots abgeglichen. Neben der Betrachtung der verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale erfolgte auch eine Bewertung der Aktivierbarkeit dieser Flächen bzw. die Erfassung von Aktivierungshemmnissen sowie ein Abgleich mit der bestehenden Art der Flächennachfrage (s. Kapitel 2.2).

Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete wurden im nächsten Schritt in Form von Steckbriefen standardisiert dargestellt sowie hinsichtlich ihrer Potenziale und Bedarfe bewertet. Neben der Ermittlung von verfügbaren Flächen im Bestand und Nachverdichtungspotenzialen lag der Fokus der Analyse auf der städtebaulichen und verkehrlichen Situation, der Gestaltung von öffentlichen und privaten Flächen, den ansässigen Nutzungen, den Branchenschwerpunkten bzw. der bestehenden Profilierung sowie potenziellen und tatsächlichen Nutzungskonflikten durch emittierende Betriebe etc.

Ergänzend zu dieser Analyse der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie der in Planung befindlichen Gewerbeflächen erfolgte eine kriterienbasierte Identifikation von Gebieten mit Potenzial zur Erweiterung oder Neuentwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Die Bewertungsgrundlage bildeten hierbei insbesondere eine Analyse der bestehenden natürlichen Restriktionen sowie der verkehrlichen Anbindung der potenziell entwickelbaren Flächen (s. Kapitel 4). Einen Überblick über die Leistungspakete bietet die nachfolgende Grafik (s. Abb. 1).



Abbildung 1: Leistungspakete der inhaltlichen Bearbeitung und Prozessbegleitung (eigene Darstellung)

2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Industrie- und Gewerbestandort Oranienburg

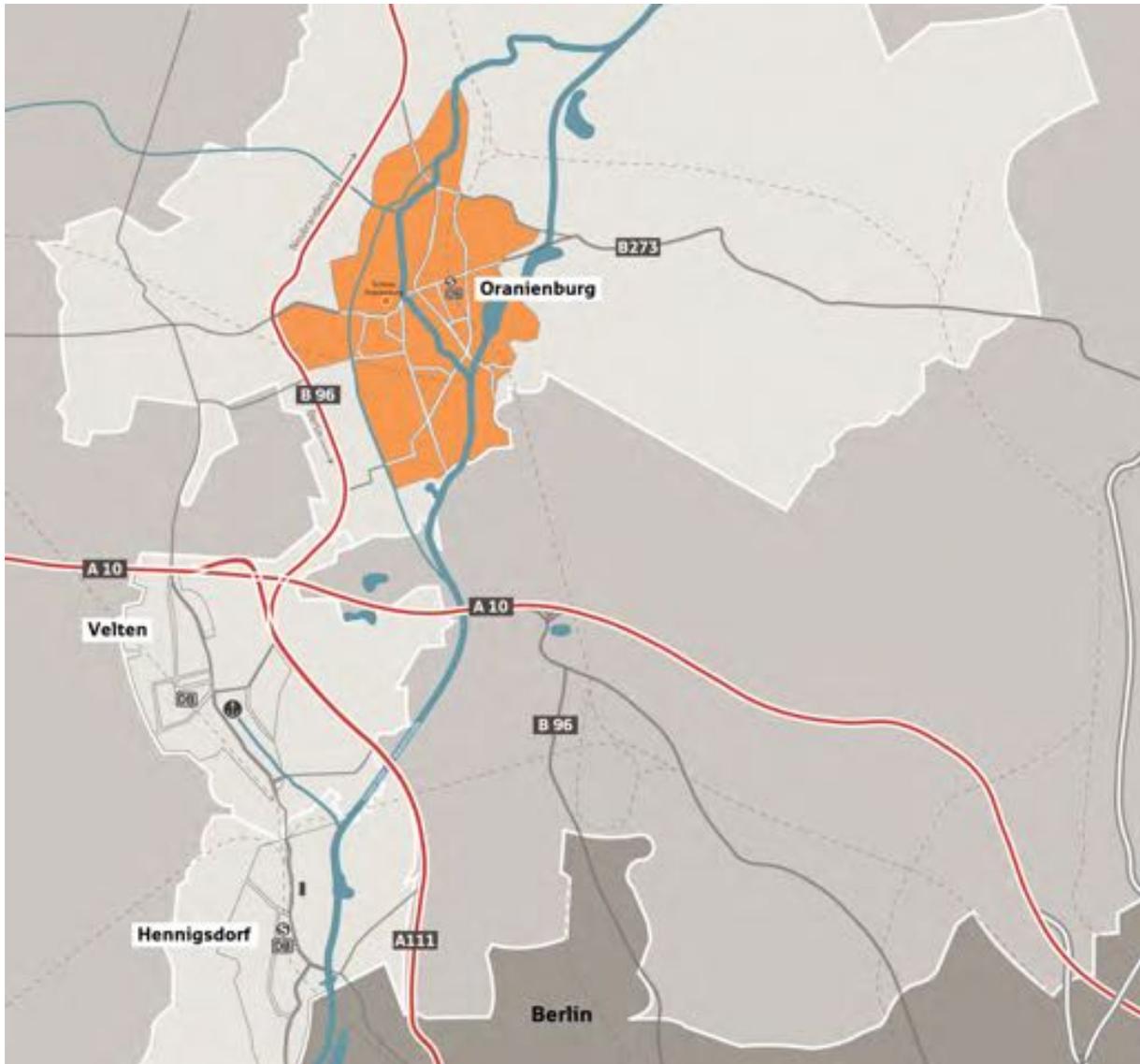


Abbildung 2: Lage und Verbindungen in die Hauptstadtregion (Kartengrundlage: OpenStreetMap, eigene Darstellung)

Mit 44.862 Einwohner:innen ist die Stadt Oranienburg im Dezember 2019 die fünftgrößte Stadt Brandenburgs und die größte Stadt des Landes Brandenburg nördlich des Autobahnringes A10 bzw. des Berliner Stadtrands.⁴ Die Stadt ist Teil des „Berliner Umlands“ und der Hauptstadtregion, liegt ca. 6 km von der Berliner Stadtgrenze sowie ca. 30 km vom Berliner Zentrum entfernt (s. Abb. 2). Die Bedeutung der Stadt als Wohn- und Arbeitsort hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der engen Verflechtungen und hervorragenden verkehrlichen Anbindungen an Berlin kontinuierlich erhöht und zu einem stetigen Einwohner:innenzuwachs geführt (s. Abb. 3).

⁴ vgl. Statistik Berlin Brandenburg 2019



Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises Oberhavel mit seinen rund 212.914 Einwohner:innen (Stand Dezember 2019) und übernimmt als Mittelzentrum wichtige Verwaltungs- und Versorgungsfunktionen. In Oranienburg konzentrieren sich gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, unter anderem Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen.⁵ Der Mittelbereich umfasst den südlichen Landkreis Oberhavel und ist mit rund 126.000 Einwohner:innen der größte Mittelbereich im Land Brandenburg.⁶ Damit geht die Ausstrahlung der Stadt über die im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg zugewiesenen Ausstrahlungswirkung für Mittelzentren hinaus und reicht zum Teil bis in die benachbarten Landkreise Ostprignitz-Ruppin und Barnim.⁷

Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten

Oranienburg ist die größte der drei Städte, die gemeinsam den Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten bilden. Im RWK O-H-V kooperiert die Stadt Oranienburg seit dem Jahr 2005 mit den südlich angrenzenden Nachbarstädten Velten und Hennigsdorf auf Basis einer Kooperationsvereinbarung, um die Kapazitäten und Kompetenzen der Städte für die weitere Entwicklung der Region als eines der wirtschaftsstärksten Gebiete Brandenburgs zu bündeln und gemeinsam zu nutzen.

„Regionale Wachstumskerne sind [...] Arbeitsplatzzentren für ihr Umland [...], Motoren der Regionalentwicklung und spielen damit eine wichtige Rolle für die Entwicklung des gesamten Landes.“⁸ Mit der Festlegung als Regionaler Wachstumskern (RWK) geht eine gezielte Förderung durch das Land Brandenburg einher. Gemäß des Ansatzes *Stärken stärken* werden für die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Förderung bestehender Betriebe

⁵ vgl. Anlage zum LEP HR, 2019, S. 24

⁶ vgl. complan Kommunalberatung, 2014, S. 5

⁷ vgl. ebd.

⁸ vgl. MWAE, o. J.

Höchstfördersätze bereitgestellt. Als Mitglied im RWK trägt die Stadt Oranienburg zugleich maßgeblich zur erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung des gesamten Landkreises Oberhavel bei.

Der Verbund der drei Städte mit insgesamt rund 80.000 Einwohner:innen bearbeitet zudem verschiedene Themen der Standortvermarktung und des Regionalmarketings. Auf Grundlage der Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts des RWK O-H-V (Dezember 2016) werden gemeinsam u. a. Maßnahmen zur Entwicklung und Vermarktung der bestehenden Gewerbeflächen sowie zur Verbesserung der wirtschaftsrelevanten Infrastruktur umgesetzt. Im Rahmen der Zusammenarbeit sind zudem diverse sektorale Konzepte für die Region erarbeitet worden (z.B. Einzelhandelskonzept 2008, Klimaschutzkonzept 2010). Diese Konzepte bilden eine erste Grundlage für die gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung, die in den vergangenen Jahren in Form von einheitlichen Standortprofilen und Clusterexposés umgesetzt wurde. Wenngleich es an einer abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung im RWK O-H-V bisher fehlt, konnten zuletzt verschiedene Ansätze für eine abgestimmte Gewerbeflächenpolitik und Ansiedlungsstrategie der drei Städte im Rahmen des RWK-Prozesses erarbeitet werden.⁹

Infrastrukturelle Standortbedingungen

Die Bedeutung der Stadt Oranienburg als Wirtschaftsstandort nördlich Berlins lässt sich auch auf die guten Verkehrsanbindungen zurückführen. Der Schienennahverkehr umfasst direkte S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen (S1, RE 5, RB 12, RB 20) in das Zentrum Berlins, in die Landeshauptstadt Potsdam sowie an den Schienenfernverkehr mit der IC-Verbindung Stralsund/ Rostock – Dresden/ Wien. Mit der Inbetriebnahme der Heidekrautbahn (RB 27) Berlin-Gesundbrunnen – (Karow) – Wenickendorf/ Schmachtenhagen wird zudem die Schienenverbindung in die Oranienburger Ortsteile an Bedeutung gewinnen. Zudem bestehen für den motorisierten Individualverkehr und den Wirtschaftsverkehr eine direkte Anbindung an der Berliner Ring und das Fernstraßennetz (BAB 10) sowie mit der Nord-Süd-Verbindung B 96 und der Ost-West-Verbindung B 273 in die umgebende Region sowie in Richtung Neubrandenburg und Ostseeküste. Mit der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel im Jahr 2020 hat sich die Standortgunst der Stadt in Bezug auf die Flughafennähe etwas verschlechtert, wenngleich auch der 46 km entfernt gelegene Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) vom Oranienburger Stadtzentrum in rund 50 min mit dem Kfz sowie über eine direkte Intercity-Verbindung ab 2022 (RB 22) gut zu erreichen ist (s. Abb. 4). Darüber hinaus besteht über die Havel unmittelbarer Anschluss an das nationale Wasserstraßennetz mit Verbindungen in Richtung von Oder und Elbe. Neben den verstärkt touristisch genutzten Wasserwegen verfügt Oranienburg auch über verschiedene Fahrradroutes und ist in das ebenfalls vorwiegend touristisch bedeutende Rad-Fernwegenetz eingebunden (u.a. Fernweg Berlin-Kopenhagen).¹⁰

⁹ vgl. RWK O-H-V, o. J.

¹⁰ vgl. Stadt Oranienburg, o. J.



Abbildung 4: Verkehrsanbindung (Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung)

Die Qualität der Anbindung der verschiedenen Gewerbegebiete an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) variiert ebenso wie die Anbindung für Wirtschaftsverkehre, den Motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Radfahrer:innen und Fußgänger:innen. Die Darstellung und Bewertung der innerörtlichen Anbindung erfolgt jeweils in den einzelnen Gewerbegebietssteckbriefen (s. Kapitel 7).

Bevölkerungsentwicklung und Demographie

Kohärent zu den Entwicklungen in Berlin und im gesamten Berliner Umland profitiert die Stadt Oranienburg von einer positiven Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinnen. Der Landkreis Oberhavel konnte in der Vergangenheit ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnen (+5,8% zwischen 2011 und 2019, s. Abb. 5).¹¹ Die Stadt Oranienburg selbst konnte aufgrund ihrer Lage im südlichen Bereich des Landkreises und der günstigen Verkehrsanbindung in den letzten Jahren jedoch einen erheblich stärkeren Bevölkerungszuwachs erzielen. Vom Jahr 2011 auf das Jahr 2019 ist die Einwohner:innenzahl um rund 8,4% von 41.370 auf 44.862 Menschen gewachsen (s. Abb. 5)¹².

¹¹ vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020

¹² vgl. ebd.



Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2011-2019 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

Prognosen der Stadtverwaltung Oranienburgs aus dem Jahr 2020 gehen davon aus, dass sich dieser Entwicklungstrend bis ins Jahr 2030 fortsetzen wird und für dieses Jahr von einer Einwohner:innenzahl von rund 49.900 auszugehen ist.¹³ Eine Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) aus dem Jahr 2018 ermittelte einen signifikant geringeren Zuwachs und eine Einwohner:innenzahl von 46.775 für das Jahr 2030.¹⁴ Eine Prognose der Bertelsmann Stiftung des Jahres 2016 ermittelt für dasselbe Jahr eine Einwohner:innenzahl von rund 44.220.¹⁵

Die erhebliche Differenz zwischen den Prognosen liegt am jährlich wachsenden Wanderungssaldo, insbesondere aus dem Land Berlin. Die Tendenz, dass eine steigende Anzahl an Berliner:innen in die Brandenburger Umlandkommunen ziehen, hält an bzw. hat sich in den vergangenen Jahren sogar verstärkt. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist von einem Anhalten dieses Trends für die nächsten Jahre auszugehen.

Die Generation der Menschen im Alter zwischen 25 und 55 Jahren stellt in der Stadt Oranienburg mit rund 39% der Bevölkerung die größte Alterskohorte dar.¹⁶ Der Anteil der unter 18-Jährigen ist in Oranienburg mit 17% im Jahr 2018 relativ hoch und wächst seit 2008 stetig (s. Abb. 6). In Berlin und der Bundesrepublik Deutschland lag der Anteil der unter 18-Jährigen zur selben Zeit bei rund 16%, im gesamten Land Brandenburg bei rund 16% (s. Abb. 8).¹⁷ Auch wenn die Stadt Oranienburg keine besonders junge Bevölkerung aufweist, stellt der hohe Anteil an Jugendlichen und an Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 25 und 55 Jahren – in Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels – ein wichtiges Potenzial für die wirtschaftliche Entwicklung sowie einen positiven Standortfaktor für die Arbeitgeber:innen dar.

¹³ aus Gespräch mit Hr. Kielczynski am 6. Oktober 2020

¹⁴ vgl. LBV, 2018, Anlage 3 Blatt 4,

¹⁵ vgl. Bertelsmann Stiftung, o. J.

¹⁶ vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2021

¹⁷ vgl. ebd.

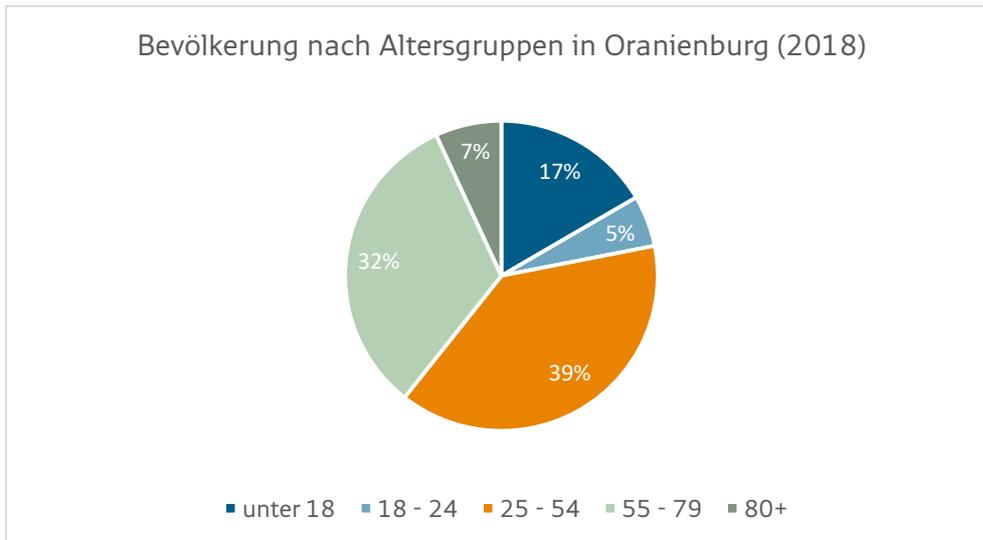


Abbildung 6: Bevölkerung nach Altersgruppen in Oranienburg (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

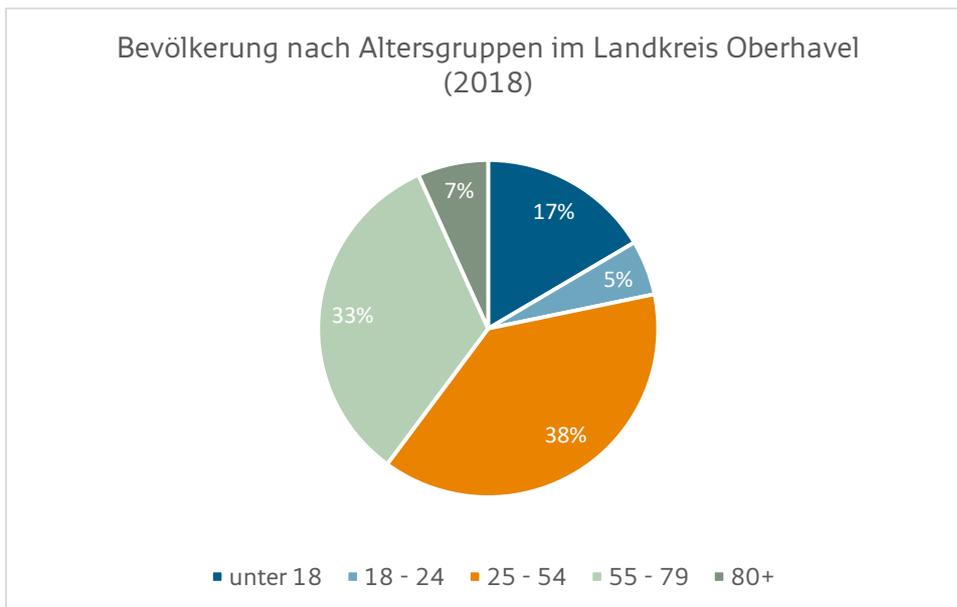


Abbildung 7: Bevölkerung nach Altersgruppen im LK Oberhavel (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

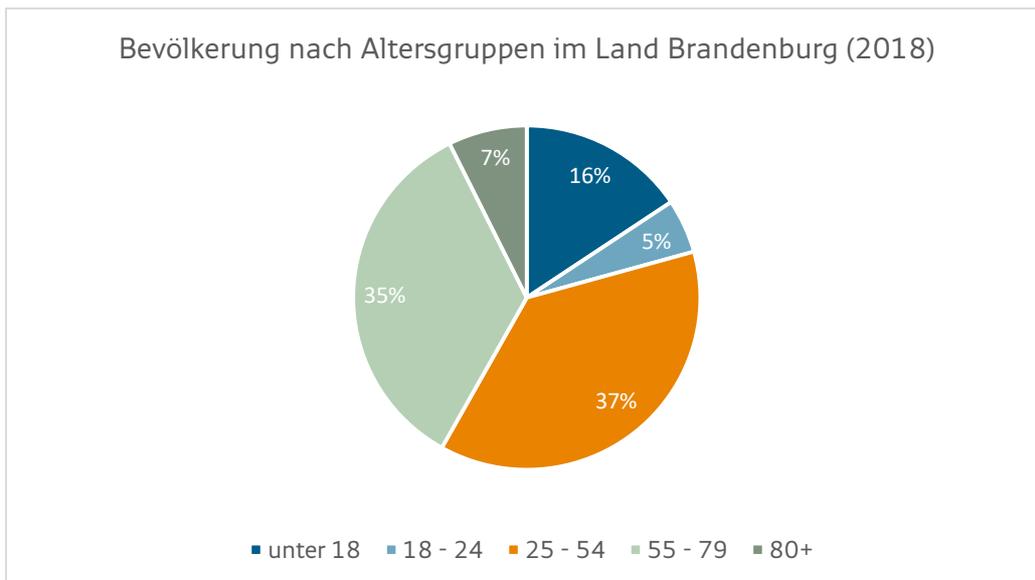


Abbildung 8: Bevölkerung nach Altersgruppen im Land Brandenburg (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

Wirtschaft

Während im Jahr 2008 13.852 Menschen in der Stadt Oranienburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Oranienburg bis zum Jahr 2019 auf 17.309 Personen. Dieser Zuwachs von rund 25% ist beinahe doppelt so hoch wie das Wachstum im gesamten Land Brandenburg (+15,9%) und spiegelt die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in dem vergangenen Jahrzehnt wider (s. Abb. 9 und 10).¹⁸

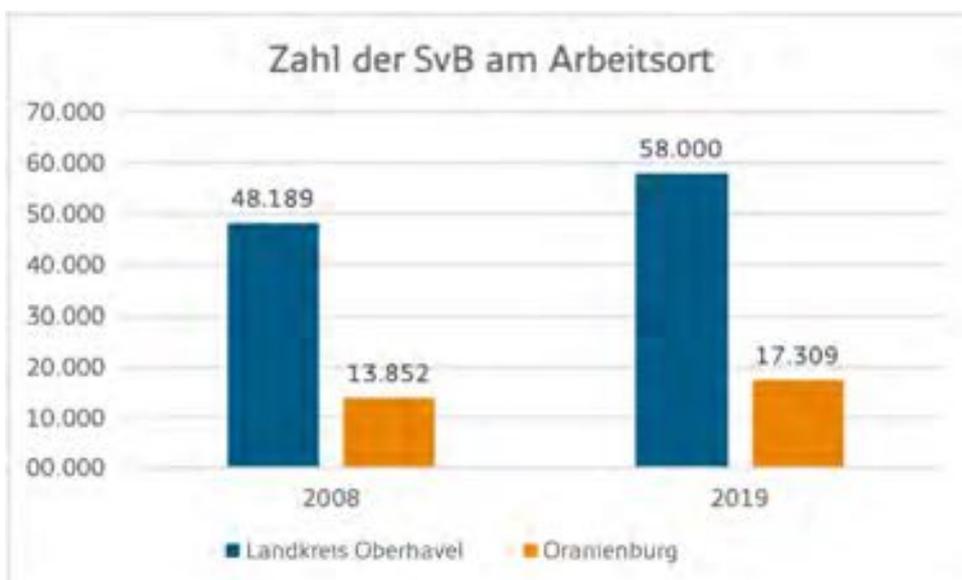


Abbildung 9: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Oranienburg und LK Oberhavel (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

¹⁸ eigene Berechnung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2021b und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2008



Abbildung 10: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung)

Die Arbeitslosenzahlen reduzierten sich in der Stadt Oranienburg von 2.962 auf 1.214 Arbeitslose.¹⁹ Obwohl die Arbeitslosenquote in Oranienburg in den letzten Jahren meist über dem Landesdurchschnitt lag (13% in der Stadt Oranienburg und 12% im Land Brandenburg im Jahr 2008), konnte sie sich im genannten Zeitraum der Arbeitslosenquote des Landes angleichen und lag 2019 mit 4,9% sogar unterhalb der Quote des Landes Brandenburgs von 5,5%.²⁰

Die Anzahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist in Oranienburg weiterhin niedriger als im bundesweiten Durchschnitt und liegt bei 13,7% (Bundesdurchschnitt: 15%).²¹

Laut der Bundesagentur für Arbeit waren 2019 insgesamt rund 65% der in Oranienburg Beschäftigten im wirtschaftsnahen (2.078 Beschäftigte) und sonstigen Dienstleistungssektor (6.314 Beschäftigte) tätig. Logistik und Lagerhaltung stellen mit 1.425 Beschäftigten (11%) gefolgt von 1.261 Beschäftigten im Baugewerbe (10%) und 1.195 Beschäftigten im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (9%) weitere wichtige Wirtschaftszweige dar. Die Wirtschaftszweige Kfz-Handel (393 Beschäftigte), emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe (202 Beschäftigte) und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (62 Beschäftigte) verzeichnen gemeinsam rund 5% der in der Stadt Oranienburg Beschäftigten.

Die Stadt Oranienburg weist insgesamt starke Pendler:innenverflechtungen mit den umliegenden Städten und Gemeinden auf, profitiert jedoch von einem – im Vergleich zu anderen Kommunen im Berliner Umland – relativ geringen Pendler:innensaldo von 1.259 Beschäftigten. Im Jahr 2020 hatten 10.559 in Oranienburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Wohnsitz außerhalb der Stadt, davon kamen rund ein Fünftel (2.131 Einpendler:innen) aus Berlin. Auf der anderen Seite stehen 11.818 Oranienburger:innen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb der Stadt nachgehen (davon 6.138 in Berlin).²² Der trotz der hohen Anziehungskraft der Stadt Berlins vergleichsweise niedrige

¹⁹ vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2019 und 2020

²⁰ vgl. ebd.

²¹ vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

²² vgl. ebd.

Pendler:innensaldo unterstreicht die Funktion der Stadt als Mittelzentrum sowie ihre Bedeutung als Wirtschaftsstandort im Landkreis und der Region (s. Abb. 11).



Abbildung 11: Pendler:innenströme (Quelle: Bundesagentur für Arbeit und OpenStreetMap, eigene Darstellung)

Branchen- und Unternehmensstruktur

Das Land Brandenburg hat im Rahmen seiner Entwicklungsstrategie den Regionalen Wachstumskernen Cluster und Branchenschwerpunkte zugeordnet, die im Rahmen der Ansiedlungs- und Förderpolitik weiter gestärkt werden sollen. Für den RWK O-H-V wurden die Cluster

- Gesundheitswirtschaft (insbesondere Biotechnologie und Life Science),
- Verkehr, Mobilität, Logistik,
- Metall,
- Kunststoff und Chemie sowie
- Ernährungswirtschaft

als Schwerpunktbranchen definiert. Der Regionale Wachstumskern konnte in den vergangenen Jahren einen starken Zuwachs an Betriebsstätten verzeichnen (Zuwachs um rund 13% von 1.932 Betrieben im Jahr 2008 auf 2.194 Betriebe im Jahr 2019²³), was auch die Attraktivität des gesamten Wirtschaftsstandorts verdeutlicht.

In Oranienburg waren Ende 2019 insgesamt 1.192 Gewerbebetriebe angemeldet.²⁴ Als wichtigster Wirtschafts- und Verwaltungsstandort im nördlichen Berliner Umland hat sich Oranienburg durch die Ansiedlung führender Unternehmen seit der politischen Wende schrittweise profilieren können. Insbesondere die ansässigen Unternehmen aus den Bereichen Kunststoff/

²³ vgl. Bundesagentur für Arbeit, 2021

²⁴ vgl. ebd.

Chemie, Life Science/ Pharmazie, Verkehr/ Mobilität/ Logistik sowie Metallverarbeitung bilden den Motor für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt. Zwei in Oranienburg ansässige Unternehmen weisen über 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. In den vergangenen 30 Jahren hat sich zudem ein stabiler Mittelstand in der Stadt herausgebildet, was sich unter anderem durch den hohen Anteil an kleinen und mittleren Betrieben mit 10.499 Beschäftigten sowie zahlreichen Einzel- und Kleinstunternehmen zeigt.²⁵

2.2 Industrie- und Gewerbeflächen – Bestand und aktuelle Planungen

Die derzeit elf Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Oranienburg sind Sitz zahlreicher Gewerbe- und Industriebetriebe. Mit ihrer regionalen und zu Teilen nationalen sowie internationalen Ausstrahlungskraft tragen sie wesentlich zur hohen Wirtschaftskraft der gesamten Region bei. Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten der bereits ansässigen Unternehmen sowie Neuansiedlungsanfragen, die zunehmend bei der Stadt Oranienburg eingehen, führen zu einem stark gestiegenen Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen. Diesem Bedarf begegnet die Stadt Oranienburg aktuell durch die Ausweisung und Entwicklung von drei neuen Gewerbegebieten westlich der Kernstadt.

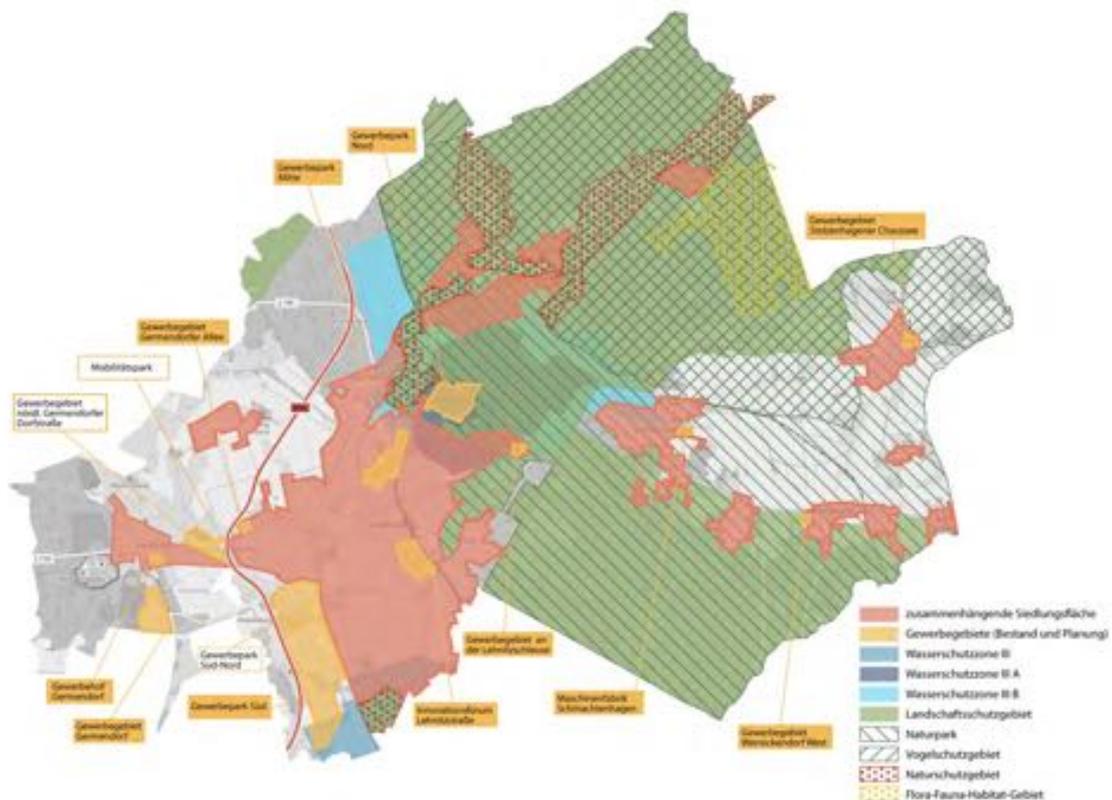


Abbildung 12: Übersichtskarte der Gewerbe- und Industriegebiete in Oranienburg (Kartengrundlage: OpenStreet-Map, eigene Darstellung)

²⁵ vgl. Stadt Oranienburg, o. J.

2.2.1 Bestandsgebiete

Gewerbegebiet an der Lehnitzschleuse

Das Gewerbegebiet an der Lehnitzschleuse, am östlichen Rand der Kernstadt gelegen, weist eine Bruttogesamtfläche²⁶ von 4,6 ha auf und zählt zu den kleineren Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet. Im Flächennutzungsplan sind die gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen als Waldgebiet ausgewiesen. Die Ansiedlung der Gewerbebetriebe erfolgte hier auf Grundlage der §§ 34, 35 BauGB. Der Standort weist mit der nördlich angrenzenden ehemaligen SS-Brotfabrik sowie dem nahegelegenen ehemaligen Klinkerhafen eine starke historische Belastung auf, die einer Ausweitung und Intensivierung der gewerblichen Nutzungen entgegensteht.

Neben der Produktionsstätte eines mittelständischen Pumpenherstellers prägt vor allem die Nutzung der kleinteiligen Gewerbeflächen durch Betriebe des Wirtschaftsbereiches Kfz-Handel und -Instandhaltung sowie durch Lagernutzungen den Standort. Darüber hinaus sind auch Unternehmen des Baugewerbes – u. a. Elektroinstallateure und Bauschlossereien – sowie diverse Dienstleistungsunternehmen am Standort ansässig. Das Gewerbegebiet zeichnet sich vor allem durch eine relativ große Entfernung zu störungsempfindlichen Wohnnutzungen sowie eine gute Erreichbarkeit über die angrenzende Bundesstraße 273 aus.

Im Gewerbegebiet an der Lehnitzschleuse stehen derzeit keine Flächen für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Erweiterung des Standortes ist aufgrund der historischen Vorbelastung sowie des sich über das Gesamtgebiet erstreckende Wasserschutzgebiet nicht möglich.

Gewerbegebiet Germendorf

Das Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich im Ortsteil Germendorf und grenzt im Süden unmittelbar an die Oranienburger Stadtgrenze. Der südliche Teil des zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiets liegt bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Oberkrämer. Mit einer Bruttogesamtfläche von 28,8 ha zählt das Gewerbegebiet Germendorf zu den vier größten Gewerbebeständen der Stadt Oranienburg. Auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 3 „Gewerbegebiet Am Kalksandsteinwerk“ und Nr. 4 „Ehemalige Henkelwerke West“ siedelten sich hier vorrangig Unternehmen des Baugewerbes, der Recyclingbranche sowie kleine und mittlere Unternehmen des produzierenden Gewerbes an. Insbesondere große Unternehmen, wie beispielsweise die Baustoffwerke Havelland GmbH & Co. KG und Grunske Metall-Recycling GmbH & Co. KG, profitieren von den großzügigen Flächenzuschnitten am Standort mit einer ausreichenden Entfernung zum weiteren Siedlungsbereich und zu störungsempfindlichen Wohnnutzungen.

Insgesamt stehen im Gewerbegebiet Germendorf aktuell noch Flächen im Umfang von 12,6 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Jedoch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet ehemalige Henkelwerke Nord“ mit einer Fläche von rund 10 ha nachweislich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet. Aufgrund dieses ausgeprägten Aktivierungshemmnisses steht diese Fläche kurz- bis mittelfristig nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Gewerbepark Mitte

Der Gewerbepark Mitte ist insbesondere durch einen heterogenen Branchenmix, kleinteilige Gewerbebestrukturen sowie un- und untergenutzte Teilflächen gekennzeichnet. Das zentral im Stadtgebiet gelegene Gewerbegebiet ist Sitz von zahlreichen Unternehmen des Kfz-Handels und der Kfz-Instandhaltung, verschiedenen Einzel- und Großhändlern sowie unterschiedlicher Betriebe des Bauhandwerks und produzierenden Gewerbes. Mit einer Bruttogesamtfläche von

²⁶ Bezeichnet den Gesamtflächenumfang des Gewerbegebiets inkl. Grün- und Erschließungsflächen.

rund 46 ha ist der Gewerbepark Mitte der drittgrößte Gewerbestandort der Stadt Oranienburg. Planungsrechtlich soll das innerstädtische Gewerbegebiet langfristig durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbepark Mitte – Sachsenhausener Straße“ als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen zudem die Voraussetzungen für eine verkehrliche Neuerschließung von rückwärtigen Teilbereichen des Gewerbegebiets sowie eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte geschaffen werden.

Die ansässigen Unternehmen profitieren von der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Gewerbeparks – sowohl über die Sachsenhausener Straße mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 273 als auch durch den ÖPNV aufgrund der Nähe zum S- und Regionalbahnhof Oranienburg.

Trotz umfangreicher Nachverdichtungspotenziale stehen im Gewerbepark Mitte lediglich gewerblich nutzbare Flächen im Umfang von 2,1 ha kurzfristig zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die weiteren un- und untergenutzten Teilflächen sind aufgrund der bestehenden Restriktionen (verkehrliche Infrastruktur, Flächenzuschnitte, Altlasten- und Kampfmittelbelastung) nur mittel- bzw. langfristig aktivierbar.

Gewerbepark Nord

Am nördlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Oranienburg gelegen ist der Gewerbepark Nord Standort zahlreicher Unternehmen des emittierenden verarbeitenden Gewerbes. Geprägt wird das Industrie- und Gewerbegebiet vor allem von der ORAFOL Europe GmbH, dem größten privatwirtschaftlichen Unternehmen Oranienburgs, das in den vergangenen Jahren stark expandiert ist. Daneben sind verschiedene kleine und mittlere Unternehmen des metallverarbeitenden Gewerbes, des Kfz-Handels, des Baugewerbes, des Fachgroßhandels sowie des Dienstleistungsgewerbes im Gewerbepark Nord beheimatet.

Mit einer Bruttogesamtfläche von rund 50 ha ist der Gewerbepark Nord das zweitgrößte Gewerbegebiet in der Stadt Oranienburg. Der südliche Teil des Gewerbestandorts zeichnet sich dabei durch kleine bis mittlere Flächenzuschnitte und eine entsprechende Unternehmensstruktur aus. Der nördliche Teilbereich hingegen wird durch den Hauptsitz der ORAFOL Europe GmbH geprägt. Das ORAFOL-Betriebsgelände ist über die Jahre sukzessive gewachsen, weshalb sowohl eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets erfolgt ist als auch verschiedene benachbarte Grundstücke von den dort ansässigen Unternehmen übernommen und durch ORAFOL baulich neu entwickelt wurden.

Die gewerblichen Bauflächen des Gewerbeparks Nord sind planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbepark Nord“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) bzw. als eingeschränktes Industriegebiet (GI(e)) gesichert.

Auch der Gewerbepark Nord ist derzeit beinahe vollständig ausgelastet und weist nur noch zwei kleine gewerblich nutzbare Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Umfang von 1,2 ha auf. Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets ist aufgrund der ökologischen Restriktionen in Form von angrenzenden Landschafts- und Wasserschutzgebieten nicht mehr möglich.

Gewerbepark Süd

Mit Industrie- und Gewerbeflächen im Umfang von rund 89 ha ist der Gewerbepark Süd, der in den 2010er Jahren auf den Flächen des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg entstanden ist, der größte Gewerbestandort in der Stadt Oranienburg. Südöstlich des Oranienburger Stadtzentrums gelegen beheimatet der Gewerbepark Süd zahlreiche großflächige Gewerbe- und Industrieunternehmen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Bundesstraße

96 und den vergleichsweise großen Flächenzuschnitten haben sich hier im vergangenen Jahrzehnt insbesondere Unternehmen aus den Wirtschaftsbereichen Baugewerbe, Groß- und Einzelhandel sowie der Logistik und des Speditionsgewerbes niedergelassen. Größtes Unternehmen am Standort ist die REWE Group, die hier ein regionales Verteilzentrum betreibt. Der Gewerbepark Süd ist zudem Standort mehrerer mittelständischer Unternehmen der Dienstleistungsbranche, des verarbeitenden Gewerbes sowie der Recyclingwirtschaft.

Die Bebauungspläne Nr. 30 „Alter Flugplatz Südwest“, Nr. 37 „Alter Flugplatz Süd“, Nr. 40 „Alter Flugplatz Süd/ Wilhelminenhof“, Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“ sowie Nr. 82 „Gewerbepark Süd – Photovoltaikanlage westlich der B 96“ umfassen eine Gesamtfläche von rund 185 ha, auf der neben den Gewerbeflächen auch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt sind.

Aktuell stehen im Gewerbepark Süd Freiflächen im Umfang von insgesamt 9,3 ha für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen zur Verfügung. Die größte zusammenhängende Potenzialfläche weist der Bebauungsplan Nr. 37 im südlichen Teil des Gewerbeparks mit einer Fläche von 6,3 ha aus, jedoch steht dieser Teilbereich aufgrund kleinteiliger Eigentümer:innenverhältnisse, des Fehlens einer leistungsfähigen Erschließung sowie wasserschutzrechtlicher Einschränkungen nicht für kurz- oder mittelfristige Unternehmensansiedlungen zur Verfügung.

Eine Erweiterung des Gewerbeparks Süd erfolgt in Richtung Norden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd-Nordteil“ mit einem Bruttogesamtflächenumfang von rund 60 ha. Hier werden zukünftig gewerblich nutzbare Bauflächen im Umfang von rund 29 ha für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Innovationsforum Lehnitzstraße

Das südlich des Oranienburger Bahnhofs gelegene Innovationsforum Lehnitzstraße ist gegenwärtig vor allem vom Standort des internationalen Pharmakonzerns Takeda geprägt, der hier eine von zwei großen Produktionsstätten in Deutschland unterhält. Darüber hinaus sind im Innovationsforum auch kleine und mittlere Betriebe des Baugewerbes ansässig, insbesondere Unternehmen des Bauausbaugewerbes, wie beispielsweise Elektro-, Gas- und Wasserinstallateure. Hinzu kommen verschiedene Einzel- und Großhändler, Logistiker und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes.

Mit einer Bruttogesamtfläche von rund 29 ha umfasst das Innovationsforum sowohl die Flächen des Bebauungsplans Nr. 7.3 „Innovationsforum Lehnitzstraße“ als auch weitere gewerbliche Bauflächen östlich der Lehnitzstraße, deren Entwicklung in der Vergangenheit auf Grundlage des § 34 BauGB gesteuert wurde. Eine Teilfläche zwischen der Saarlandstraße und dem Havelufer ist derzeit zudem dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und ist zukünftig durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

Die ansässigen Unternehmen des Innovationsforums Lehnitzstraße profitieren im besonderen Maße von der zentralen Lage des Gewerbestandortes im Stadtgebiet sowie der unmittelbaren Nähe zum Oranienburger Bahnhof sowie dem S-Bahnhof Lehnitz.

Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee

Mit einer Bruttogesamtfläche von rund 5,4 ha zählt das Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee im Ortsteil Zehlendorf zu den kleinen Gewerbeansiedlungen der Stadt Oranienburg. In dem rund 10 km vom Oranienburger Stadtzentrum entfernten Gewerbegebiet sind vor allem mehrere Unternehmen der Chemischen Industrie und Kunststoffverarbeitung, wie die E.

Mierau Spray-Chemie GmbH oder die Kryolan GmbH, ansässig. Die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgt direkt von der Landesstraße Stolzenhagener Chaussee aus.

Die gewerbliche Nutzung ist durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Erweiterung Gewerbegebiet nördliche Stolzenhagener Chaussee“ gesichert. Die Genehmigung weiterer Vorhaben im mittleren und westlichen Teilbereich des Gewerbebestandes erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes stehen zudem derzeit noch 0,28 ha für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage des Standorts und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten ist diese Potenzialfläche jedoch lediglich für Erweiterungen der Bestandsbetriebe geeignet. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund seiner peripheren Lage sowie des östlich angrenzenden Vogelschutzgebietes nicht möglich.

Gewerbehof Germendorf

Der Gewerbehof im Ortsteil Germendorf ist vorrangig durch verschiedene Lagernutzungen sowie kleine Unternehmen der Wirtschaftsbereiche Logistik, Handel, Handwerk sowie Maschinen- und Anlagenbau geprägt. Am Standort stehen in den verschiedenen Hallenkomplexen flexibel zugeschnittene Miet- und Stellflächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Im Gewerbehof mit einer Bruttogesamtfläche von 4,4 ha steht derzeit eine 700 m² große Lagerhalle für die Neuvermietung zur Verfügung.

Über die Veltener Straße sowie die Germendorfer Dorfstraße sind die ansässigen Unternehmen gut an das Oranienburger Stadtzentrum sowie die Bundesstraße 96 und somit auch an die gesamte Region angebunden. Die Lage des Gewerbehofs in einem Mischgebiet sowie die nördlich und östlich unmittelbar angrenzende Wohnnutzung stehen einer baulichen Erweiterung des Gewerbehofs ebenso entgegen wie der Ansiedlung von störenden oder emittierenden Nutzungen.

Gewerbehof Germendorfer Allee

Im Westen des Oranienburger Stadtgebiets gelegen ist der Gewerbehof an der Germendorfer Allee von kleineren und mittleren Unternehmen aus den Wirtschaftsbereichen Handel, Dienstleistungen sowie dem Baugewerbe geprägt. Der Gewerbehof, welcher sich entsprechend der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes in einem Mischgebiet befindet, umfasst eine Bruttogesamtfläche von 3,6 ha. Die Entwicklung des Standorts und der ansässigen Unternehmen erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB und ist planungsrechtlich nicht durch einen Bebauungsplan gesichert.

Die Lage an der Bundesstraße 273 stellt die Anbindung des privaten Gewerbehofs an die Oranienburger Kernstadt sowie über die Bundesstraße 96 in das weitere Umland und nach Berlin sicher. Aktuell stehen im Gewerbehof Germendorfer Allee nur Büroflächen im Umfang von insgesamt rund 60 m² als Mietflächen zur Verfügung. Eine bauliche Nachverdichtung des Standorts ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Dichte kaum möglich.

Maschinenfabrik Schmachtenhagen

Mit einer Bruttogesamtfläche von insgesamt 2,5 ha ist das Gewerbegebiet in Schmachtenhagen eine der kleinsten Gewerbeansiedlungen in der Stadt Oranienburg. Rund 7 km östlich des Oranienburger Stadtzentrums gelegen ist hier die Maschinenfabrik Schmachtenhagen GmbH alleiniger Nutzer der gewerblichen Bauflächen. Eine Anbindung an das Oranienburger Stadtzentrum ist durch die nahegelegene Bundesstraße 273 gegeben.

Neben den überwiegend zur Produktion genutzten Hallenkomplexen weist das Gewerbegebiet noch untergenutzte, versiegelte Frei- und Lagerflächen aus, die im Bedarfsfall für eine Nachverdichtung des Standortes bzw. bauliche Entwicklung durch das ansässige Unternehmen zur Verfügung stehen würden. Darüber hinaus wäre ggf. auch auf den in nördlicher und östlicher Richtung angrenzenden Grundstücken möglich.

Gewerbegebiet Ortseingang Wensickendorf West

Das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wensickendorf wird von Norden durch die Bundesstraße 273 direkt erschlossen, die die Verbindung in das 10 km entfernte Stadtzentrum Oranienburgs sicherstellt. Auf einer Bruttogesamtfläche von rund 2 ha sind zwei gewerbliche Nutzungen, eine Bauernvereinigung sowie ein kleines Speditionsunternehmen ansässig.

Östlich des Gewerbegebietes schließt sich der Ortskern Wensickendorf mit einer überwiegend dem Wohnen dienenden Bebauung an. Sowohl entlang der B 273 als auch im rückwertigen Bereich der gewerblichen Bauflächen stehen derzeit noch Potenzialflächen für eine Verdichtung und Erweiterung der Betriebsgelände zur Verfügung.

2.2.2 In Planung befindliche Gewerbegebiete

Die sich derzeit in Planung befindlichen Gewerbegebiete der Stadt Oranienburg weisen laut der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne gewerbliche Bauflächen im Umfang von rund 60 ha in Form von GE- und GE(e)-Flächen aus. Sie sollen sowohl der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe als auch der Erweiterung bereits in Oranienburg ansässiger Unternehmen, wie beispielsweise der Dabag oder der Winzler GmbH, dienen und somit dem steigenden Gewerbeflächenbedarf Rechnung tragen.

Mobilitätspark B 96/ Germendorfer Dorfstraße

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 „Mobilitätspark B 96/ Germendorfer Dorfstraße“²⁷ umfasst eine Bruttogesamtfläche von ca. 1,3 ha und soll der Betriebserweiterung der aktuell an der Germendorfer Dorfstraße ansässigen Dabag dienen. Die zentrale Zufahrt des neuen Unternehmensstandortes erfolgt über die Straße „Am Wiesengrund“, einem Abzweig der Germendorfer Dorfstraße, die die direkte Anbindung an die Bundesstraße 96 sicherstellt. Neben der Verlagerung des Fahrzeughandels des Vorhabenträgers Dabag soll das Angebot des Unternehmens am neuen Standort durch Werkstätten, gastronomische Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungen für den Mobilitätsbereich erweitert werden.

Gewerbegebiet nördlich der Germendorfer Dorfstraße

Angrenzend an den Mobilitätspark soll der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 136 „Gewerbegebiet nördlich der Germendorfer Dorfstraße“²⁸ der Erschließung einer Bruttogesamtfläche von ca. 23 ha dienen. Die Erschließung erfolgt ebenso wie beim Mobilitätspark über die Straße „Am Wiesengrund“, einen Abzweig der südlich verlaufenden Germendorfer Dorfstraße mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 96. Ein Teil der zu überplanenden Flächen werden aktuell durch einen Reiterhof sowie eine Kompostieranlage genutzt. Die bestehenden Nutzungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend planungsrechtlich gesichert und erhalten werden. Zudem verfolgt die gegenwärtig an der Germendorfer Dorfstraße ansässige Winzler GmbH eine Betriebsverlagerung in das neue Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet weist eine gewerblich nutzbare Baufläche von insgesamt rund 18 ha aus. Abzüglich der Flächen, die sich bereits durch den Reiterhof und die

²⁷ Vorentwurf abrufbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_3872_1.PDF?1594737835

²⁸ Entwurf abrufbar unter: <https://docplayer.org/195684764-Bebauungsplan-nr-136-gewerbegebiet-noerdlich-germendorfer-dorfstrasse.html>

Kompostieranlage in Nutzung befinden stehen rund 11 ha für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung.

Gewerbepark Süd-Nord und Gewerbegebiet Bärenklauer Weg

Die Erweiterung des Gewerbeparks Süd auf der Fläche des ehemaligen Flugplatzes durch den Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd-Nordteil“²⁹ sowie die Erschließung des benachbarten Gewerbegebiets am Bärenklauer Weg durch den Bebauungsplan Nr. 150 „Bärenklauer Weg/ B 96“³⁰ einer Bruttogesamtfläche von rund 60 ha und einer gewerblich nutzbaren Baufläche von rund 34 ha das größte mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenpotenzial in der Stadt Oranienburg. Flexible Grundstückszuschnitte sollen verschiedenen Gewerbebetrieben eine Ansiedlung in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 96 ermöglichen. Der Standort überzeugt insbesondere durch die Nähe zum Berliner Autobahnring. Eine Besonderheit des Standortes ist die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Einfliegehalle der Heinkel-Werke.

2.2.3 Kurz- und mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenpotenziale

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete weisen überwiegend nur noch kleinräumige, zur Ansiedlung verfügbare Gewerbeflächenpotenziale im Umfang von rund 30 ha auf (s. Tabelle 1). Die größten Flächenpotenziale befinden sich im Gewerbegebiet Germendorf mit einer verfügbaren Bruttogesamtfläche von 12,6 ha sowie im Gewerbepark Süd mit einer Flächenverfügbarkeit von 9,3 ha. Entsprechend der Branchenschwerpunkte an beiden Standorten könnten Unternehmen des Baugewerbes und der Recycling-Branche bzw. der Logistik hier wesentlich von möglichen Synergien mit den bereits ansässigen Betrieben profitieren. Für einen Großteil dieser Flächen ist eine kurz- und mittelfristige Nutzung vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungshemmnisse jedoch nicht realisierbar.

Standort	Umfang der Potenzialflächen (Bruttogesamtfläche)
Gewerbegebiet an der Lehnitzschleuse	0 ha
Gewerbegebiet Germendorf	12,6 ha
Gewerbegebiet Germendorfer Allee	60 m ² (Mietfläche)
Gewerbepark Mitte	2,1 ha
Gewerbepark Nord	1,2 ha
Gewerbepark Süd	9,3 ha
Innovationsforum Lehnitzstraße	4,1 ha
Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee	0,28 ha
Gewerbehof Germendorf	700 m ² (Mietfläche)
Maschinenfabrik Schmachtenhagen	0 ha
Gewerbegebiet Wensickendorf West	0,6 ha

Tabelle 1: Überblick der bestehenden Flächenpotenziale

Die dargestellten sich in Planung bzw. Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete mit mittelfristig zusätzlich verfügbaren Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt rund 40 ha sollen sowohl der Ansiedlung neuer Unternehmen als auch der Betriebserweiterung von bereits in Oranienburg oder der Region ansässigen Firmen dienen. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als Gewerbegebiete (GE) oder eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) soll der Entstehung von Gemengelagen, insbesondere einer unmittelbaren Nähe zu schutzbedürftigen

²⁹ vgl. Stadt Oranienburg, 2019

³⁰ vgl. Stadt Oranienburg, 2020

Wohnnutzungen, aktiv entgegengewirkt sowie eine insgesamt verträgliche und bedarfsgerechte Entwicklung des Gewerbes in der Stadt ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus lediglich nördlich des Gewerbegebiets Germendorf eine weitere gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 3 ha dar, die jedoch aufgrund der erheblichen Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nur eine langfristige Entwicklungsperspektive aufweist.

Die Betrachtung der aktuell verfügbaren Gewerbeflächen zeigt, dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einem höheren zusammenhängenden Flächenbedarf lediglich mittelfristig in den derzeit in Entwicklung befindlichen Gewerbegebieten möglich ist. Bei den wenigen kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten handelt es sich nahezu ausnahmslos um kleinteilige Flächenzuschnitte, die lediglich für kleinere Unternehmen bzw. wenig flächenintensive Unternehmensansiedlungen geeignet sind.

Hervorzuheben ist zudem, dass weder in den Bestandsgebieten noch in den in Entwicklung befindlichen Gewerbegebieten geeignete Flächen für eine industrielle Nutzung (GI) zur Verfügung stehen oder mittelfristig in Planung sind. Um auch in Zukunft in der Stadt Oranienburg eine Ansiedlung des produzierenden und emittierenden Gewerbes, das sowohl von hoher Relevanz für Wertschöpfungszusammenhänge in der Region ist als auch attraktive Arbeitsplätze bereitstellt, zu ermöglichen, gilt es auch hierfür geeignete Flächen zu identifizieren. Ein Fokus liegt dabei auf der Identifikation mittel- bis langfristig entwickelbarer GI-Potenzialflächen, die insbesondere für größere Ansiedlungen von Industriebetrieben und ggf. Logistikunternehmen vorgehalten werden können (s. dazu auch Kapitel 4).

2.3 Rahmenbedingungen der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung

2.3.1 Planerische Rahmenbedingungen

Neben den lokalen Rahmenbedingungen und der Verfügbarkeit geeigneter Arbeitskräfte haben insbesondere die bestehenden Programme und Pläne formeller und informeller Art einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Oranienburg. Die verschiedenen Ebenen der räumlichen Planung bilden den planungsrechtlichen Rahmen, definieren die beabsichtigte strukturelle und räumliche Entwicklung des jeweiligen Betrachtungsraums und setzen Grundsätze und Ziele fest. In die Erarbeitung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts für die Stadt Oranienburg sind die relevanten Programme und Pläne der Landes-, Regional-, Kreis- und Kommunalplanung eingeflossen.

Den wesentlichen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Stadt Oranienburg bilden das Landesentwicklungsprogramm der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) von 2007³¹ sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus dem Jahr 2019³². Das LEPro formuliert unter § 2 Abs. 1 zur wirtschaftlichen Entwicklung im Land Brandenburg den Grundsatz zur Konzentration der Wirtschaftsentwicklung auf die bestehenden wirtschaftlichen Schwerpunkte. Der Fokus soll dabei auf die Entwicklung der Wachstumsbranchen als „Motoren der Wirtschaft“³³ zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Hauptstadtregion gelegt werden. Insbesondere Städte, die zu ausgewählten räumlichen Schwerpunkten gehören, sollen so auf Grundlage abgestimmter Entwicklungskonzepte finanzielle Unterstützung u.a. in Form von KMU-Förderungen erhalten (§ 2 Abs. 2 LEPro). Durch die Zugehörigkeit zum RWK O-H-V profitiert auch die Stadt Oranienburg von dieser

³¹ vgl. LEPro, 2007

³² vgl. LEP HR, 2019

³³ LEPro, 2007, S. 9

zielgerichteten Förderung von wirtschaftlichen Potenzialen. Der LEP HR sieht zudem in Räumen mit einem starken wirtschaftlichen Strukturwandel unter dem Grundsatz G 2.1 die Erarbeitung integrierter Entwicklungskonzepte vor, um die Entwicklungen gezielt zu steuern. Zudem schreibt der Grundsatz G 2.2 fest, dass gewerbliche Bauflächen vor allem bedarfsgerecht und nachhaltig an geeigneten Standorten zu entwickeln und auszuweisen sind.³⁴ So soll Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Möglichkeit zur Ansiedlung und/ oder Erweiterung geboten werden.³⁵

Der aktuell in Erarbeitung befindliche Regionalplan Prignitz-Oberhavel sieht zudem die Bezeichnung und Festlegung von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten in der Region vor. Diese Standorte sollen der Ansiedlung von industriellen Großstrukturen dienen, von der Ansiedlung kleinteiliger Nutzungen ist auf diesen Flächen im Sinne einer geordneten Gewerbeflächenpolitik abzusehen.³⁶

Nach dem System der Zentralen Orte ist die Hauptstadtregion in § 3 Abs. 1 LEPro in Siedlungsschwerpunkte in Form von Unter-, Ober- und Mittelzentren gegliedert, die als versorgungs- und Funktionsschwerpunkte dienen. Gemeinden, die aufgrund ihrer zentralen Lage, funktionalen Ausstattung sowie ihrer Potenziale dazu in der Lage sind, eine übergemeindliche Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung des Verflechtungsraums zu übernehmen, besetzen diese Funktionen.³⁷ Oranienburg fungiert laut LEP HR als Mittelzentrum mit „gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge“³⁸ als zentraler Versorgungs- und Arbeitsplatzstandort für den weiteren Verflechtungsraum.³⁹

Innerhalb Oranienburgs regeln der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015⁴⁰ sowie die verschiedenen festgesetzten Bebauungspläne die Grundstücksnutzung. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in der Stadt Oranienburg.

Standort	Bebauungsplan-Nr. und Bezeichnung	Stand
Gewerbegebiet Germendorf	BPL Nr. 3 „Gewerbegebiet am Kalksandsteinwerk“	Satzung vom 29.07.2003
Gewerbegebiet Germendorf	BPL Nr. 4 „Ehemalige Heinkelwerke West“	Satzung vom 20.04.1999
Gewerbegebiet Germendorf	BPL Nr. 6 „Ehemalige Heinkelwerke Nord“	Satzung vom 10.09.2003
Gewerbegebiet nördlich der Germendorfer Dorfstraße	BPL Nr. 136 „Gewerbegebiet nördlich Germendorfer Dorfstraße“	in Aufstellung
Gewerbepark Mitte	BPL Nr. 112 „Gewerbepark Mitte – Sachsenhausener Straße“	in Aufstellung
Gewerbepark Nord	BPL Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“	Satzung vom 13.09.2016

³⁴ vgl. LEP HR, 2019, S. 20

³⁵ vgl. ebd., S. 36

³⁶ vgl. LEP HR, 2019, S. 37

³⁷ vgl. LEPro, 2007, S. 5

³⁸ LEP HR, 2019, Z 3.6, S. 24

³⁹ vgl. LEP HR, 2019, S. 51

⁴⁰ vgl. Stadt Oranienburg, 2015

Gewerbepark Süd	BPL Nr. 30 „Alter Flugplatz Süd-west“	Satzung vom 06.12.2001
Gewerbepark Süd	BPL Nr. 37 „Alter Flugplatz Süd“	Satzung vom 23.07.2003
Gewerbepark Süd	BPL Nr. 40 „Alter Flugplatz Süd/Wilhelminenhof“	Satzung von April 2003
Gewerbepark Süd	BPL Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“	Satzung von März 2012
Innovationsforum Lehnitzstraße	BPL Nr. 7.3 „Innovationsforum Lehnitzstraße“	Satzung von April 2017
Mobilitätspark B 96/ Germendorfer Dorfstraße	BPL Nr. 132 „Mobilitätspark B 96/ Germendorfer Dorfstraße“	in Aufstellung
Gewerbegebiet Stolzenhager Chaussee	BPL Nr. 53 „Erweiterung Gewerbegebiet nördlich der Stolzenhager Chaussee“	Satzung vom 26.01.2009
Gewerbepark Süd-Nord	BPL Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd-Nordteil“	in Aufstellung
Gewerbegebiet Bärenklauer Weg	BPL Nr. 150 „Bärenklauer Weg/ B 96“	in Aufstellung
Gewerbepark Süd; Innovationsforum Lehnitzstraße; Gewerbehof Germendorfer Allee	BPL Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“	Satzung vom 30.09.2019

Tabelle 2: Überblick der festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Oranienburg (Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Darstellung)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind bzw. werden gegenwärtig vollständig über Bebauungspläne entwickelt oder sind im Rahmen von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) weitgehend bebaut. Somit stehen aktuell keine Flächenreserven auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) mehr zur Verfügung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuen Gewerbegebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu schaffen, mussten derweil andere im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen (z.B. Flächen für die Landwirtschaft, Sonderbauflächen) in gewerbliche Bauflächen (im Parallelverfahren) umgewandelt werden (z.B. BPL Nr. 43.2 – teilweise, BPL Nr. 132, BPL Nr. 136).

2.3.2 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Die erste Fortschreibung des Kreisentwicklungskonzeptes des Landkreises Oberhavel⁴¹ sowie das aktuelle Standortentwicklungskonzept des RWK O-H-V⁴² konkretisieren nicht nur die Ziele der Regionalplanung, sondern untersetzen die übergeordneten Pläne auch mit konkreten Maßnahmen. Das Kreisentwicklungskonzept formuliert zum einen Leitlinien für die weitere kommunale Planung. Im Fokus steht dabei die Stärkung der Wirtschaftsstruktur des RWK O-H-V sowie die Förderung der ansässigen Zukunftsunternehmen entsprechend der Landesstrategie *Stärken stärken*. Die zielgerichtete Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Förderung von kleinen und mittelständischen Bestandsunternehmen sind dabei die

⁴¹ vgl. Landkreis Oberhavel, o. J.

⁴² vgl. RWK O-H-V, 2016

zentralen Aufgaben aller Entwicklungsträger.⁴³ Regional bildet der RWK O-H-V mit seiner sehr guten verkehrlichen Erschließung und günstigen Lage das wirtschaftliche Zentrum des Landkreises Oberhavel und einen Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Industrie und produzierendes Gewerbe. Die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region durch eine beschleunigte Sanierung und Entwicklung ausgewählter Industrie- und Gewerbestandorte im RWK ist dabei ein wichtiges Ziel der Kreisentwicklung.⁴⁴

Das Standortentwicklungskonzept RWK O-H-V, welches zuletzt im Jahr 2016 aktualisiert und fortgeschrieben wurde, bildet die strategische Grundlage für die zu ergreifenden Entwicklungsmaßnahmen im RWK. Im Rahmen der Fortschreibung konnte eine deutliche Zunahme des Gewerbeflächenbedarfs verzeichnet werden, der eine rückläufige Anzahl verfügbarer Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industrienutzungen gegenübersteht. Folglich legt das Konzept den Fokus verstärkt auf die Bestandspflege, die Weiterentwicklung der Cluster und auf eine aktive Gewerbeflächenpolitik.⁴⁵ Das Konzept definiert die kontinuierliche Verbesserung der Standortbedingungen für die ansässigen und neu anzusiedelnden Unternehmen sowie die Sicherung der Entwicklungsperspektiven für Gewerbe- und Industriebetriebe anhand einer nachhaltigen und aktiven Gewerbeflächenpolitik als zentrale Entwicklungsziele für die gesamte Region des RWK O-H-V.⁴⁶

Auch das INSEK 2035+ der Stadt Oranienburg gibt einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt und formuliert Handlungsschwerpunkte für die kommunalen Ebene. Das INSEK stellt ebenfalls die Bedeutung der Stadt Oranienburg als regional-bedeutsamer Wirtschaftsstandort heraus, was sich aufgrund der hohen Auslastung der Gewerbe- und Industriegebiete u. a. auch unmittelbar auf die kommunale Planung auswirkt.⁴⁷ Die zunehmende Verknappung der kurzfristig gewerblich nutzbaren Flächen führt zudem zu einem erhöhten Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung und Neuausweisung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen sowie der Weiterentwicklung und Verdichtung bestehender Gewerbegebiete.⁴⁸ Unter Berücksichtigung des regionalplanerischen Grundsatzes einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung von gewerblichen Bauflächen (LEP HR, G 2.2) sieht daher auch das INSEK 2035+ einen Handlungsschwerpunkt im Ausbau und der Qualifizierung von bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen zur nachhaltige Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Oranienburg. Das vorliegende Industrie- und Gewerbeflächenkonzept baut auf diesen konzeptionellen Planungen auf und bildet die strategische Grundlage für die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt.⁴⁹

Erfahrungen in der Entwicklung und Reaktivierung bedarfsgerechter Industrie- und Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2015 arbeitet die Stadt Oranienburg an der nachhaltigen Entwicklung und Reaktivierung bestehender Gewerbegebiete im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens im Gewerbepark Mitte (ehemals Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße). Der Gewerbepark Mitte war bis Ende des Jahres 2018 eins von neun Modellvorhaben im Bundesforschungsvorhaben „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ zur „Nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“. Das übergeordnete Ziel des Bundes lag dabei auf einer wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung von bestehenden, in die Jahre gekommenen Gewerbegebieten. Von besonderem Erkenntnisinteresse war dabei, wie die

⁴³ vgl. Landkreis Oberhavel, 2011, Kap. 4, S. 1

⁴⁴ vgl. Landkreis Oberhavel 2011, Kap. 4, S. 3

⁴⁵ vgl. RWK O-H-V, 2016, S. 35

⁴⁶ vgl. ebd., S. 39 f.

⁴⁷ vgl. complan Kommunalberatung, 2019, S. 63

⁴⁸ vgl. ebd., S. 67

⁴⁹ vgl. ebd., S. 71

städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten über die Verbesserung stadträumlicher Bedingungen hinaus zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens verfolgte die Stadt Oranienburg gemeinsam mit dem beauftragten Gebietsmanagement das Ziel, den Gewerbepark Mitte sowohl als innenstadtnahen Gewerbebestandort zu sichern und zu profilieren als auch die zahlreichen unter- bzw. fehlgenutzten Flächen im Gebiet für die Erweiterung und Entwicklung von Bestandsunternehmen sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen zu aktivieren. Das Modellvorhaben konnte dabei einen Entwicklungsprozess anstoßen, der dazu beitragen soll, dass die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe in der Stadt Oranienburg verstärkt durch Innenentwicklung gedeckt werden können. Im Rahmen des Projektes wurden u.a. die Aufstellung des Bebauungsplans 112 sowie eine Umlegungsstudie zur Neuordnung des Gewerbegebiets begleitet, um grundlegende Voraussetzungen für eine Reaktivierung der bestehenden Flächenpotenziale zu schaffen. Zugleich zeigte sich in allen Modellvorhaben, dass eine Reaktivierung und Aufwertung von Bestandsgebieten ein langwieriger und aufwändiger Prozess ist. Die identifizierten Flächenpotenziale lassen sich zumeist nicht kurzfristig aktivieren, sondern können nur mittel- bis langfristig einer neuen, dem Standort angemessenen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Analyse der Nachfragepotenziale sowie die fortlaufend über den gesamten Zeitraum des ExWoSt-Modellvorhabens eingehenden Flächengesuche zeigten, dass in der Stadt Oranienburg und der gesamten Region eine anhaltend große Nachfrage nach Mietflächen für Produktion, Lagernutzung und Büros durch kleine und mittlere Unternehmen besteht. Diese Nachfrage kann weder in Oranienburg noch in den anderen Städten des RWK O-H-V adäquat befriedigt werden. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Oranienburg bereits seit mehreren Jahren das Ziel der Errichtung eines (Handwerker-)Gewerbehofs und Gründer:innenzentrums, das vor allem kleinen und jungen Unternehmen ein attraktives Umfeld sowie optimale Entwicklungsbedingungen bieten soll. Diese suchen verstärkt nach verkehrsgünstig gelegenen Standorten, die auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem benachbarten Berlin gut zu erreichen sind. Daher wurde im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens auch die bereits seit längerer Zeit in Oranienburg bestehende Idee eines (Handwerker-)Gewerbehofs gemeinsam mit interessierten Eigentümer:innen aus dem Gewerbepark Mitte ausdifferenziert.

Ausgehend vom Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Errichtung eines Gründer:innenzentrums vom 15.10.2018 wurde unter anderem im Rahmen des ExWoSt-Projekts im Dezember 2018 ein Workshop als Auftakt zu den anstehenden Planungen und Vorbereitungen zur Errichtung eines neuen Gewerbehofs bzw. Gründer:innenzentrums gemeinsam mit Mitgliedern der Verwaltung, Fraktionsmitgliedern, Stakeholder:innen des Landkreises, Interessenvertreter:innen und interessierten Eigentümer:innen durchgeführt. Dabei wurden erste konzeptionelle Ansätze zur Entwicklung eines (Handwerker-)Gewerbehofs in der Stadt Oranienburg erarbeitet und Fördermöglichkeiten recherchiert sowie verschiedene Betreibermodelle geprüft.

2.3.3 Kampfmittelbelastung als spezifisches Entwicklungshemmnis

Die hohe Belastung mit Kampfmitteln und Altlasten bzw. die für eine Entwicklung von Grundstücken erforderliche Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit stellt ein zentrales Hindernis für die Nachnutzung von brachgefallenen Gewerbeflächen und neue Investitionen in vielen bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten Oranienburgs dar. Sofern keine aktuelle Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorliegt, genehmigt der Landkreis Oberhavel im gesamten Oranienburger Stadtgebiet keine Nutzungsänderungen oder baulichen Entwicklungen. Somit ist die Bescheinigung die zentrale Voraussetzung für eine Aktivierung und Entwicklung von un- oder untergenutzten Gewerbeflächen im Bestand. Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens im Gewerbepark Mitte wurde deutlich, dass die

teilweise sehr hohen Kosten für Kampfmittelsuche und Altlastenbeseitigung, die den Grundstückswert von ungenutzten Gewerbegrundstücken teilweise überschreiten, vielfach einer kurzfristigen Revitalisierung der un- und untergenutzten Gewerbeflächen sowie einer Nachverdichtung der Bestandsgebiete entgegenstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist die im Gewerbepark Mitte angestrebte Entwicklung zu einem kleinteiligen, innerstädtischen Gewerbestandort nicht bzw. nur verzögert möglich.

Um diese Hemmnisse der Flächenentwicklung abzubauen, hat die Stadt Oranienburg zur Unterstützung der betroffenen Eigentümer:innen einen Leitfaden erstellt, der die Kampfmittelproblematik erläutert, relevante Informationen zusammenfassend darstellt und möglichen Lösungsansätze, inkl. der bestehenden Fördermöglichkeiten, aufzeigt.

Im Rahmen der Durchführung des Modellvorhabens im Gewerbepark Mitte wurde zudem deutlich, dass die eingeschränkte finanzielle Handlungsfähigkeit einiger Eigentümer:innen sowie die von ihnen verfolgten sehr kleinteiligen Erneuerungs- und Entwicklungsstrategien ebenfalls vielerorts eine stadtplanerisch gewünschte und angestrebte Aufwertung und Belebung von un- und untergenutzten Gewerbeflächen hemmen. Diese Entwicklungshemmnisse kann die Kommune direkt nur durch den Erwerb der entsprechenden Grundstücke überwinden. Alternativ könnte die Bereitstellung von Fördermitteln einen zusätzlichen Investitionsanreiz für Eigentümer:innen bieten, der zur Lösung der Kampfmittel- und Altlastenproblematik beiträgt und somit eine Reaktivierung dieser Gewerbeflächenpotenziale im Bestand ermöglicht. Ein hierfür geeignetes Förderprogramm konnte bisher jedoch noch nicht identifiziert werden.

2.3.4 Nutzungskonflikte und -konkurrenzen

Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum der Stadt Oranienburg gehen zum einen ein Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie damit verbunden auch erhöhte Konfliktpotenziale einher. Zum anderen erschwert die zunehmende Flächenkonkurrenz die Ausweitung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete bzw. die Erschließung geeigneter neuer Standorte für emittierendes Gewerbe. Darüber hinaus führen die steigenden Baulandpreise, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten sowie Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen auch zu einer zunehmenden Verdrängung von kleineren Gewerbebetrieben aus gemischten Lagen und den Ortsteilen.

Auch ehemals gewerblich genutzte Grundstücke im Stadtgebiet wurden vor diesem Hintergrund in Wohnquartiere umgenutzt, sodass diese nicht mehr als Gewerbeflächen zur Verfügung stehen (bspw. die ehemaligen Flächen um den Getreidespeicher in der Lehnitzstraße, das Interfalz-Gelände in der Robert-Koch-Straße oder das DHL-Verteilerzentrum Am Aderluch).

Die eingeschränkten Möglichkeiten zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Oranienburger Stadtgebiet und die zugleich weiter steigende Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbe und Industrie – auch durch bereits in der Stadt ansässige Unternehmen – bilden die Ausgangslage für die Erarbeitung des vorliegenden Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts. Bestehende und zukünftige Konfliktpotenziale und Flächenkonkurrenzen werden zum einen bei der Untersuchung der bestehenden Gewerbeflächen (s. Kapitel 2.2.1) im Detail betrachtet, finden aber auch bei der Suche nach geeigneten Flächen für zukünftige Ansiedlungen industrieller Nutzungen (Produktion, Logistik etc.) Berücksichtigung (s. Kapitel 4).

Insbesondere im Umfeld des Gewerbeparks Süd kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Beschwerden aufgrund von Geruchsmissionen, die durch die im Industriegebiet ansässigen industriellen Nutzungen verursacht werden. Zu diesen Konflikten kam es, obwohl die Nutzungen mit ihren Emissionen grundsätzlich zulässig sind und die Abstände dieser Industriegebiete zu schutzbedürftigen Nutzungen relativ groß ausfallen. Die Neuausweisung von

Industriegebieten erfordert – auch aufgrund der bisherigen Erfahrungen – eine klare räumliche Trennung von anderen Funktionen, insbesondere dem Wohnen. Diese Anforderungen sind bei der Suche nach geeigneten Flächenpotenzialen zu berücksichtigen, auch wenn sich die Konfliktpotenziale aufgrund zunehmend umweltfreundlicherer Produktionsweisen und sinkender Lärmemissionen in vielen Branchen perspektivisch reduzieren sollten. Störfallbetriebe mit ihren darüber hinaus gehenden spezifischen Anforderungen sind derzeit in Oranienburg nicht ansässig.

Des Weiteren liegen verschiedene gewachsene Gewerbestandorte und Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Dazu gehören Standorte in der Kernstadt, wie der Gewerbepark Mitte an der Sachsenhausener Straße und das Innovationsforum Lehnitzstraße, aber auch Standorte in den Ortsteilen, bspw. in Schmachtenhagen oder Germendorf. Im Rahmen der Weiterentwicklung und Sicherung dieser Standorte ist darauf zu achten, dass die Gewerbeflächen vor heranrückender Wohnbebauung effektiv geschützt werden. Im innerstädtisch gelegenen und von Wohngebieten umgebenen Gewerbepark Mitte wurden mit einem Bebauungsplanverfahren die vorhandenen gewerblichen Bauflächen langfristig planerisch gesichert. Zugleich konnten im Bebauungsplanverfahren mögliche zukünftige Nutzungskonflikte entschärft werden, u. a. durch die Festsetzung von an die Wohngebiete angrenzenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) sowie die Festlegung von Lärmkontingenten für verschiedene Teilflächen des Gewerbegebiets. Eine solche planerische Steuerung sollte sowohl bei der Neuentwicklung von Gewerbegebieten (Norderweiterung Gewerbepark Süd, Germendorfer Dorfstraße) als auch bei der Revitalisierung bzw. Erweiterung von anderen Bestandsgebieten erfolgen.

In Gemengelagen (Mischgebieten) und Streulagen kann eine sehr intensive kleinräumige Mischung verschiedener Nutzungen beobachtet werden, die oft historisch gewachsen und teilweise nicht miteinander verträglich ist. Dort führen die zunehmenden Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen häufig zu einem Wegzug oder der Schließung von ansässigen Kleinunternehmen, das heißt, es findet eine Verdrängung des Gewerbes statt.

Jedoch nicht nur zwischen Wohnen und Gewerbe, sondern auch innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ist der Thematik der Nutzungskonflikte und Flächenkonkurrenz eine erhöhte Aufmerksamkeit entgegenzubringen. Im Rahmen der Analyse der Industrie- und Gewerbegebiete wurden auch Flächen- und Nutzungskonkurrenzen innerhalb des Gewerbes betrachtet. Diese lassen sich in verschiedenen Gewerbe- und Industriegebieten beobachten, in denen es durch die hohen Flächenbedarfe bestimmter Branchen wie bspw. Logistik oder einzelner Betriebe zu einem steigenden Wettbewerb um die schrumpfende Anzahl an Flächen und zu Verdrängungen kommt. Hier gilt es kommunale Handlungsmöglichkeiten zu identifizieren sowie entsprechende Flächenangebote für umsiedelnde Betriebe bereitzuhalten, um diese langfristig am Standort Oranienburg zu halten (s. Kapitel 5).

3 Analyse und Prognose der Industrie- und Gewerbeflächennachfrage

3.1 Analyse der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächennachfrage

Die Bewertung der aktuellen Marktsituation und die erwartete Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen bilden die Grundlage für die Prognose des zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs. Zur Analyse der aktuellen und zukünftigen Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt wurden Interviews mit ausgewählten Stakeholder:innen aus der Region geführt. Die Einschätzungen dieser Expert:innen sind in die weitere Konzepterarbeitung, in die Entwicklung von Handlungsempfehlungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung eingeflossen. Zudem wurden die Analyseergebnisse einer rechnerischen Bedarfsprognose gegenübergestellt (s. Kapitel 3.3).

Aktuelle Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen

Die aktuelle Nachfragesituation nach Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Oranienburg sowie im Landkreis Oberhavel wird von den befragten Expert:innen grundsätzlich positiv eingeschätzt. Es lässt sich eine seit einigen Jahren steigende bzw. zuletzt anhaltend hohe Nachfrage für die Stadt Oranienburg und den gesamten RWK O-H-V verzeichnen. Als Ursachen werden sowohl die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der in der Stadt Oranienburg ansässigen Unternehmen und sich daraus ergebende Erweiterungsbedarfe als auch ein wachsender Nachfragedruck aus der Bundeshauptstadt sowie ihre Nähe als attraktiver Standortfaktor gesehen. Auch in den Nachbarkommunen wie Kremmen oder Hohen Neuendorf zeigt sich diese gestiegene Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen. Hier wie auch in den drei Städten des RWK sind inzwischen kaum noch Flächenreserven für gewerbliche Entwicklungen verfügbar. Die Gespräche zeigten, dass diese Situation mit geringen Gewerbeflächenreserven und einer anhaltend hohen Flächennachfrage im gesamten Süden des Landkreises Oberhavel feststellbar ist. Daher wird die Neuausweisung von zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen in Oranienburg sowie der gesamten Region von verschiedenen befragten Expert:innen dringend empfohlen bzw. gefordert.

Die IHK Potsdam verzeichnet ebenfalls eine hohe Gewerbeflächennachfrage im gesamten Kammerbezirk Potsdam, insbesondere jedoch im direkten Berliner Umland. Insbesondere in den Teilbereichen entlang der Bundesautobahn A10 ist dabei eine deutliche Flächenknappheit zu beobachten. Dieser Mangel an kurzfristig verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen hemmt die wirtschaftliche Fortentwicklung der betroffenen Kommunen. Die oftmals höheren Kaufpreise im berlinnahen Raum im Vergleich zum ländlichen Raum sind dabei kein ausschlaggebendes Kriterium gegen die Standortwahl in Berlinnähe, da hier die Ausstattung mit den weiteren Standortfaktoren erheblich besser ist.⁵⁰

Die Analyse der in den Jahren 2018 und 2019 bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Oranienburg eingegangenen Flächenanfragen gibt nicht nur Aufschluss bezüglich der Quantität der Anfragen, sondern auch hinsichtlich der anfragenden Branchen sowie der gewünschten Ausstattung und Größe der jeweils benötigten Industrie- und Gewerbeflächen.

Im Jahr 2018 wurden 48 Flächenanfragen dokumentiert, im Jahr 2019 stieg die Zahl der bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Oranienburg eingegangenen Anfragen auf 63. Während 2018 rund ein Drittel der Anfragen auf Umsiedlungen von bereits ansässigen Unternehmen

⁵⁰ vgl. IHK Potsdam 2020, S. 65

zurückzuführen waren, machte die Anzahl der Anfragen zu geplanten Umsiedlungen im Jahr 2019 nur noch ca. 17% aller eingegangenen Anfragen aus (s. Abb. 13).

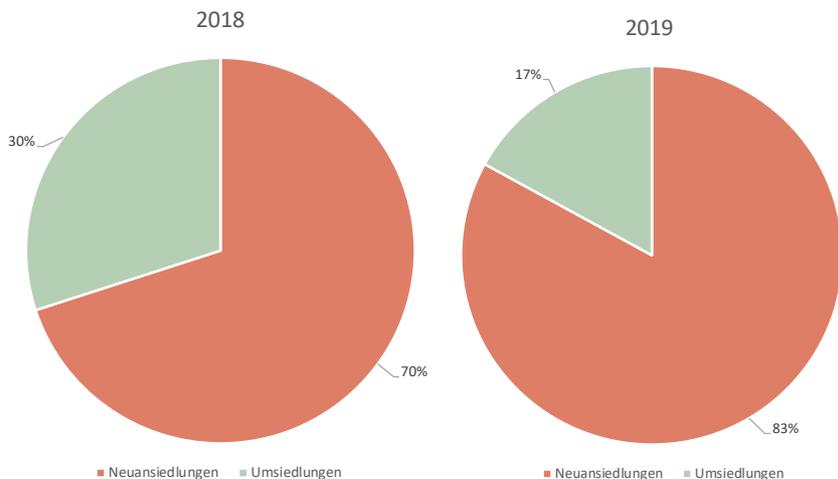


Abbildung 13: Flächenanfragen 2018 und 2019 nach Ursachen (Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Oranienburg, eigene Darstellung)

Unter den eingegangenen Anfragen zur Neuansiedlung, die Angaben zur Branche enthielten, machte die Branche der Dienstleistungen rund ein Drittel der Anfragen aus, dicht gefolgt von der Logistik (ca. 30% aller Anfragen) und Produktion/ Verarbeitendes Gewerbe (ca. 20% aller Anfragen).

Die gleichen Branchen fragten auch im Jahr 2018 die meisten Flächen an, zudem waren im Jahr 2018 rund ein Viertel aller Flächenanfragen auf Handwerksunternehmen zurückzuführen (s. Abb. 14).

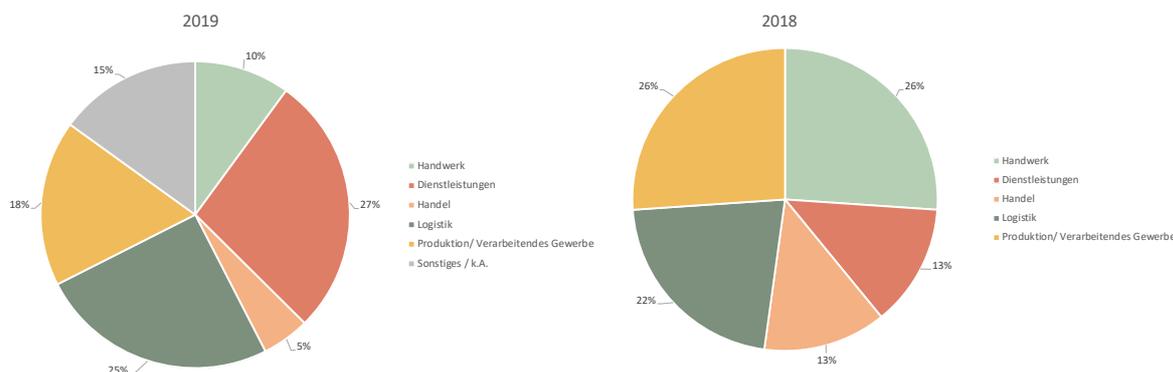


Abbildung 14: Flächenanfragen 2018 und 2019 nach Branchen (Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Oranienburg, eigene Darstellung)

Ein Großteil der durch die Stadt Oranienburg erfassten Gewerbeflächenanfragen, bei denen eine konkrete Flächengröße als Kriterium erfasst wurde, bezogen sich auf Flächen mit einer Größe von über 1.000 m². Anfragen nach kleineren Flächen gingen ebenfalls vereinzelt ein. Diese bezogen sich insbesondere auf die Nutzung bestehender Räumlichkeiten und Hallen zur Miete. Diese kleinteiligen Anfragen konnten teilweise durch das noch verfügbare Angebot an solchen Mietflächen in den Gewerbegebieten der Stadt abgedeckt werden, bspw. aufgrund von Umzügen von zuvor ansässigen Firmen. Für die 35 Flächenanfragen über 1.000 m², die im Jahr 2019 erfasst wurden, betrug der angefragte Flächendurchschnitt (Median) 10.000 m².

Im Jahr 2018 betrug der Flächendurchschnitt (Median) bei insgesamt 14 Anfragen über 1.000 m² rund 5.500 m². Der Blick auf die einzelnen Nachfragen zeigt zudem, dass sich die breite Masse der Anfragen auf Flächen bis 2 ha bezieht, großflächige Gesuche hingegen eher nicht bei der städtischen Wirtschaftsförderung eingehen (s. Abb. 14), sondern zumeist bei der landeseigene Wirtschaftsförderung Land Brandenburg (WFBB) eingehen.

Die WFBB hat ebenfalls für die letzten Jahren ihre Standortangebote sowie die eingehenden Anfragen von Investor:innen dokumentiert, allerdings ohne regionale Unterscheidungen. In den Jahren 2018 und 2019 lagen die kleinsten angefragten Flächen in Brandenburg zwischen 500 m² und 1.000 m², die größten Flächen zwischen 1.000.000 m² und 3.000.000 m². Die Durchschnittsgröße der bei der WFBB angefragten Industrie- und Gewerbeflächen belief sich auf 7,5 ha. Hallen- und Büroflächen wurden bereits ab 50 m² angefragt, maximale Flächengrößen lagen hier bei bis zu 350.000 m².

Die von der WFBB für die Flächennachfragenden erarbeiteten Standortangebote wurden mehrheitlich für Industrie-Branchen (Automotive, Ernährungswirtschaft, Kunststoffe/ Chemie, Metall) erstellt, gefolgt von den Branchen Life Science und Logistik.⁵¹

Einschätzung der zukünftigen Flächennachfrage

Bezüglich der Nachfrageentwicklung gehen die im Rahmen der Interviews befragten Expert:innen von einem weiter steigenden Nachfragedruck im Süden des Landkreises und insbesondere entlang der S-Bahn-Linien aus. Das bestehende Potenzial an kurzfristig verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen wurde in den vergangenen fünf bis sieben Jahren fast komplett aufgebraucht, nicht nur durch Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Unternehmen, sondern u. a. auch durch Umwidmungen der Flächen zu Wohnbauflächen.

In den letzten Jahren ließen sich im gesamten RWK O-H-V verstärkt Anfragen von lagerintensiven Nutzungen und Logistikern feststellen. Diese schätzen insbesondere die gute verkehrliche Anbindung der Region, suchen jedoch oftmals nicht standortspezifisch, sondern im gesamten Berliner Umland. Dabei wird die Logistik immer arbeitsplatzintensiver, da die Produktionslogistik zunehmend Arbeitsschritte aus den Produktionsprozessen übernimmt und zugleich der Onlinehandel – verstärkt durch die Corona-Pandemie – weiterhin rasant wächst. Doch mit Ausnahme der Logistikbranchen und der großen Handelsbetriebe prägen weiterhin hauptsächlich kleine und mittlere Unternehmen die Gewerbeflächennachfrage in der Region.⁵²

Auch Anfragen von kleinen und mittleren Unternehmen, insbesondere von Handwerksbetrieben, ließen sich vermehrt feststellen. Gerade bei Handwerksbetrieben und kleinen produzierenden Unternehmen sind seit einigen Jahren verstärkte Verdrängungsprozesse aus dem Berliner Stadtgebiet aufgrund steigender Grundstückspreise und einer hohen Flächenkonkurrenz erkennbar. Vor dem Hintergrund der weiterhin steigenden Grundstückspreise und Gewerbemieten und der hohen Flächenkonkurrenz im gesamten Berliner Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage in den kommenden Jahren anhält bzw. weiter zunimmt.

Daneben sehen die befragten Akteur:innen aber auch ein steigendes Interesse an CoWorking- und Open Space-Modellen, sowohl aufgrund der sich verändernden Arbeitswelten als auch durch Freiberufler:innen und Einzelunternehmer:innen. Zudem sind nach Einschätzung einzelner Expert:innen in der Stadt Oranienburg und der Region perspektivisch vermehrt Anfragen von Unternehmen mit einer hohen Wertschöpfung sowie von großen Projektentwicklern zu erwarten.

⁵¹ vgl. WFBB, 2020

⁵² vgl. IHK Potsdam, 2020, S. 47

Standortqualitäten und Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die regionale Gewerbeflächennachfrage ist durch Parameter wie die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die bereits bestehende regionale Unternehmenslandschaft geprägt.⁵³ Die Standortfaktoren in Oranienburg werden insbesondere aufgrund der sehr guten Anbindung durch den SPNV und die Lage am Berliner Autobahnring von den Expert:innen positiv eingeschätzt. Auch das allgemeine Image der Stadt und des gesamten RWK O-H-V tragen zur positiven Standortwahrnehmung bei. Verbesserungspotenziale werden beim innerörtlichen Nahverkehr sowie der Erschließungssituation der Gewerbegebiete gesehen. Insbesondere die infrastrukturelle Erschließung (bspw. Breitband) wird für einige Standorte als verbesserungsfähig eingeschätzt.

Neben den lokalen Standortbegebenheiten und dem wirtschaftlichen Strukturwandel beeinflussen vor allem übergeordnete Trends und Herausforderungen die Gewerbeflächennachfrage (s. Abb. 15). Dabei spielen unterschiedliche Faktoren wie die zunehmende Digitalisierung eine Veränderung der Arbeitswelt sowie Errungenschaften im Bereich Mobilität und Energie wichtige Rollen. Aufgrund der sozioökonomischen und technologischen Trends wachsen die Standortanforderungen der Unternehmen an die infrastrukturelle und städtebauliche Ausgestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten. Faktoren wie Nachhaltigkeit, Effizienz bei der Standortentwicklung und städtebauliche Attraktivität gewinnen zukünftig weiter an Bedeutung.⁵⁴

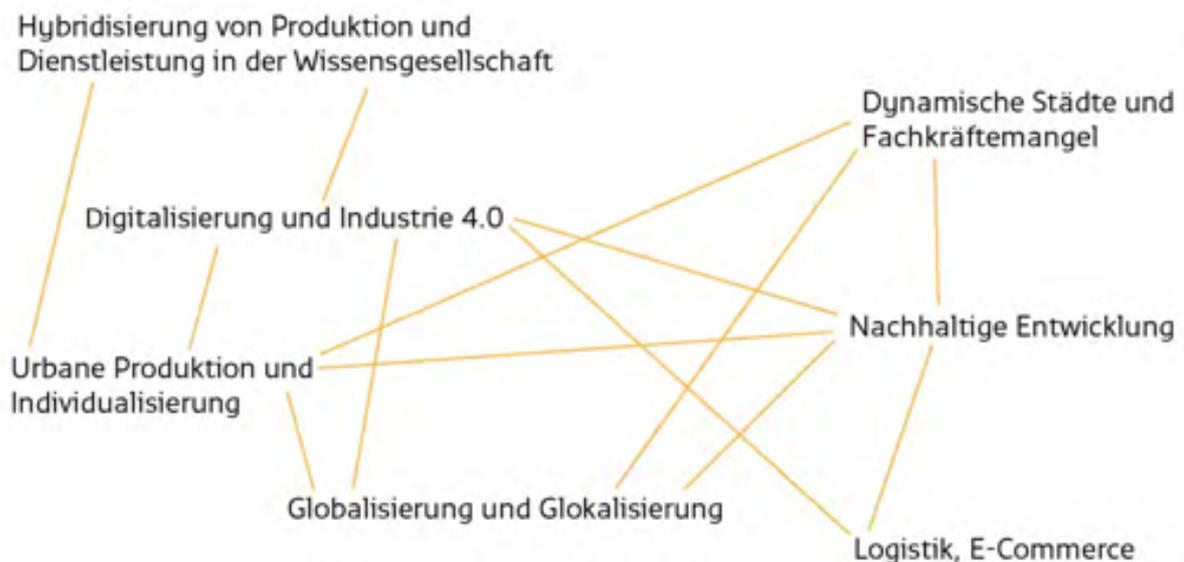


Abbildung 15: Trends und Strukturwandel (Quelle: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, eigene Darstellung)

Inwiefern und wie schnell globale Trends wie die Digitalisierung sich auch auf die Flächenachfrage der Unternehmen auswirken werden, ist zurzeit nicht seriös abschätzbar, zumal sich die Entwicklungen je nach Branche sehr unterschiedlich auswirken dürften. Die IHK Potsdam sieht für eine zukunftsfähige Entwicklung von Gewerbegebieten vor allem Investitionsbedarfe in Informations- und Kommunikations-Infrastrukturen.⁵⁵ Auch im Bereich der neuen und integrierten Mobilität müssen Gewerbegebiete zukünftig mit Infrastrukturen wie Ladesäulen für neue Antriebstechniken oder Parkplätze für Car-Sharing-Anbieter ausgestattet werden, um Arbeitnehmer:innenfreundlichkeit zu gewährleisten. Energieeffizienz und Klimafreundlichkeit gewinnt insgesamt bei Unternehmen an Bedeutung, sodass

⁵³ vgl. IHK Potsdam, 2020, S. 47

⁵⁴ vgl. ILS, 2002, S. 6

⁵⁵ vgl. IHK Potsdam, 2020, S. 45

Kreislaufwirtschaften und die Ausstattung von Gewerbegebieten mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien mittel- bis langfristig Standort- und Wettbewerbsvorteile bilden werden.⁵⁶ Zudem stellen die Veränderungen der Arbeitswelt hinsichtlich der Digitalisierung und Tertiärisierung, aber auch die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die weitere Flexibilisierung von Arbeitszeit- und Arbeitsplatzmodellen, die Unternehmen und damit auch die Infrastrukturen in den Gewerbegebieten vor neue Herausforderungen (s. Abb. 16).

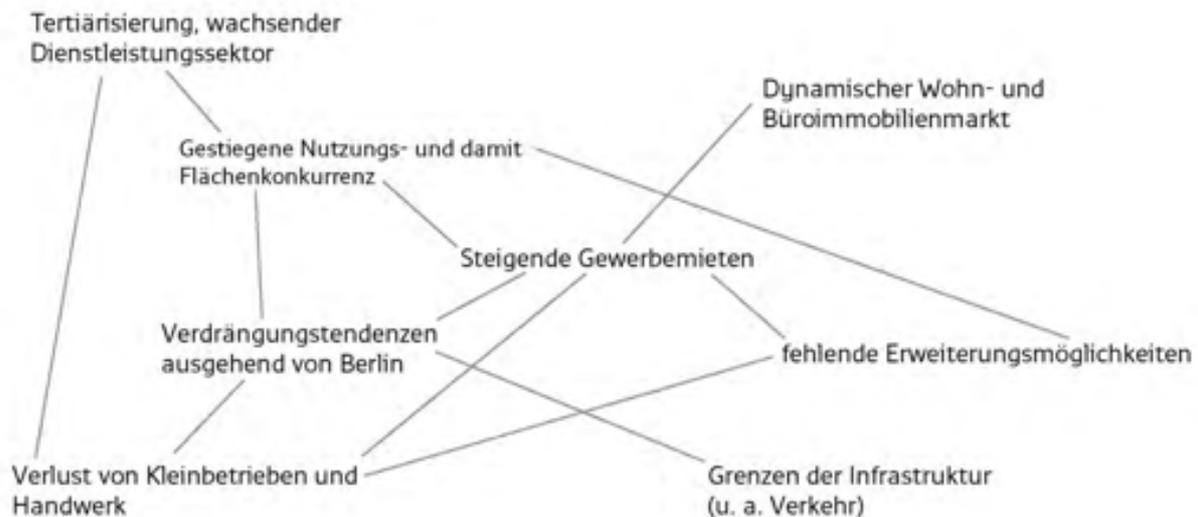


Abbildung 16: Aktuelle Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Darstellung)

Hinsichtlich der Branchenschwerpunkte der zukünftigen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Oranienburg sehen die befragten Stakeholder:innen weiterhin eine hohe bzw. steigende Nachfrage aus unterschiedlichen Branchen und Wirtschaftsbereichen (s. Abb. 17). Es ist von einem weiteren Zuzug an Unternehmen aus dem Berliner Stadtgebiet zu rechnen, sofern geeignete Industrie- und Gewerbeflächen für deren Ansiedlung zur Verfügung gestellt werden. Eine zusätzliche Nachfrage durch produzierende Unternehmen aus dem Automotive-Bereich ist darüber hinaus aufgrund der Ansiedlung des Automobilbauers Tesla am östlichen Berliner Autobahnring zu erwarten. Mit der guten verkehrlichen Anbindung und der bestehenden Profilierung sowie entsprechender Kompetenzen im Bereich der Metallverarbeitung ist auch die Stadt Oranienburg ein interessanter Standort für die Zuliefernden der neuen Autofabrik.

Aufgrund der hohen Nachfrage sind attraktive Berliner Umlandkommunen wie Oranienburg gegenwärtig in der komfortablen Situation, sich Ansiedlungsinteressierte gezielt auswählen zu können und sofern gewünscht eine Ansiedlungssteuerung vorzunehmen. Anfragen aus der Logistikbranche wurden von den befragten Expert:innen beispielsweise als eher unattraktiv für die Stadt Oranienburg eingeschätzt, da diese flächen- und verkehrsintensiv sind und häufig vor allem geringqualifizierte Arbeitskräfte erfordern. Dennoch wird eine anhaltend hohe Nachfrage aus der Logistikbranche prognostiziert, weshalb eine abgestimmte Ansiedlungs- und Profilierungspolitik für neue Industrie- und Gewerbegebiete von den Expert:innen als zielführend eingeschätzt wird (s. Abb. 17). In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Vergabe von gewerblich nutzbaren Flächen durch die öffentliche Hand anhand fester Vergabekriterien als wünschenswert eingeschätzt.

⁵⁶ vgl. BBSR/ BBR, 2020, S.38

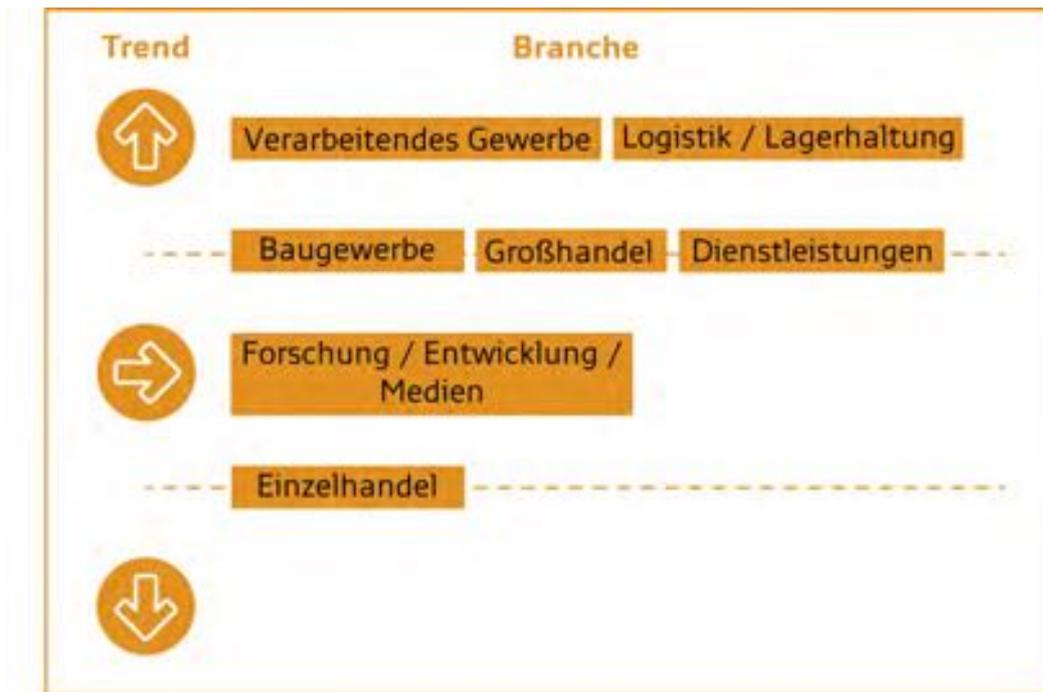


Abbildung 17: Nachfragetrend der einzelnen Branchen (Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Oranienburg und Experteninterviews, eigene Darstellung)

Aufgrund der noch nicht vorhersehbaren Folgen der COVID-19-Pandemie auf das produzierende Gewerbe wie auch auf die Dienstleistungsbranchen, lässt sich aktuell nur schwer prognostizieren, wie sich die Flächennachfrage in den nächsten Jahren entwickeln wird. Aufgrund negativer konjunktureller Entwicklungen könnten Unternehmen in einem geringeren Umfang Investitionen vornehmen. Es könnte aber auch eine stärkere Regionalisierung von Wertschöpfungsketten die Gewerbeflächennachfrage gerade von produzierenden Unternehmen weiter verstärken. Auch die Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen lässt sich vor dem Hintergrund verbesserter Möglichkeiten des mobilen Arbeitens und Home-Office sowie veränderter Arbeitswelten und -prozesse aktuell kaum realistisch abschätzen.

3.2 Prognose des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035

Die Ermittlung des zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs kann anhand verschiedener nachfrageorientierter Prognosemethoden erfolgen. Alle Prognoseansätze liefern im Ergebnis das zu erwartende Flächenmaß, das durch verschiedene Unternehmen aufgrund eines Ansiedlungs-, Umsiedlungs- oder Erweiterungsbedarfes voraussichtlich im Prognosezeitraum nachgefragt wird.

Eine Möglichkeit der Bedarfsermittlung ist vor diesem Hintergrund die direkte Befragung der am Standort ansässigen Unternehmen.⁵⁷ Diese Methode ermöglicht es, differenzierte Informationen über zukünftige Flächenbedarfe der befragten ansässigen Betriebe zu erhalten, was jedoch mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. Zudem bilden die Befragungsergebnisse lediglich die Umsiedlungs- und Erweiterungsbedarfe der ansässigen Unternehmen ab. Zukünftige Flächenbedarfe von neuen ansiedlungsinteressierten Betrieben können mit Hilfe dieses Prognoseansatzes jedoch nicht ermittelt werden.

⁵⁷ vgl. Stadt Mössingen, 2019, S. 17

Eine weitere Methode zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune stellt die Trendextrapolation dar. Ob auf Grundlage eines umfangreichen Flächenmonitorings oder unter alleiniger Betrachtung der in der Vergangenheit durchgeführten Flächenverkäufe – im Rahmen der Trendextrapolation erfolgt die lineare Fortschreibung des Gewerbeflächenverbrauches aus den bekannten Neuansiedlungen, Umsiedlungen und Erweiterungen der Vergangenheit in einen zukünftigen Betrachtungszeitraum.⁵⁸ Weitere Entwicklungstrends, wie beispielsweise die zu erwartende Bevölkerungs- oder Wirtschaftsentwicklung, werden hier jedoch nicht berücksichtigt. Die Trendextrapolation liefert somit nur einen groben Orientierungsrahmen zur Einschätzung des zukünftigen Flächenverbrauches. Es werden zudem lediglich kommunale Flächenverkäufe betrachtet, wohingegen private Veräußerungen keine Berücksichtigung finden.

Eine Alternative zu diesen Methoden der Bedarfsermittlung bildet die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFRO), die auf Grundlage der Beschäftigtenzahlen in verschiedenen gewerbeflächenrelevanten Branchen eine Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes ermöglicht. Die Grundlage der Berechnung bilden die Beschäftigtenzahlen, branchenspezifische Flächenkennziffern (Flächenverbrauch pro Beschäftigten) sowie Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten. Es besteht sowohl die Möglichkeit, vordefinierte Durchschnittswerte in die Berechnung einzubeziehen als auch lokal spezifische Determinanten zu nutzen, sofern diese zur Verfügung stehen.⁵⁹ Aufgrund der Möglichkeit einer branchenspezifischen Berechnung der zukünftigen Gewerbeflächenachfrage sowie der verfügbaren Ausgangsdaten hat LOKATION:5 die Prognose der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Oranienburg auf Basis des GIFPRO in 2 Varianten vorgenommen.

3.2.1 Das Modell der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)

Das GIFPRO-Modell kann als standardisiertes Instrument zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes bezeichnet werden. Es wurde Ende der 1970er Jahre im Auftrag der Bezirksregierung Arnsberg entwickelt und anschließend 1981 durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) veröffentlicht.⁶⁰ Grundlage der Berechnung stellt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den verschiedenen Betriebsgruppen dar. Durch die Anwendung branchenspezifischer Beschäftigtenquoten wird daraus folgend die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten pro Betriebsgruppe ermittelt. Unter Anwendung von Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie anhand arbeitsplatzspezifischer Flächenkennziffern, die den durchschnittlichen Flächenverbrauch eines Beschäftigten branchenspezifisch widerspiegeln, wird der zu erwartende Flächenverbrauch für ein Jahr bestimmt. Zur konkreten Bedarfsermittlung erfolgt abschließend die Hochrechnung dieses zusätzlichen Flächenmaßes auf den zu untersuchenden Prognosezeitraum.

Das GIFPRO-Modell entwickelte sich im Laufe der Zeit stetig weiter. Gegenwärtig wird zwischen 3 GIFPRO-Generationen differenziert, die sich insbesondere hinsichtlich der Anwendung verschiedener Werte der Beschäftigten-, Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie angepasster Flächenkennziffern unterscheiden. Die in den Modellen vereinfacht dargestellten Quoten und Kennziffern können darüber hinaus durch lokalspezifische Daten ersetzt und die Bedarfsberechnung so auf die örtlichen Gegebenheiten des Betrachtungsraumes angepasst werden. Die größte Herausforderung stellt hierbei die überwiegend unvollständige Datenlage auf lokaler Ebene dar, die eine derart spezifische Berechnung nur in Ausnahmefällen ermöglicht.⁶¹

⁵⁸ vgl. Geyer/ Heinz, 2018, S. 6 ff.

⁵⁹ vgl. Wuschansky, 1985, S. 9 ff.

⁶⁰ vgl. BMVBS 2012: S. 24

⁶¹ vgl. Khim/ Wrede 2002: S. 86 ff.

Standardmodell

Das 1984 durch Bernd Wuschansky überarbeitete und durch das ILS anschließend veröffentlichte GIFPRO-Modell gilt bis heute als Vorlage des in den letzten Jahren deutschlandweit angewandten Standardmodells zur Berechnung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfes. Grundlage des Modells stellen die aktuellen Beschäftigtenzahlen in den nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) differenzierten Wirtschaftsgruppen dar, die von der Agentur für Arbeit bereitgestellt wurden. Diese Beschäftigtenzahlen wurden anhand eines Zuordnungsschlüssels in die folgenden Betriebsgruppen des GIFPRO-Modells überführt:

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Verkehr und Lagerei
- Handel
- Dienstleistungen

Zur Ermittlung der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden anschließend Standardquoten auf die Beschäftigtenzahlen der beschriebenen Betriebsgruppen angewandt. Für die WZ 2008 gehen im GIFPRO-Standardmodell folgende Beschäftigtenquoten in die Berechnung der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ein:

- 100% der Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes
- 100% der Beschäftigten des Baugewerbes
- 100% der Beschäftigten aus Verkehr und Lagerei
- 50% der Beschäftigten des Handels
- 10% der Beschäftigten aus dem Bereich Dienstleistungen

Da keine lokalspezifischen Daten zur Berücksichtigung der mobilen Arbeitsplätze, die in Oranienburg verlagert bzw. neu angesiedelt wurden, zur Verfügung stehen, soll auch hier auf die in der Modellvorlage festgelegten Größen zurückgegriffen werden. Daraus ergibt sich für die Ansiedlungsquote – also der Anteil der Beschäftigten, die aufgrund einer Betriebsneuansiedlung zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchen – ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und für die Verlagerungsquote – also der Anteil der Beschäftigten, die aufgrund einer Betriebsumsiedlung und -erweiterung zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchen – ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten.

Multipliziert man beide Werte mit der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, erhält man die Zahl der Beschäftigten, die innerhalb eines Jahres insgesamt ein zusätzliches Maß an Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen. Aus der Multiplikation der errechneten Beschäftigtenzahlen mit der durchschnittlich für alle Betriebsgruppen festgelegten Flächenkennziffer von 225 m² pro Beschäftigten ergibt sich anschließend der zu erwartende zusätzliche Flächenbedarf pro Jahr. Abschließend ist eine Hochrechnung dieses Wertes auf den Prognosezeitraum vorzunehmen.

TBS-GIFPRO (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenprognose)

Wie auch das Standardmodell basiert die TBS-GIFPRO auf der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige. Im Jahr 2008 erteilte die Landeshauptstadt Potsdam dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) den Auftrag zur Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes, das die Ermittlung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs als zentralen Bestandteil aufweist. In diesem Rahmen erfolgte eine weitere Überarbeitung des bestehenden Modells, welches hier um den Ansatz der beschäftigungsbezogenen Trendprognose ergänzt wurde.⁶²

Die TBS-GIFPRO kennzeichnet insbesondere die Differenzierung zwischen den folgenden acht Betriebsgruppen, die sich entsprechend der im Anhang A befindlichen Übersichtstabelle aus den Wirtschaftsabteilungen gemäß WZ 2008 zusammensetzen:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung, Entwicklung, Medien
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel/ Kfz-Handel
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen

Mit der Überarbeitung der Branchenaufschlüsselung ging auch eine Anpassung der zur Ermittlung der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten notwendigen Beschäftigtenquoten einher:

- 100% der Beschäftigten des emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbes
- 90% der Beschäftigten des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes
- 90% der Beschäftigten des Baugewerbes
- 100% der Beschäftigten des Bereiches Logistik und Lagerei
- 30% der Beschäftigten des Bereiches Forschung, Entwicklung, Medien
- 30% bzw. 70% der Beschäftigten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und Kfz-Handels
- 20% der Beschäftigten der wirtschaftsnahen Dienstleistungen
- 10% der Beschäftigten der sonstigen Dienstleistungen

Darüber hinaus erfolgte eine Überarbeitung der Ansiedlungsquote mit einem Wert von 0,15 pro 100 Beschäftigte in den Betriebsgruppen emissionsintensives und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Logistik und Lagerhaltung; und einem Wert von 0,77 pro 100 Beschäftigte in den Betriebsgruppen Forschung/ Entwicklung/ Medien, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Kfz-Handel sowie wirtschaftsnaher und sonstiger

⁶² vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2010

Dienstleistungen. Die Verlagerungsquote wird mit einem Wert von 0,7 pro 100 Beschäftigte wie im Standardmodell für alle Betriebsgruppen übernommen.

Im Rahmen der TBS-GIFPRO erfolgt in einem zweiten Schritt eine Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung für den Prognosezeitraum, die zusätzlich in die Berechnung eingeht und den wesentlichen Unterschied zum Standardmodell darstellt. Ist innerhalb des Prognosezeitraums anhand der durchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre eine Beschäftigtenabnahme zu verzeichnen, so wird der ermittelte Wert um 50% reduziert und durch Subtraktion der Beschäftigtenzahl der Neuansiedlungen ein Struktureffekt berechnet. Übersteigt die Zahl der durch Neuansiedlungen geschaffenen Arbeitsplätze die Zahl der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung aus der Trendfortschreibung, so geht der Struktureffekt mit dem Wert 0 in die Berechnung ein.

Anschließend ergibt sich die Gesamtzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten aus der Addition des Struktureffekts, der Zahl der Beschäftigten aus Neuansiedlungen sowie der Zahl der Beschäftigten aus Betriebsverlagerungen.

Wie auch im Standardmodell erfolgt anschließend die Multiplikation der zusätzlichen Beschäftigten mit den betriebsgruppenspezifischen Flächenkennziffern, die in der TBS-GIFPRO wie folgt definiert sind:

- 200 m² pro Beschäftigten im emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe
- 150 m² pro Beschäftigten im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe
- 75 m² pro Beschäftigten im Baugewerbe
- 250 m² pro Beschäftigten im Bereich Logistik und Lagerei
- 150 m² pro Beschäftigten im Bereich Forschung, Entwicklung, Medien
- 250 m² pro Beschäftigten im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Kfz-Handel
- 100 m² pro Beschäftigten in wirtschaftsnahen Dienstleistungen
- 50 m² pro Beschäftigten in sonstigen Dienstleistungen

Auch hier ist abschließend eine Hochrechnung auf den Prognosezeitraum vorzunehmen, um den zu erwartenden Gewerbe- und Industriebedarf darzustellen.

GIFPRO Standardmodell	TBS-GIFPRO
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) gesamt	
<i>Anrechnungsquote SvB</i>	
Zahl gewerbeflächenrelevanter SvB	
<i>Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote</i>	
Zahl zusätzlicher SvB durch Neuansiedlungen und Verlagerungen pro Jahr	
	<i>Prognosezeitraum</i>
	Zahl zusätzlicher SvB durch Neuansiedlungen und Verlagerungen im Prognosezeitraum
	<i>Ermittlung Entwicklungstrend Zahl der SvB im Prognosezeitraum</i>
	Struktureffekt
	<i>Struktureffekt und zusätzliche SvB aus Neuansiedlungen und Verlagerungen im Prognosezeitraum</i>
	Gesamtzahl zusätzlicher SvB im Prognosezeitraum
<i>Flächenkennziffer</i>	
Zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf pro Jahr	Zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf im Prognosezeitraum
<i>Prognosezeitraum</i>	
Zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf im Prognosezeitraum	
<i>Anteil Erschließungsfläche</i>	
Zusätzlicher Bedarf der Bruttogesamtfläche im Prognosezeitraum	

Abbildung 18: Gegenüberstellung der Berechnungsschritte des GIFPRO-Standardmodells und des TBS-GIFPRO-Modells (Quelle: Zwicker-Schwarm/ Grabow et. al., 2010 und Wuschansky, 1985, eigene Darstellung)

3.2.2 Berechnung anhand des Standardmodells

Laut der Statistik der Agentur für Arbeit waren zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 12.937 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den betrachteten Wirtschaftszweigen in der Stadt Oranienburg gemeldet. Unter Anrechnung der beschriebenen Beschäftigtenquoten ergibt sich daraus eine Zahl von 4.732 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten, die in die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose eingehen. Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten setzt sich wie folgt zusammen:

- 271 Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe, die zu 100% in die Berechnung eingehen
- 1.261 Beschäftigte im Baugewerbe, die zu 100% in die Berechnung eingehen
- 1.425 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei, die zu 100% in die Berechnung eingehen

- 1.943 Beschäftigte im Handel, von denen 50% und somit 972 Beschäftigte in die Berechnung eingehen
- 8.037 Beschäftigte im Bereich Dienstleistungen, von denen 10% und somit 804 Beschäftigte in die Berechnung eingehen

Durch die Anwendung der modellspezifischen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten ergeben sich daraus insgesamt 40 zusätzliche Arbeitsplätze pro Jahr – 7 durch Neuansiedlungen und 33 durch Betriebsverlagerungen.

Die Multiplikation der errechneten Zahl an mobilen Arbeitsplätzen mit der einheitlichen Flächenkennziffer von 225 m² pro Beschäftigten ergibt folglich eine zusätzliche Flächennachfrage von durchschnittlich 9.000 m² pro Jahr. Im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2035 ergibt dies abschließend einen zusätzlichen Flächenbedarf von insgesamt rund 14,5 ha Nettobauland, der durch eine Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zu decken gilt. Die größte Flächennachfrage geht dabei insbesondere von den Betriebsgruppen Verkehr und Lagerei sowie dem Baugewerbe mit jeweils rund 4 ha bis zum Jahr 2035 aus.

Im Rahmen der Ausweisung von Flächen zur gewerblichen Nutzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen sind zudem Erschließungs- und Freiflächen mit einem durchschnittlichen Anteil von 25% der Nettobaulandfläche anzurechnen. Bis zum Jahr 2035 besteht somit ein Bruttobaulandbedarf von insgesamt 18 ha auf Grundlage des angewendeten GIFPRO-Standardmodells.

Betriebsgruppe	verarbeiten- des Gewerbe	Bauge- werbe	Handel	Verkehr/ Lagerei	Dienst- leistun- gen
Anrechnungsquote SvB	100%	100%	50%	100%	10%
Flächenkennziffer	225 m ² / SvB				
Neuansiedlungsquote	0,15				
Verlagerungsquote	0,7				

Tabelle 3: Determinanten des GIFPRO-Standardmodells (Quelle: Wuschansky, 1985, eigene Darstellung)

3.2.3 Berechnung anhand des TBS-GIFPRO-Modells

Basierend auf den angegebenen 12.937 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2019 ergibt sich auf Grundlage der anzurechnenden Beschäftigtenquoten eine Zahl von 4.230 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Oranienburg. Der Anteil der Beschäftigten in den verschiedenen Betriebsgruppen kann wie folgt differenziert werden:

- 202 Beschäftigte im emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe, die zu 100% in die Berechnung eingehen
- 69 Beschäftigte im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe, von denen 90% und somit 62 Beschäftigte in die Berechnung eingehen
- 1.261 Beschäftigte im Baugewerbe, von denen 90% und somit 1.135 Beschäftigte in die Berechnung eingehen
- 1.425 Beschäftigte im Bereich Logistik und Lagerei, die zu 100% in die Berechnung eingehen

- 0 Beschäftigte im Bereich Forschung/ Entwicklung/ Medien, die zu 30% in die Berechnung eingehen
- 1.195 und 393 Beschäftigte aus dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Kfz-Handel, von denen 30% und somit 359 bzw. 70% und somit 275 Beschäftigte in die Berechnung eingehen
- 2.078 Beschäftigte aus wirtschaftsnahen Dienstleistungen, von denen 20% und somit 416 Beschäftigte in die Berechnung eingehen
- 6.314 Beschäftigte aus sonstigen Dienstleistungen, von denen 10% und somit 631 Beschäftigte in die Berechnung eingehen

Die Anwendung der modellspezifischen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten ergibt eine Zahl von 49 zusätzlichen Arbeitsplätzen pro Jahr – davon 17 durch Neuansiedlungen und 32 durch Betriebsverlagerungen.

Die Betrachtung der durchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre von 2009 bis 2019 sowie die Trendfortschreibung bis ins Jahr 2035 ergab lediglich in den Betriebsgruppen Baugewerbe sowie Logistik und Lagerei einen deutlich positiven Beschäftigtenzuwachs von 203 und 292 Personen. Der Struktureffekt geht folglich mit einem Wert von 176 bzw. 258 in die weitere Berechnung ein. Im Bereich der wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen ist immerhin ein mäßiger Anstieg von 31 bzw. 20 Beschäftigten in dem angegebenen Prognosezeitraum zu verzeichnen. Aufgrund der höheren Zahl an Beschäftigten, die durch eine Neuansiedlung von Unternehmen einen zusätzlichen Flächenbedarf begründen, geht sowohl hier als auch in den weiteren Betriebsgruppen der Struktureffekt mit dem Wert 0 in die Berechnung ein.

Die Gesamtzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, die sich aus dem Ansiedlungs- und Verlagerungseffekt sowie dem Struktureffekt ergibt, beläuft sich für das Zieljahr 2035 somit auf 1.213 Beschäftigte.

Durch Anrechnung der betriebsgruppenspezifischen Flächenkennziffern ergibt sich ein zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von rund 20 ha Nettobauland bis zum Jahr 2035. Der größte Nachfrageanteil geht dabei von Unternehmen des Bereiches Logistik und Lagerhaltung mit einem prognostizierten Flächenbedarf von rund 11 ha aus. Auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel und Kfz-Handel macht hier mit einem errechneten Flächenbedarf von rund 4 ha einen Großteil des Gesamtbedarfes aus. Das Baugewerbe schließt sich nachfolgend mit einem prognostizierten Flächenbedarf von 2,5 ha an.

Unter Zulage der notwendigen Erschließungsflächen in Höhe von 25% des Nettobaulandes, ergibt sich für die Stadt Oranienburg unter Anwendung der TBS-GIFPRO ein Bruttobaulandbedarf von rund 25 ha an Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Jahr 2035.

Betriebsgruppe	emissionsintensives verarb. Gew.	emissionsarmes verarb. Gew.	Bau-gewerbe	Logistik/Lagerei	Forschung/Entwicklung/Medien	nicht zentrenr. EZH/ Kfz-Handel	wirtschafts-nahe DL	sonstige DL
Anrechnungsquote SvB	100%	90%	90%	100%	30%	30%/70%	20%	10%
Flächenkennziffer	200 m ² / SvB	150 m ² / SvB	75 m ² / SvB	250 m ² / SvB	150 m ² / SvB	250 m ² / SvB	100 m ² / SvB	50 m ² / SvB
Neuansiedlungsquote	0,15				0,77			
Verlagerungsquote	0,7							

Tabelle 4: Determinanten des TBS-GIFPRO-Modells (Quelle: Zwicker-Schwarm/ Grabow et. al., eigene Darstellung)

3.2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Mit 25 ha fällt der anhand des TBS-GIFPRO-Modells prognostizierte Flächenbedarf deutlich höher aus als der errechnete Bedarf von 18 ha im Rahmen des Standardmodells. Grund dafür ist insbesondere die positive Beschäftigtenentwicklung in der flächenintensiven Betriebsgruppe Logistik und Lagerhaltung, die sich in der TBS-GIFPRO aufgrund der zusätzlichen Trendprognose widerspiegelt. Zudem ist aufgrund des Flächendrucks aus der Hauptstadt und der optimalen verkehrlichen Anbindung Oranienburgs an die gesamte Hauptstadtregion von einer allgemein positiven Beschäftigtenentwicklung in diesem Bereich auszugehen.

Es sei darauf hingewiesen, dass in die Berechnung lediglich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten eingeht, jedoch die Zahl der Selbstständigen und freien Mitarbeiter:innen in den verschiedenen Betriebsgruppen unberücksichtigt bleibt. Auch bildet die Statistik der Agentur für Arbeit nur rund $\frac{3}{4}$ der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ab, da diese Angabe in einzelnen Wirtschaftsabteilungen gemäß WZ 2008 dem Datenschutz unterliegt. So gingen insgesamt 48 der 79 Wirtschaftsabteilungen, die den Betriebsgruppen zugeordnet wurden, in die Berechnung ein.

Zusammengefasst spiegeln die durchgeführten Bedarfsprognosen somit theoretisch rund 75% des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfes wider. Unter der Annahme, dass sich der Flächenbedarf der fehlenden 25% sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entsprechend der durchgeführten Berechnung verteilt, kann somit von einem realen Flächenbedarf zwischen 20 und 30 ha bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden.

Der tatsächliche zukünftige Flächenbedarf ist jedoch auch wesentlich von der gemeindlichen Gewerbeflächenpolitik und der kommunalen Ansiedlungsstrategie abhängig. Eine ortsspezifische Bedarfsprognose ist aus diesem Grund und aufgrund nicht vorhandener lokaler Daten nur eingeschränkt möglich. Die dargestellten Prognoseergebnisse sind aufgrund der Anwendung von modellspezifischen Werten ohne die Einbindung von lokalen Quoten und Flächenkennziffern insgesamt als ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Ausrichtung der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung anzusehen.

3.3 Gegenüberstellung von Flächenbedarfen und Flächenangebot

Die Analyse der bestehenden Gewerbegebiete zeigt, dass in der Stadt Oranienburg kurzfristig lediglich kleinteilige Gewerbeflächen und einzelne Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Die aktuell in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete bieten mittelfristig zusätzliche Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt rund 40 ha. Da es sich hierbei jedoch weitestgehend um GE- und GE(e)-Flächen handelt, verfügt die Stadt Oranienburg kurz- und mittelfristig nur noch über wenige für größere Ansiedlungen des

produzierenden Gewerbes und der Industrie sowie für große Logistikstandorte geeignete Industrieflächen (GI-Gebiete). Insbesondere für Betriebe mit erhöhten Emissionswerten stehen im gesamten Stadtgebiet keinerlei geeignete (Industrie-)Flächen kurzfristig zur Verfügung.

Die Flächenanfragen, die in den vergangenen Jahren bei der städtischen Wirtschaftsförderung und der WFBB eingingen, zeigen jedoch, dass insbesondere eine Nachfrage nach größeren Gewerbe- und Industrieflächen mit einem durchschnittlichen Umfang zwischen 2 und 7,5 ha zu verzeichnen ist. Hierbei handelt es sich u.a. um größere produzierende Unternehmen, die häufig eine im Vergleich hohe Wertschöpfung erreichen und attraktive Arbeitsplätze bieten. Daneben konnte in den letzten Jahren auch eine deutlich steigende Nachfrage durch Logistiker und lagerintensiven Nutzungen nach großräumigen Industrieflächen festgestellt werden (s. Kapitel 3.1).

Am Beispiel des Innovationsforums Lehnitzstraße sowie des Gewerbegebiets Germendorf wird darüber hinaus deutlich, dass verfügbaren Gewerbeflächen mit einem nachfragegerechten Flächenzuschnitt häufig Entwicklungshemmnisse wie eine starke Verunreinigung des Bodens durch Altlasten und Kampfmittel aufweisen, die einer kurzfristigen Aktivierung der Flächenpotenziale entgegenstehen. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich zudem nicht im Eigentum der Stadt Oranienburg, sondern in privatem Besitz. Die Kommune hat somit kaum Möglichkeiten, auf die Vorbereitung und Aktivierung der Grundstücke oder die Ansiedlungssteuerung direkt einzuwirken.

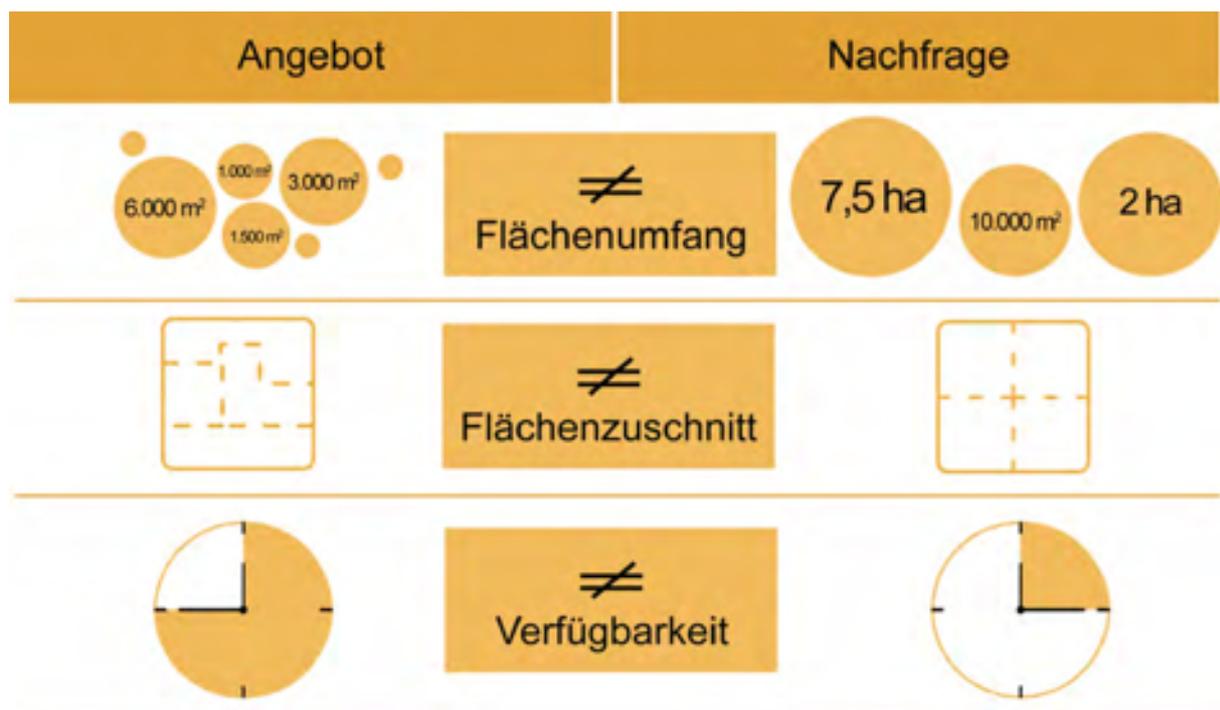


Abbildung 19: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage in Oranienburg (eigene Darstellung)

In der Theorie lassen sich die anhand der mit dem GIFPRO berechneten Flächenbedarfe von bis zu 30 ha bis einschließlich zum Jahr 2035 allein durch die sich derzeit in Planung befindlichen Gewerbegebiete decken. Jedoch ist festzustellen, dass diese noch in Planung befindlichen Gewerbeflächen bereits jetzt stark durch ansiedlungsinteressierte Unternehmen aus der Stadt und der gesamten Hauptstadtregion nachgefragt werden. Von einer vollständigen Deckung des zukünftigen Bedarfs kann aus diesem Grund nicht ausgegangen werden, zumal Flächen in nennenswertem Umfang bereits für ansässige Unternehmen bzw. die Erweiterung von in der Nähe ansässigen Betrieben verplant sind. Entsprechend der in der TBS-GIFPRO vorgesehenen Wiederverwertungsquote von 25% – also dem Flächenanteil, der aufgrund von

Betriebsumsiedlungen einer neuen Nutzung zugeführt werden kann – werden zudem lediglich gewerblich nutzbare Flächen im Gesamtumfang von rund 3 ha frei. Auch hier ist jedoch davon auszugehen, dass durch die verteilte Lage dieses Potenzials im gesamten Stadtgebiet nur der Flächenbedarf kleinerer Nutzungsinteressenten bedient werden kann.

Inwieweit mittelfristig un- oder untergenutzte Gewerbeflächenpotenziale in den Bestandsgebieten, insbesondere im Gewerbepark Mitte und dem Innovationsforum Lehnitzstraße, aktiviert werden können und für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, lässt sich aufgrund der hohen Komplexität und der Vielzahl an Entwicklungshemmnissen gegenwärtig nicht einschätzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weder die verfügbaren Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten noch die mittelfristig durch aktuelle Planungen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zur Deckung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs ausreichen. Über einen mittelfristigen Horizont von rund zehn Jahren hinaus stehen keine Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Weder der aktuelle Flächennutzungsplan noch andere kommunale Konzepte sehen hier weitere Entwicklungsflächen vor.

Neben der Beseitigung der bestehenden Hemmnisse zur Aktivierung von Flächenpotenzialen in den Bestandsgebieten gilt es daher, frühzeitig zusätzliche Potenzialflächen für eine industrielle oder gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet zu identifizieren und entsprechende kommunale Handlungsmöglichkeiten bei der Flächenentwicklung bspw. durch einen entsprechenden Flächenerwerb zu sichern (s. nachfolgendes Kapitel 4).

4 Identifikation zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale

Die Gegenüberstellung von Flächenbedarfen und Flächenangebot zeigt, dass insbesondere längerfristig die Gewerbeflächennachfrage nicht mehr aus dem Bestand bzw. den gegenwärtig in Planung befindlichen Gewerbegebieten zu decken sein wird. Insbesondere für emissionsintensiveres Gewerbe und Betriebe mit einem höheren Flächenbedarf stehen bereits heute kaum noch geeignete Flächen in Oranienburg zur Verfügung. Zur Sicherung der Stadt Oranienburg als zukunftsfähiger und attraktiver Produktionsstandort innerhalb der Hauptstadtregion gilt es daher neue Gewerbe- und Industrieflächen frühzeitig zu identifizieren und zu entwickeln. Dabei gilt es, insbesondere die schutzbedürftigen Nutzungen wie das Wohnen in der Planung zu berücksichtigen. Die Flächensuche neue Industrie- und Gewerbegebiete für emittierendes Gewerbe konzentriert sich daher vor allem auf den heutigen planerischen Außenbereich.

Zur Identifikation potenzieller Gewerbebestandorte im Gemeindegebiet erfolgte zunächst die Analyse bestehender großräumiger natürlicher Restriktionen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Insbesondere der östliche Teil des Gemeindegebietes weist vor diesem Hintergrund zahlreiche schutzwürdige Naturräume in Form von Landschafts- und Naturschutzgebieten, Vogelschutzgebieten, Naturparks, Flora-Fauna-Habitat-Gebieten sowie Wasserschutzzonen auf. Diese gilt es in ihrem Gesamtcharakter zu schützen und grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Somit ist auch eine gewerbliche Entwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht möglich.

Der westliche Teil des Gemeindegebietes weist hingegen deutlich weniger ökologische Bindungen und Einschränkungen durch großflächige Schutzgebiete auf. In einem weiteren Schritt erfolgte anschließend die Betrachtung kleinflächiger Restriktionen auf einer geringeren Maßstabsebene. Neben geschützten Biotopen und weiteren Schongebieten, hier beispielsweise ein

Fischotterschongebiet, wirken sich u.a. auch Bodendenkmale auf die Abgrenzung der Potenzialflächen für Industrie und Gewerbe aus. Im Ergebnis konzentrieren sich diese Flächen vor allem in der westlichen Hälfte der Stadt Oranienburgs auf derzeit vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitere Kriterien bei der Identifikation von Standorten für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung waren außerdem die verkehrliche Anbindung sowie ein großzügiger Flächenzuschnitt mit einer möglichst geordneten Eigentümer:innenstruktur dar.

Unter Anwendung dieser Kriterien konnten in Oranienburg acht Potenzialstandorte im planungsrechtlichen Außenbereich ermittelt werden, die anhand ihrer Eignung priorisiert wurden. Diese Flächenpotenziale gilt es im weiteren Verlauf der kommunalen Gewerbeflächenentwicklung genauer auf die Eignung als neue Gewerbe- und Industriestandorte zu prüfen. Im Rahmen der weiteren Eignungsprüfung zur Schaffung neuer Gewerbe- und Industrieflächen sind insbesondere die Eigentümer:innenverhältnisse der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu klären sowie die Möglichkeiten eines Erwerbs der Grundstücke durch die Kommune zu prüfen. Eine differenzierte Flächenabgrenzung ist entsprechend des aktuellen Planungsstandes nicht möglich. Im Weiteren gilt es daher, eine konkrete Flächenanalyse und Umweltprüfung vorzunehmen, um konkrete Vorrangflächen für Gewerbe und Industrie zu identifizieren. Auch die Möglichkeiten des Flächenerwerbs sind im weiteren Verlauf näher zu prüfen.

Die identifizierten Potenzialflächen und ihre Priorisierung finden sich im nicht-öffentlichen Anhang B–C.

5 Leitlinien und Ziele der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in Oranienburg

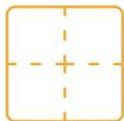
Im Ergebnis ergeben sich aus der Analyse des Industrie- und Gewerbeflächenbestands der Stadt Oranienburg und der zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage sowie der Betrachtung der aktuellen Trends und Entwicklungen umfangreiche Handlungserfordernisse und Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorliegenden Leitlinien und Zielvorstellungen der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung greifen diese auf und formulieren, unter Berücksichtigung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten, grundsätzliche Anforderungen und Zielvorstellungen für die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt Oranienburg.

Übergeordneter Leitgedanke	
	Leitlinie 1: Bedarfsorientierte Schaffung und Sicherung eines attraktiven Gewerbe- und Industrieflächenangebots
	Leitlinie 2: Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen
	Leitlinie 3: Sicherung von Bestandsgebieten und Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand
	Leitlinie 4: Schaffung von attraktiven Gewerbestandorten mit günstigen Rahmenbedingungen für Unternehmen und ihre Mitarbeiter:innen
	Leitlinie 5: Umsetzung einer aktiven kommunalen Gewerbeflächenpolitik zur Steuerung von Ansiedlungen und Flächenentwicklung
	Leitlinie 6: Profilierung und Vermarktung des Gesamtstandortes sowie der einzelnen Teilstandorte
	Leitlinie 7: Forcierung und Förderung klimagerechter städtebaulicher Qualitäten und Arbeitsprozesse im Rahmen der Unternehmensansiedlung

Abbildung 20: Übersicht der Leitlinien der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Oranienburg

LEITGEDANKE

Übergreifender Leitgedanke der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt Oranienburg ist die Schaffung von bedarfsgerechten Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen, um dem übergeordneten Ziel der Positionierung Oranienburgs als regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort gerecht zu werden. Daher gilt es, auch in Zukunft ein nachfragegerechtes, attraktives Flächenangebot sowohl für ansiedlungsinteressierte Unternehmen als auch für ansässige Betriebe mit einem Erweiterungsbedarf am Standort bereitzustellen. Die Schaffung neuer, attraktiver Arbeitsplätze und eine langfristig positive Beschäftigtenentwicklung sollen zudem die Position Oranienburgs im regionalen Standortwettbewerb weiter stärken, eine stabile Gewerbesteuerbasis schaffen sowie den Bewohner:innen wohnortnahe Arbeitsplätze bieten.



LEITLINIE 1

Bedarfsorientierte Schaffung und Sicherung eines attraktiven Gewerbe- und Industrieflächenangebots

Die Schaffung attraktiver Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Sicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächenbestands sind die zentralen Aufgaben einer zukunftsorientierten und aktiven Gewerbeflächenpolitik der Stadt Oranienburg. Ausgehend von der Vielfältigkeit der Flächennachfragen bedarf es eines entsprechenden Angebots mit unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten sowie Grundstücksgrößen.

Ziel ist es, die wirtschaftliche Basis der Stadt weiter auszubauen, um wohnortnah neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze für die wachsende Bevölkerung Oranienburgs zu schaffen sowie die Gewerbesteuereinnahmen der Stadt nachhaltig zu steigern. Vor diesem Hintergrund gilt es sowohl kleinteilige Flächenpotenziale im Bestand nutzbar zu machen als auch neue Gewerbe- und Industrieflächen, vor allem mit größeren Flächenzuschnitten, bedarfsgerecht auszuweisen und zu entwickeln.



LEITLINIE 2

Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen

Die Deckung der prognostizierten Flächennachfrage erfordert die Schaffung von zusätzlichen, an den Bedarfen der Flächennachfrager orientierte Industrie- und Gewerbeflächen. Solche zusätzlichen Flächen bieten sowohl den in Stadt und Region ansässigen Bestandsunternehmen geeignete Erweiterungsmöglichkeiten als auch Raum für die gezielte Neuansiedlung von weiteren Betrieben und den damit verbundenen Arbeitsplätzen und dem zusätzlichen Gewerbesteueraufkommen. Gerade großflächigere Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Logistik lassen sich in den Bestandsgebieten nicht mehr ansiedeln und erfordern daher zeitgemäße Industrie- und Gewerbeflächen mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Insbesondere im Rahmen der Suche und Festlegung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzungen ist dabei auf eine Minimierung von möglichen Konflikten mit Wohnnutzungen (Lärm- und Geruchsimmissionen) sowie eine möglichst verträgliche Abwicklung des Warenverkehrs zu achten (s. Kapitel 4).



LEITLINIE 3

Sicherung von Bestandsgebieten und Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand

Mit Blick auf das zunehmend limitierte Gewerbe- und Industrieflächenangebot und die wachsenden Flächenkonkurrenzen gilt es zum einen die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete planerisch in ihrer Funktion als Wirtschaftsstandorte gegenüber konkurrierenden Flächenansprüchen zu sichern. Zum anderen sind die vorhandenen ungenutzten Flächenpotenziale in den Bestandsgebieten zu aktivieren bzw. besser zu nutzen. Gerade die beiden innerstädtischen Standorte weisen noch un- und untergenutzte Grundstücke auf, die die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerk und emissionsarmem (Klein-)Gewerbe, aber auch von kleinen und mittleren produzierenden Unternehmen, in zentraler und verkehrsgünstiger Lage bieten.

Die Eigentümer:innen solcher Flächen sind im Umgang mit bestehenden Aktivierungs- und Entwicklungshemmnissen, insbesondere hinsichtlich der Beseitigung von Altlasten und dem Umgang mit der Kampfmittelproblematik, aktiv zu unterstützen. Zudem sind die planerischen Bemühungen zur Aktivierung und Attraktivierung der innerstädtischen Bestandsgebiete vor diesem Hintergrund fortzuführen und von entsprechenden baulichen sowie infrastrukturellen Maßnahmen der öffentlichen Hand zu flankieren.



LEITLINIE 4

Schaffung von attraktiven Gewerbestandorten mit günstigen Rahmenbedingungen für Unternehmen und ihre Mitarbeiter:innen

Um die Position Oranienburgs im regionalen Standortwettbewerb langfristig zu sichern und zu verbessern, sind entsprechende Qualitäten in den Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen. Ein repräsentativer Charakter, eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, attraktive Grünflächen, Aufenthaltsmöglichkeiten und Versorgungsmöglichkeiten für die Beschäftigten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur tragen heute maßgeblich zur Attraktivität von Gewerbestandorten bei. Um u. a. als Standort für wissensbasierte und innovative Unternehmen sowie deren Mitarbeiter:innen an Attraktivität zu gewinnen, muss die Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Oranienburg zukünftig noch stärker auf die Schaffung solcher Qualitäten fokussieren.

Darüber hinaus kommt der verkehrlichen Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten für Beschäftigte und den Wirtschaftsverkehr gleichermaßen eine hohe Bedeutung zu. Integrierte Mobilitätsangebote sollten Rad- und Fußverkehr, Pkw- und Lkw-Verkehr sowie die Anbindung an den ÖPNV gleichermaßen berücksichtigen. Die voranschreitende Digitalisierung erfordert zudem eine flächendeckende Verfügbarkeit von Breitbandanschlüssen – sowohl für größere produzierende Unternehmen als auch für Dienstleistungs- oder kleinere Handwerksbetriebe.

Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen, muss die Stadt Oranienburg auch auf den festgestellten Bedarf an kleinteiligen Mietflächen sowie die sich verändernde Arbeitsformen reagieren. Die bisherigen Überlegungen und Ansätze zur Entwicklung eines kommunalen (Handwerker-)Gewerbehofs und Gründer:innen-zentrums sind daher ebenso fortzuführen wie die Bemühungen zur Etablierung eines Co-Working-Standorts im Oranienburger Stadtzentrum.



LEITLINIE 5

Umsetzung einer aktiven kommunalen Gewerbeflächenpolitik zur Steuerung von Ansiedlungen und Flächenentwicklung

Eine direkte Steuerung des Ansiedlungsgeschehens durch die Stadt Oranienburg sowie die nachhaltige Sicherung und Profilierung von Standorten ist nur auf in kommunalem Besitz befindlichen Industrie- und Gewerbeflächen möglich. Die Ansiedlung gewünschter wie auch die Verhinderung unerwünschter Nutzungen erfordert daher eine aktive kommunale Flächenpolitik. Im Rahmen einer solchen Flächenpolitik sind Potenzialflächen frühzeitig durch gezielten Grunderwerb durch die Stadt zu sichern.

Als Grundlage zur Umsetzung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik und -vermarktung ist zudem ein transparentes System der Flächenvergabe (Konzeptverfahren) zu entwickeln. Hierfür sind einheitliche Vergabekriterien zu erarbeiten, die eine umfassende Bewertung von Flächen- und Ansiedlungsgesuchen ermöglichen. Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob kommunale Industrie- und Gewerbeflächen zukünftig nur noch über die Vergabe von Erbbaurechten vergeben werden sollen, um die Flächen dauerhaft im städtischen Eigentum zu belassen und zukünftige Restrukturierungen der Gebiete zu erleichtern.



LEITLINIE 6

Profilierung und Vermarktung des Gesamtstandortes sowie der einzelnen Teilstandorte

Sowohl für die Ansiedlungssteuerung als auch für die Flächenvermarktung nach außen ist eine klare Profilierung der einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete sowie des Gesamtstandorts erforderlich. Hierzu sind eigenständige Profile für die bestehenden und zukünftigen Oranienburger Gewerbe- und Industriegebiete herauszuarbeiten, die sowohl den Bestand berücksichtigen als auch die angestrebten Entwicklungen formulieren. Die Profilierungsansätze sollten auch auf Ebene der Region bzw. des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten abgestimmt werden, um gemeinsam ein attraktives und vielfältiges Flächenangebot für Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und Clustern zu entwickeln.

Durch die Schaffung differenzierter Standortprofile besteht zudem die Möglichkeit für Unternehmen, Synergien gezielt zu nutzen und somit vom Gewerbestandort Oranienburg in seiner Gesamtheit zu profitieren.



LEITLINIE 7

Forcierung und Förderung klimagerechter städtebaulicher Qualitäten und Arbeitsprozesse im Rahmen der Unternehmensansiedlung

Im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik und Stadtentwicklung sind insbesondere Vorhaben des klimagerechten Städtebaus sowie die Schaffung besonderer Freiraumqualitäten im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung und der Flächenvergabe zu unterstützen und gezielt voranzutreiben. Die Festsetzung von klimagerechten Bebauungskriterien sowie die Anforderungen zur Klimafolgenanpassung gilt es in der Aufstellung von Bebauungsplänen zukünftig verstärkt zu berücksichtigen. Die aktive Förderung energieeffizienter Baumaßnahmen und die Aufnahme der Klimagerechtigkeit von Arbeits- und Produktionsprozessen als Kriterium in die Vergabepraxis würde zudem eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenvergabe ermöglichen.

6 Flächenübergreifende Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung

Ausgehend von den Leitlinien und Zielvorstellungen wurden in einem kooperativen Prozess mit ausgewählten Akteur:innen der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Oranienburg Maßnahmen formuliert und zu Handlungsschwerpunkten zusammengefasst. Neben den nachfolgend dargestellten übergreifenden Maßnahmen, wurden auch standortbezogene Maßnahmen identifiziert, die in den Steckbriefen in Kapitel 7 ausführlich dargestellt werden. Einen Überblick über alle sieben Handlungsschwerpunkte und standortübergreifenden Maßnahmen sowie die Verknüpfung zu den Leitlinien gibt Abb. 17.

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

Die Schaffung und Sicherung eines attraktiven Gewerbe- und Industrieflächenangebots für ansiedlungsinteressierte Unternehmen sowie für bereits am Standort ansässige Gewerbebetriebe mit einem Erweiterungsbedarf ist im Rahmen der Gewerbeflächenpolitik zu priorisieren. Ein besonderer Fokus ist dabei auf den Erhalt der bestehenden Industriegebiete sowie auf die Schaffung neuer Industrieflächen an geeigneten Standorten im Stadtgebiet zu legen.

M.1.1 Erhalt des Gewerbe- und Industrieflächenbestandes

Die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte sind planungsrechtlich zu sichern und so langfristig vor Beeinträchtigungen und konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Der Bedarf zur Aufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Bestandsgebiete ist in den Gebietssteckbriefen dargestellt.

M.1.2 Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen

Insbesondere zur Unterbringung von emissionsintensiveren Industriebetrieben und flächenintensiven Gewerbebetrieben sind neue Gewerbebestände mit differenzierten Flächenqualitäten an Standorten mit geringen Nutzungskonkurrenzen, ggf. im planungsrechtlichen Außenbereich, auszuweisen.

M.1.3 Entwicklung attraktiver Mietflächenangebote

Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen sind auch leistbare Mietflächen für kleinere Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe in Oranienburg vermehrt nachgefragt und erforderlich. Zur Förderung von neuen (kommunalen) Gewerbemietflächen für Handwerk, junge Unternehmen sowie Existenzgründer:innen ist in einem nächsten Schritt ein Konzept oder eine Machbarkeitsstudie für einen (Handwerker-)Gewerbehof bzw. ein Gründer:innenzentrum zu erarbeiten. Zudem sind auch die bestehenden Ansätze zur Entwicklung eines kommunalen oder privaten Co-Working-Angebots in der Oranienburger Innenstadt aktiv zu unterstützen.

M.1.3 Sicherung von Gemengelage und Streulagen

Zur Sicherung von lokalen Arbeitsplätzen und kleinteiligen Gewerbebeständen sind insbesondere Betriebe in Mischgebieten sowie gemäß §§ 34, 35 BauGB genehmigte Vorhaben zu erhalten. Für bestehende Gemengelage ist zudem zu prüfen, ob im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung von ansässigen Gewerbebetrieben erreicht werden kann bspw. durch die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)).

M.1.4 Unterstützung der Altlasten- und Kampfmittelbereinigung

Zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale in den Bestandsgebieten ist eine aktive Unterstützung der Eigentümer:innen erforderlich. Neben der Prüfung von Fördermöglichkeiten umfasst dies vor allem ein entsprechendes Beratungsangebot für die Eigentümer:innen sowie deren aktive Begleitung bei der Flächenreaktivierung. Darüber hinaus sind auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der un- und untergenutzten Flächen zu schaffen sowie ggf. auch eine entsprechende öffentliche Erschließung sicherzustellen.

M.1.5 Etablierung eines Flächenmonitorings

In Zusammenarbeit mit der WInTO, privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen sowie weiteren Grundstückseigentümer:innen sollte der Aufbau eines zentralen Flächenmonitorings durch die Kommune vorangetrieben werden. Die erfasste Datenbasis ermöglicht nicht nur eine zielgerichtete Beratung von Ansiedlungsinteressenten, sondern kann auch eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächenpolitik wirksam unterstützen.

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

Die in Oranienburg ansässigen Unternehmen profitieren wesentlich von der guten verkehrlichen Anbindung über die B 96, der B 273 sowie der A 10 und A 111 in die gesamte Metropolregion und nach Berlin. Die direkte Anbindung mit S-Bahn und Regionalbahnen ermöglicht es zahlreichen Arbeitnehmer:innen aus der gesamten Hauptstadtregion zu den Gewerbe- und Industriestandorten in Oranienburg einzupendeln. Zahlreiche Gewerbegebiete weisen jedoch erhebliche Defizite in der Erreichbarkeit durch den lokalen ÖPNV sowie fehlende Rad- und Fußwegeverbindungen auf.

M.2.1 Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

In Abstimmung mit der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH sowie den ansässigen Unternehmen ist eine an den Bedarfen orientierte Verbesserung der Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbebestände durch eine höhere Taktung der lokalen Busanbindungen zu den Stoßzeiten und Schichtwechseln umzusetzen.

M.2.2 Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen

Die Gewerbegebiete sind zum einen in das gesamtstädtische Fuß- und Radwege einzubinden. Zum anderen sind die Rad- und Fußwege innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit zu einem funktionalen Wegenetz auszubauen, das eine optimale Erreichbarkeit der einzelnen Unternehmen, aber auch der Haltepunkte des ÖPNV sicherstellt.

M.2.3 Initiierung eines Mobilitätsmanagements

Die Umsetzung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements kann wesentlich zur Lösung lokaler Verkehrsproblematiken beitragen. Unternehmen, die sich durch ein besonders hohes Maß an Liefer- und Betriebsverkehren auszeichnen, gilt es für die Erstellung solcher Mobilitätskonzepte zu sensibilisieren und bei der Umsetzung eines Mobilitätsmanagements zu fördern. Im Rahmen des Standortmanagements des RWK O-H-V und der Aktivitäten der kreislichen und städtischen Wirtschaftsförderung sind Kooperation mehrerer in einem Gewerbegebiet ansässiger Unternehmen zur Initiierung von gebietsbezogenen Mobilitätsmanagements zu unterstützen, um gemeinsam entsprechende Potenziale zu heben.

Handlungsschwerpunkt 3: Technische Infrastruktur

Schon heute nutzen zahlreiche Unternehmen am Gewerbe- und Industriestandort Oranienburg durch zukunftsweisende automatisierte Produktions- und Fertigungstechniken. Im laufenden Prozess der Digitalisierung nimmt nicht nur in der Produktion, sondern auch branchenübergreifend der Bedarf an einer leistungsfähigen Datenübertragung und somit auch der Stromverbrauch im Rahmen der täglichen Arbeit deutlich zu.

M.3.1 Breitbandversorgung

Eine flächendeckende Breitbandversorgung ist eine grundlegende Voraussetzung für die Ansiedlung wissensbasierter Unternehmen sowie den Ausbau zukunftsorientierter Fertigungstechniken mit einer hohen Wertschöpfung. Im Dialog mit Unternehmen und Netzbetreibern gilt es daher, ein umfassendes Konzept zum weiteren Glasfaserausbau zu erarbeiten. In einem ersten Schritt sind dabei weiterhin bestehende Defizite und Hemmnisse zu identifizieren und mit den Aktivitäten des Landkreises zur Verbesserung der Breitbandanbindung abzugleichen. Ziel muss ein zeitnaher und flächendeckender Ausbau einer leistungsfähigen Netzinfrastruktur im gesamten Stadtgebiet sein.

M.3.2 Anpassung der stadttechnischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Dialog mit den an den Gewerbestandorten ansässigen Unternehmen sowie den Stadtwerken Oranienburg sind die bestehenden Bedarfe der Betriebe zu ermitteln und die Infrastruktur fortlaufend an diese anzupassen.

Handlungsschwerpunkt 4: Klimagerechter Städtebau

Einen Schwerpunkt der zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung bildet die klimagerechte Stadt, z.B. durch die Umsetzung klimagerechter Bauprojekte, die Schaffung von Freiraumqualitäten sowie die Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten. In der Stadt Oranienburg besteht vor allem im Rahmen der Weiterentwicklung und Reaktivierung der bestehenden Gewerbestandorte ein erkennbarer Handlungsbedarf.

M.4.1 Unterstützung klimagerechter Bauprojekte

Es ist ein Kriterienkatalog zu erarbeiten anhand dessen eine Bewertung klimagerechter Bauprojekte erfolgen kann. Dieser sollte als Grundlage für die Unterstützung und Förderung nachhaltiger Vorhaben dienen, um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in Oranienburg voranzutreiben.

M.4.2 Festsetzung klimagerechter Bebauungskriterien

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind differenzierte und an den Standort angepasste Bebauungskriterien, beispielsweise zur Dachbegrünung, Solaranlagen oder der Verwendung ausgewählter Baumaterialien, festzusetzen.

M.4.3 Umsetzung eines Klimamanagements

Neben der Erarbeitung eines umfassenden Klimakonzepts mit aktuellen Anforderungen u. a. in den Themenbereichen erneuerbare Energien und Energieeffizienz, ist den Unternehmen ein umfassendes Beratungs- und Unterstützungsangebot durch die Kommune und im Speziellen durch die eingesetzte Klimaschutzmanagerin zur Verfügung zu stellen.

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

Branchenübergreifend tragen heute, neben der infrastrukturellen Anbindung und dem Flächenzuschnitt, auch die weichen Standortqualitäten von Gewerbe- und Industrieflächen

maßgeblich zu deren Attraktivität bei. Aktuell weist jedoch die Mehrzahl der Oranienburger Gewerbegebiete erhebliche Defizite in der Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Grünflächen, Treffpunkten sowie von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgung auf.

M.5.1 Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume

Nicht nur für Mitarbeiter:innen wissensbasierter Unternehmen ist die Verfügbarkeit von attraktiven Aufenthaltsräumen und Treffpunkten zum Austausch von hoher Bedeutung. Daher gilt es, Unternehmen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten für die Notwendigkeit solcher Räume zu sensibilisieren bzw. gemeinsame Projekte zur Schaffung entsprechender Orte durch die Unternehmen aktiv zu unterstützen. Bei der Entwicklung neuer Gewerbebestände ist darüber hinaus bereits in der Planungsphase durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Realisierung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsorten und von ansprechenden Frei- und Grünflächen auf öffentlichen wie privaten Flächen hinzuwirken.

M.5.2 Ausbau von gewerbegebietsnahen Versorgungseinrichtungen

Die Ansiedlung von den Gewerbegebieten dienenden Versorgungseinrichtungen, beispielsweise Kantinen, Imbisse oder Geschäfte, ist für die geplanten neuen Gewerbegebiete im Rahmen der durch die Kommune steuerbaren Flächenvergabe zu unterstützen. Ansässige Unternehmen mit einer hohen Beschäftigtenzahl sind zudem hinsichtlich der Integration von Versorgungsangeboten zu motivieren bzw. für eine Öffnung bestehender Angebote für die Mitarbeiter:innen benachbarter (kleinerer) Betriebe zu gewinnen.

M.5.3 Schaffung gewerbegebietsnaher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Rahmen der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen ist insbesondere zu prüfen, ob die Ansiedlung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte zielführend ist und sinnvoll umgesetzt werden kann. Ansiedlungsinteressierte Großunternehmen sind vor diesem Hintergrund hinsichtlich eines integrierten Angebots für ihre Mitarbeiter:innen zu beraten und zu unterstützen.

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

Die Umsetzung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik erfordert eine aktive, gebietsübergreifende Steuerung des Ansiedlungsgeschehens. Oranienburg profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage und der direkten ÖPNV-Anbindung ans Berliner Zentrum sowie von seiner langen Tradition als Produktionsstandort. Die bestehenden Entwicklungspfade gilt es auch in der Zukunft weiterzuführen und den Produktionssektor in der Stadt weiter zu stärken sowie auf wissensbasierte und innovative Produktionsweise mit einer überdurchschnittlichen Wertschöpfung auszurichten. Dabei sind sowohl ausgewählte Standorte und Gebiete zu profilieren als auch ein Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Rahmen einer transparenten Flächenvergabepolitik entsprechend zu steuern.

M.6.1 Profilierung des Gewerbebestandes Oranienburg und seiner Cluster

Im Rahmen des Standortmanagement-Projekts des RWK O-H-V erfolgt gegenwärtig eine weitere Profilierung der Region als Gesamtstandort sowie die Ausdifferenzierung der Profilierungsansätze für die einzelnen Kommunen. Die Grundlage für diese Standortprofilierung bildet die landesseitige Zuordnung von Clustern und Schwerpunktbranchen zu den einzelnen RWKs. Für den RWK O-H-V sind das die Cluster Biotechnologie/ Life Sciences; Verkehr, Mobilität und Logistik; Kunststoffe und Chemie

sowie Metall, die sich alle auch in unterschiedlichem Maße in der Wirtschaftsstruktur der Stadt Oranienburg wiederfinden.

M.6.2 Erarbeitung und Schärfung der Profile der Einzelstandorte

Als Grundlage für eine aktive kommunale Gewerbeflächenpolitik sind gleichermaßen grundlegende Vorstellungen zur Profilierung des Gesamtstandorts (s. M.6.1) als auch zur angestrebten Profilierung der einzelnen Gewerbegebiete erforderlich. Klare Profilierungs- und Entwicklungsvorstellungen bilden auch eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Ansiedlung von gewünschten bzw. die Verhinderung von unerwünschten Nutzungen und Entwicklungen. Sie geben zugleich auch den privaten Eigentümer:innen von Gewerbeflächen eine Orientierung zu den Entwicklungsvorstellungen der Stadt. Die Steckbriefe zu den einzelnen Industrie- und Gewerbegebieten stellen jeweils den aktuellen Unternehmensbesatz und mögliche Profilierungsansätze dar.

M.6.3 Aktive Flächenvermarktung

Neue und reaktivierte Industrie- und Gewerbeflächen sind entsprechend der standortbezogenen Profilierungs- und Entwicklungsvorstellungen aktiv zu vermarkten. Neben der Vermarktung durch die jeweiligen Eigentümer:innen sollten Informationen zu den Gewerbegebieten bzw. konkret verfügbaren Flächen auch für übergeordnete Einrichtungen wie die WFFB und die Investitionsbank Land Brandenburg (ILB) in ansprechender Form aufbereitet werden, da diese Akteure auch die nationale und internationale Vermarktung des Standorts Brandenburg übernehmen.

Handlungsschwerpunkt 7: Flächenerwerb und Flächenvergabe

Kommunale Steuerungsmöglichkeiten zur Sicherung einer gewünschten Nutzung für die Industrie- und Gewerbeflächen bestehen im Wesentlichen nur dann, wenn sich die vermarkt- und entwickelbaren Bauflächen im kommunalen Eigentum befinden, da dann im Rahmen der Flächenvergabe eine aktive Ansiedlungssteuerung durch die Kommune erfolgen kann. Der frühzeitige Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen ist daher von zentraler Bedeutung für die Sicherung von Einflussmöglichkeiten auf die spätere Flächenentwicklung und -nutzung.

M.7.1 Flächenerwerb und Flächensicherung

Potenzialflächen für eine gewerbliche Nutzung sind frühzeitig durch die Kommune zu identifizieren, zu erwerben und langfristig zu sichern. Eine dauerhafte Sicherung kann zukünftig beispielsweise durch die Vergabe von Erbbaurechten erfolgen, was die Restrukturierung und Revitalisierung der heute vermarkteten Gebiete erleichtern in der Zukunft erleichtern und eine dauerhafte Einflussnahme durch die Stadt ermöglichen würde.

M.7.2 Anwendung einheitlicher Vergabekriterien

In Abstimmung mit den weiteren Städten des RWK O-H-V, Hennigsdorf und Velten, sind einheitliche Vergabekriterien für die zukünftige Flächenvergabe zu formulieren und in einem transparenten Vergabekonzept aufzubereiten. Im Rahmen der Bewertung von Ansiedlungsgesuchen sollten, neben den definierten Standortprofilen und einer gewünschten Quantität und Qualität an Arbeitsplätzen und dem damit verbundenen Gewerbesteueraufkommen, auch Faktoren wie die Klimagerechtigkeit und die städtebauliche Gestaltung Berücksichtigung finden.

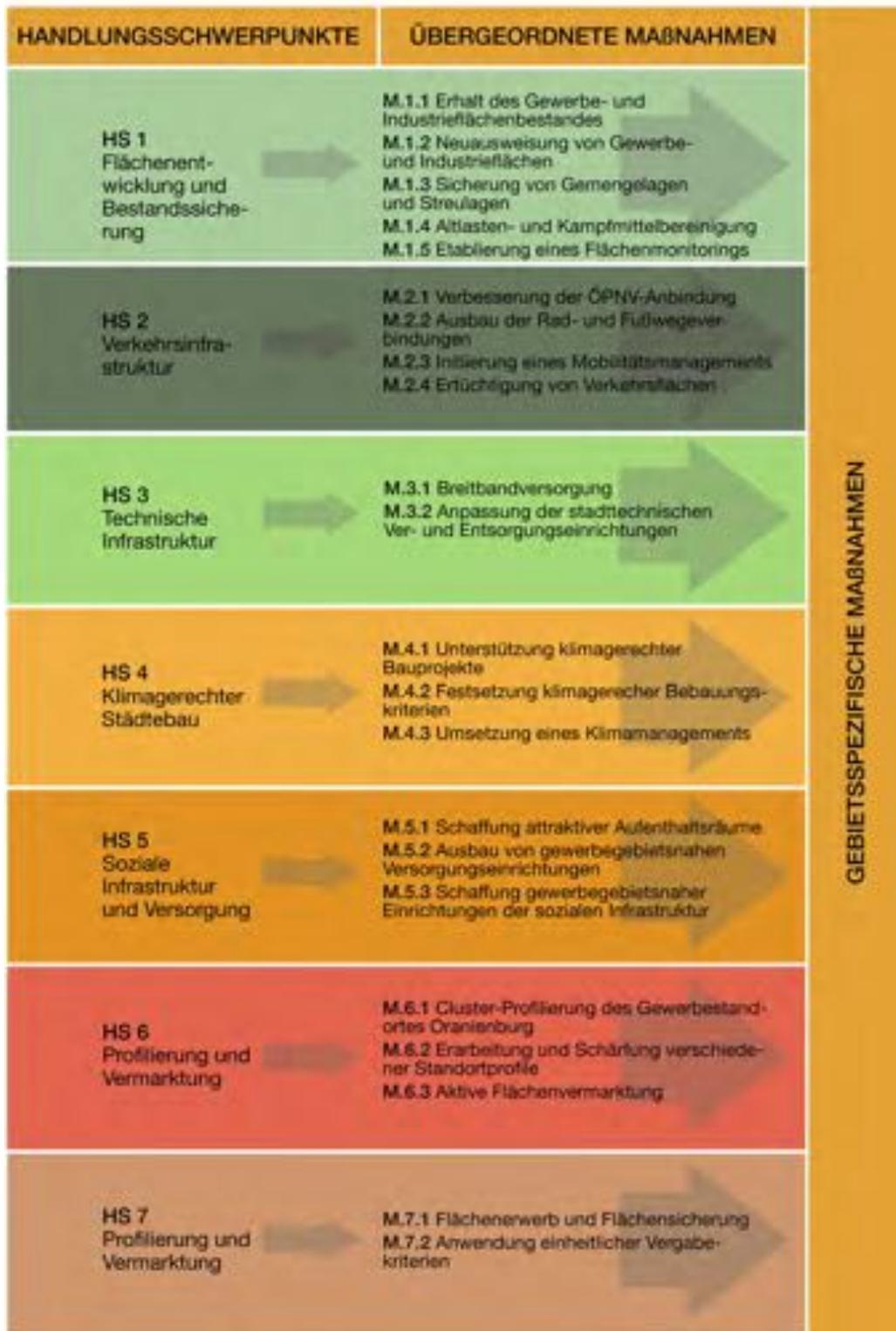


Abbildung 21: Maßnahmenmatrix (eigene Darstellung)

7 Standortbezogene Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung

Neben den übergreifenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung wurden im Rahmen der durchgeführten Analysen auch verschiedene Handlungsbedarfe für die einzelnen Bestandsgebiete identifiziert und in der Folge entsprechende Handlungsempfehlungen und Maßnahmen abgeleitet.

Diese standortbezogenen Empfehlungen und Maßnahmen sind, ebenso wie die Ergebnisse der Bestandsanalyse, in den nachfolgenden Steckbriefen jeweils für die einzelnen Industrie- und Gewerbegebiete in standardisierter Form dargestellt. Darüber hinaus beinhalten die Steckbriefe auch die räumliche Verortung der im Rahmen der Bestandsaufnahme erfassten Potenzialflächen im Bestand sowie punktuell noch bestehende Möglichkeiten zur Erweiterung der Gewerbegebiete.

Die Steckbriefe bilden somit, in Verbindung mit den in Kapitel 6 dargestellten standortübergreifenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die Grundlage für eine aktive, bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden und in Planung befindlichen Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt Oranienburg. Insbesondere für Standorte mit einem erhöhten und vielfältigen Handlungsbedarf können sie zudem die Basis für die Erarbeitung detaillierter Konzepte und erforderlicher Planungen sein.

Gewerbegebiet Lehnitzschleuse

Lehnitzschleuse, 16515 Oranienburg

Fläche

4,6 ha

Auslastung

100 %

Freifläche

0 ha

Standorttyp

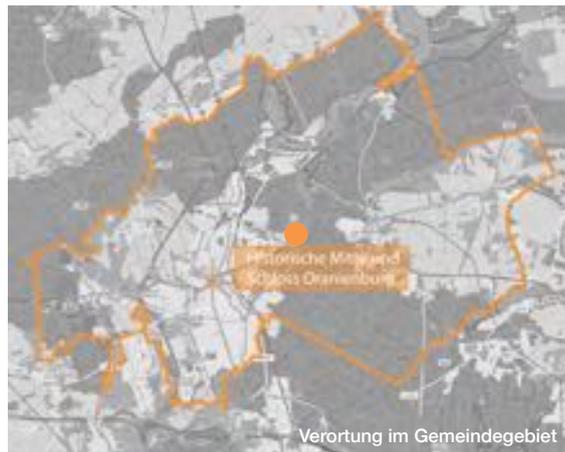
Gewerbepark

Branchenschwerpunkte

Baugewerbe | Dienstleistungen | Handwerk | Verarbeitendes Gewerbe

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbepark an der Lehnitzschleuse ist am östlichen Ortsrand der Stadt Oranienburg, direkt am Oder-Havel-Kanal gelegen. Südlich wird das Gewerbegebiet durch die Bundesstraße 273 erschlossen, die im östlichen Verlauf durch das Oranienburger Stadtzentrum eine direkte Anbindung zur Bundesstraße 96 schafft. Nördlich an das Gewerbegebiet grenzt der Gedenkort zum Klingerwerk an, welcher als Baudenkmal verzeichnet ist. Östlich wird das Gewerbegebiet durch Waldflächen begrenzt.

Verkehrliche Erschließung

Ausgehend der Bernauer Straße erfolgt die Erschließung des Gewerbegebiets durch die Straße Lehnitzschleuse. Durch innergebietliche Privatwege ist zudem die Anfahrt der einzelnen Unternehmen am Standort gesichert.



Straße

B 96 7 km
 B 273 200 m
 A 10/A 11 1 10 km



Bahnhof

Oranienburg 3 km



Busanbindung

Schleuse (805) 200 m



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 14 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 2,5 km



Luftbild Gewerbepark | Quelle: LGB



Ansicht Gewerbepark

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

im Gebiet vorhanden
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 30 - 50 Mbit/s
 verfügbar



Eingangssituation Gewerbepark

Standortcharakteristika

Das Gewerbegebiet Lehnitzschleuse ist insbesondere durch seine kleinteilige Hallenstruktur gekennzeichnet und bietet zahlreichen Handwerks- sowie Dienstleistungsunternehmen einen gut angebundenen Standort. Aber auch Betriebe aus dem Bau- sowie dem verarbeitenden Gewerbe haben sich hier angesiedelt. Zu den größten Unternehmen vor Ort zählt beispielsweise die ORPU Pumpenfabrik GmbH, die sich auf die Entwicklung sowie Produktion von Pumpen und Verdichtern im Bereich Abwassertechnik spezialisiert hat.

Bodenrichtwert 15,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Waldfläche
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB oder § 35 BauGB
Hinweis	Im Landschaftsplan ist das Gebiet als „zersiedelter Landschaftsraum“ gekennzeichnet, in dem Nachverdichtung vermieden werden soll und eine landschaftsge-rechte Eingrünung sicherzustellen ist.

Restriktionen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Im Gebiet* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Ausnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

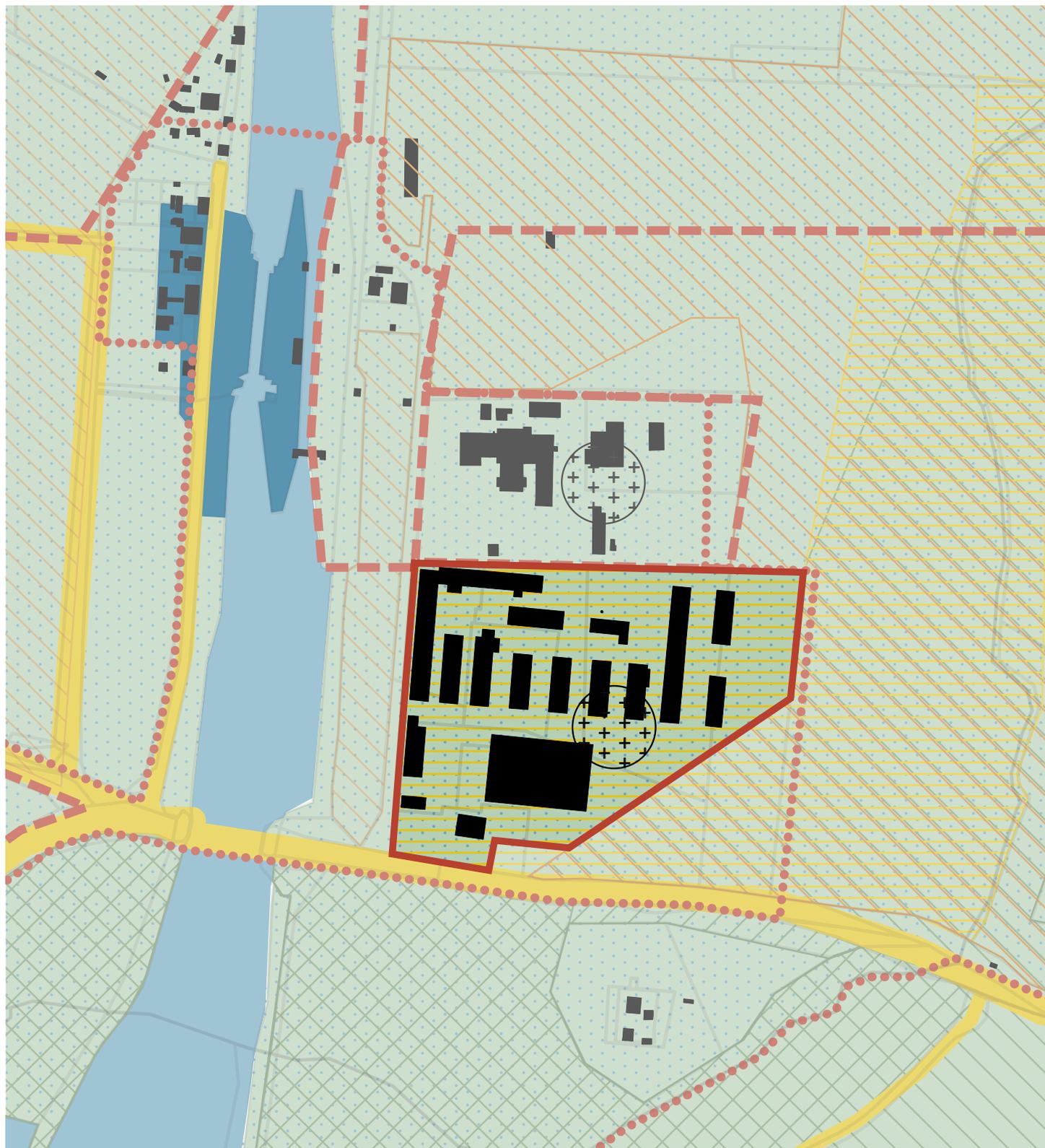
Denkmalschutzbereich: *Angrenzend* - Ein Bodendenkmal bedingt keine neue Rechtslage für die bisherige rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Grundstücks. Nur bei einer Änderung der Nutzung, vor allem wenn damit tiefer reichende, größerer Erdingriffe verbunden sind, bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Schutz- und Erholungswälder: *Angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Landschaftsschutzgebiet: *Angrenzend* - Der Gesamtcharakter des geschützten Gebietes ist zu erhalten. Verboten sind aus diesem Grund jegliche Handlungen, die den Gesamtcharakter des Gebietes verändern; dies betrifft insbesondere die Bebauung.

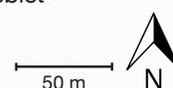
Wasserschutzgebiet: *Im Gebiet* - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trinkwasserschutz-zonen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es sind strenge Auflagen zum Grundwasserschutz zu erfüllen.

Restriktionskarte



Gewerbegebiet an der Lehnitzschleuse - Legende

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| Grenze Gewerbegebiet | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | Sichtungswald |
| Straßen und Wege | Bodenkontamination | Erholungswald |
| Ver- und Entsorgung | Denkmalschutzbereich | Landschaftsschutzgebiet |
| Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Klimaschutzwald | Wasserschutzgebiet |
| Wasserfläche | | |



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●○○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●○○	
Aufenthaltsqualität	●○○○	
Erschließung öff. Raum	●○○○	
Erschließung priv. Raum	●●○○	
Räumliche Erschließung	●●●○	
ÖPNV	●●●○	
Versorgungseinrichtungen	●●●●	

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraße B 273 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Schleuse“	fehlende Park- sowie Vorstaufflächen für PKW und LKW im öffentlichen Raum
fußläufige Erreichbarkeit einer Kantine	baulicher Zustand der Bestandsgebäude sowie Zustand der Verkehrsflächen verbesserungswürdig

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Sicherung der gewerblich genutzten Flächen durch Änderung des Flächennutzungsplans und Darstellung als gewerbliche Baufläche Typ 1 (M1.1)
- Unterstützung der Kampfmittelsuche und -beseitigung mit mittlerer Priorität (Gefahrenlage laut Spyratgutachten: 6) (M.1.4)

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Ertüchtigung der Erschließungsstraße „Lehnitzschleuse“ abzweigend von der B 273
- Abstimmung mit Flächeneigentümer zur gestalterischen Aufwertung der innergebietlichen Erschließungsstraßen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (M.2.4)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Profilierung als kleinteiliger Gewerbehof (M.6.2)

Gewerbegebiet Germendorf

Veltener Straße, 16515 Oranienburg

Fläche

28,8 ha

Auslastung

56 %

Freifläche

12,6 ha

Standorttyp

Gewerbe - und Industriegebiet

Branchenschwerpunkte

Abfallwirtschaft | Bauhauptgewerbe |
 Handwerk | Mineralische Rohstoffe |
 Umwelttechnik

Eigentümer

privat und kommunal



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das Gewerbegebiet Germendorf ist am südwestlichen Ortsrand von Oranienburg gelegen. Südlich wird es durch die Gemeindegrenze zum benachbarten Bärenklau begrenzt, auf dessen Gemeindegebiet eine Teilfläche des Gewerbegebiets angesiedelt ist. Östlich schließt der nordsüdliche Verlauf der Landesstraße 172 an. Westlich des Gewerbegebiets befinden sich Oberflächengewässer, die infolge des Rohstoffabbaus künstlich angelegt wurden.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt ausgehend von der L172 über die Veltener Straße, die sich im Gebiet in einzelne Stichstraßen teilt. Endpunkt der Stichstraßen sind Unternehmenszufahrten. Wendehammer fehlen an dieser Stelle.



Straße

B 96 2 km
 B 273 3,5 km
 A 10/A 111 6,5 km



Bahnhof

Oranienburg 6,5 km



Busanbindung

Veltener Str. (824) 250 m



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 7 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 7 km



Ansicht Baustoffwerke Havelland

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 30 - 50 Mbit/s
 verfügbar



Ansicht Keller Grundbau

Standortcharakteristika

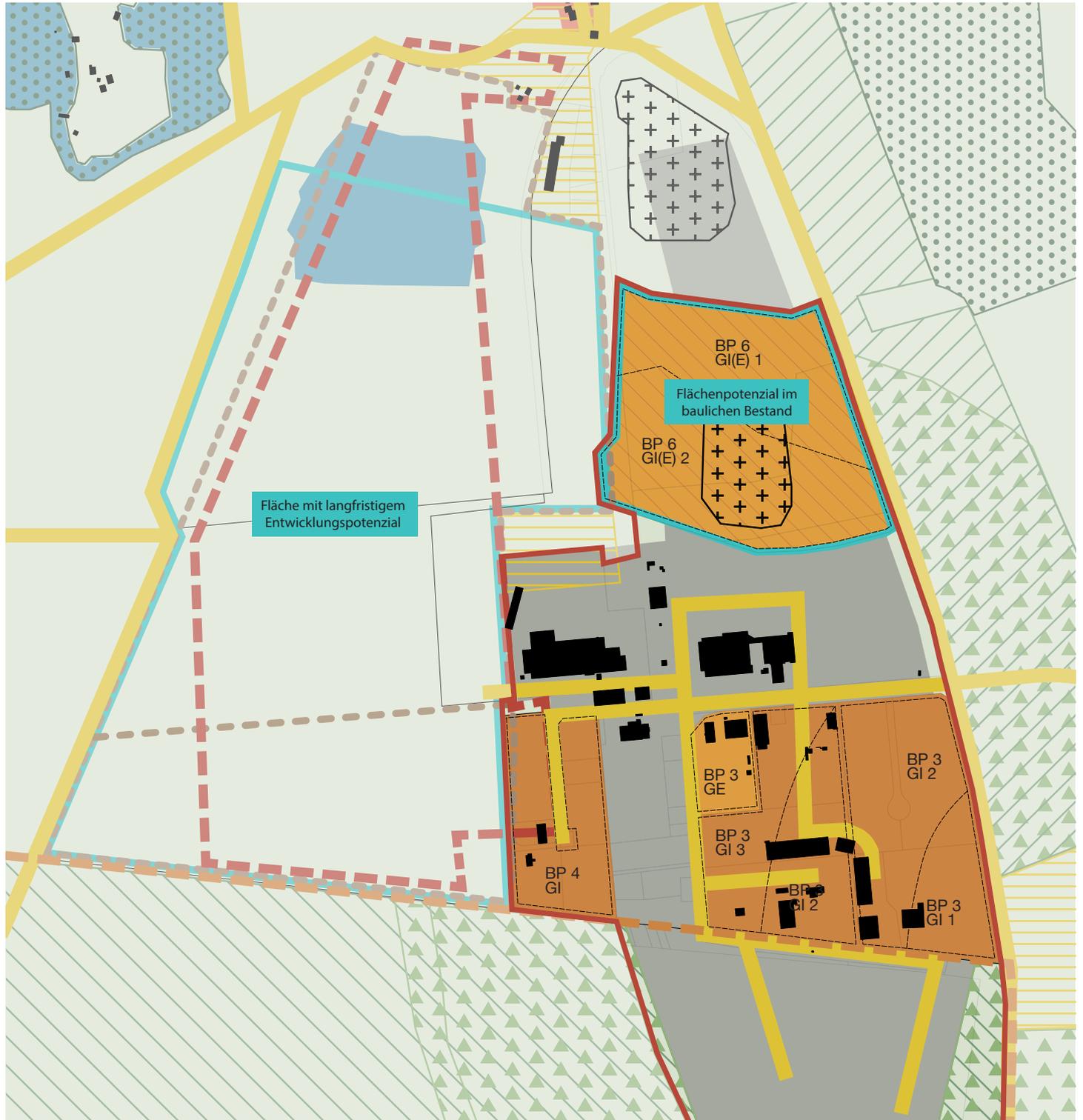
Das Gewerbegebiet wird wesentlich durch die verschiedenen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen aus dem Baustoffgewerbe geprägt. Zu den größten Betrieben zählen hier sowohl die KSE Baustoffhandel GmbH als auch die Baustoffwerke Havelland GmbH & Co. KG. Darüber hinaus sind eine Vielzahl der anässigen Unternehmen dem Bereich Recycling und Umwelttechnik zuzuordnen, wie beispielsweise die Grunske Metall-Recycling GmbH & Co. KG., oder im Landschafts- und Erdbau angesiedelt. Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches profitieren alle anässigen Unternehmen insbesondere von den daraus resultierenden vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bodenrichtwert 43,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

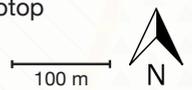
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1		
	Genehmigung von Vorhaben auf Teilflächen gem. § 34 BauGB		
Bebauungspläne	BPL Nr. 3 „Gewerbegebiet am Kalksandsteinwerk“	BPL Nr. 4 „Ehemalige Heinkelwerke West“	BPL Nr. 6 „Ehemalige Heinkelwerke Nord“
Art der baulichen Nutzung	GI, GE	GI	GI(E)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 III Vollgeschosse 4 m - 20 m	GRZ 0,6 II Vollgeschosse	GRZ 0,8 III Vollgeschosse
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - GI1-GI3: Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I und II nach Abstandsrichtlinie MUNR 1995 unzulässig - GI1: Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I-IV unzulässig - GI2: Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III unzulässig - Ausnahme: Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Dampf dienen 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebe der Abstandsklasse I und II nach Abstandsrichtlinie MUNR 1995 unzulässig (sofern Abstandserfordernis nicht zulässigen Betriebsarten entspricht) - Baukörperlänge max. 260 m 	<ul style="list-style-type: none"> - GI(E)1: Betriebe der Abstandsklasse I bis IV nach Abstandsrichtlinie MUNR 1995 unzulässig (Betriebe der Abstandsklasse IV nur zulässig, wenn Abstandserfordernis im Gebiet zulässigen Betrieben entspricht) - GI(E)2: Betriebe der Abstandsklasse I bis III unzulässig (Betriebe der Abstandsklasse III nur zulässig, wenn Abstandserfordernis im Gebiet zulässigen Betrieben entspricht) - Baukörperlänge max. 350 m

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Germendorf - Legende

- | | | |
|---|---|----------------------|
| Gemeindegebietsgrenze | Straßen und Wege | Bodendenkmal |
| Grenze Gewerbegebiet | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Rohstoffabbauflächen |
| Gewerbliche Baufläche | Wasserflächen | Klimaschutzwald |
| Wohnbaufläche | Bodenkontamination | Immissionsschutzwald |
| Gewerbegebiet | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | Erholungswald |
| Industriegebiet | Potenzialflächen | Geschütztes Biotop |
| Eingeschränktes Gewerbe-/ Industriegebiet | | |



Restriktionen

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Angrenzend* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Aufnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Denkmalschutzbereiche: *Angrenzend* - Es besteht die gesetzliche Verpflichtung des Schutzes und der Erhaltung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren. Eine bisherige rechtmäßige Nutzung ist weiterhin erlaubt. Nutzungsänderungen können nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Rohstoffabbaufläche: *Angrenzend* - Langfristig sind die aktuell dem Rohstoffabbau gewidmeten Flächen zu renaturieren und stehen einer gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Schutz- und Erholungswälder: *Umliegend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Umliegend* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●	○○○○
Erscheinungsbild priv. Raum	●	○○○○
Aufenthaltsqualität	●	○○○○
Erschließung öff. Raum	●	○○○○
Erschließung priv. Raum	●	○○○○
Räumliche Erschließung	●●	○○
ÖPNV	●●●	●
Versorgungseinrichtungen	●	○○○○

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraße B 96 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	fehlende Flächen für den Fuß- und Radverkehr
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Veltener Straße“	fehlende Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum
Industrieflächen (GI) vorhanden	fehlende Park- sowie Vorstaufflächen für PKW und LKW im öffentlichen und privaten Raum

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten zu gewerblichen Zwecken nach Aufgabe der Abbautätigkeiten (ggf. anschließender Flächenerwerb und Aufstellung eines Bebauungsplans) (M.1.1)
- Schaffung von Entwicklungsvoraussetzungen durch Untersuchung der Altlasten- und Kampfmittelbelastung auf den Potenzialflächen im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (BPL Nr. 6 „Ehemalige Heinkelwerke Nord“) sowie ggf. Beseitigung (M.1.4)

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Taktverdichtung der Buslinie 824 mit Haltepunkt an der Veltener Str. zu Schichtbeginn und -ende (M.2.1)
- Ertüchtigung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur an der Veltener Straße sowie entlang der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet (M.2.2)
- Qualitative Verbesserung der Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebiets sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs bzw. Schaffung von Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen, insb. für LKW-Verkehr (M.2.4)
- Gestalterische Aufwertung der Eingangssituation zum Gewerbegebiet (Beschilderung, Zufahrtsstraße, Gestaltung öffentlicher Raum)

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Prüfung des Bedarfes an attraktiven Grünflächen und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter:innen der ansässigen Unternehmen (ggf. durch eine Unternehmensbefragung) (M.5.1)

- Bedarfsprüfung für die Einrichtung einer unternehmensübergreifenden Versorgungseinrichtung (bspw. Kantine) durch eine Unternehmensbefragung (M.5.2)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Schärfung des bestehenden Standortprofils mit Fokus auf Recycling und Baugewerbe (M.6.2)

Gewerbepark Mitte

Sachsenhausener Straße, 16515 Oranienburg

Fläche

45,9 ha

Auslastung

95 %

Freifläche

2,1 ha

Standorttyp

Gewerbegebiet

Branchenschwerpunkte

Baugewerbe | Chemieindustrie | Dienstleistungen | Handel | Metallindustrie

Eigentümer

privat und kommunal



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbepark Mitte zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet Oranienburgs aus. Er wird durch den nord-südlichen Verlauf der Sachsenhausener Straße in zwei Teilbereiche getrennt. In südwestlicher Richtung wird das Gewerbegebiet durch die Havel abgegrenzt. An die östliche Teilfläche des Gewerbeparks schließt sich in nord-südlicher Richtung direkt eine Bahntrasse der Deutschen Bahn an. Das Gewerbegebiet befindet sich außerdem in unmittelbarer Nähe zum südlich gelegenen Bahnhof Oranienburg sowie zum nördlich gelegenen Bahnhof Sachsenhausen. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ist der Gewerbepark Mitte außerdem überwiegend von Wohnbauflächen umgeben.



Luftbild Gewerbepark | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbeparks erfolgt zentral durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Sachsenhausener Straße. Teils befinden sich die Unternehmenszufahrten direkt beidseitig der Landesstraße. Die rückwärtig im westlichen Teil des Gewerbeparks angesiedelten Unternehmen werden zudem durch weitere Stichstraßen erschlossen. Eine weitere Erschließung dieses Teilbereiches befindet sich zudem im Rahmen der Aufstellung des bes. Bebauungsplanes Nr. 112 in Planung.



Verlauf der Sachsenhausener Straße



Straße

B 96 4 km
 B 273 1 km
 A 10/A 111 11 km



Bahnhof

Oranienburg 1,5 km
 Sachsenhausen 1,5 km



Busanbindung

Heidestr., 100 m
 A.-Mertens-Str.



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 13 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 1,5 km



star Tankstelle und Zeppelin Rental (nördliches Teilgebiet)

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant im Gebiet vorhanden
Supermarkt im Gebiet vorhanden

Breitbandversorgung überwiegend 100 - 200 Mbit/s
verfügbar

Standortcharakteristika

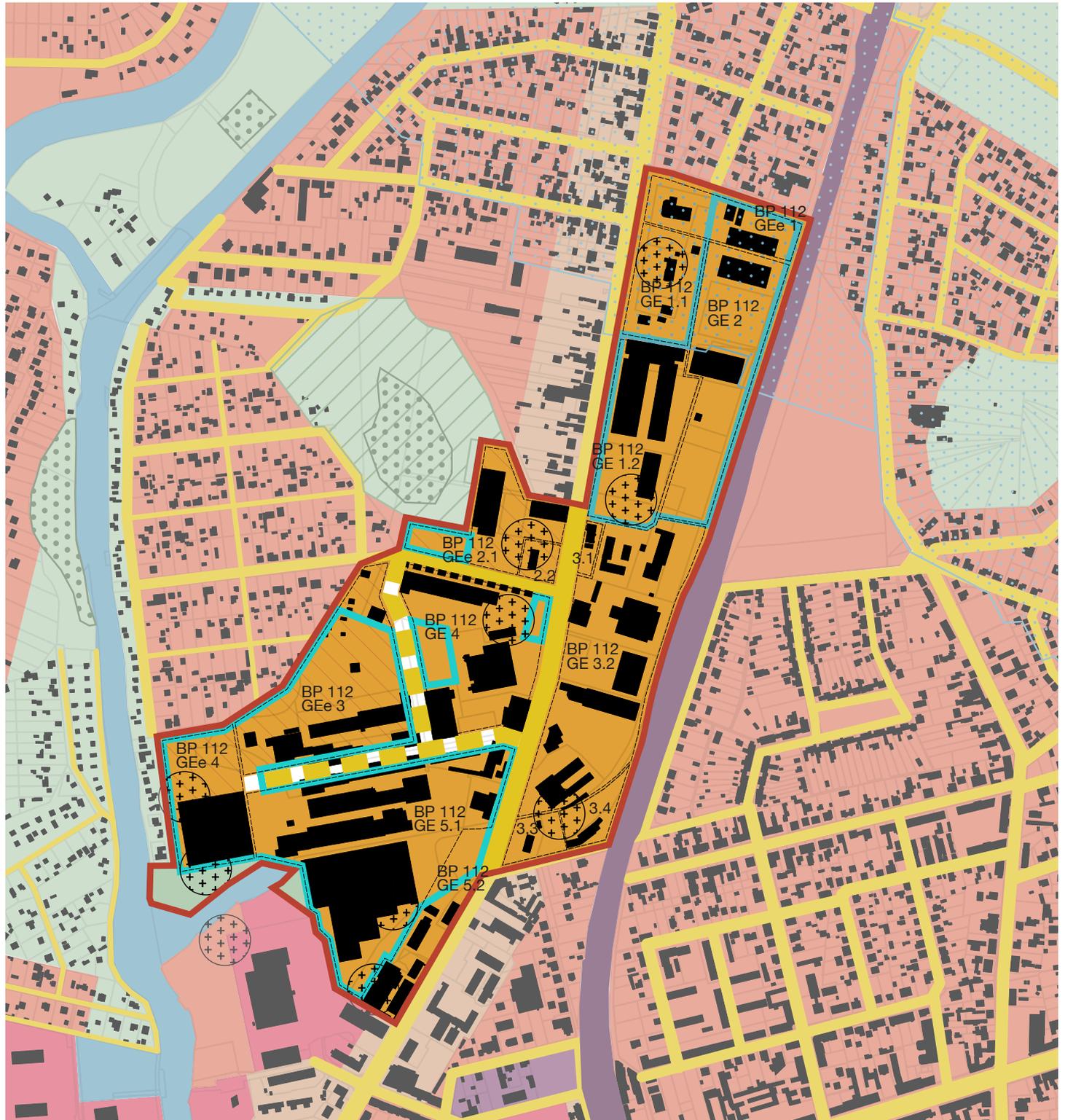
Der Gewerbepark Mitte zeichnet sich wesentlich durch einen heterogenen Branchenmix aus. Zahlreiche Handels- und Dienstleistungsunternehmen des Baugewerbes sowie eine Vielzahl mittelständischer Betriebe der Kunststoff- und Metallindustrie, wie beispielsweise die METAG Metallverarbeitung GmbH oder die Strehlow Fahrzeugbau GmbH, haben sich hier angesiedelt. Außerdem ist der Gewerbepark Mitte Standort zahlreicher Handwerks- und KfZ-Betriebe. Die ansässigen Unternehmen profitieren im besonderen Maße von der zentralen Lage nördlich der Oranienburger Innenstadt und der kurzen Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie dem Bahnhof Oranienburg.

Bodenrichtwert 21,00 - 22,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

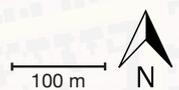
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1 und 2
Bebauungspläne	BPL Nr. 112 „Gewerbepark Mitte - Sachsenhausener Straße“ 2020 (in Aufstellung, noch nicht rechtskräftig)
Art der baulichen Nutzung	GE, GEe
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 BMZ 10,0
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none">- in GEe Wohnen wesentlich störende Betriebe/ Anlagen und Lagerplätze unzulässig- Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt zulässig- Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig- in GE 2, GE 3.3, GE 3.4 und GE 5.2 sowie GEe 1, GEe 3 und GEe 4 Tankstellen unzulässig- nur Betriebe und Anlagen zulässig, die angegebene Emissionskontingente nicht überschreiten

Restriktionskarte



Gewerbepark Mitte - Legende

- | | | |
|---|---|--|
|  Grenze Gewerbegebiet |  Gewerbegebiet |  Wasserfläche |
|  Gewerbliche Baufläche |  Eingeschränktes Gewerbegebiet |  Bodenkontamination |
|  Gemischte Baufläche |  Straßen und Wege |  Klimaschutzwald |
|  Wohnbaufläche |  Planstraße |  Geschütztes Biotop |
|  Sonderbaufläche |  Bahnfläche |  Wasserschutzgebiet |
|  Gemeinbedarfsfläche |  Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen |  Potenzialflächen |



Restriktionen

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Schutz- und Erholungswälder: *Angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Umliegend* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

Wasserschutzgebiet: *Im Gebiet* - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trinkwasserschutzzonen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es sind strenge Auflagen zum Grundwasserschutz zu erfüllen.

Wohnbebauung: *Angrenzend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbe-

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●○○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●○○	
Aufenthaltsqualität	●●○○	
Erschließung öff. Raum	●○○○	
Erschließung priv. Raum	●○○○	
Räumliche Erschließung	●●○○	
ÖPNV	●●●●	
Versorgungseinrichtungen	●●●●	

Qualitäten	Mängel
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindungen „Heidestraße“ und „Adolf-Mertens-Straße“	baulicher Zustand der Bestandsgebäude sowie Zustand der Verkehrsflächen zu Teilen verbesserungswürdig
fußläufige Erreichbarkeit verschiedener Versorgungseinrichtungen	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte
zentrale Lage im Stadtgebiet mit guter Erreichbarkeit der Bahnhöfe Oranienburg und Sachsenhausen	fehlende Park- sowie Vorstaufflächen für PKW und LKW im öffentlichen und privaten Raum

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Aktivierung von Flächenpotenzialen im westlichen Teilbereich (M.1.1)
- Schaffung von Entwicklungsvoraussetzungen durch die Unterstützung der Eigentümer:innen bei der Durchführung von erforderlichen Altlastensanierung sowie Kampfmittelsuche und -beseitigung mit hoher Priorität (Kennwert der Gefahrenlage laut Spyra-Gutachten: 8-9) (M.1.4)
- Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten für einen privatwirtschaftlichen, innenstadtnahen Handwerker-Gewerbehof

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Errichtung der Erschließungsstraßen im westlichen Teilbereich gem. der Festsetzung im (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplan Nr. 112 (M.2.4)
- Verkehrliche Umgestaltung und Aufwertung der Sachsenhausener Straße (inkl. Anlage von beidseitigen Rad- und Fußwegen, Begrünung, Querungsmöglichkeiten etc.)
- Einbindung in das gesamtstädtische Fuß- und Radwegenetz und Herstellung einer Wegeverbindung zum Havel-Uferradweg (2.2)
- Taktverdichtung der Buslinien 801, 802 und 803 zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Schaffung von attraktiven Grünflächen und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter:innen der ansässigen Unternehmen (M.5.1)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Fortführung des Gebietsmanagements zur Begleitung der lokalen Akteure (M.6.2)
- Schärfung des bestehenden Standortprofils und Ansiedlung weiterer Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks (M.6.2)
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und des Erscheinungsbilds durch einheitliche Beschilderung und Wegweisung
- Unterstützung der Flächenvermarktung nach Neuordnung und Neuerschließung des westlichen Teilbereichs des Gewerbegebiets (M.6.3)

Gewerbepark Nord

Friedrichsthaler Str./ Carl-G.-Hempel-Str., 16515 Oranienburg

Fläche

50,6 ha

Auslastung

100 %

Freifläche

0 ha

Standorttyp

Gewerbe- und Industriegebiet

Branchenschwerpunkte

Druck- & Werbetechnik | Großhandel |
 Metallindustrie | Oberflächentechnik

Eigentümer

privat und kommunal



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbepark Nord ist am nördlichen Ortsrand von Oranienburg gelegen und wird aus südlicher Richtung durch die Friedrichsthaler Straße sowie die Carl-Gustav-Hempel-Straße erschlossen. Das Gewerbegebiet wird zu großen Teilen von Waldflächen umschlossen und durch ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Im Norden grenzt zudem die Bahntrasse der Deutschen Bahn an den Gewerbepark an. Die ansässigen Unternehmen des Gewerbeparks profitieren außerdem von der guten verkehrlichen Anbindung.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Ausgehend der beiden Hauptschließungsstraßen außerhalb des Gewerbegebiets wird der Gewerbepark Nord durch weitere Stichstraßen und der Straße Am Heidering erschlossen. Die innergebietlichen Erschließungsstraßen dienen als Anschluss der Betriebsgrundstücke.



Straße

B 96 3,5 km
 B 273 1,5 km
 A 10/A 111 11 km



Bahnhof

Oranienburg 3,5 km
 Sachsenhausen 1 km



Busanbindung

Orafol/ Am Flöhnberg/
 Am Heidering



Flughafen

Berlin-Brandenburg 65 km



Hafen

Velten 15 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 3 km



Ansicht Geschäftssitz ORAFOL

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

im Gebiet vorhanden (Cantina)
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 50 - 200 Mbit/s
 verfügbar



Ansicht M. Friesen GmbH

Standortcharakteristika

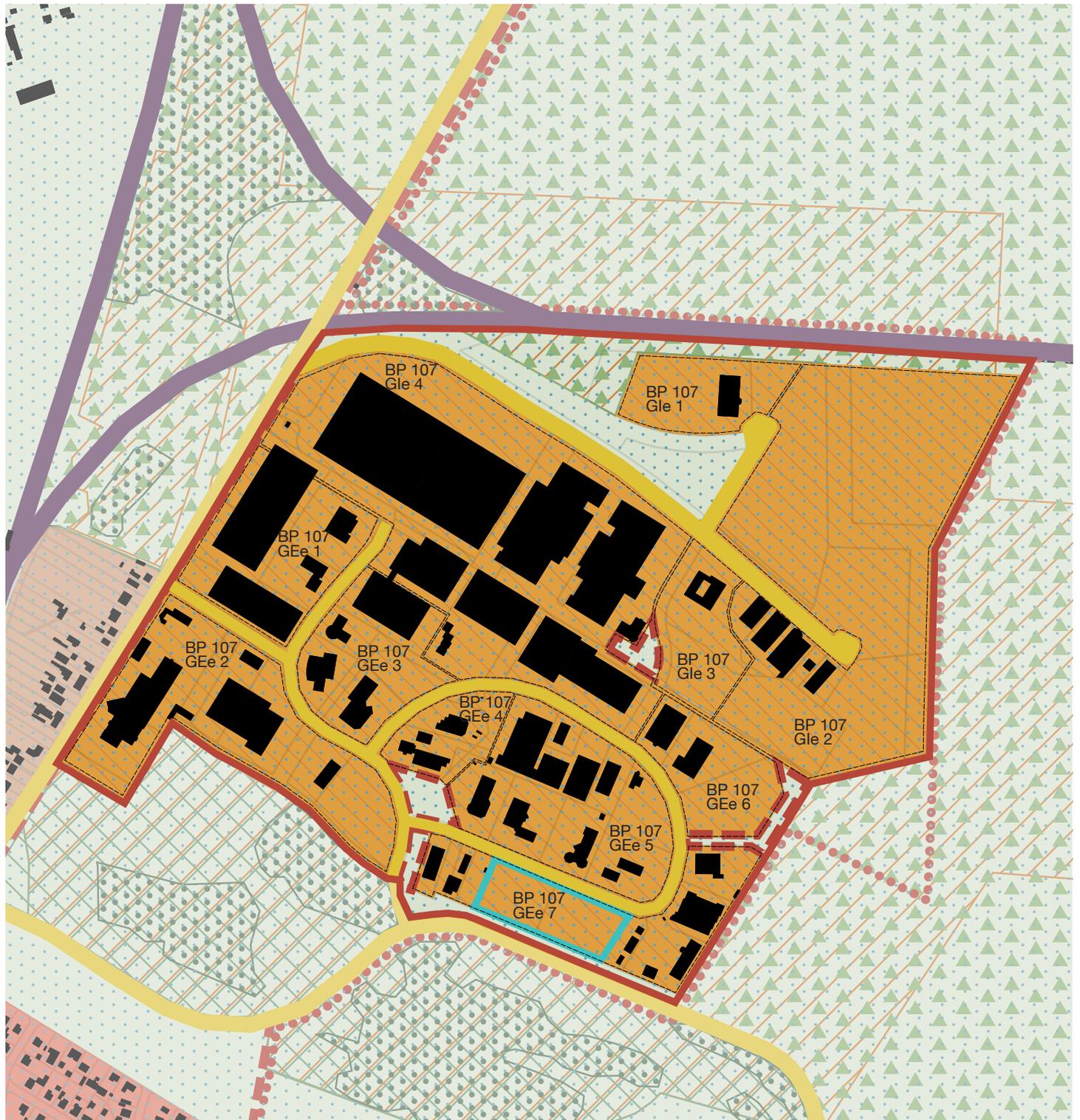
Der Gewerbepark Nord ist im besonderen Maße durch die ORAFOL Europe GmbH geprägt, die im Bereich Druck- und Werbetechnik zu den führenden Unternehmen weltweit zählt. Neben weiteren Betrieben aus dieser Branche, sind im Gewerbegebiet zahlreiche Handelsunternehmen, insbesondere aus dem Bereich KfZ-Handel, ansässig. Darüber hinaus ist der Gewerbepark Nord Standort für kleinere Betriebe des Baugewerbes und der Metallverarbeitung. Alle ansässigen Unternehmen profitieren dabei von der guten verkehrlichen Anbindung sowie der vorhandenen Infrastruktur.

Bodenrichtwert 34,00 €/m², Stand 31.12.2019

Planungsrecht

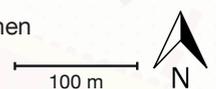
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1
Bebauungspläne	BPL Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“, 2016
Art der baulichen Nutzung	Gle, GEe
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,6 - 0,8 max. Gebäudehöhe: 46,1 m - 60,1 m (über NHN)
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von allg. zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ in eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und „Vergnügungsstätten“ in eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 - Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Gewerbebetrieben „Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für Stadt Oranienburg vom Januar 2010 in eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 - Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ in eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 - Zulässigkeit von Gebäuden > 50m Länge in GEe1 – GEe 5 sowie in Gle 1 bis Gle 4 - in GEe 1 bis GEe 7 und Gle 1 bis Gle 4 Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig - in GEe1 – GEe 7 und in Gle 1 – Gle 4 nur Vorhaben zulässig, die in Tabelle angegebene Lärmkontingente nicht überschreiten (siehe B-Plan)
Nachrichtliche Übernahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet innerhalb Trinkwasserschutzzone III A - Bodendenkmal (KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg) - Umgebungsschutz der Denkmale Friedrichsthaler Straße – Schrankenposten und Verladerampe, Gleisanlage südwestlich der Verladerampe bis Bahnhof Sachsenhausen, Straße der Nationen, Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen

Restriktionskarte



Gewerbepark Nord - Legende

- | | | |
|--|---|-------------------------|
| Grenze Gewerbegebiet | Bahnfläche | Lärmschutzwald |
| Gemischte Baufläche | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Geschütztes Biotop |
| Wohnbaufläche | Denkmalschutzbereich | Erholungswald |
| Sonderbaufläche | Immissionsschutzwald | Landschaftsschutzgebiet |
| Eingeschränktes Gewerbe-/Industriegebiet | Klimaschutzwald | Wasserschutzgebiet |
| Straßen und Wege | | Potenzialflächen |



Restriktionen

Denkmalschutzbereich: *Im Gebiet und angrenzend* - Ein Bodendenkmal bedingt keine neue Rechtslage für die bisherige rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Grundstücks. Nur bei einer Änderung der Nutzung, vor allem wenn damit tiefer reichende, größerer Erdeingriffe verbunden sind, bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Schutz- und Erholungswälder: *Im Gebiet und angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Angrenzend* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

Landschaftsschutzgebiet: *Angrenzend* - Der Gesamtcharakter des geschützten Gebietes ist zu erhalten. Verboten sind daher jegliche Handlungen, die den Gesamtcharakter verändern; dies betrifft insbesondere die Bebauung.

Wasserschutzgebiet: *Im Gebiet* - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trinkwasserschutzzonen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es sind strenge Auflagen zum Grundwasserschutz zu erfüllen.

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●●	
Aufenthaltsqualität	●●○○	
Erschließung öff. Raum	●●○○	
Erschließung priv. Raum	●●●○	
Räumliche Erschließung	●●●●	
ÖPNV	●●●○	
Versorgungseinrichtungen	●●●●	

Qualitäten	Mängel
qualitativ hochwertige Geh-, Rad- und Verkehrswege	fehlende Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Orafol“, „Am Föhnberg“ sowie „Am Heidering“	fehlende Park- sowie Vorstaufflächen für PKW und LKW im öffentlichen Raum
fußläufige Erreichbarkeit einer Kantine	fehlende Vorstaufflächen für LKW im öffentlichen Raum im südlichen Teil des Gewerbegebiets

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Unterstützung des ansässigen Großunternehmens ORAFOL bei möglichen zukünftigen Standorterweiterungen und baulichen Veränderungen durch Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen
- Prüfung der Voraussetzungen für eine erhebliche Erweiterung des Industriegebiets (insb. Verlagerung des Wasserwerks, Umgang mit Wald und mit geschichtlichen Rahmenbedingungen am Gesamtstandort)

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Taktverdichtung der Buslinie 804 angepasst an Schichtwechsel bei ORAFOL (M.2.1)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs und Optimierung der Anlieferungsmöglichkeiten im südlichen Teilbereich des Gewerbebereichs (M.2.4)

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Schaffung von attraktiven Grünflächen und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter:innen der ansässigen Unternehmen (M.5.1)
- Bedarfsermittlung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (bspw. Kita) in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmen (insb. ORAFOL) sowie ggf. Prüfung der Schaffung entsprechender Angebote (M.5.3)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Schärfung des Standortprofils mit Fokus auf die Cluster Kunststoffe und Chemie sowie Metall (M.6.2)
- Verbesserung der Orientierung durch einheitliche Beschilderung und Wegweisung

Gewerbepark Süd

Sachsenhausener Straße, 16515 Oranienburg

Fläche

89,2 ha

Auslastung

90 %

Freifläche

9,3 ha

Standorttyp

Gewerbe- und Industriegebiet

Branchenschwerpunkte

Abfallwirtschaft | Baugewerbe | Dienstleistungen | Großhandel | Logistik und Transport

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbepark Süd ist südwestlich des Stadtzentrums Oranienburgs gelegen und stellt die größte zusammenhängende Gewerbe- und Industriefläche der Stadt dar. Die Hans-Grade-Straße, die einen direkten Anschluss zur westlich des Gewerbeparks verlaufenden B 96 darstellt, teilt das Gewerbegebiet in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich ein. Umgeben sind diese überwiegend von Wald- und Wiesenflächen sowie dem angrenzenden nord-südlichen Verlauf des Oranienburger Kanals östlich des Gewerbegebiets.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Die Birkenallee verläuft in ost-westlicher Richtung zentral durch den Gewerbepark Süd und bietet eine direkte Anbindung an die B 96. Nördlich und südlich erschließen abzweigende Stichstraßen den Gewerbepark. Die nord-südlich verlaufende Flugpionierstraße stellt zudem im Laufe der Erweiterung des Gewerbegebiets im nördlichen Teilbereich die Anbindung an den Bärenklauer Weg dar.



Straße

B 96 500 m
 B 273 5 km
 A 10/A 111 3 km



Bahnhof

Oranienburg 5 km
 Sachsenhausen 4,5 km



Busanbindung

Rewestraße (804)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 11 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 5,5 km



Ansicht M Asphalt Oranienburg

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

im Gebiet vorhanden
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 30 - 50 Mbit/s
 verfügbar



Verlauf der Hans-Grade-Straße

Standortcharakteristika

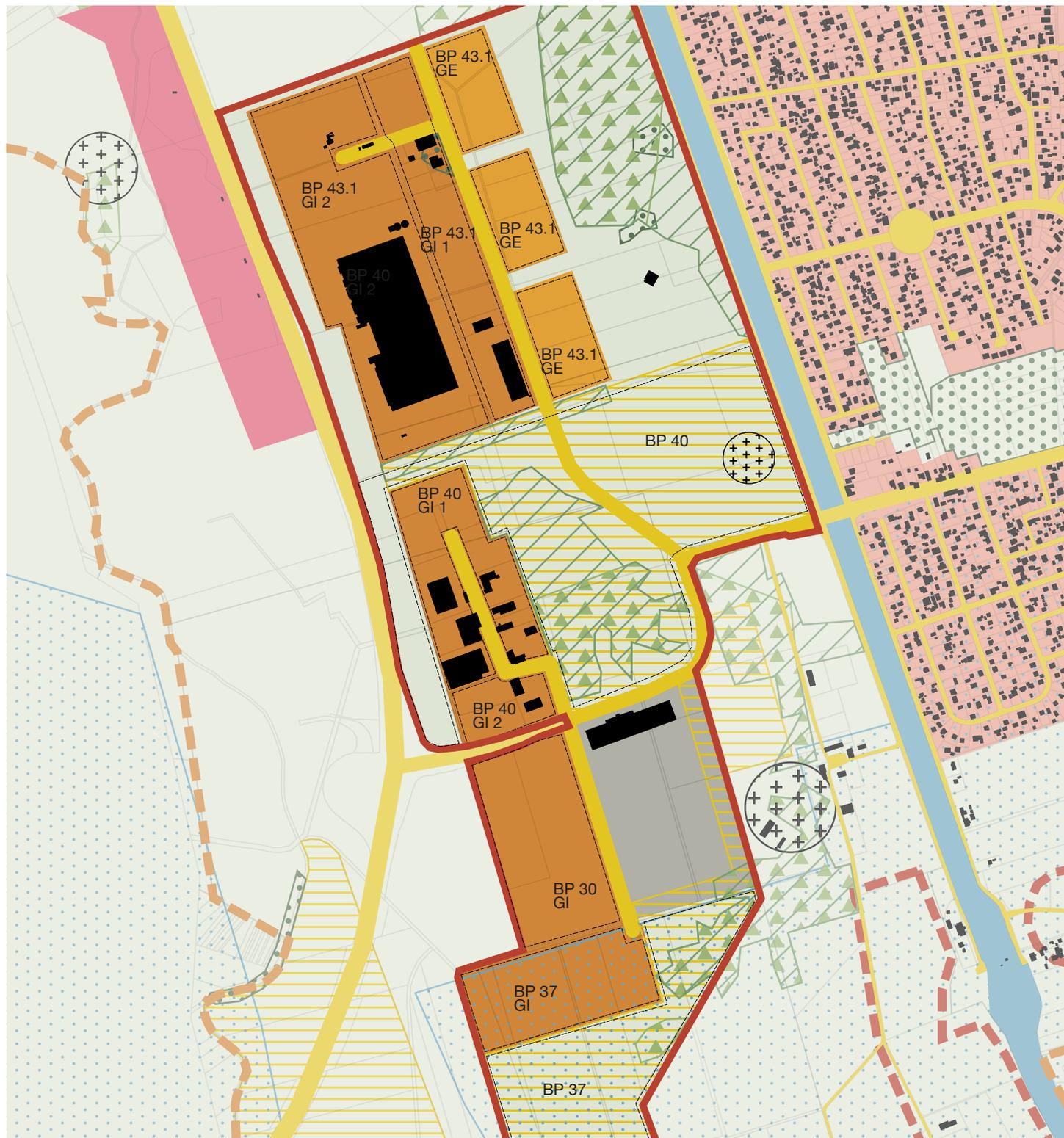
Besonders für namhafte Unternehmen des Logistik- und Recyclingbereiches, wie beispielsweise der REWE Group, ist der Gewerbepark Süd aufgrund seiner modernen Erschließung und nationalen Anbindung ein optimaler Standort. Neben den ansässigen Großunternehmen profitieren jedoch auch mittelständische Betriebe, wie der Fuhrbetrieb Fromm GmbH, von den großzügigen Grundstückszuschnitten, die Potenzial für firmeninterne Erweiterungen bieten.

Bodenrichtwert 34,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

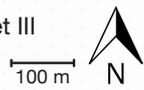
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1 (uneingeschränkte Genehmigung)			
Bebauungspläne	BPL Nr. 30 „Alter Flugplatz Südwest“, 2001 - ergänzt durch BPL Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“	BPL Nr. 37 „Alter Flugplatz Süd“, 2003	BPL Nr. 40 „Alter Flugplatz Süd/Wilhelminenhof“, 2003 - ergänzt durch BPL Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“	BPL Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“, 2012
Art der baulichen Nutzung	GI	GI	GI	GE, GI
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,75 max. Gebäudehöhe: 10 - 12 m	GRZ: 0,8 max. Gebäudehöhe: 16,5 m	GRZ: 0,8 GFZ: 2,4	GE / GI GRZ: 0,8 / 0,8 GFZ: 2,0 / 2,4 max. Geb.-höhe: 18,5 m
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bereiche B & C: selbstständige Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Kantinen und privilegierte Betriebswohnungen unzulässig - Betriebe und Anlagen d. Abstandsklassen I bis III unzulässig - Ausschluss allgemein zulässiger Einzelhandelsbetriebe (außer Kioske, Backshops u.Ä.) - Ausnahmsweise Zulässigkeit von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben u.A. unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops 	<ul style="list-style-type: none"> - Nur Anlagen der Abstandsklasse IV bis VII zulässig (Abstandsklasse III ausnahmsweise zulässig) 	<ul style="list-style-type: none"> - GI 1: Anlagen der Abstandsklasse I und II unzulässig - GI 2: Anlagen der Abstandsklassen I, II und III (nur ausnahmsweise) unzulässig - zulässiger Einzelhandelsbetriebe (außer Kioske, Backshops u.Ä.) - Ausnahmsweise Zulässigkeit von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben u.A. unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops 	<ul style="list-style-type: none"> - GE: Anlagen der Abstandsklassen I, II, III und IV unzulässig - GI 1: Anlagen der Abstandsklassen I, II und III unzulässig - GI 2: Anlagen der Abstandsklassen I und II unzulässig

Restriktionskarte



Gewerbpark Süd - Legende

- | | | |
|-----------------------------|---|------------------------|
| Gemeindegebietsgrenze | Industriegebiet | Bodenkontamination |
| Grenze Gewerbegebiet | Straßen und Wege | Denkmalschutzbereich |
| Gewerbliche Baufläche | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Immissionsschutzwald |
| Wohnbaufläche | Wasserfläche | Klimaschutzwald |
| Sonderbaufläche Fotovoltaik | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | Geschütztes Biotop |
| Gewerbegebiet | | Wasserschutzgebiet III |



Restriktionen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Im Gebiet* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Aufnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Denkmalschutzbereiche: *Umliegend* - Es besteht die gesetzliche Verpflichtung des Schutzes und der Erhaltung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren. Eine bisherige rechtmäßige Nutzung ist weiterhin erlaubt. Nutzungsänderungen können nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Schutz- und Erholungswälder: *Im Gebiet* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Im Gebiet* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

Wasserschutzgebiet: *Im Gebiet* - Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trinkwasserschutzzonen ist nur

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●○○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●○	
Aufenthaltsqualität	●●○○	
Erschließung öff. Raum	●●○○	
Erschließung priv. Raum	●●●●	
Räumliche Erschließung	●●●○	
ÖPNV	●●●○	
Versorgungseinrichtungen	●●●○	

Qualitäten	Mängel
große Grundstückszuschnitte mit ausreichend privaten Park- und Vorstauflächen	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum
gute Anbindung an die Bundesstraße B 96 und die Autobahnen A 10 und A 111	fehlende fehlende Park- sowie Vorstauflächen für PKW und LKW im öffentlichen
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Rewestraße“	unübersichtliche Eingangssituation mit unzureichender Beschilderung

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Prüfung der durch Photovoltaik genutzten Flächen auf die Möglichkeit einer gewerblichen Nachnutzung

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Ausbau bzw. Optimierung der Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Stadtmitte Oranienburg und Leegebruch (M.2.2)
- Prüfung der Realisierbarkeit von zusätzlichen Vorstauflächen in Form von LKW-Stellplätzen sowie einfachen Sanitäranlagen

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Aufwertung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Grünbereiche als Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter:innen der ansässigen Unternehmen (M.5.1)
- Bedarfsermittlung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (bspw. Kita) in Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen (insb. mit REWE) im Hinblick auf die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes sowie ggf. Prüfung der Schaffung entsprechender Angebote (M.5.3)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Schärfung des Standortprofils mit Fokus auf Logistik im nördlichen Teilbereich sowie Recycling im südlichen Teilbereich (M.6.2)
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Orientierung durch einheitliche Beschilderung und Wegweisung

Innovationsforum Lehnitzstraße

Lehnitzstraße, 16515 Oranienburg

Fläche

25,7 ha

Auslastung

69 %

Freifläche

8,1 ha

Standorttyp

Gewerbegebiet

Branchenschwerpunkte

Handwerk | Pharmaindustrie | Umwelt-
 technik

Eigentümer

privat und kommunal



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das Innovationsforum Lehnitzstraße befindet sich südlich des Oranienburger Stadtzentrums und wird mittig in nord-südlicher Richtung durch die Lehnitzstraße durchquert. Westlich des Gewerbegebiets erstreckt sich der Verlauf der Havel und schafft eine natürliche Grenze des Innovationsforums. Östlich grenzt der Bahnhof Oranienburg sowie die Bahntrassen der S- und Regionalbahn an. Das Gewerbegebiet ist somit direkt an den überörtlichen ÖPNV angebunden. Nördlich und südlich begrenzen Wohnbauflächen die Gewerbeflächen.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der Lehnitzstraße wird der nord-östliche Teil des Gewerbegebiets direkt erschlossen. Das bisher untergenutzte Teilgebiet südwestlich der Lehnitzstraße ist zudem über innergebietliche Straßenverbindungen zugänglich.



Straße

B 96 5 km
 B 273 1 km
 A 10/A 111 6 km



Bahnhof

Oranienburg 1 km
 Lehnitz (S) 900 m



Busanbindung

nicht fußläufig
 erreichbar



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 11 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 2 km



Verlauf der Lehnitzstraße

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar
 im Gebiet vorhanden (REWE)

Breitbandversorgung

überwiegend 50 - 100 Mbit/s
 verfügbar



Ansicht Betriebssitz Takeda

Standortcharakteristika

Das Innovationsforum Lehnitzstraße ist einer der führenden Life Sciences-Standorte der Region und bietet unter anderem dem international tätigen Pharma-Unternehmen „Takeda“ einen sehr gut angebundenen Entwicklungs- und Produktionsstandort. Neben dem Großunternehmen, das das Gewerbegebiet entlang der Lehnitzstraße deutlich prägt, ist das Innovationsforum zudem Standort kleiner und mittlerer Betriebe aus dem Bereich Umwelttechnik, wie beispielsweise der Kampfmittelbeseitigung, sowie zahlreicher Dienstleister, die von der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe zum Bahnhof Oranienburg profitieren.

Bodenrichtwert 29,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1 / Typ 2 (nord-östlicher Teilbereich)
Bebauungspläne	BPL Nr. 7.3 „Innovationsforum Lehnitzstraße“ (Erste Änderung), 2017 - ergänzt durch BPL Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“
Art der baulichen Nutzung	GEe, GE 1, GE 2, GE 3
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,6 BMZ: 5,4 max. Gebäudehöhe: 46 m (über NHN)
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I-V unzulässig (Anlagen Klasse V ausnahmsweise mit Nachweis zulässig) - GEe nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig - ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten unzulässig - In Baugebieten ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nicht Bestandteil des B-Plans - allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen (ausgenommen: Kioske, Backshops u.Ä.) - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig; maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment - an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben u.A. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig - Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig

Restriktionen

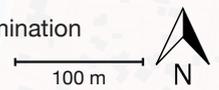
Bodenkontamination: Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Restriktionskarte



Innovationsforum Lehnitzstraße - Legende

- | | | |
|-----------------------|--|---|
| Grenze Gewerbegebiet | Gemeinbedarfsfläche | Bahnfläche |
| Gewerbliche Baufläche | Gewerbegebiet | Ver- und Entsorgung |
| Gemischte Baufläche | Eingeschränktes Gewerbe-/Industriegebiet | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen |
| Wohnbaufläche | Straßen und Wege | Wasserfläche |
| Sonderbaufläche | Planstraße | Bodenkontamination |
| Potenzialflächen | | |



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●○○	
Aufenthaltsqualität	●●○○	
Erschließung öff. Raum	●○○○	
Erschließung priv. Raum	●●●○	
Räumliche Erschließung	●●○○	
ÖPNV	●●●●	
Versorgungseinrichtungen	●●●●	

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraße B 273 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum
	baulicher Zustand der Bestandsgebäude sowie Zustand der Verkehrsflächen zu Teilen verbesserungswürdig
fußläufige Erreichbarkeit eines Supermarktes sowie gut ausgebaute Geh- und Radwege	fehlende Park- sowie Vorstaufflächen für PKW und LKW im öffentlichen und privaten Raum

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Fortschreibung der Standortstudie aus dem Jahr 2015 als Grundlage für die Aktivierung der ungenutzten Teilbereiche sowie die zukünftige Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets
- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung der Teilfläche zwischen Saarlandstraße und Havel (ehemaliges Rußwerk) (M.1.1)
- Schaffung von Entwicklungsvoraussetzungen durch die Unterstützung der Eigentümer:innen bei der Durchführung der erforderlichen Altlastensanierung sowie Kampfmittelsuche und -beseitigung mit hoher Priorität (Gefahrenlage laut Spyra-Gutachten: 9-10) (M.1.4)
- Machbarkeitsstudie zur Realisierung eines innenstadtnahen (kommunalen) Handwerker-Gewerbehofs und Gründerzentrums auf Flächen der Stadt bzw. Stadtwerke

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Havel-Ufer (M.2.2)
- Neuordnung und Verbesserung der Erschließungssituation durch Errichtung entsprechender öffentlicher Erschließungsstraßen im Teilbereich zwischen Lehnitzstraße und Havel (s. auch Bebauungsplan Nr. 7.6) (M.2.4)

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Bedarfsermittlung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (bspw. Kita) in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmen (insb. Takeda) sowie ggf. Prüfung der Schaffung entsprechender Angebote (M.5.3)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Schärfung des Standortprofils mit Fokus auf das Cluster Life Sciences (insb. wissensbasierte Unternehmen) sowie perspektivisch auch Handwerk und kleinteiliges Gewerbe ggf. in Form eines Handwerker-gewerbehofes (M.6.2)

Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee

Stolzenhagener Chaussee/ Finkenweg, 16515 Oranienburg

Fläche

5,4 ha

Auslastung

95 %

Freifläche

0,28 ha

Standorttyp

Gewerbegebiet

Branchenschwerpunkte

Kosmetik & Körperpflege | Chemie-industrie

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee befindet sich im Ortsteil Zehlendorf und ist rund 10 km vom Oranienburger Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet wird südlich durch die Landesstraße Stolzenhagener Chaussee erschlossen, welche im weiteren westlichen Verlauf eine Anbindung an die B273 darstellt. Westlich an das Gewerbegebiet grenzt eine Bahntrasse der Deutschen Bahn sowie dahinter gelegene Wohnbauflächen an. Richtung Norden und Osten erstrecken sich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu Teilen als Erweiterungsflächen der ansässigen Unternehmen in Betracht gezogen werden können.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Die Betriebsgrundstücke des Gewerbegebiets werden direkt über die Stolzenhagener Chaussee erschlossen. Im mittleren Teilbereich dient eine innerbetriebliche Privatstraße der Erschließung der gewerblichen Bauflächen.



Straße

B 273 6 km
 B 109 6 km
 A 10/A 111 13 km



Bahnhof

Oranienburg 12 km
 Schmachtenhagen 5 km



Busanbindung

Alte Dorfstr. (805) 700 m



Flughafen

Berlin-Brandenburg 70 km



Hafen

Velten 22 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 7 km



Eingangssituation des Gewerbegebiets

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

k.A.



Ansicht Gewerbegebiet aus nördlicher Richtung

Standortcharakteristika

Das Gewerbegebiet an der Stolzenhagener Chaussee kennzeichnet sich insbesondere durch die Unternehmen E. Mierau Spray-Chemie e.K., die Kryolan GmbH sowie die Interlamina GmbH, die der Chemie- und Kosmetikbranche zugeordnet werden können, aus. Weitere Flächenpotenziale für neue Betriebsansiedlungen bietet der spezialisierte Standort außerhalb des Oranienburger Stadtgebiets nicht.

Bodenrichtwert 10,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 2
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben auf Teilflächen gem. § 34 BauGB
	BPL Nr. 53 „Erweiterung Gewerbegebiet nördlich der Stolzenhagener Chaussee“ 2009
Art der baulichen Nutzung	GE(e)
Maß der baulichen Nutzung	GR 10.000 m ² , maximale Gebäudehöhe: 8,5 m
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Nur Betriebe zulässig, die nach Störgrad im Mischgebiet zulässig - Vergnügungsstätten unzulässig

Restriktionen

Bodenkontamination: *Umliegend* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

SPA-Gebiet (Europ. Vogelschutz): *Angrenzend* - Bei Plänen und Projekten, welche ein Vogelschutzgebiet nachteilig beeinträchtigen könnten, sind vorher Verträglichkeitsuntersuchungen im Sinne der Habitatrichtlinie durchzuführen.

Wohnbebauung: *Umliegend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbestandort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●○	
Aufenthaltsqualität	●●●●	
Erschließung öff. Raum	●●●●	
Erschließung priv. Raum	●●●●	
Räumliche Erschließung	●○○○	
ÖPNV	●○○○	
Versorgungseinrichtungen	●○○○	

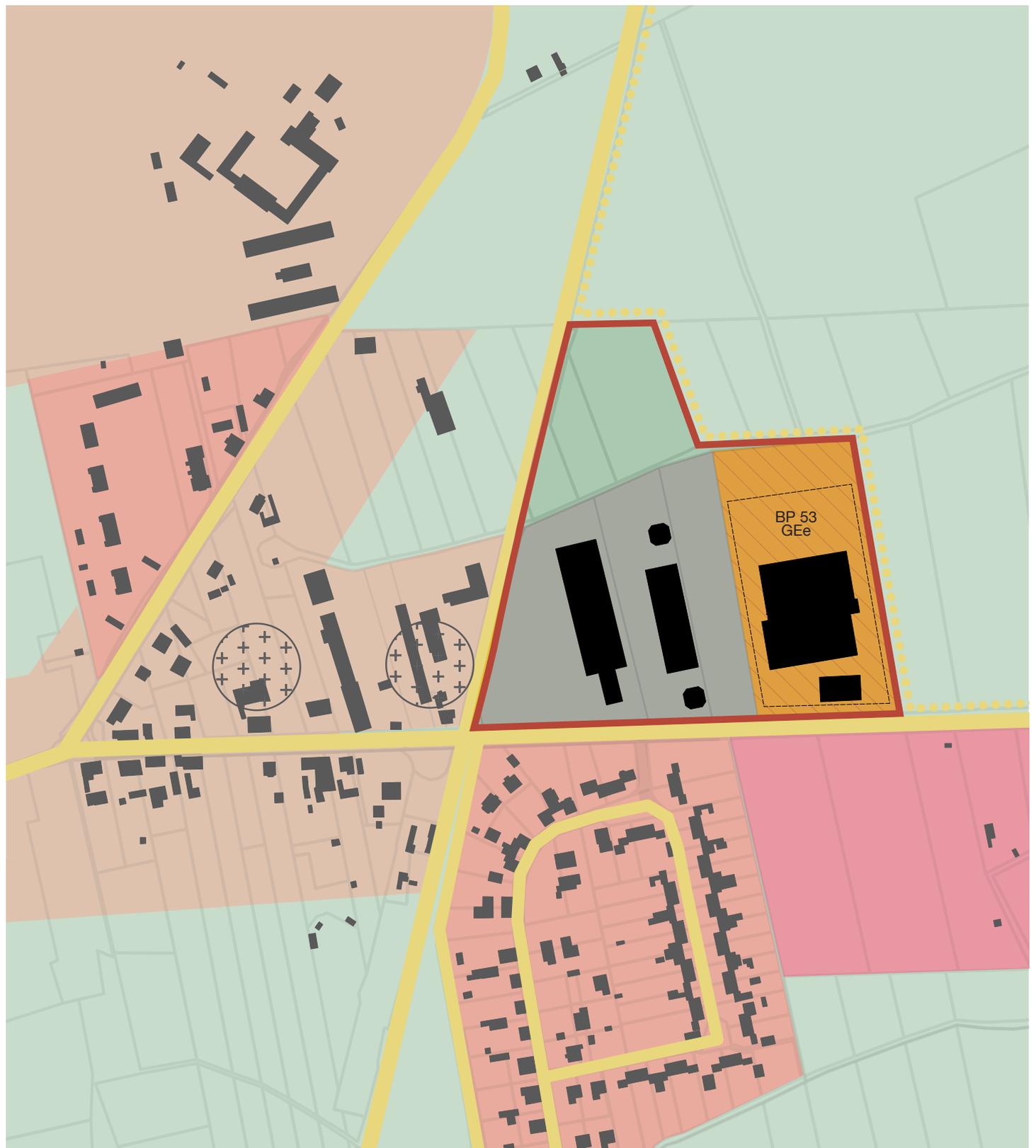
Qualitäten	Mängel
sehr guter Zustand der privaten Flächen und Bestandsgebäude	große Entfernung zu Bundesstraßen sowie fehlende Autobahnanbindung
sehr gute Erschließungssituation auf den privaten Flächen	ungenügende Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen
	fehlende Geh- und Radwegeanbindung

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

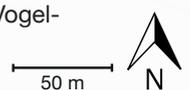
- Einrichtung einer Rad- und Fußwegeinfrastruktur entlang der Stolzenhagener Chaussee (M.2.2)

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Stolzenhagener Chaussee - Legende

- | | | |
|-----------------------|--|---|
| Grenze Gewerbegebiet | Sonderbaufläche | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen |
| Gewerbliche Baufläche | Eingeschränktes Gewerbe-/Industriegebiet | Bodenkontamination |
| Gemischte Baufläche | Straßen und Wege | SPA-Gebiet (Europ. Vogelschutz) |
| Wohnbaufläche | | |



Gewerbehof Germendorf

Veltener Straße 36-37, 16515 Oranienburg

Fläche

4,4 ha

Auslastung

100 %

Freifläche

0 ha

Standorttyp

Gewerbehof

Branchenschwerpunkte

Baugewerbe | Logistik und Transport |
 Handel | Handwerk | Maschinen- und
 Anlagenbau

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbehof Germendorf ist südlich des Germendorfer Ortskerns gelegen und wird direkt durch den nord-südlichen Verlauf der Veltener Straße erschlossen. Südlich wird das Gewerbegebiet durch die in ost-westlicher Richtung verlaufenden Annahofer Straße begrenzt. Die nördlich und östlich direkt angrenzenden Wohnnutzungen wirken sich zudem auf das Emissionskontingent des gesamten Gewerbegebietes aus.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Ausgehend der Veltener Straße werden die ansässigen Unternehmen und Lagerflächen durch eine umlaufende Durchwegung sowie durch einzelne Stichstraßen erschlossen.



Straße

B 96 2 km
 B 273 2,5 km
 A 10/A 111 7,5 km



Bahnhof

Oranienburg 6 km



Busanbindung

Germendorf 500 m
 Dorfstr.
 (823/24)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 7 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 6 km



Ansicht Einfahrt Gewerbegebiet

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 50 - 100 Mbit/s
 verfügbar



Ansicht ansässige Unternehmen

Standortcharakteristika

Der Gewerbehof ist insbesondere durch seine Hallenstruktur geprägt und bietet vorrangig kleinen Unternehmen unterschiedlicher Branchen einen gut angeschlossenen Betriebsstandort. Vor allem Unternehmen des Bereiches Transport und Logistik, wie beispielsweise der Transport & Abschleppservice Christian Rogge oder die Kerkhoff Transporte GmbH & Co. KG, sind hier ansässig. Darüber hinaus stehen Stellplätze sowie Lagerflächen zur Miete zur Verfügung.

Bodenrichtwert k.A.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Typ 3 (Dorflagen)
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB

Restriktionen

Wohnbebauung: *Angrenzend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbestandort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●	○ ○ ○ ○
Erscheinungsbild priv. Raum	● ●	○ ○ ○
Aufenthaltsqualität	●	○ ○ ○ ○
Erschließung öff. Raum	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○
Erschließung priv. Raum	● ●	○ ○ ○
Räumliche Erschließung	● ●	○ ○ ○
ÖPNV	● ● ●	○
Versorgungseinrichtungen	● ● ●	○ ○

Qualitäten	Mängel
Lager- und Stellplätze zur Miete	fehlende Aufenthaltsflächen
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Germendorf Dorfstraße“	fehlende Vorstaufflächen für LKW
fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen	keine Erweiterungspotenziale vorhanden

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Prüfung von baulichen Ergänzungsmöglichkeiten des Gewerbehofs zur Steigerung der Attraktivität des Gewerbehofs (bspw. Büroflächen und Sozialräume)
- Sicherung der gewerblich genutzten Flächen durch Änderung des Flächennutzungsplans und Darstellung als gewerbliche Baufläche Typ 1 (M1.1)

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Herstellung eines durchgängigen Rad- und Fußwegs entlang der Veltener Straße und Einbindung in das Rad- und Fußwegenetz der Stadt Oranienburg (M.2.2)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Förderung der Standortvermarktung mit Fokus auf die verstärkte Ansiedlung höherwertiger Nutzungen (anstelle von reinen Lagernutzungen)
- Schärfung des Profils als Standort für kleinere Bau- und Handwerksunternehmen (M.6.2)

Restriktionskarte



Gewerbehof Germendorfer Allee

Germendorfer Allee 20, 16515 Oranienburg

Fläche

3,6 ha

Auslastung

100%

Freifläche

0 ha

Standorttyp

Gewerbehof

Branchenschwerpunkte

Baugewerbe | Dienstleistungen | Groß- und Einzelhandel | Handwerk | Metallindustrie

Eigentümer

privat



Lage

Der Gewerbehof Germendorfer Allee befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Oranienburg und wird über die Bundesstraße 273 aus südöstlicher Richtung erschlossen. Westlich und nördlich ist der Gewerbehof von Grünflächen umgeben, die als Ausgleichsflächen der B 96 zu erhalten sind. Östlich befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft das Hospiz Oberhavel.



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbehofs erfolgt direkt von der Germendorfer Allee aus. Innerhalb des Gewerbehofs werden die einzelnen Unternehmen durch eine umlaufende Durchwegung sowie eine Stichstraße erschlossen.



Straße

B 96 600 m
 B 273 angrenzend
 A 10/A 111 7 km



Bahnhof

Oranienburg 3,5 km



Busanbindung

Eden 100 m
 (824)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 11 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 4 km



Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant

Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar

fußläufig in 150 m erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 50 - 100 Mbit/s verfügbar



Standortcharakteristika

Der Gewerbehof Germendorfer Allee bietet insbesondere kleinen und mittleren Betrieben aus den Bereichen Handwerk und Dienstleistungen flexible Flächenzuschnitte zur Werkstatt-, Büro und Lagernutzung. Eine Vielzahl der rund 40 ansässigen Betriebe ist außerdem dem Baugewerbe, dem Groß- und Einzelhandel sowie dem KfZ-Gewerbe zuzuordnen. Die Unternehmen profitieren im besonderen Maße von der gut erschlossenen Lage des Gewerbehofs mit unmittelbarer Anbindung an die B 96.

Bodenrichtwert 16,00 €/m², Stand: 31.12.2019

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Typ 2
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB
	BPL Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“ 2019
Art der baulichen Nutzung	Steuerung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben
Maß der baulichen Nutzung	nicht festgesetzt
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none">- zentrenrelevante Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine nachteilige Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten ist- Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben u.A. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig

Restriktionen

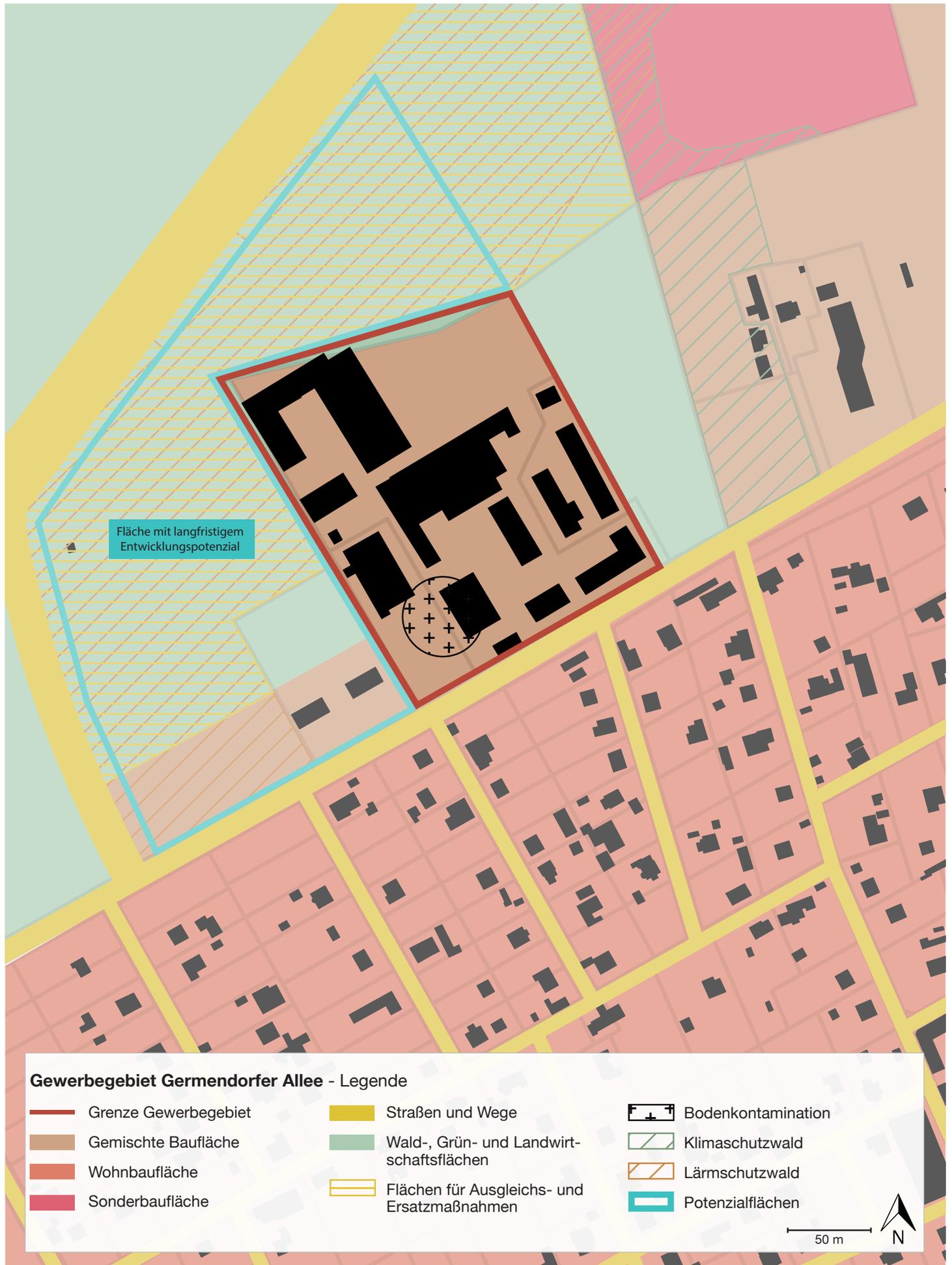
Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Angrenzend* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Aufnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Schutz- und Erholungswälder: *Angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Wohnbebauung: *Umliegend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbestandort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Restriktionskarte



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●○○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●○○	
Aufenthaltsqualität	●●○○	
Erschließung öff. Raum	○○○○	
Erschließung priv. Raum	●●●○	
Räumliche Erschließung	●●●○	
ÖPNV	●●●○	
Versorgungseinrichtungen	●●●●	

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraßen B 96 und B 273 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	fehlende Grünstrukturen
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Eden“	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum
fußläufige Erreichbarkeit eines Supermarktes	baulicher Zustand der Bestandsgebäude sowie Zustand der Verkehrsflächen verbesserungswürdig

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

- Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten und Interessenslage des Eigentümers des bestehenden Gewerbehofs (Potenzialfläche)
- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der gewerblichen Nutzung im heutigen Mischgebiet durch Neuausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (M1.1 + M.1.3)
- Unterstützung der Kampfmittelsuche und -beseitigung mit nachgeordneter Priorität (Gefahrenlage laut Spyra-Gutachten: 1) (M.1.4)

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Abstimmung mit Flächeneigentümer zur gestalterischen Aufwertung der innergebietlichen Erschließungsstraßen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (M.2.4)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Schärfung des bestehenden Standortprofils mit Fokus auf Handwerk, Dienstleistungen, Produktion und Baugewerbe (M.6.2)
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Gewerbehofs durch einheitliche Beschilderung und Wegweisung

Gewerbegebiet „Maschinenfabrik Schmachtenhagen“
 Stegweg 2-8, 16515 Oranienburg

Fläche

2,5 ha

Auslastung

100 %

Freifläche

0 ha

Standorttyp

Gewerbliche Baufläche

Branchenschwerpunkte

Maschinenbau und Anlagenbau

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Schmachtenhagen, rund sieben Kilometer östlich des Oranienburger Stadtzentrums gelegen. Im Norden, Osten und Süden grenzen insbesondere Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Gewerbeflächen an. In westlicher Nachbarschaft befinden sich sowohl Grün- als auch durch Wohnnutzung gekennzeichnete Flächen des Ortszentrums Schmachtenhagen.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird südlich durch den Stegweg erschlossen. In westlicher Richtung - über die Schmachtenhagener Dorfstraße - besteht eine nahegelegene Verbindung zur Bundesstraße 237 und somit eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum Oranienburgs.



Straße

B 96 12 km
 B 273 700 m
 A 10 13 km



Bahnhof

Schmachtenhagen 1 km
 Oranienburg 6,5 km



Busanbindung

E.-T.-Platz 600 m
 (805, 813)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 70 km



Hafen

Velten 17 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 6 km



Ansicht Unternehmenszufahrt

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

überwiegend 50 Mbit/s
 verfügbar



Ansicht Gewerbefläche

Standortcharakteristika

Die Maschinenfabrik Schmachtenhagen GmbH ist alleiniger Nutzer der gewerblichen Bauflächen am Ortsrand von Schmachtenhagen. Das Gewerbegebiet zeichnet sich insbesondere durch die zur Produktion genutzten Hallen sowie die diese umgebenden versiegelten Lagerflächen aus. Kleinflächige Entwicklungen sind am Standort derzeit noch möglich.

Bodenrichtwert k.A.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 2
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB

Restriktionen

Denkmalschutzbereiche: *Umliegend* - Es besteht die gesetzliche Verpflichtung des Schutzes und der Erhaltung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren. Eine bisherige rechtmäßige Nutzung ist weiterhin erlaubt. Nutzungsänderungen können nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Schutz- und Erholungswälder: *Angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Wohnbebauung: *Angrenzend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbe Standort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Bewertungen

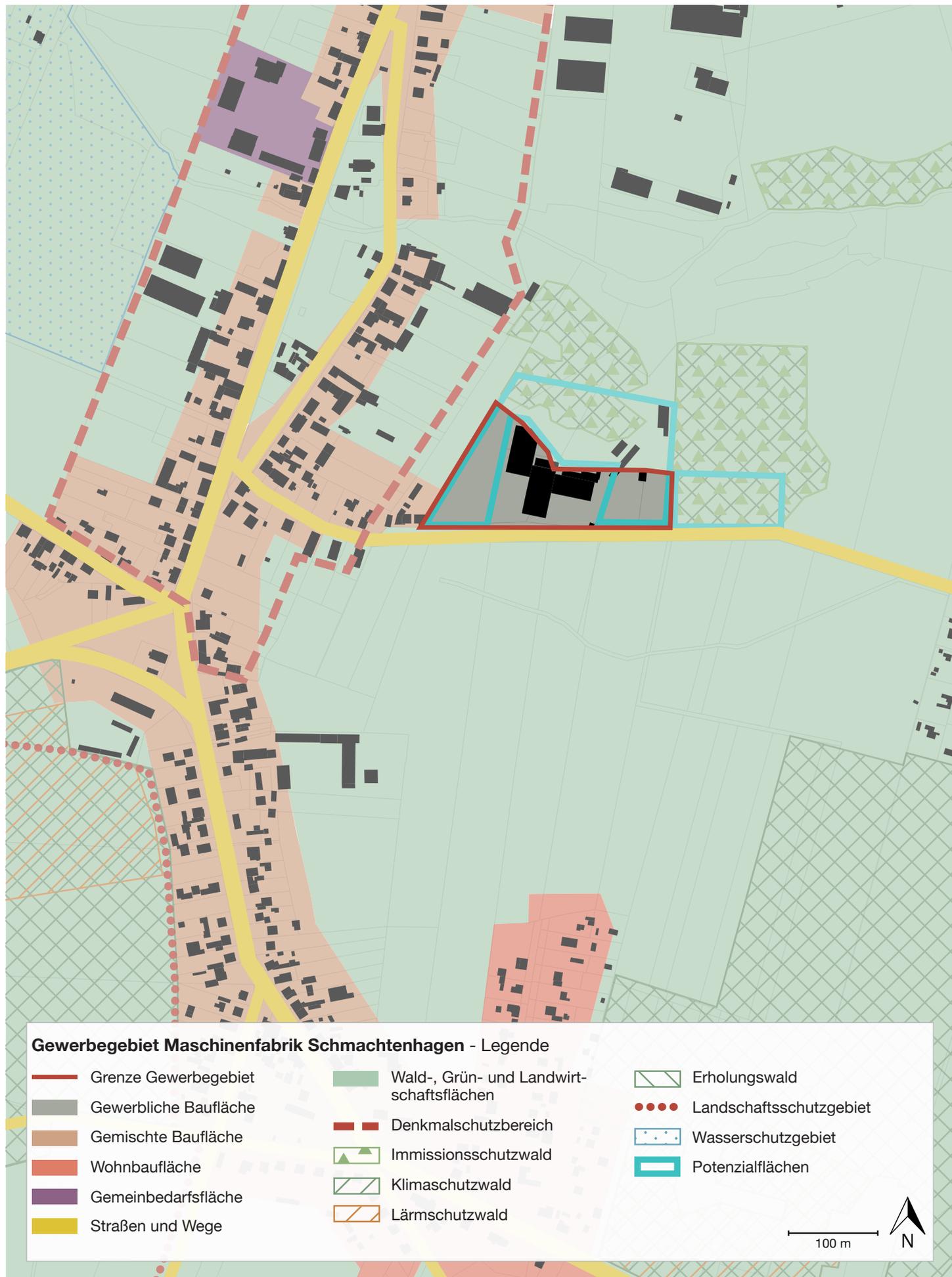
	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●	○ ○ ○ ○
Erscheinungsbild priv. Raum	● ●	○ ○
Aufenthaltsqualität	●	○ ○ ○ ○
Erschließung öff. Raum	●	○ ○ ○ ○
Erschließung priv. Raum	● ●	○ ○
Räumliche Erschließung	● ●	○ ○
ÖPNV	● ● ●	○
Versorgungseinrichtungen	●	○ ○ ○ ○

Qualitäten	Mängel
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Ernst-Thälmann-Platz“	fehlende Versorgungseinrichtungen
fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes Schmachtenhagen	periphere Lage mit wenigen Synergien zur Stadt Oranienburg
	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte

Handlungsempfehlungen

Aufgrund der Lage und der räumlichen Rahmenbedingungen des Standortes bestehen keine konkreten Handlungsbedarfe, die Maßnahmen zur Sicherung oder Aufwertung erfordern.

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Ortseingang Wensickendorf West
 Hauptstraße 69, 16515 Oranienburg

Fläche

2,2 ha

Auslastung

73 %

Freifläche

6.000 m²

Standorttyp

Gewerbegebiet

Branchenschwerpunkte

Lagerei | Logistik und Transport

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das Gewerbegebiet befindet sich im Ortsteil Wensickendorf und ist rund 10 km östlich vom Oranienburger Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet wird nördlich durch die B 273 erschlossen, die eine direkte Verbindung nach Oranienburg darstellt. Westlich und südlich wird das Gewerbegebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein Landschaftsschutzgebiet. Richtung Osten schließt sich der Ortskern Wensickendorf mit überwiegend der Wohn- und Mischnutzung dienenden Flächen an.



Luftbild Gewerbepark | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet ist direkt an der B 273 gelegen und somit regional gut angeschlossen. Da es sich um eine kleinteilige Splitteransiedlung handelt, besteht lediglich eine direkte Zuwegung auf den Privatgrundstücken der gewerblichen Nutzer. Eine verbindende innere Erschließung ist hier nicht vorhanden.



Straße

B 96 15 km
 B 273 angrenzend
 A 10 9 km



Bahnhof

Wensickendorf 1,2 km
 Oranienburg 9 km



Busanbindung

Hauptstr. 400 m
 (805)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 73 km



Hafen

Velten 20 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 9 km



Ansicht Unternehmenszufahrt Ost



Ansicht Unternehmenszufahrt West

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

k.A.

Standortcharakteristika

Der Standort ist durch zwei ansässige Unternehmen gekennzeichnet, die in den Bereichen Landwirtschaft und Transport tätig sind. Das Gewerbegebiet am Ortseingang Wensickendorf West kann als kleinräumige Splitteransiedlung bezeichnet werden und weist entlang der B 273 noch einzelne Entwicklungspotenziale auf. Auch im rückwertigen Bereich der Gewerbegrundstücke bestehen kleinräumige Flächenpotenziale, die für eine Betriebserweiterung genutzt werden könnten.

Bodenrichtwert k.A.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 2
Bebauungspläne	Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB

Restriktionen

Landschaftsschutzgebiet: *Umliegend* - Der Gesamtcharakter des geschützten Gebietes ist zu erhalten. Verboten sind aus diesem Grund jegliche Handlungen, die den Gesamtcharakter des Gebiets verändern; dies betrifft insbesondere die Bebauung.

Schutz- und Erholungswälder: *Umliegend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Wohnbebauung: *Umliegend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbestandort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●○○	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●○○	
Aufenthaltsqualität	●○○○	
Erschließung öff. Raum	●●●●	
Erschließung priv. Raum	●●○○	
Räumliche Erschließung	●●○○	
ÖPNV	●●●○	
Versorgungseinrichtungen	●●○○	

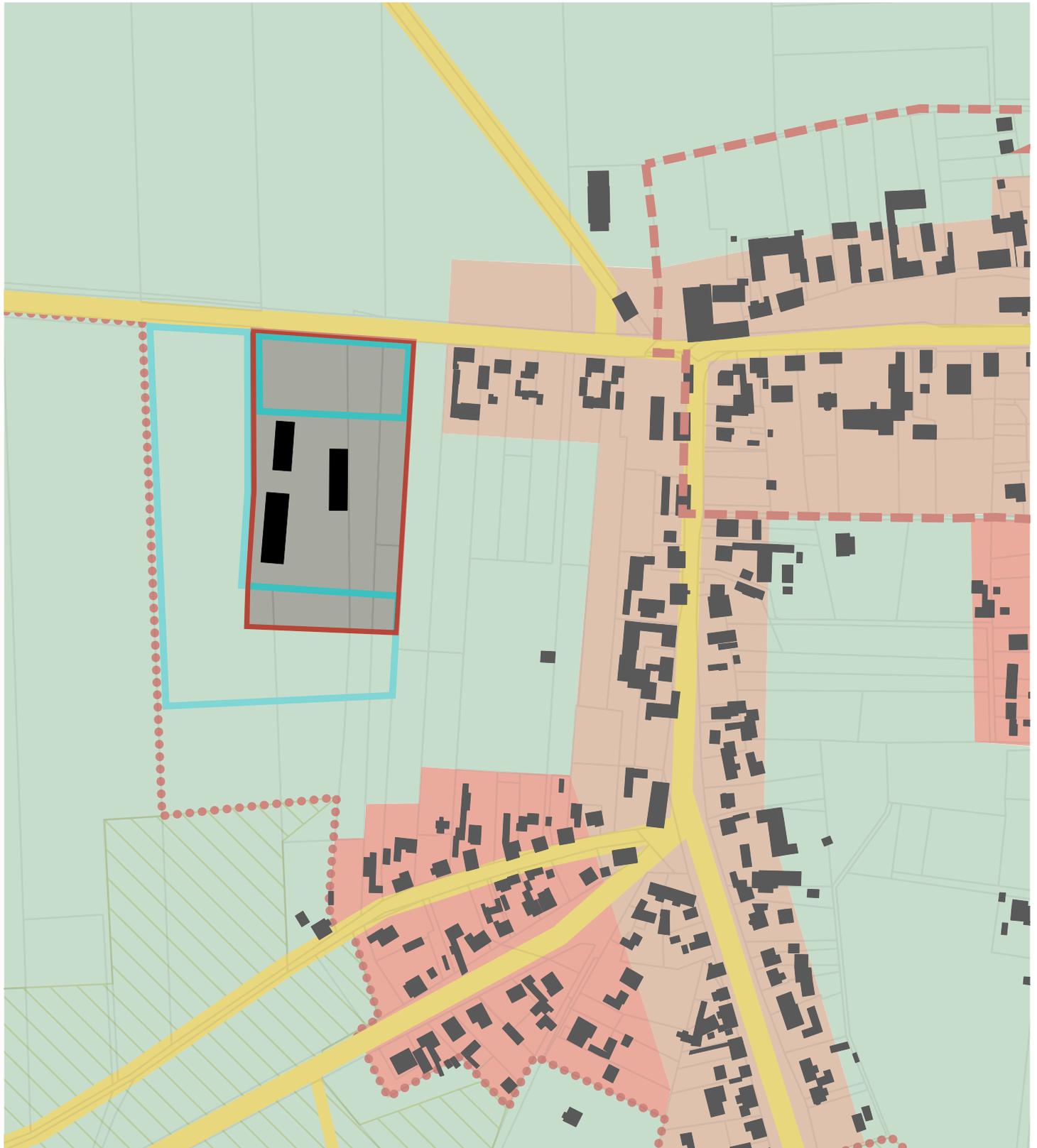
Qualitäten	Mängel
direkte Erschließung über die B 273	periphere Lage mit wenigen Synergien zur Stadt Oranienburg
fußläufige Erreichbarkeit des Busanbindung „Hauptstraße“	fehlende Aufenthaltsflächen und Treffpunkte
fußläufige Erreichbarkeit der Bahnanbindung „Wensickendorf Bahnhof“	

Handlungsempfehlungen

Handlungsschwerpunkt 1: Flächenentwicklung und Bestandssicherung

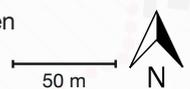
- Sicherung von Entwicklungsflächen für Erweiterungen der ansässigen Betriebe bzw. Neuansiedlungen weiterer Unternehmen durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Ortseingang Wensickendorf West - Legende

- | | | |
|-----------------------|---|-------------------------|
| Grenze Gewerbegebiet | Straßen und Wege | Bodendenkmal |
| Gewerbliche Baufläche | Wohnbaufläche | Landschaftsschutzgebiet |
| Gemischte Baufläche | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Erholungswald |
| | | Potenzialflächen |



Gewerbegebiet nördl. Germendorfer Dorfstr.
 Germendorfer Dorfstraße, 16515 Oranienburg

Fläche 17,9 ha	Standorttyp Gewerbegebiet
Auslastung 25 %	Branchenschwerpunkte Abfallwirtschaft Logistik und Transport (geplant)
Freifläche 13,6 ha	Eigentümer privat



Lage

Das in Planung befindliche Gewerbegebiet nördlich der Germendorfer Dorfstraße ist im Ortsteil Germendorf gelegen. Westlich und nördlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden wird das Gewerbegebiet durch den ost-westlichen Verlauf der Germendorfer Dorfstraße von der sich anschließenden Bebauung – einem Baumarkt und einem Supermarkt – abgegrenzt. Östlich des Gebietes befindet sich zudem eine Tankstelle sowie ein direkter Anschluss an die B 96.



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt westlich durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Straße „Am Wiesengrund“. Diese wird über die in Planung befindliche innergebietliche Erschließungsstraße mit der bestehenden Zufahrtsstraße ausgehend der Germendorfer Dorfstraße verbunden.

 Straße B 96 1 km B 273 1,5 m A 10/A 111 8 km	 Bahnhof Oranienburg 6 km
 Busanbindung Am Bahndamm (824) 700 m	 Flughafen Berlin-Brandenburg 60 km
 Hafen Velten 10 km	 Güterverkehr Schiene Oranienburg 6 km



Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen	
Kantine/ Restaurant	fußläufig in 450 m erreichbar
Supermarkt	fußläufig in 450 m erreichbar
Breitbandversorgung	k.A.



Standortcharakteristika

Nach dem aktuellen Planungsstand soll ein Teil des Gewerbegebiets nördlich der Germendorfer Dorfstraße insbesondere der Verlagerung des bisher südlich des Planungsgebiets ansässigen Unternehmens Winzler GmbH Spedition & Baustoffhandel dienen. Auf der Fläche des Gewerbegebiets befindet sich zudem ein Reiterhof, der in seiner Form planerisch gesichert und erhalten werden soll. Auch die östlich an den Reiterhof angrenzende Kompostieranlage soll im Rahmen der Planung gesichert werden.

Bodenrichtwert nicht vorliegend, Stand: Juli 2020

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche (vor FNP-Änderung)	
Bebauungspläne	BPL Nr. 136 „Gewerbegebiet nördlich Germendorfer Dorfstraße“ 2019 (in Aufstellung, noch nicht rechtskräftig)	
Art der baulichen Nutzung	GE	
Maß der baulichen Nutzung	GE 1 GRZ: 0,7 GFZ: 2,1 max. Firsthöhe: 47 m über NHN	GE 2 GRZ: 0,6 GFZ: 1,8 max. Firsthöhe: 47 m über NHN
Restriktive textliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none">- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig- Vergnügungsstätten unzulässig- Störfallbetriebe, von denen schwere Unfälle ausgehen, unzulässig	

Restriktionen

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

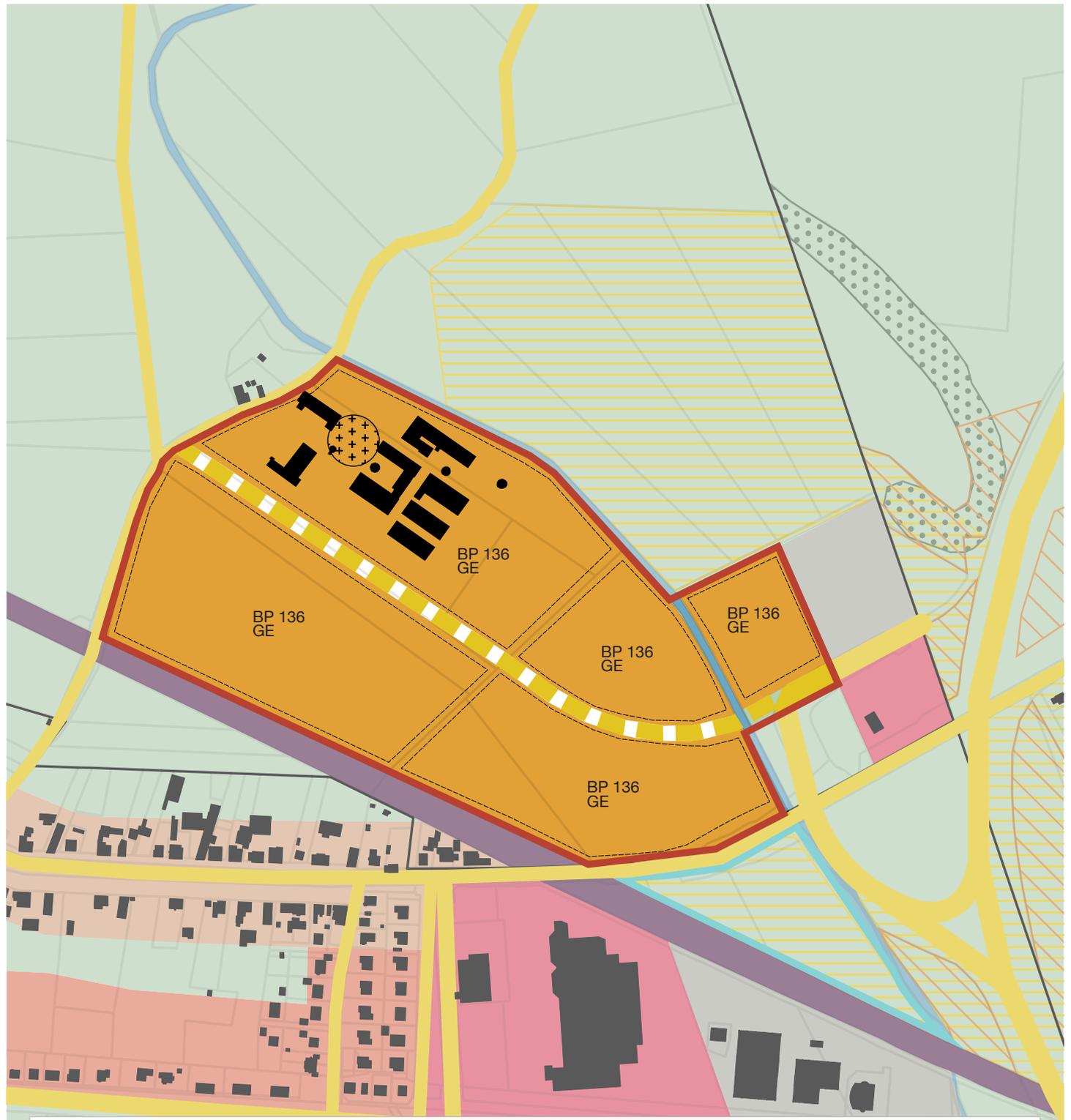
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Angrenzend* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Aufnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Schutz- und Erholungswälder: *Umliegend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Umliegend* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

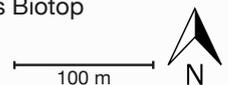
Wohnbebauung: *Umliegend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Germendorfer Dorfstraße - Legende

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| Grenze Gewerbegebiet | Straßen und Wege | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen |
| Gewerbliche Baufläche | Planstraße | Wasserflächen |
| Gemischte Baufläche | ehemalige Bahnfläche | Bodenkontamination |
| Wohnbaufläche | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Sichtschutzwald |
| Sonderbaufläche | Potenzialflächen | Geschütztes Biotop |
| Gewerbegebiet | | |



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●●	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●●	
Aufenthaltsqualität	●●●●	
Erschließung öff. Raum	●●●●	
Erschließung priv. Raum	●●●●	
Räumliche Erschließung	●●○○	
ÖPNV	●●○○	
Versorgungseinrichtungen	●●○○	

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraßen B 96 und B 273 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	Gewerbeflächen aufgrund des Planungsstandes erst mittel- bis langfristig verfügbar
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Am Bahndamm“	
fußläufige Erreichbarkeit verschiedener Versorgungseinrichtungen	

Handlungsempfehlungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen beschreiben jene *weiche* Maßnahmen, die ergänzend zu den bereits laufenden Bebauungsplan-Verfahren sowie den in diesem Rahmen geplanten Erschließungen, Flächenneuordnungen etc. umzusetzen sind.

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Taktverdichtung der Busanbindung 824 mit Haltepunkt Am Bahndamm zu den Stoßzeiten (M.2.1) sowie Prüfung einer Verlegung der Haltestelle

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen sowie Aufenthaltsräumen und Treffpunkten innerhalb des Gewerbegebietes (M.5.1)
- Förderung der Ansiedlung einer unternehmensübergreifenden Versorgungseinrichtung (bspw. Kantine) (M.5.2)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Entwicklung eines Standortprofils im Rahmen der Ausarbeitung einer regionalen Ansiedlungsstrategie und Flächenvergabepolitik des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (M.6.2)
- Aktive Flächenvermarktung auf Grundlage der regionalen Ansiedlungsstrategie (M.6.3)

Handlungsschwerpunkt 7: Flächenerwerb und Flächenvergabe

- Ansiedlungssteuerung und Profilierung durch Flächenvergabe auf Grundlage eines einheitlichen und transparenten Vergabekonzepts anhand festgelegter Vergabekriterien (s. Flächenvergabepolitik) (M.7.2)

Mobilitätspark B 96 / Germendorfer Dorfstr.

Germendorfer Dorfstraße, 16515 Oranienburg

Fläche

13.153 m²

Auslastung

100 %

Freifläche

0 ha

Standorttyp

Gewerbegebiet

Branchenschwerpunkte

Dienstleistungen | Gastronomie | Kraftfahrzeugbau

Eigentümer

privat



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Das sich in Planung befindliche Gewerbegebiet „Mobilitätspark B 96/ Germendorfer Dorfstraße“ ist im Ortsteil Germendorf, westlich des Oranienburger Stadtzentrums gelegen und wird umliegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Südlich des Gewerbegebiets befindet sich eine Tankstelle an der Anschlussstelle zur Bundesstraße 96.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Der Mobilitätspark wird aus südlicher Richtung durch einen Abzweig der Germendorfer Dorfstraße erschlossen, der auch die zentrale Zufahrt zur gegenüberliegenden Tankstelle darstellt und zudem im westlichen Verlauf das Gewerbegebiet „Germendorfer Dorfstraße“ erschließt.



Straße

B 96 500 m
 B 273 600 m
 A 10/A 111 6 km



Bahnhof

Oranienburg 5 km



Busanbindung

nicht fußläufig erreichbar



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 10 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 11 km



Ansicht Planungsgebiet

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant

nicht fußläufig erreichbar

Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

k.A.



Ansicht Grenze Plangebiet Ost

Standortcharakteristika

Gemäß des aktuellen Planungsstands beabsichtigt die Dabag (Deutsche Automobilberatung) ihren aktuellen Betriebssitz von der Germendorfer Dorfstraße in den Mobilitätspark zu verlagern, um an diesem Standort sowohl den bereits bestehenden Fahrzeughandel anzusiedeln als auch Flächen für Werkstätten, Gastronomie und weitere Dienstleistungen zu realisieren.

Bodenrichtwert nicht vorliegend, Stand: Juli 2020

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Tankstelle; Änderung zu Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne	VBP Nr. 132 „Mobilitätspark B 96/Germendorfer Dorfstraße“ 2019 (in Aufstellung, noch nicht rechtskräftig)
Art der baulichen Nutzung	Mobilitätszentrum mit folgenden Nutzungen: - Stellplätze - Verkaufsflächen für Angebote im Bereich Mobilität, - Werkstätten, - Büros und Dienstleistungen rund um das Thema Mobilität, - Gastronomie, - Präsentations- und Eventflächen, - Tankstelle und Elektroladesäulen.
Maß der baulichen Nutzung	Gebäudegrundfläche: 1.550 m ² max. Versiegelung Stellplätze und Zuwegungen: max. 8.000 m ² max. Firsthöhe: 47 m (über NHN)

Restriktionen

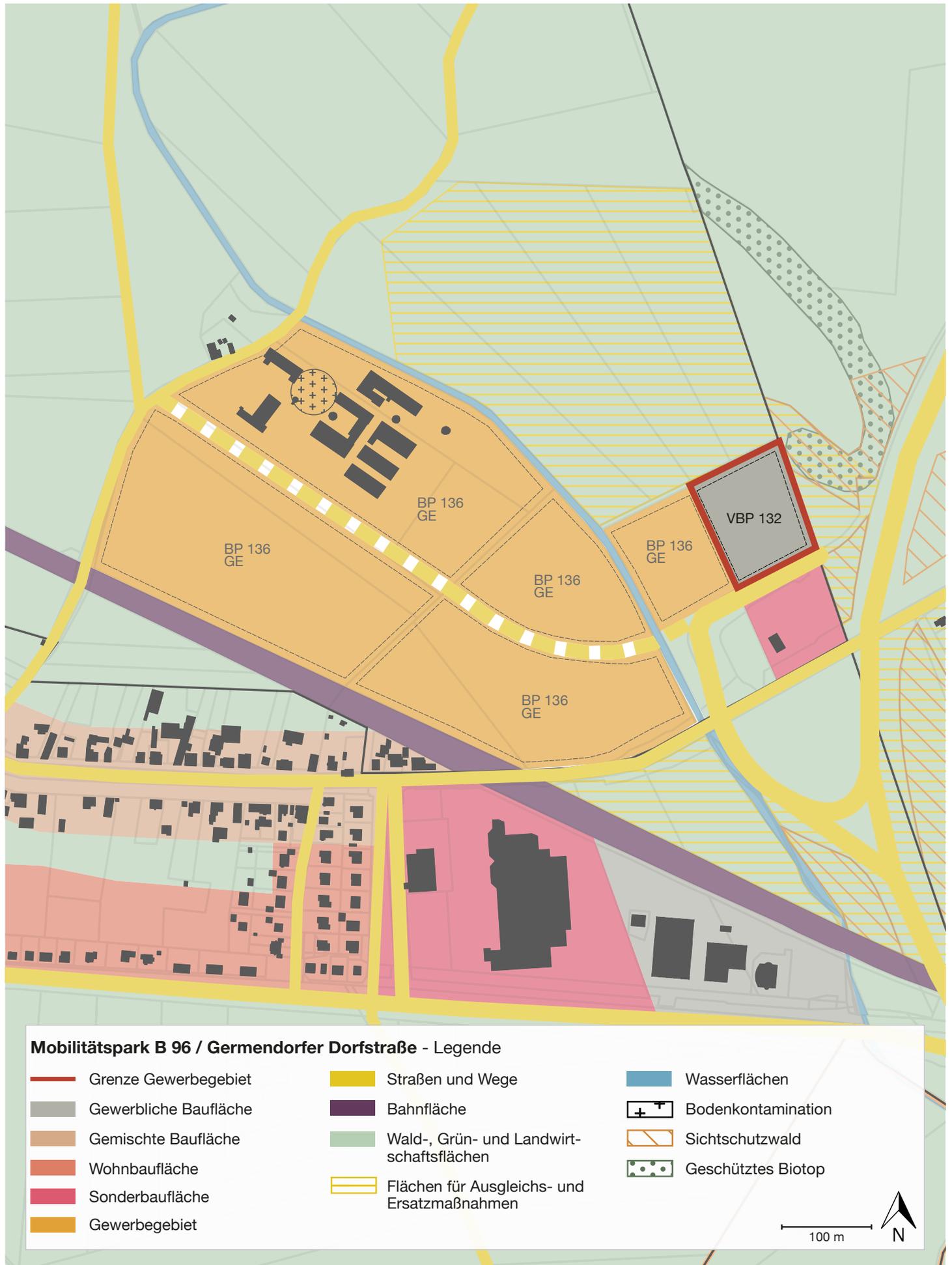
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: *Angrenzend* - Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich oder eine Verlegung ist in Aufnahmefällen möglich, jedoch mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Bodenkontamination: *Umliegend* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Schutz- und Erholungswälder: *Angrenzend* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Geschütztes Biotop: *Angrenzend* - Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

Restriktionskarte



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●●	
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●●	
Aufenthaltsqualität	●●●●	
Erschließung öff. Raum	●●●●	
Erschließung priv. Raum	●●●●	
Räumliche Erschließung	●●●○	
ÖPNV	●○○○	
Versorgungseinrichtungen	●○○○	

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraßen B 96 und B 273 sowie die Autobahnen A 10 und A 11	Gewerbeflächen aufgrund des Planungsstandes erst mittel- bis langfristig verfügbar; zudem sind Flächen bereits vollständig vergeben

Handlungsempfehlungen

Unter Berücksichtigung des bereits laufenden Bebauungsplan-Verfahrens sowie den in diesem Rahmen geplanten Erschließungen, Flächenneuordnungen etc. besteht an diesem Standort kein konkreter Handlungsbedarf.

Gewerbepark Süd-Nord / Bärenklauer Weg

Flugpionierstraße / Bärenklauer Weg, 16515 Oranienburg

Fläche

61,9 ha + 11 ha

Auslastung

0 %

Freifläche

72,9 ha

Standorttyp

Gewerbe- und Industriegebiet

Branchenschwerpunkte

noch keine Ansiedlung erfolgt

Eigentümer

privat und kommunal



Verortung im Gemeindegebiet

Lage

Der Gewerbepark befindet sich auf den Flächen des ehemaligen Flugplatzes südwestlich des Oranienburger Stadtzentrums und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Süd dar. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Walther-Bothe-Straße sowie die stillgelegte Bahnstrecke Oranienburg-Kremmen. Westlich begrenzt der nord-südliche Verlauf der B 96 einen Teil des Gewerbeparks sowie die ehemalige Erschließungsstraße des Flugplatzes. Im Osten schließt sich ein Fahrradweg entlang des Oranienburger Kanals an. Nordwestlich grenzt der Gewerbepark Süd-Nord zudem an das Plangebiet Bärenklauer Weg, welches aufgrund des gleichen örtlichen Bezugs bei der Betrachtung miteingebunden wird.



Luftbild Gewerbegebiet | Quelle: LGB

Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeflächen werden nördlich durch den Bärenklauer Weg erschlossen sowie innergebietslich durch die Weiterführung der Flugpionierstraße. Diese verläuft in südlicher Richtung durch den Gewerbepark Süd und mündet in die Birkenallee mit direkter Anbindung an die B 96.



Straße

B 96 1 km
 B 273 3 km
 A 10/A 111 6 km



Bahnhof

Oranienburg 6 km



Busanbindung

Rewestraße 800 m
 (804)



Flughafen

Berlin-Brandenburg 60 km



Hafen

Velten 13 km



Güterverkehr Schiene

Oranienburg 7 km



Ansicht Zufahrt Gewerbegebiet aus Süden



Bestandsgebäude (unter Denkmalschutz)

Sonstige Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen

Kantine/ Restaurant
 Supermarkt

nicht fußläufig erreichbar
 nicht fußläufig erreichbar

Breitbandversorgung

k.A.

Standortcharakteristika

Die Erweiterung des Gewerbeparks Süd soll insbesondere der Ansiedlung von Gewerbeunternehmen durch die Bereitstellung individueller Grundstückszuschnitte dienen. Derzeit befindet sich auf den Flächen des zukünftigen Gewerbegebiets Süd-Nord neben Bunkeranlagen, ehemaligen Technikgebäuden und weiteren Bauruinen auch die unter Denkmalschutz stehende „ehemalige Einfliegehalle der Heinkel-Werke“.

Bodenrichtwert k.A.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Typ 1 / Typ 2	
Bebauungspläne	BPL Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd-Nordteil“ 2019 (in Aufstellung, noch nicht rechtskräftig)	BPL Nr. 150 „Bärenklauer Weg / B 96“ 2020 (in Aufstellung, noch nicht rechtskräftig)
Art der baulichen Nutzung	GE	GE
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 GFZ 2,0 - 2,4	GRZ 1,0

Restriktionen

Bodenkontamination: *Im Gebiet* - Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Denkmalschutzbereich: *Im Gebiet* - Ein Bodendenkmal bedingt keine neue Rechtslage für die bisherige rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Grundstücks. Nur bei einer Änderung der Nutzung, vor allem wenn damit tiefer reichende, größerer Erdeingriffe verbunden sind, bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Schutz- und Erholungswälder: *Im Gebiet* - Der Wald ist grundsätzlich zu schützen. In der Regel ist eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen, soweit ein Bedarf der Nutzung nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

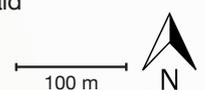
Wohnbebauung: *Umliegend* - Das Wohnen gilt als besonders immissionsempfindliche Nutzung und ist daher in besonderem Maße vor Lärm, Staub und Gerüchen zu schützen. Das Emissionskontingent der am Gewerbeort anässigen Betriebe ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Restriktionskarte



Gewerbegebiet Süd-Nord und Bärenklauer Weg - Legende

- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Grenze Gewerbegebiet | Mischgebiet | Wasserfläche |
| Gewerbliche Baufläche | Straßen und Wege | Bodenkontamination |
| Gemischte Baufläche | Planstraße | Denkmalschutzbereich |
| Wohnbaufläche | Bahnfläche | Immissionsschutzwald |
| Sonderbaufläche Fotovoltaik | Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen | Klimaschutzwald |
| Gewerbegebiet | | |



Bewertungen

	-	+
Erscheinungsbild öff. Raum	●●●●	○
Erscheinungsbild priv. Raum	●●●●	○
Aufenthaltsqualität	●●●●	○
Erschließung öff. Raum	●●●●	○
Erschließung priv. Raum	●●●●	○
Räumliche Erschließung	●●○○	○
ÖPNV	●●○○	○
Versorgungseinrichtungen	●○○○	○

Qualitäten	Mängel
gute Anbindung an die Bundesstraße B 96 sowie die Autobahnen A 10 und A 111	Gewerbeflächen aufgrund des Planungsstandes erst mittel- bis langfristig verfügbar
fußläufige Erreichbarkeit der Busanbindung „Rewestraße“	
Industrieflächen (GI) vorhanden	

Handlungsempfehlungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen beschreiben jene *weiche* Maßnahmen, die ergänzend zu den bereits laufenden Bebauungsplan-Verfahren sowie den in diesem Rahmen geplanten Erschließungen, Flächenneuordnungen etc. umzusetzen sind.

Handlungsschwerpunkt 2: Verkehrsinfrastruktur

- Verlängerung der Buslinie 804 aus Richtung Süden mit einem zentralen Haltepunkt in der Erweiterung des Gewerbegebiets (M.2.1)

Handlungsschwerpunkt 4: Klimagerechter Städtebau

- Ansiedlungssteuerung und Flächenvergabe mit Fokus auf klimagerechte Bauprojekte zur Schaffung eines nachhaltigen Gewerbebestandes

Handlungsschwerpunkt 5: Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen sowie Aufenthaltsräumen und Treffpunkten innerhalb des Gewerbegebietes (M.5.1)
- Förderung der Ansiedlung einer unternehmensübergreifenden Versorgungseinrichtung (bspw. Kantine) (M.5.2)

Handlungsschwerpunkt 6: Profilierung und Vermarktung

- Entwicklung eines Standortprofils im Rahmen der Ausarbeitung einer regionalen Ansiedlungsstrategie und Flächenvergabepolitik des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (M.6.2)
- Aktive Flächenvermarktung auf Grundlage der regionalen Ansiedlungsstrategie (M.6.3)

Handlungsschwerpunkt 7: Flächenerwerb und Flächenvergabe

- Ansiedlungssteuerung und Profilierung durch Flächenvergabe auf Grundlage eines einheitlichen und transparenten Vergabekonzepts anhand festgelegter Vergabekriterien (s. Flächenvergabepolitik) (M.7.2)

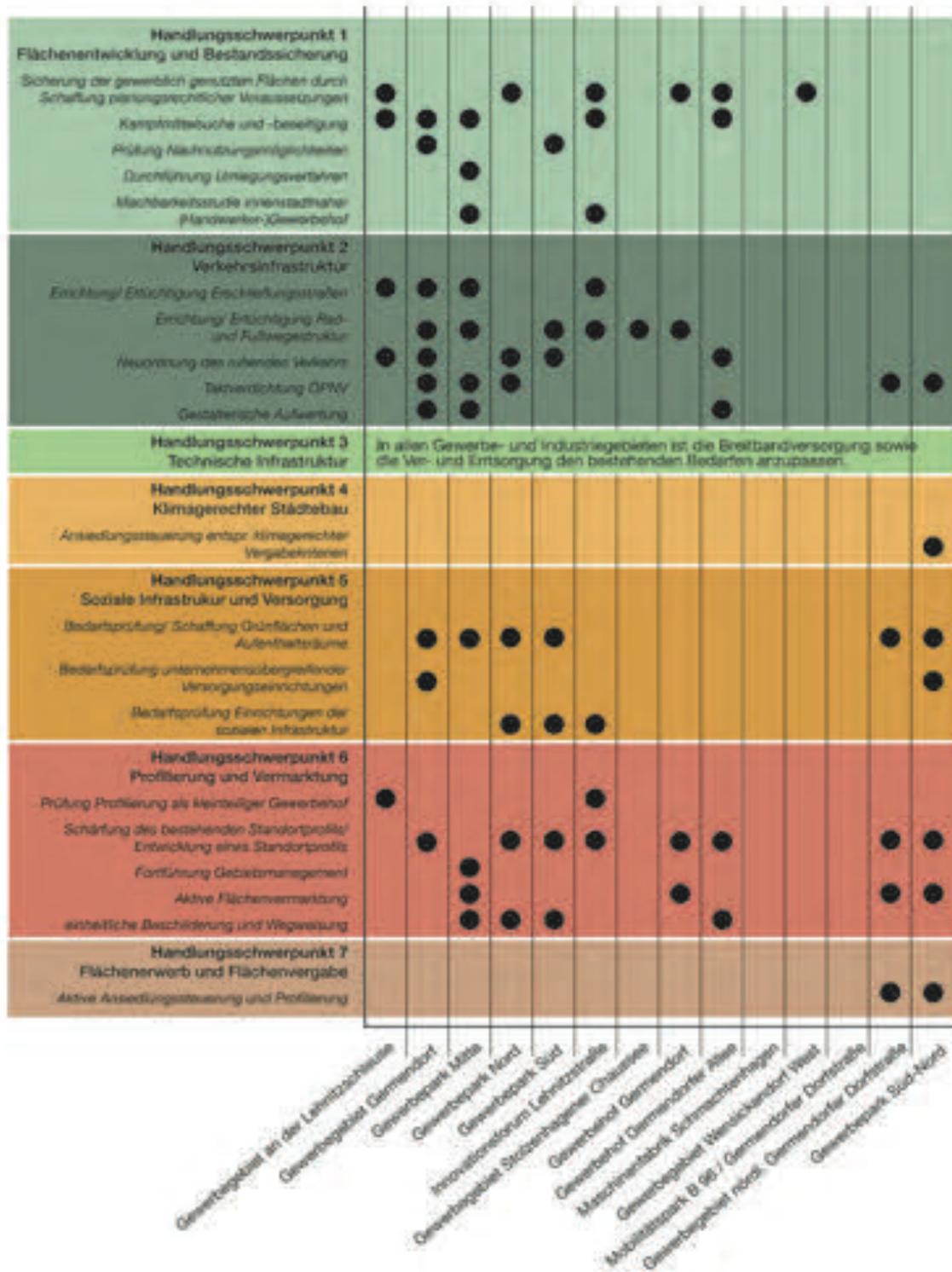


Abbildung 22: Zuordnung der gewerbegebietspezifischen Entwicklungsmaßnahmen (eigene Darstellung)

8 Fazit

Mit dem vorliegenden Industrie- und Gewerbeflächenkonzept verfügt die Stadt Oranienburg erstmals über eine umfassende Grundlage für die Planung und nachhaltige Entwicklung von bestehenden und neuen gewerblichen Bauflächen. Das Konzept stellt dem gegenwärtigen und zukünftigen Flächenangebot die tatsächliche Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen gegenüber und formuliert entsprechende Empfehlungen für die kurz-, mittel- und langfristige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt Oranienburg.

Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept bildet als informelle Planung zum einen die Grundlage für zukünftige formelle Planungen wie die Aktualisierung des Flächennutzungsplans, zum anderen wird das Konzept auch bei der Erarbeitung verschiedener Fachplanungen Berücksichtigung finden. Es dient zugleich aber auch den verschiedenen privatwirtschaftlichen Akteuren als Orientierungshilfe bei der Standortsuche und -entwicklung, indem es für die verschiedenen Industrie- und Gewerbegebiete kommunale Entwicklungsvorstellungen ebenso aufzeigt wie bestehende Entwicklungsmöglichkeiten und -hemmnisse.

Das vorliegende Konzept identifiziert einerseits einen Bedarf an größeren Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende Unternehmen und Logistiker, der sich vor allem über entsprechende Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Baugebiete bzw. die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen decken lässt. Andererseits liegt jedoch auch ein Fokus auf einer flächeneffizienten Gewerbeentwicklung durch Nachverdichtung, Profilierung und Qualifizierung einzelner bestehender Oranienburger Gewerbegebiete. Insbesondere die Bestandsgebiete in integrierter Lage eignen sich für die Ansiedlung weiterer kleiner produzierender Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen.

Obwohl die Stadt Oranienburg der anhaltenden hohen Flächennachfrage durch ansässige Unternehmen und Ansiedlungsinteressenten gegenwärtig mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete begegnet, reichen diese in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen voraussichtlich nicht aus, um den zukünftigen Bedarf an Gewerbe- und insbesondere Industrieflächen langfristig zu decken. Aufgrund der vielfältigen und spezifischen Entwicklungshemmnisse kann auch die Nachverdichtung und Revitalisierung von un- und untergenutzten Flächen in den Bestandsgewerbegebieten der Stadt nur bedingt für eine Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarkts sorgen. Daher nimmt das vorliegende Industrie- und Gewerbeflächenkonzept auch zusätzliche Potenzialflächen in den Blick, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind.

Ausgehend von den übergeordneten Leitlinien und Zielen der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung definiert das Konzept zudem unterschiedliche Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Oranienburg und zur Verbesserung der Standortbedingungen für die ansässigen Unternehmen. Die übergeordneten Maßnahmen nehmen dabei den Gesamtstandort in den Blick, sie zielen unter anderem auf die Verbesserung der Standortfaktoren und -qualitäten, die Schaffung bedarfsgerechter Angebote sowie eine aktive Flächenpolitik und Ansiedlungssteuerung ab. Ergänzend dazu wurden verschiedene Aktivitäten auf der Ebene der einzelnen Industrie- und Gewerbegebiete in den gebietsbezogenen Maßnahmen (s. Steckbriefe) formuliert, um die konkreten Bedingungen an den einzelnen Standorten zu verbessern und diese weiter zu qualifizieren sowie Entwicklungshemmnisse zu überwinden.

Mit der Erstellung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts wurde eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt Oranienburg als Wirtschaftsstandort gelegt, die es durch entsprechende weitere Ausarbeitung und Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit Leben zu füllen sowie in der Zukunft fortzuschreiben und an sich verändernde Bedarfe anzupassen gilt.

QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021a): Bevölkerungsstatistik für das Land Brandenburg nach Altersgruppen, Datenabruf am 30.03.21.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021b): Erwerbstätigkeit, verfügbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/erwerbstaetigkeit> (Zugriff: 30.03.21).

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020): Bevölkerung im Land Brandenburg von 1990 bis 2019 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden, unveröffentlicht.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2008): Statistischer Bericht. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und deren Pendlerverhalten im Land Brandenburg 30. Juni 2008, verfügbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00001387/SB_A6-12_j08_BB.pdf;jsessionid=FFCAB6BD5B7B49072946BEE1ACD8EC50 (Zugriff: 30.03.21).

Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBl. II Nr. 35), verfügbar unter: <https://www.landesrecht.brandenburg.de/dislservice/disl/dokumente/8141/dokument/13662> (Zugriff: 18.04.21).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) und BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln Konzepte, Strategien und Handlungsansätze, verfügbar unter: http://agl-online.de/fileadmin/62agl/medien/Downloads/agl_bpw_GEEExWoSt_Sonderpub_BMI_2020031.pdf.pdf (Zugriff: 27.04.21).

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Statistische Daten der Länder, verfügbar unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/oranienburg+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle> (Zugriff: 26.03.21).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2012): Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 20/2012, verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/bmvbs-online/2012/DL_ON202012.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Zugriff: 27.04.21)

Bundesagentur für Arbeit (2021): Anzahl Betriebe in ausgewählten Gemeinden, Ausgewählte Regionen, Gebietsstand April 2021, Datenabruf am 15.04.21.

complan Kommunalberatung (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+, im Auftrag der Stadt Oranienburg, verfügbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_3285_1.PDF?1579090824 (Zugriff: 20.03.21).

complan Kommunalberatung (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, im Auftrag der Stadt Oranienburg, verfügbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_3290_1.PDF?1579102357 (Zugriff: 17.03.21).

Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), verfügbar unter: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/> (Zugriff: 17.04.21).

Geyer, Dominik; Heinz, Verena (2018): Stadt Neuss. Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung Gewerbe- und Industrieflächen, verfügbar unter: https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/bauleitplanung-aktuell/flaechennutzungsplan/2020/stadt-neuss_fnp-2020_v-03_fortschreibung-fachbeitrag-zur-flaechenentwicklung-gewerbe-und-industrieflaechen-2018.pdf (Zugriff: 27.04.21).

IHK Potsdam (Industrie- und Handelskammer Potsdam) (2020): FactBook Wirtschaft und Gewerbeflächen, verfügbar unter: <https://www.ihk-potsdam.de/blueprint/servlet/resource/blob/4879002/7217ae7ee249e6d938391d4185006166/studie-factbook-wirtschaft-und-gewerbeflaechen-2020--data.pdf> (Zugriff: 29.04.21).

ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Dortmund.

Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.) (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam, verfügbar unter: https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/STEK_Gewerbe_Langfassung_2010.pdf (Zugriff: 27.04.2021).

Landkreis Oberhavel (2011): Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel. 1. Fortschreibung, verfügbar unter: <https://www.oberhavel.de/Politik-und-Verwaltung/Kreisentwicklungskonzept> (Zugriff: 26.04.21).

Landkreis Oberhavel (o. J.): Kreisentwicklungskonzept, verfügbar unter: <https://www.oberhavel.de/Politik-und-Verwaltung/Kreisentwicklungskonzept> (Zugriff: 23.04.21).

LBV (Landesamt für Bauen und Verkehr) (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Anlage 3 Blatt 4, verfügbar unter: https://lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/RB_BVS_2017_BIS_2030.pdf (Zugriff: 20.04.21).

MWAE (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie) (o.J.): Regionale Wachstumskerne, verfügbar unter: <https://mwae.brandenburg.de/de/regionale-wachstumskerne/bb1.c.478814.de> (Zugriff: 20.03.21).

RWK O-H-V (Regionaler Wachstums Kern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten) (2016): Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes des RWK O-H-V 2016, verfügbar unter: https://www.rwk-ohv.de/wp-content/uploads/2020/08/rwk_o-h-v_fortschreibung_stek_2016_final_druck.pdf (Zugriff: 23.04.21).

RWK O-H-V (Regionaler Wachstums Kern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten) (o.J.): Drei Städte – ein Wirtschaftsstandort, verfügbar unter: <https://www.rwk-ohv.de> (Zugriff: 14.04.21).

Stadt Mössingen (Hrsg.) (2019): Strategie der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung Stadt Mössingen, verfügbar unter: <https://www.moessingen.de/ceasy/resource/?id=17230&download=1> (Zugriff: 25.04.20).

Stadt Oranienburg (2020): Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg, verfügbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_4211_1.PDF?1605338661 (Zugriff: 27.04.21).

Stadt Oranienburg (2019): Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“, Vorentwurf, abrufbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_2410_1.PDF?1553530307 (Zugriff: 27.04.21).

Stadt Oranienburg (Hrsg.) (2018): Standortbroschüre Gewerbepark Mitte Oranienburg, verfügbar unter: https://oranienburg.de/media/custom/2967_2817_1.PDF?1567176383 (Zugriff: 26.04.21).

Stadt Oranienburg (2015): Flächennutzungsplan, verfügbar unter: <https://oranienburg.de/St%C3%A4dtebau-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Fl%C3%A4chennutzungsplan/> (Zugriff: 23.04.21).

Stadt Oranienburg (o. J.): Oranienburg in Zahlen, verfügbar unter: <https://oranienburg.de/St%C3%A4dtebau-Wirtschaft/Wirtschaft/Standort-in-Zahlen/> (Zugriff: 14.04.21).

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2021): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – Ein- und Auspendler nach Gemeinden, Region Brandenburg, Datenabruf am 22.02.21.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020): Arbeitslosenquoten – Zeitreihe, Stand Dezember 2019, Datenabruf am 20.01.20.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): Arbeitslosenquoten – Zeitreihe, Stand Dezember 2008, Datenabruf am 09.08.19.

WFBB (Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg) (2020): Auswertung zu den Standortangeboten 2015-2019, unveröffentlicht.

Wuschansky, Bernd (1985): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrie- flächen – Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung –, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), waz- druck Vertrieb und Verlag, Dortmund.

Zwicker-Schwarm, Daniel; Grabow, Busso et al. (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

ANHANG A

Zuordnung der Wirtschaftsgruppen gemäß WZ 2003 und 2008

Wirtschaftsgruppe gem. TBS-GIFPRO	WZ-Nr. 2003	WZ-Bezeichnung 2003	WZ-Nr. 2008	WZ-Bezeichnung 2008
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	14	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau	8	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau
			9	Erbringung von Dienstleistungen für den Bergbau und für die Gewinnung von Steinen und Erden
	17	Textilgewerbe	13	Herstellung von Textilien
	18	Bekleidungsgewerbe (50 %)	14	Herstellung von Bekleidung (zu 50 %)
	19	Ledergewerbe	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
	20	Holzgewerbe (ohne Herstellung von Möbeln)	16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
	21	Papiergewerbe	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
	22	Verlagsgewerbe, Druckgewerbe, Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
			58	Verlagswesen
	23	Kokerei, Mineralölverarbeitung, Herstellung und Verarbeitung von Spalt- und Brutstoffen	19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
	24	Herstellung von chemischen Erzeugnissen	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
			21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	25	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
	26	Glasgewerbe, Herstellung von Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
	27	Metallerzeugung und -bearbeitung	24	Metallerzeugung und -bearbeitung
	28	Herstellung von Metallerzeugnissen	25	Herstellung von Metallerzeugnissen
	29	Maschinenbau (50 %)	28	Maschinenbau (zu 50%)
34	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (50 %)	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50%)	
36	Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen (50 %)	31	Herstellung von Möbeln (zu 50%)	
37	Recycling	38/39	zu sonstigen Dienstleistungen verschoben	
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	15	Ernährungsgewerbe	10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermittel
			11	Getränkeherstellung
	18	Bekleidungsgewerbe (50 %)	14	Herstellung von Bekleidung (zu 50%)
	29	Maschinenbau (50 %)	28	Maschinenbau (zu 50%)
	30	Herstellung von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
	31	Herstellung von Geräten der Elektrizitätserzeugung, -verteilung u.Ä.	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
32	Rundfunk- und Nachrichtentechnik	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	
		61	Telekommunikation	

ANHANG A

Zuordnung der Wirtschaftsgruppen gemäß WZ 2003 und 2008

	33	Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Optik, Herstellung von Uhren	32	Herstellung von sonstigen Waren
	34	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (50 %)	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50%)
	35	Sonstiger Fahrzeugbau	30	Sonstiger Fahrzeugbau
	36	Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen (50 %)	31	Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
Baugewerbe	45	Baugewerbe	41	Hochbau
			42	Tiefbau
			43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
Logistik, Lagerhaltung	60	Landverkehr; Transport in Rohrfernleitungen	49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
	61	Schifffahrt	50	Schifffahrt
	62	Luftfahrt	51	Luftfahrt
	63	Hilfs- und Nebentätigkeiten für den Verkehr; Verkehrsvermittlung	52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
79			Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen	
Forschung und Entwicklung (FuE), Informations- und Mediendienstleistungen (IuM)	73	Forschung und Entwicklung	72	Forschung und Entwicklung
	92.1	Film- und Videofilmherstellung, -verleih und -vertrieb; Kinos	59	Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik
	92.2	Rundfunkveranstalter, Herstellung von Hörfunk- und Fernsehprogrammen		
nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	50	Kraftfahrzeughandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; Tankstellen	45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
	52	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und ohne Tankstellen); Reparatur von Gebrauchsgütern	47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	51	Handelsvermittlung und Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	64	Nachrichtenübermittlung	53	Post-, Kurier- und Expressdienste
	65	Kreditgewerbe	64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
	67	Mit dem Kredit- und Versicherungsgewerbe verbundene Tätigkeiten	66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
	71	Vermietung beweglicher Sachen ohne Bedienungspersonal	77	Vermietung von beweglichen Sachen
	72	Datenverarbeitung und Datenbanken	63	Informationsdienstleistungen
62			Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	
95			Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern	

ANHANG A

Zuordnung der Wirtschaftsgruppen gemäß WZ 2003 und 2008

	74	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, anderweitig nicht genannt	69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
			70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
			71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
			73	Werbung und Marktforschung
			74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
			78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
			80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
			82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.
sonstige Dienstleistungen	40	Energieversorgung	35	Energieversorgung
	41	Wasserversorgung	36	Wasserversorgung
	55	Gastgewerbe	55	Beherbergung
			56	Gastronomie
	66	Versicherungsgewerbe	65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
	70	Grundstücks- und Wohnungswesen	68	Grundstücks- und Wohnungswesen
	75	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
	80	Erziehung und Unterricht	85	Erziehung und Unterricht
	85	Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	86	Gesundheitswesen
			87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
			88	Sozialwesen (ohne Heime)
			75	Veterinärwesen
	90	Abwasser- und Abfallbeseitigung und sonstige Entsorgung	37	Abwasserentsorgung
			38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
			39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
	91	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige Vereinigungen (ohne Sozialwesen, Kultur und Sport)	94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)
	92	Kultur, Sport und Unterhaltung	90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
91			Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten	
92			Spiel-, Wett- und Lotteriewesen	
93			Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung	
93	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	

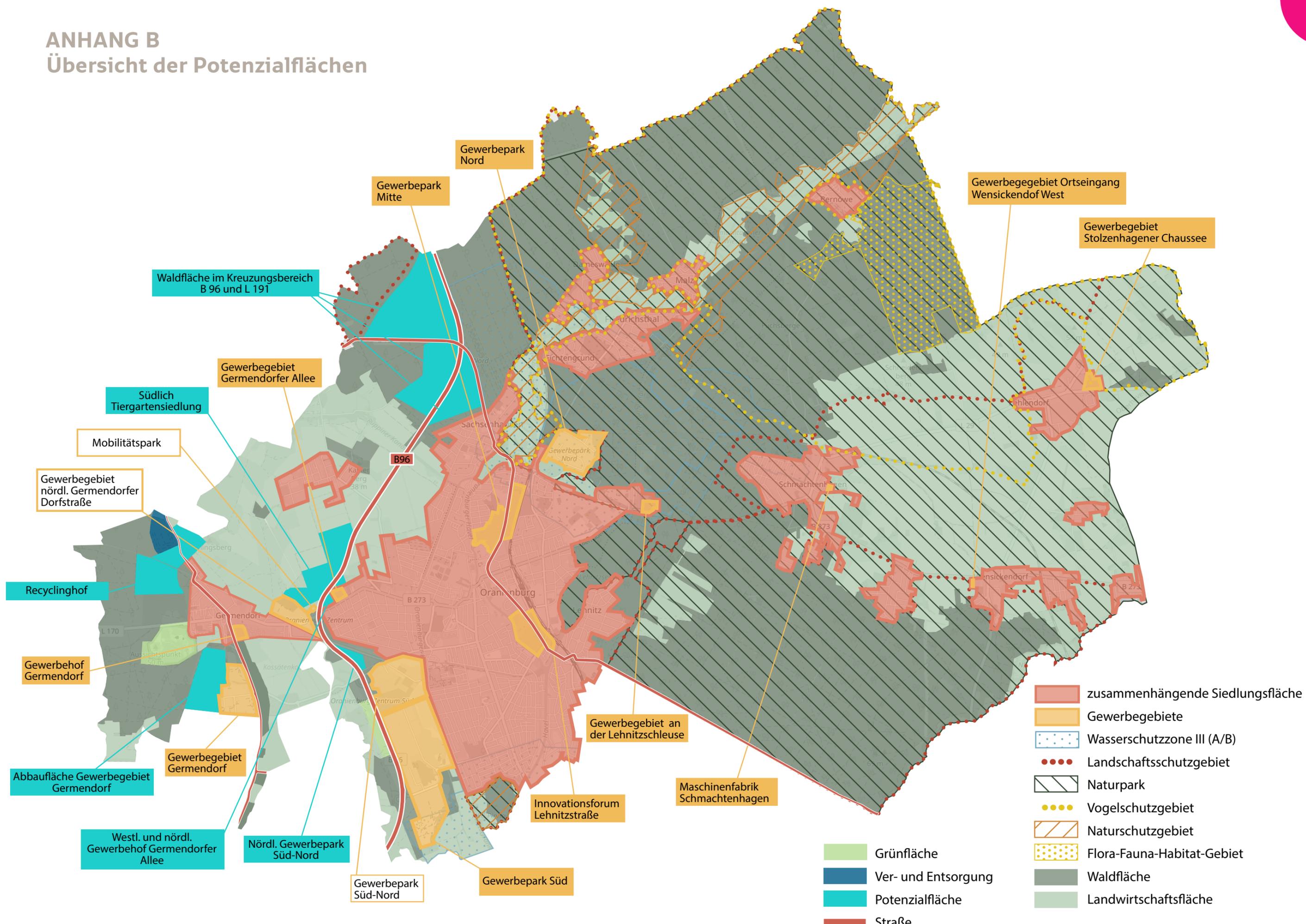
ANHANG A

Zuordnung der Wirtschaftsgruppen gemäß WZ 2003 und 2008

	95	Private Haushalte mit Hauspersonal	97	Private Haushalte mit Hauspersonal
	99	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	99	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften
nicht erfasste Wirtschaftszweige	1	Landwirtschaft und Jagd	1	Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten
			81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
	2	Forstwirtschaft	2	Forstwirtschaft und Holzeinschlag
	5	Fischerei und Fischzucht	3	Fischerei und Aquakultur
			98	Herstellung v. Waren u. Erbringung v. Dienstleistungen d. priv. Haushalte f. d. Eigenbedarf o. ausgeprägten Schwerpunkt

ANHANG B

Übersicht der Potenzialflächen

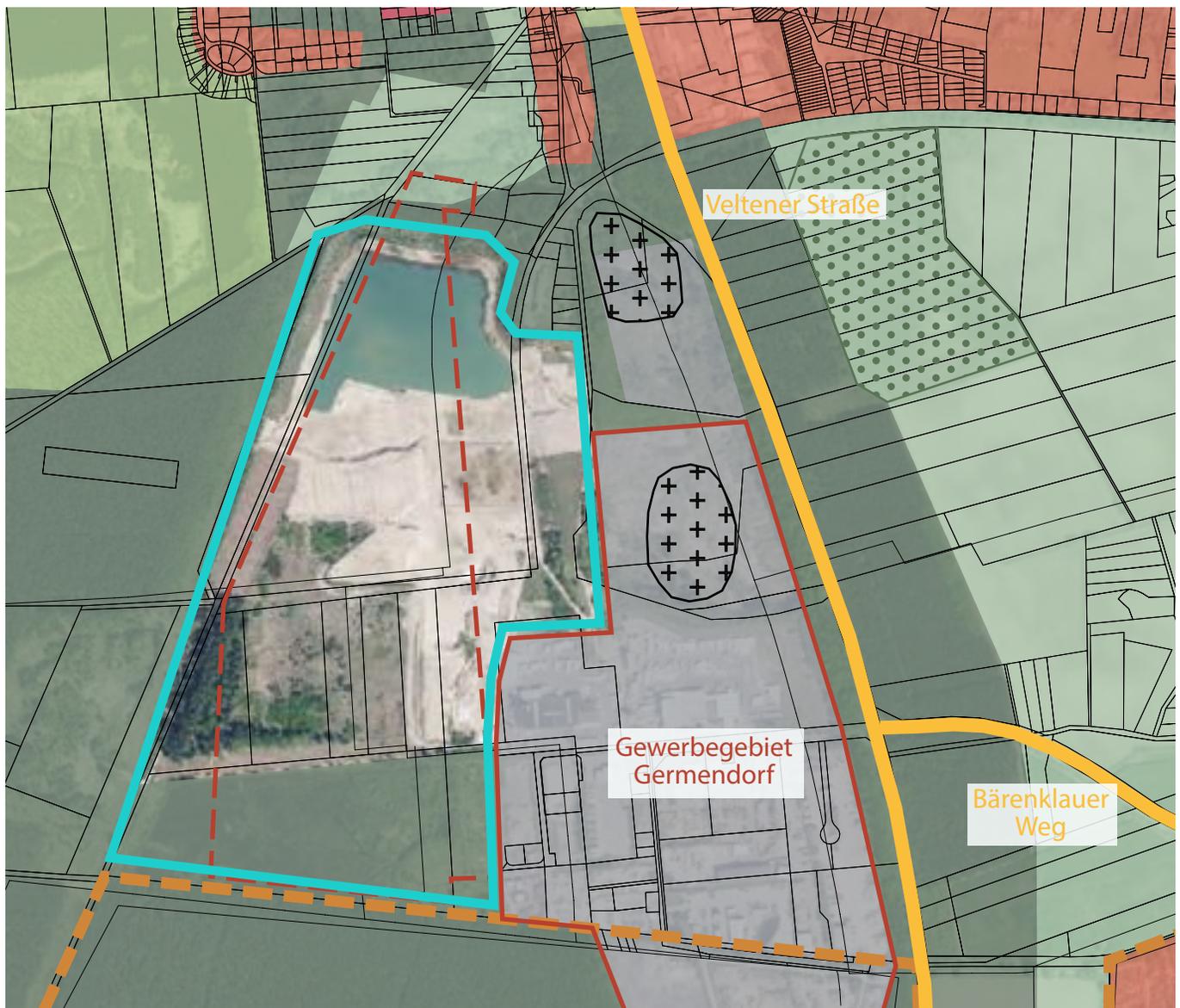


ANHANG C

Ranking der Potenzialflächen

Ranking	Name	Größe	Anmerkungen
1	Abbaufläche Gewerbegebiet Germendorf	57 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Tagebau, Grube, Steinbruch • vollständig im Eigentum der Baustoffwerke Havelland GmbH & Co. KG • GI möglich • Voraussetzung: Beendigung des Rohstoffabbaus • Bestehen und Auswirkungen des Bodendenkmals aus FNP zu prüfen
2	Waldfläche entlang L 191	240 ha F1: 119 ha F2: 73 ha F3: 48 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Alleiniger Eigentümer: Landesforst • In Gebiet 1 und 2 GI möglich • Im Gebiet 3 nur im nördlichen Teil GI möglich
3	Südlich Tiergartensiedlung	72 ha	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Eigentümer, 3 Eigentümer der öffentlichen Hand (Straßenbauamt, Forst, BBG) • Auf ca. 40 ha GI möglich • Angliederung/ Erweiterung an GE (nördlich Germendorfer Dorfstr.) möglich – Synergie-Effekte • Erweiterungsmöglichkeit, sollte weiterhin Bedarf bestehen – allerdings viele verschiedene Eigentümer
4	Westlich und nördlich Gewerbehof Germendorfer Allee	7,8 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständig im Eigentum des Landes Brandenburg – Landesforstverwaltung • Voraussichtlich nur GE möglich • Planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzflächen für Bau B 96 – Umwandlung muss doppelt kompensiert werden
5	Nördlich Gewerbepark Süd- Nord	9 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung • Planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzflächen für Bau B 96 – Umwandlung muss doppelt kompensiert werden • Nur GE möglich
6	Recyclinghof	75 ha F1: 11 ha F2: 16 ha F3: 48 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche 1: Eigentümer Landkreis Oberhavel (bspw. Fotovoltaik oder Heizblockkraftwerk möglich) • Fläche 2: viele unterschiedliche Eigentümer • Fläche 3: ein Eigentümer (privat) • Ungünstige Lage durch Nähe zum OT Germendorf – starke verkehrliche Vorbelastung • Nur GE mit Einschränkungen möglich

Abbaufläche Gewerbegebiet Germendorf



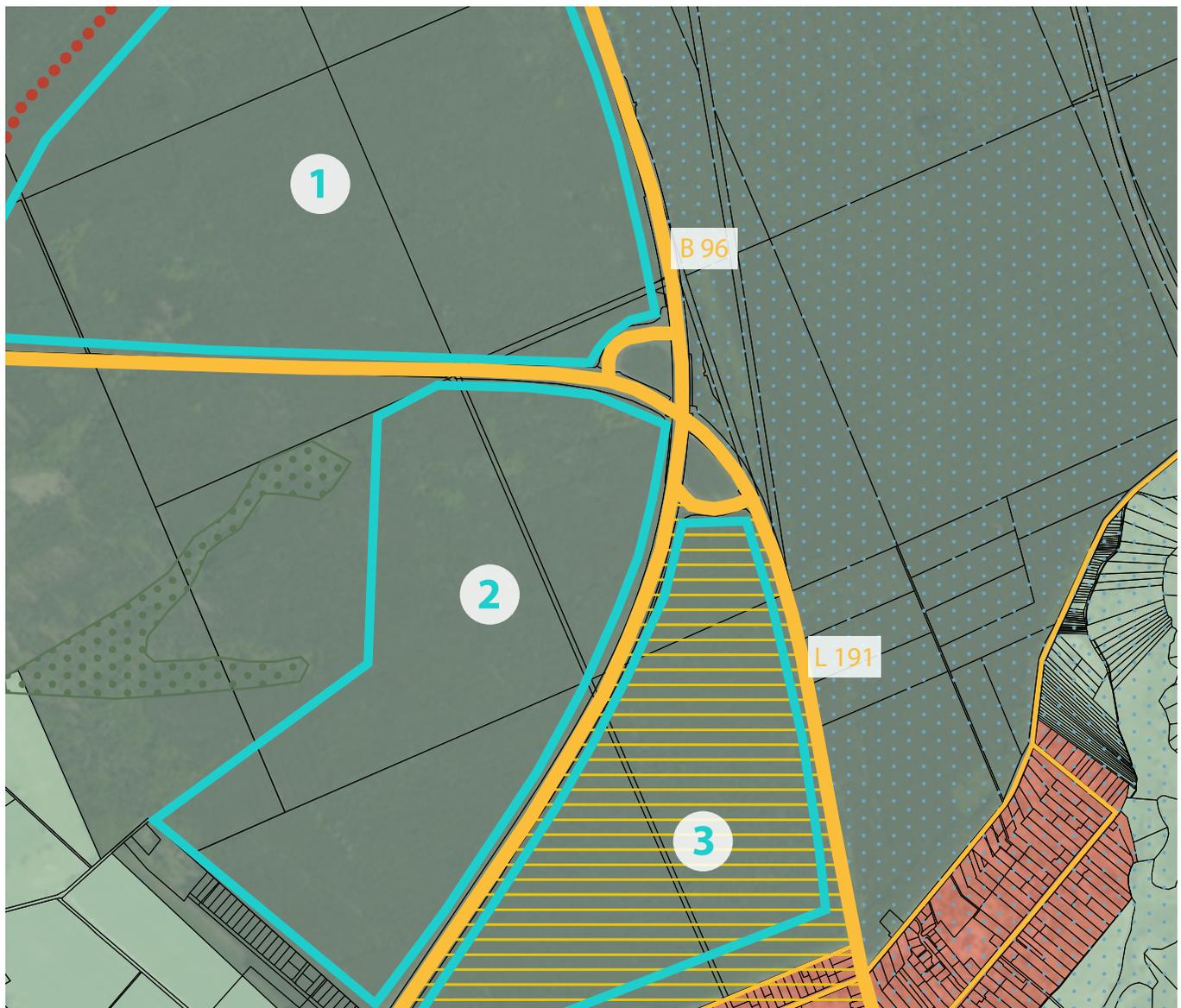
Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Siedlungsfläche
- Grünfläche
- Straße
- Gemeindegebietsgrenze
- Grenze Gewerbegebiet
- Bodenbelastung
- Bodendenkmal
- Geschütztes Biotop
- Potenzialfläche

Gesamtgröße Potenzialfläche

ca. 57 ha

Waldfläche im Kreuzungsbereich B 96 und L 191



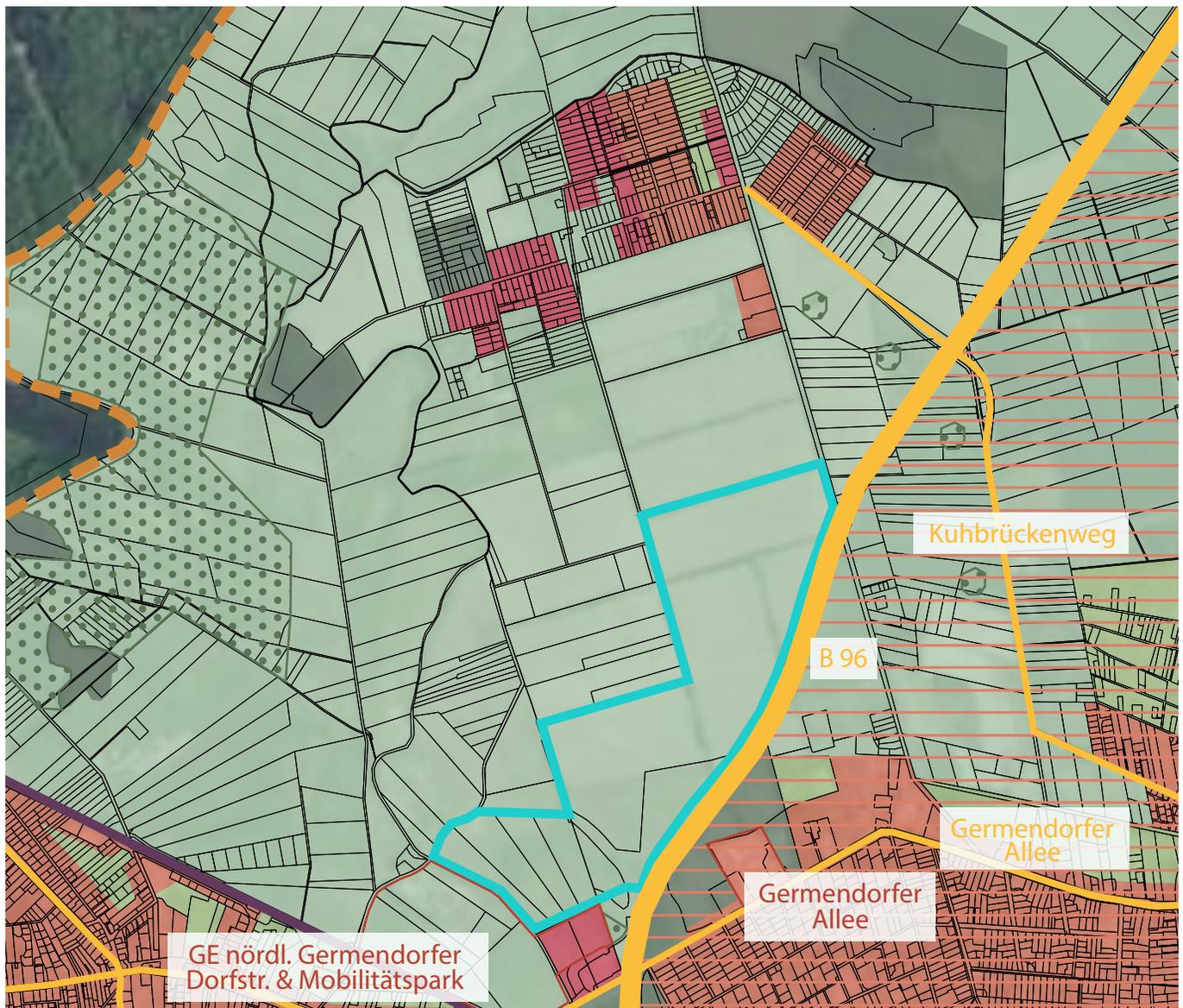
Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Siedlungsfläche
- Straße
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone
- Gestaltungsraum Siedlung (entspr. LEP HR)
- Geschütztes Biotop
- Potenzialfläche

Größe Potenzialflächen

- Fläche 1: ca. 157 ha
- Fläche 2: ca. 81 ha
- Fläche 3: ca. 56 ha
- GEAMT : 240 ha**

Südlich Tiergartensiedlung



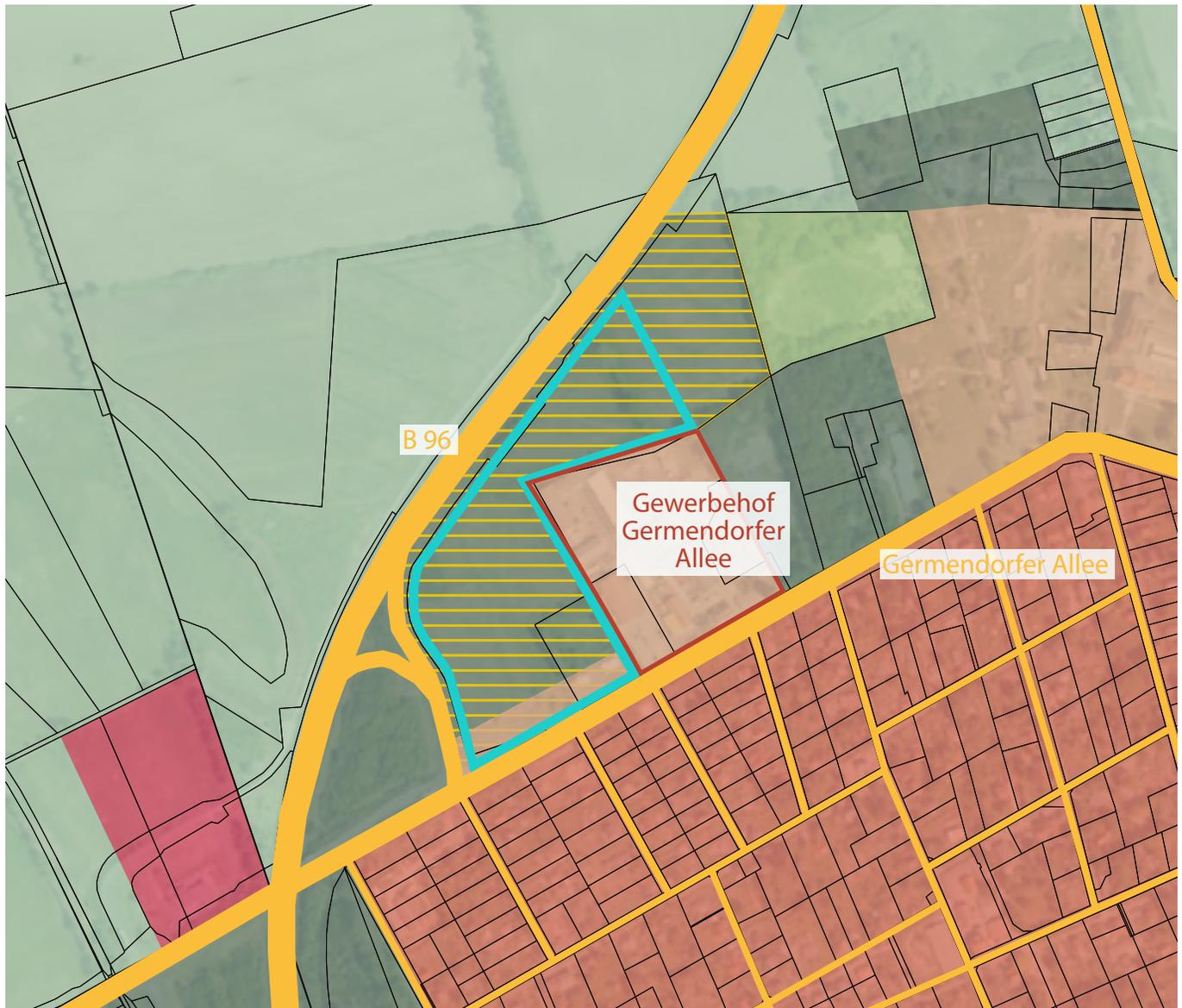
Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Sonderbaufläche
- Siedlungsfläche
- Grünfläche
- Straße
- Bahnfläche
- Gemeindegebietsgrenze
- Grenze Gewerbegebiet
- Geschütztes Biotop
- Gestaltungsraum Siedlung
- Potenzialfläche

Gesamtgröße Potenzialfläche

ca. 72 ha

Westlich und nördlich Gewerbehof Germendorfer Allee



Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Gemischte Baufläche
- Sonderbaufläche
- Siedlungsfläche
- Grünfläche
- Straße
- Grenze Gewerbegebiet
- Ausgleichsfläche
- Potenzialfläche

Gesamtgröße Potenzialfläche

ca. 7,8 ha

Nördlich Gewerbepark Süd-Nord



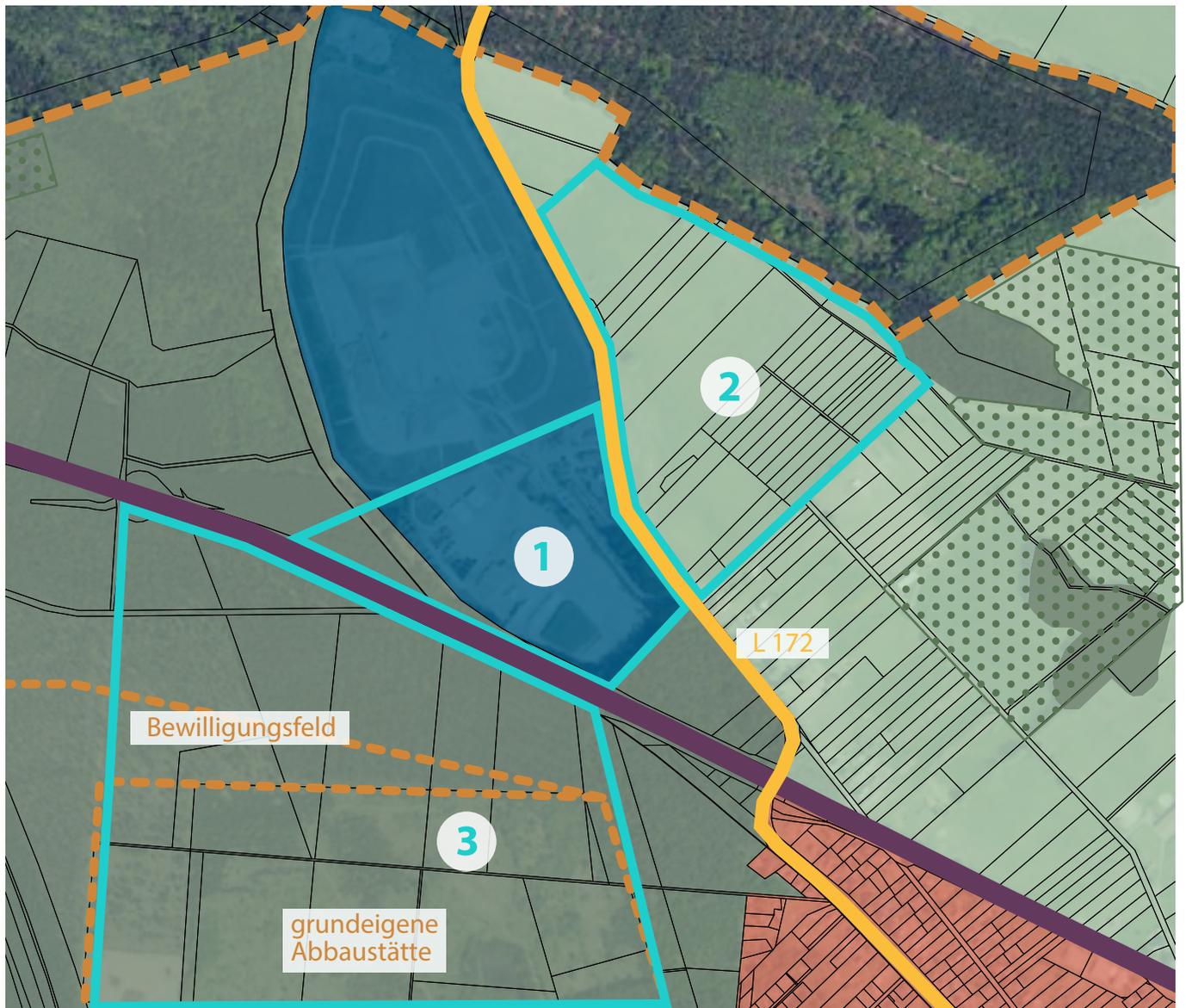
Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Gewerbliche Baufläche
- Siedlungsfläche
- Straße
- Bahnfläche
- Gemeindegebietsgrenze
- Grenze Gewerbegebiet
- Geschütztes Biotop
- Potenzialfläche

Gesamtgröße Potenzialfläche

ca. 9 ha

Recyclinghof



Legende

- Waldfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Siedlungsfläche
- Ver- und Entsorgung
- Straße
- Gemeindegebietsgrenze
- Geschütztes Biotop
- Rohstoff-Abbaufäche
- Potenzialfläche

Größe Potenzialflächen

Fläche 1: ca. 11 ha
Fläche 2: ca. 16 ha
Fläche 3: ca. 48 ha
GESAMT: 75 ha