

Standortstudie zu Möglichkeiten der gewerblichen Flächenentwicklung im OT Seefeld der Stadt Wer- neuchen



Titelbild: Darstellung einer Vision eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen – getrennt durch eine belebte Pufferzone, Quelle: KI-generiert

Auftraggeber: Stadt Werneuchen
Die Bürgermeisterin
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Ansprechpersonen: Silke Hupfer – hupfer@werneuchen.de
fon 033398 816 34
Susan Grabsch - grabsch@werneuchen.de
fon 033398 816 73

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331-20 15 10 - www.complangmbh.de

Ansprechpersonen: Matthias von Popowski - matthias.vonpopowski@complangmbh.de
Luisa Linek - luisa.linek@complangmbh.de
Oliver Schinke – oliver.schinke@complangmbh.de
Felix Lang – felix.lang@complangmbh.de

Stand: 6. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Vorgehensweise.....	4
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Standortanalyse.....	6
2.2	Umfeldanalyse.....	18
3	Entwicklungsvarianten und mögliche Flächenzuschnitte	26
3.1	Variante I: Gewerbeband Bestandsgebiet - Tanklager	27
3.2	Variante II: Misch- und Gewerbegebiet mit Pufferzone	29
3.3	Variante III: stufenweise Gesamtentwicklung	31
3.4	Fazit und Ableitung einer Vorzugsvariante.....	32
3.5	Exkurs: Kosten und Wirtschaftlichkeit	37
4	Handlungsempfehlungen für die Stadt Werneuchen	41
4.1	Empfehlungen für die Bauleitplanung	41
4.2	Empfehlungen für die Vermarktung und Standortprofilierung	44
	Quellen und Verzeichnisse	47
	Abbildungsverzeichnis	47
	Quellenverzeichnis	48
	Anhang	49

1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise

Ausgangssituation

Die Stadt Werneuchen ist Teil der 2019 im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) neu ausgewiesenen **Entwicklungssachse Ahrensfelde – Werneuchen**, einer von zwölf Entwicklungsachsen, die sich radial entlang von Verkehrswegen von der Hauptstadt aus in das Umland erstrecken¹. Für die Kommunen innerhalb der Entwicklungsachsen sind damit **über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklungschancen** in den Bereichen Gewerbe, Wohnen sowie weiterer Daseinsvorsorge verbunden. Die Regionalplanung konkretisiert diesbezüglich die Ausweisungen des LEP HR und hält im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (2024)² u.a. Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Gewerbegebiete fest. Im informellen Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde – Werneuchen³ (2022) werden basierend darauf Standorte für Wohn- und Gewerbenutzung sowie Freiräume festgelegt, die sich an bestehenden Siedlungsstrukturen orientieren. Es wird davon ausgegangen, dass auf Basis der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe sowie der **Verdrängung von produzierenden und Handwerksunternehmen aus Berlin** heraus in das Umland künftig gewerbliche Flächenbedarfe zu befriedigen sind.⁴

Der bestehende Gewerbepark Seefeld zwischen der Blumberger Chaussee und den Bahngleisen im Ortsteil Seefeld der Stadt Werneuchen ist Ausgangspunkt für den größten Industrie- und Gewerbestandort auf der Entwicklungssachse Ahrensfelde – Werneuchen. Das Konzept sieht südlich des Gewerbeparks auf der Fläche zwischen Bahngleisen und Tanklagerstraße die Entwicklung einer Gewerbe- und Mischgebietsfläche vor sowie südlich der Tanklagerstraße ein nachrangiges Potenzial für eine Gewerbefläche, die den Lückenschluss zum Tanklager herstellt.

Zielstellung

Aufgabe und Zielstellung der Stadt Werneuchen ist es nun, diese **Planungen weiter zu konkretisieren**. Eine gewerbliche Entwicklung könnte die Stadt Werneuchen als Arbeits- und Unternehmensstandort weiter stärken. Für eine private Teilfläche wurde bereits in den letzten Jahren eine gewerbliche Planung bis zum Entwurf eines Bebauungsplanes durch einen privaten Investor vorangetrieben. Diese haben sich allerdings im Projektverlauf zerschlagen. Um die weiteren Planungen ganzheitlich zu betrachten und auf einer validen Grundlage zu stützen, wurde die Erarbeitung einer Standortstudie in Auftrag gegeben, in der die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geprüft und abgewogen werden. Mit den Ergebnissen kann die Stadt Werneuchen auch gegenüber Investoren mit einer **eigenen Entwicklungsstrategie** auftreten. Die Studie umfasst eine übergeordnete Betrachtung des Standortes sowie eine vertiefende Erarbeitung eines perspektivischen Profils des Gewerbestandorts Seefeld, Möglichkeiten der Strukturierung, Erschließung sowie einer schrittweisen Entwicklung. In den Erarbeitungsprozess wurden die Vorstellungen und Ideen der **privaten Eigentümer sowie interessierter Immobilienentwickler** ebenso berücksichtigt wie die Interessen der **im Ortsteil Seefeld lebenden Bevölkerung**.

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 2019

² Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim 2024

³ Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen 2022

⁴ Ebd., S. 50

Vorgehensweise

Die Erarbeitung der Standortstudie erfolgte in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten. Die zunächst durchgeführte **Grundlagenanalyse** erfasste die Standortfaktoren der gewerblichen Potenzialfläche anhand vorhandener Unterlagen, Recherchen und vor-Ort-Begehungen. Rahmenbedingungen wie Verkehrsinfrastrukturen und -kapazitäten oder Vorgaben aus der Landschaftsplanung und des Naturschutzes wurden erfasst. Ebenso erfolgte eine **Umfeld- und Konkurrenzanalyse**, in der Gewerbeflächen in einem Umfang von mindestens 30 ha und Entwicklungsabsichten im Umkreis von 20 km erfasst und hinsichtlich ihrer Wettbewerbsstärke bewertet wurden. Mit Blick auf die Potenzialfläche selbst wurden **Entwicklungsabsichten sowie die Bereitschaft zur Veräußerung** bei den privaten Eigentümern abgefragt. Fortgeschrittene Planungsunterlagen eines Investors für eine Teilfläche konnten eingesehen und berücksichtigt werden. Eine abschließende Bewertung im Sinne einer Vorprüfung attestiert dem gesamten Untersuchungsgebiet grundsätzlich gute Entwicklungschancen. Einschränkungen bestehen allerdings hinsichtlich zusätzlicher Verkehre, da die Bestandsstraßen bereits zum heutigen Zeitpunkt Überlastungsspitzen zeigen. Daher steht eine gewerbliche Entwicklung der gesamten im Achsenentwicklungskonzept ausgewiesenen Fläche **in Abhängigkeit zu der seit Jahrzehnten geplanten Ortsumgehungsstraße**. Diese würde über die Tanklagerstraße führen, sodass der perspektivische Ausbau bei der Gewerbegebietsplanung berücksichtigt werden muss.

Auf Basis dieser Grundlagen wurden **drei Entwicklungsszenarien** entworfen, die sich hinsichtlich des Größenumfangs der gewerblichen Flächenentwicklung und der Ausweisungen voneinander unterscheiden. Im Rahmen eines **öffentlichen Workshops** für Bürger:innen und Interessierte am 14. Oktober 2025 sowie einer daran anschließenden Umfrage, die per Postwurfsendung an die Anlieger verteilt wurde und öffentlich digital beantwortet werden konnte, wurden Rückmeldungen der Bevölkerung erfasst und ausgewertet. Es wurde deutlich, dass es viele Bedenken insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Verkehre und Lärmstörungen gibt. Zugleich ließen die Rückmeldungen eine Kompromissbereitschaft erkennen, solange **Abstände zur bestehenden Wohnbebauung** eingeplant werden. In Abstimmung mit der Stadt Werneuchen wurde daraufhin eine Vorzugsvariante ausgewählt und weiter ausgearbeitet. Dabei wurde eine Erschließungsvariante textlich und kartografisch erarbeitet, die zugleich Basis für eine **Berechnung der Entwicklungskosten nach DIN 276** ist. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die kommunalen sowie privaten Investitionskosten ausgewiesen. Um die verkehrliche Zufahrtssituation und in davon abhängige innere Erschließung möglich realistisch abbilden zu können, fand zudem ein Gespräch mit dem Landesbetrieb Straßen Brandenburg hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten über die Tanklagerstraße im Falle des Ausbaus zur Ortsumgehungsstraße statt. Abschließend werden **Empfehlungen sowie ein Maßnahmenkonzept zum weiteren Vorgehen** formuliert.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Standortanalyse

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die vorliegende Untersuchung umfasst die im Achsenentwicklungskonzept ausgewiesenen Potenzialflächen (G6a, G6b, MW1) mit ihrem gewerblichen Umfeld nördlich der Bahngleise und mit dem südlich gelegenen Tanklager. Die **konzeptionellen Empfehlungen** konzentrieren sich auf die benannten Potenzialflächen.

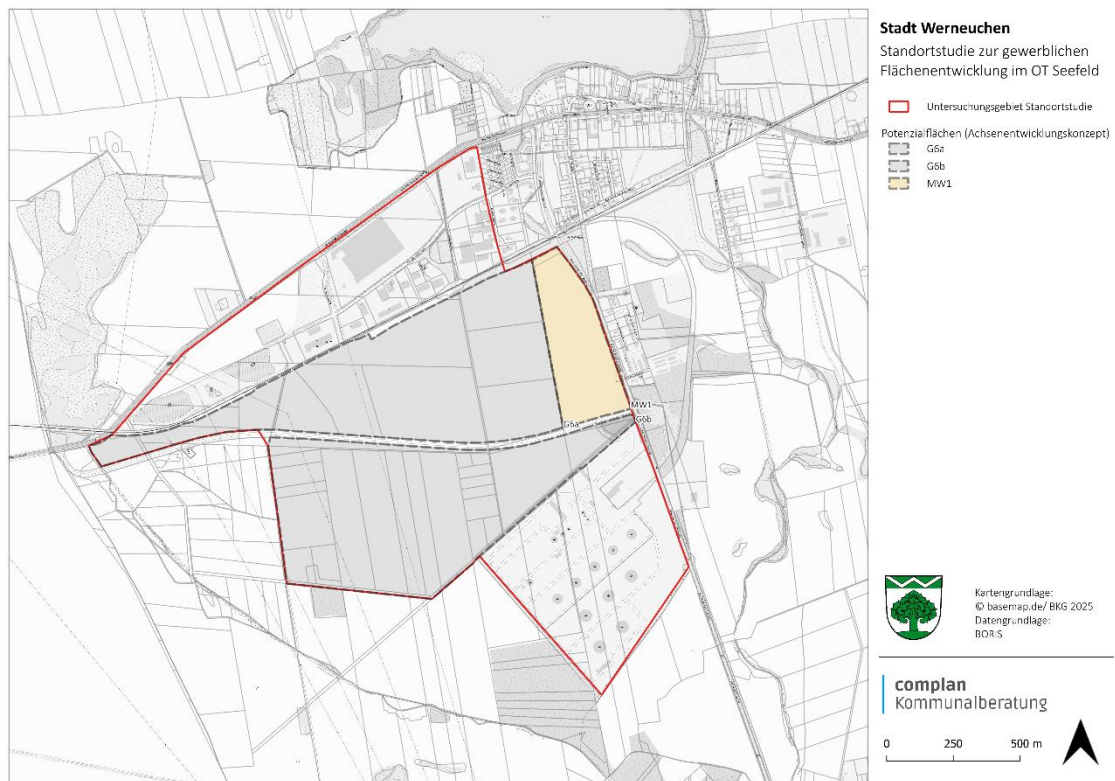


Abbildung 1: Übersicht über das Untersuchungsgebiet und die Potenzialflächen.
Quelle: eigene Darstellung

Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Seefeld der Kleinstadt Werneuchen am südlichen Rand des Landkreises Barnim und **vor den Toren der Bundeshauptstadt Berlin**. Nach Norden wird es durch die B 158 und nach Osten durch die Krummenseer Chaussee begrenzt und von der Tanklagerstraße durchquert.

Es befindet sich etwa **3,5 km östlich der Anschlussstelle 2 der Bundesautobahn 10** (Berliner Ring) und ist durch die B 158 mit dieser verbunden. Wiederum etwa 3 km von der Anschlussstelle entfernt befindet sich das Dreieck Barnim, welches die Verbindung mit der BAB 11 in Richtung der Uckermark, des östlichen Mecklenburg-Vorpommerns bis nach Stettin herstellt. Von der B 158 geht die Tanklagerstraße südlich ab und trennt die im Achsenentwicklungskonzept ausgewiesenen Teilflächen G6a und MW1 von der Fläche G6b (vgl. Abbildung 5). Im näheren Umfeld befinden sich mit der L 312, der L 31, der L 30 sowie der L 235 (von West nach Ost) zahlreiche

Landesstraßen, die allesamt auf die B 158 führen. Westlich der Anschlussstelle führt die B 158 nach Ahrensfelde und schließlich weiter nach Berlin-Marzahn.

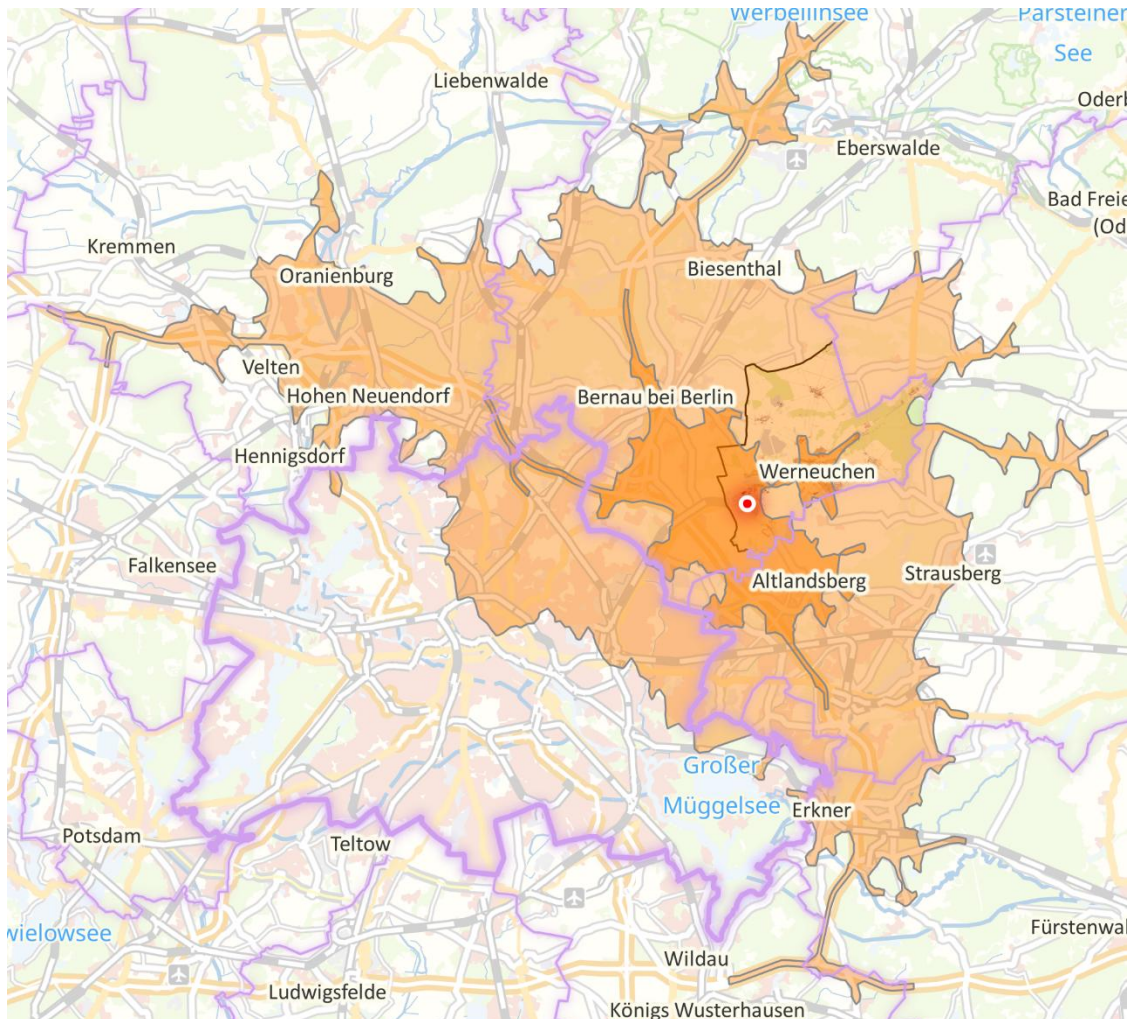


Abbildung 2: Erreichbarkeit des Standorts (Punkt) innerhalb von 15 (dunklerer Bereich) bzw. 30 Autominuten (hellerer Bereich),
Quelle: eigene Darstellung, Daten: openrouteservice

Im nahen Umfeld befinden sich die **Kernstädte Werneuchen, Ahrensfelde und Altlandsberg**. Diese sind, wie auch der Innenstadtbereich von Bernau, innerhalb von 15 Autominuten ab dem Untersuchungsgebiet zu erreichen. Der Standort ist bei fließendem Verkehr innerhalb von 30 Minuten aus der **Berliner Innenstadt** sowie vom Schönefelder Kreuz und der Region um Oranienburg / Hennigsdorf zu erreichen. Innerhalb dieses Radius liegt somit auch die **TESLA-Gigafactory** in Grünheide. Der **Flughafen BER** sowie die Städte Eberswalde, Frankfurt (Oder), Ludwigsfelde und Potsdam sind jeweils innerhalb einer Autostunde erreichbar.

Planerische Rahmenbedingungen

Im **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** befindet sich der Standort im Gestaltungsraum Siedlung auf der Entwicklungsachse Ahrensfelde-Werneuchen. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sollen sich gewerbliche Nutzungen an Siedlungsbereiche anschließen.

Im **Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim** ist der Standort Werneuchen Seefeld als Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsames Gewerbegebiet enthalten. Als solcher ist die gewerbliche

Weiterentwicklung unter Vermeidung größerer Nutzungskonflikte möglich. Westlich und östlich des Vorbehaltsgebietes befinden sich jeweils Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Hier sind bereits Anlagen installiert. Südlich an Werneuchen angrenzend gelten die Festlegungen des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree.

Das informelle **Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen** schlägt für den Vertiefungsbereich Seefeld verschiedene Maßnahmen zur gewerblichen Entwicklung vor. Im Bereich des Bestandes südlich der B 158 gehört dazu die Aktivierung von Gewerbepotenzialen für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk. Für die größeren Potenzialflächen sollen Standortprofile erarbeitet werden. Ein Streifen westlich an die Krummenseer Chaussee angrenzend soll als Misch- oder eingeschränktes Gewerbegebiet für kleinteiliges, nicht wesentlich störendes Gewerbe und einen Nahversorger nutzbar gemacht werden.

Der **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim** greift die Vorgaben des Landschaftsprogramms des Landes Brandenburg auf und berücksichtigt das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sowie die Natura2000-Gebiete. Die unbebauten Flächen im Untersuchungsgebiet sind vornehmlich als Ackerland gekennzeichnet. Nordwestlich befindet sich ein FFH-Schutzgebiet, das sich über die Stadtgrenze bis nach Ahrensfelde erstreckt. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt der Baumreihen entlang der Tanklagerstraße genannt.

Der gegenwärtige **Flächennutzungsplan (FNP)**⁵ stellt das Untersuchungsgebiet differenziert dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, östlich davon eine gewerbliche Baufläche und wiederum östlich davon eine gemischte Baufläche als Übergang zu den Wohnbauflächen im zentralen Bereich Seefelds. Die größeren Flächen südlich davon sind gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, der südliche Bereich als gewerbliche Baufläche.

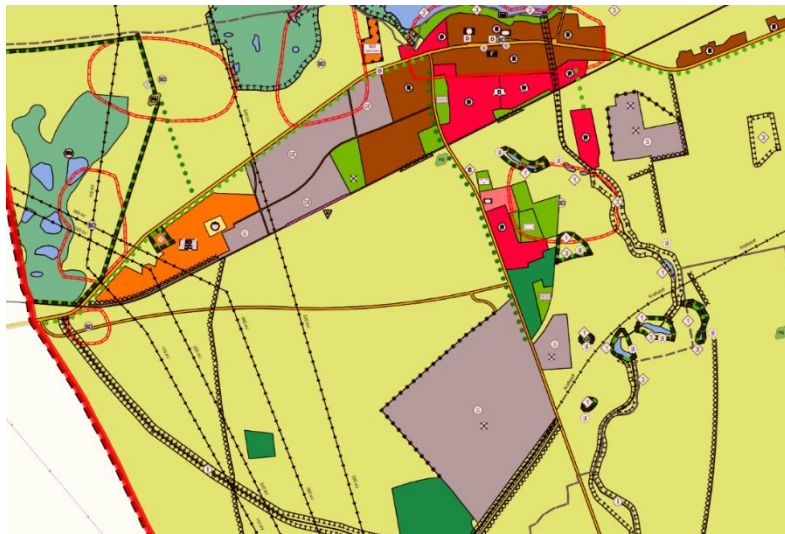


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Werneuchen

Für das **nördliche Untersuchungsgebiet existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne**: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Solarpark Werneuchen 1 setzt ein Sondergebiet zur Nutzung durch Photovoltaik fest. Östlich davon befindet sich der Bebauungsplan Gewerbepark Seefeld, der in seiner 2. Änderungsfassung wirksam ist⁶. In diesem sind westlich der Lindengasse und der Gewerbeparkstraße Gewerbegebiete festgesetzt, bei denen die zulässige GRZ regelmäßig bei 0,8 und in einem Fall bei 0,5 liegt. Östlich der genannten Straßen bis zur Krummenseer Chaussee sind Mischgebiete mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

⁵ Stadt Werneuchen 2025

⁶ Stadt Werneuchen 1999

Für den zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes hatte der B-Plan Gewerbepark Seefeld-Süd das Entwurfsstadium erreicht, bis ein privater Investor **Ende 2025 Abstand von den Planungen** genommen hatte.⁷

Flächennutzung

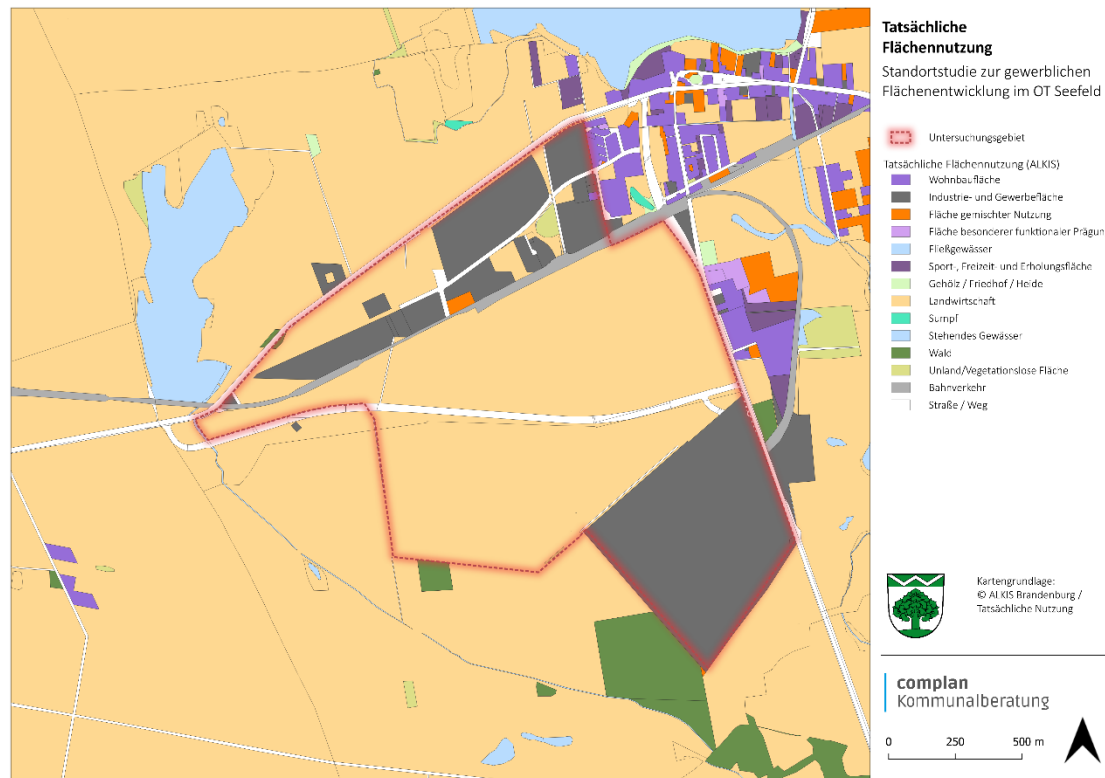


Abbildung 4: Tatsächliche Flächennutzung im Umfeld des Untersuchungsgebiets
Quelle: eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt in verschiedene Teile unterteilt:

- Der **nördliche Bereich** verfügt über eine Gesamtfläche von 48,5 ha. In seinem Zentrum befindet sich ein Gewerbegebiet mit integrierter Grünfläche. Dieses verfügt über einen großen Logistikstandort und eine darüber hinaus **gemischte Struktur aus kleinen und mittleren Unternehmen** unterschiedlicher Branchen (z.B. Kunststoffverarbeitung, Maschinenbau, Baustoffherstellung, Großhandel, Logistik, Handwerk). An diesem größten Gewerbebestandort der Entwicklungsachse Ahrensfelde-Werneuchen sind nur noch **wenige Restflächen** vorhanden, die aktuell landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung geht in östlicher Richtung **allmählich in ein Wohngebiet mit ebenfalls gemischter Struktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern** über. Im Westen befinden sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Aussparungen für ein Regenrückhaltebecken und Schutzstreifen von Freileitungen. Die nach den

⁷ Für einen Geltungsbereich in der Form eines liegenden „T“ sah dieser die Festsetzung von vier unterschiedlichen Gewerbegebietszonen gem. § 8 BauNVO mit einer maximalen Gebäudehöhe von jeweils 15 m und einer möglichen Grundflächenzahl bis 0,8 vor. Im westlichen Bereich sollte es ein Regenrückhaltebecken geben. Die Tanklagerstraße diente als Haupteerschließung; für die innere Erschließung waren zwei große und eine kurze Planstraßen vorgesehen. Bei der Festlegung der Baugrenzen war bereits der künftige Status der Tanklagerstraße als Seefelder Ortsumfahrung und die damit einhergehenden Anbauverbote mitgedacht.

Festsetzungen des Bebauungsplanes (s.o.) mögliche Nutzung für Freiflächen-PV-Anlagen wird im nördlichen Teil dieser Fläche damit noch nicht ausgeschöpft.

- Südlich davon befinden sich die bisher noch nicht gewerblich genutzten Teile des gesamten Untersuchungsgebietes. Gegenwärtig werden diese Bereiche mit einer Gesamtgröße von **123 ha nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt**, wobei sich die Bodenzahl (Qualität des Bodens hinsichtlich des dort möglichen landwirtschaftlichen Ertrages) im regionalen Durchschnitt bewegt.⁸

Im westlichen Teil wird die Fläche in Nord-Süd-Richtung **von mehreren Freileitungen durchzogen**. Demzufolge ist die Nutzung der Flächen direkt unterhalb der Trassenverläufe durch Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht möglich; eine anderweitige gewerbliche Nutzung (z.B. Lagerflächen, Erschließungsfläche) ist dagegen möglich. Im südöstlichen Bereich befinden sich die Fundamentreste einer ehemaligen radargestützten Luftabfangeinrichtung vom Typ Jagdschloß Z. Das Bauwerk ist nicht Bestandteil der Brandenburgischen Denkmalliste und soll im Zuge einer gewerblichen Entwicklung entfernt werden. Westlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet im Bereich der Kreuzung Tanklagerstraße / B158 befindet sich ein Bodendenkmal (Kennung: 40694). Hierbei handelt es sich um Überreste einer urgeschichtlichen Siedlung. In der Konsequenz ist für Bodenarbeiten im angrenzenden Bereich eine besondere Sorgfalt geboten.

- **Südlich daran schließt sich das Tanklager Seefeld an**, in dem zahlreiche Kessel durch Leitungssysteme untereinander verbunden sind. Samt des anschließenden Waldstückes umfasst das Tanklager ca. 41,4 ha.

Natur und Umwelt

Der anlässlich des Bebauungsplanverfahrens zum Gewerbepark Seefeld-Süd erstellte Umweltbericht prüft die Auswirkungen der Planungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter und die Möglichkeiten der Eingriffsregelung.

Im Ergebnis können Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensieren. Bereits während der Bauvorbereitungs- bzw. der Bauphase sind Maßnahmen des Artenschutzes umzusetzen, um den Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Für die Wahrung der ökologischen Funktionen auch in der Betriebsphase formuliert der Umweltbericht dahingehende textliche Festsetzungen, die etwa Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, den Erhalt von Biotopen, die Anlage von Fassadenbegrünungen oder Beschränkungen bei der Ausführung der Beleuchtung umfassen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst unterliegen keine Flächen dem Naturschutzrecht; im näheren Umfeld befinden sich jedoch drei FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) des europäischen Schutzgebietszusammenhangs Natura 2000. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung in ihrer ökologischen Qualität zu erhalten.

- Das Gebiet Börnicke (DE-3347-301) **grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Untersuchungsgebiet** an. Es beinhaltet den Lebensraumtypen 3150 (Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften). Dort beheimatet sind zwei Amphibienarten, die entsprechend ihrer Listung in Anhang II der FFH-

⁸ ECE Group Services 2024

Richtlinie als maßgeblich zu bewerten sind – namentlich die Rotbauchunke (*Bombina bombina*) sowie der Kammmolch (*Triturus cristatus*). Die von bewaldeten Gebieten umrandeten Kleinseen und Feuchtgebiete stellen **einen der aktuellen Verbreitungsschwerpunkte der Rotbauchunke** auf der Grundmoränenplatte des Barnim dar. Durch die Anhebung des (Grund-)Wasserstandes, natürliche Sukzession und die Freihaltung der Fläche von Nutzungen sollen die Erhaltungsziele erreicht werden.⁹

- Das Weesower Luch (DE-3348-301) befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Untersuchungsgebietes und zwischen den Siedlungsbestandteilen Werneuchen und Seefeld. Die maßgeblichen Lebensraumtypen sind die Mageren Flachland-Mähwiesen (6510) sowie die Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften (3150). Mit der Rotbauchunke (*Bombina bombina*), dem Kammmolch (*Triturus cristatus*) sowie dem Großen Feuerfalter (*Lyceana dispar*) sind **drei der in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten** präsent. Gleichzeitig handelt es sich hier um das zweitgrößte Auftreten der Schachbrettblume (*Fritillaria meleagris*) in Brandenburg. Den Erhaltungszielen soll dadurch beigegeben werden, dass Pufferzonen angelegt werden, die Fläche nicht begangen oder befahren und nicht gemäht wird. Zudem sollen die Wasserhaltung gesichert und die Wasserstände angehoben werden.¹⁰
- Das Gebiet Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ (DE-3448-301) erstreckt sich ca. 4 km östlich des Untersuchungsgebietes bis an den südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Werneuchen. Die mit Flächenanteilen von 50 bzw. 20 und 20 ha bedeutendsten Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind die Feuchten Hochstaudenfluren (6430), die Mageren Flachland-Mähwiesen (6510) sowie die Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder (91E0). Die Lebensraumtypen 3150, 3260, 6410 und 7230 kommen mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen ebenfalls vor. **Prägend sind in diesem Gebiet zwei wirbellose Tierarten**; der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*). Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet durch einen **hohen Anteil hochgradig gefährdeter Pflanzenarten** aus. Ein Pflegeplan liegt gegenwärtig nicht vor.¹¹

Die vorzufindenden Arten mit Schutzstatus sind in hohem Maße auf die vorhandenen naturräumlichen Rahmenbedingungen in den Schutzgebieten angewiesen und verfügen zudem über einen **eher geringen Mobilitätsradius**. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass sich die Zusammensetzung der im Umfeld des Untersuchungsgebietes lebenden Arten nicht oder nur in geringem Maß auf die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auswirkt. Eine bodengebundene Vernetzungsfunktion zwischen den FFH-Gebieten erfüllt das Untersuchungsgebiet nicht. Auch **andere Lebensraumfunktionen** (z.B. als Winterquartier) sind aufgrund der gegenwärtigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen **unwahrscheinlich**, können aufgrund der räumlichen Nähe zum Gebiet Börnicke auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. In jedem Fall sind nachteilige Auswirkungen auf den Bereich des FFH-Gebiets selbst zu vermeiden. Aus diesem Grund wird eine **Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als ausreichend angesehen**.

Das Wasserschutzgebiet Werneuchen befindet sich ca. 4,5 km Luftlinie östlich vom Untersuchungsgebiet entfernt. Insofern sind durch eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle keine

⁹ Europäische Union 2025

¹⁰ Ebd.

¹¹ Ebd.

negativen Auswirkungen auf die Qualität der Trinkwasserressourcen der Stadt Werneuchen zu erwarten.

Im Falle eines extremen **Starkregenereignisses** (HQextrem; etwa alle 200 Jahre) ist am östlichen sowie am **westlichen Rand der Fläche G6a** sowie auf der Fläche MW1 mit teils deutlichen Überflutungen und Wassertiefen von 50 cm und mehr zu rechnen. Der zentrale Bereich von Fläche G6a sowie der gesamte Bereich G6b ist diesbezüglich einer deutlich geringeren Gefährdung ausgesetzt.¹² Der Aspekt der Starkregengefährdung spricht einer gewerblichen Flächenentwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Der Schutz davor ist aber bei der Planung zwingend mitzudenken und durch Retentionsflächen im Gebiet sowie Maßnahmen an den Gebäuden abzubilden. Da eine **Versickerung durch den großflächig vorherrschenden Geschiebelehm erschwert** wird, sollte der Fokus auf einer oberflächlichen Rückhaltung und Speicherung des Wassers sowie auf einer Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung liegen.

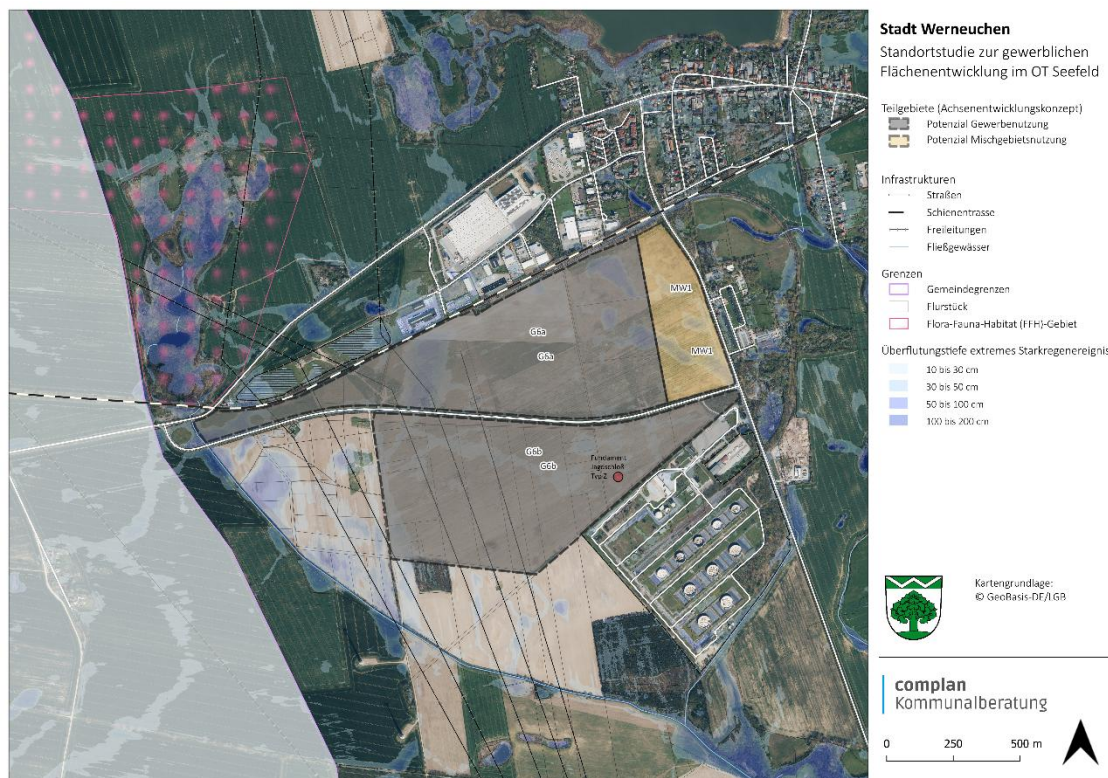


Abbildung 5: Schutzgebietsabgrenzungen und potenzielle Starkregengefährdung im Umfeld des Untersuchungsgebietes
Quelle: eigene Darstellung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fanden weiterhin Prüfungen auf relevante Altlasten im Bereich der Potenzialfläche sowie eine schalltechnische Untersuchung statt. Beide Untersuchungen lieferten keine Anhaltspunkte für Faktoren, die einer Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen.

¹² Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2025

Altlastenprüfung

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Seefeld Süd wird durch die Wessling GmbH folgende Aussage als Ergebnis der orientierenden Baugrund- und Altlastenerkundung getroffen: „Grundsätzlich stellt sich der in der Fläche anstehende und untersuchte Boden bezogen auf Schadstoffe als unauffällig dar. Entsprechend der durchgeführten Analysen sind die **Böden i. S. der LAGA als sehr sauber** anzusprechen und weisen keine erhöhten Gehalte an z. B. Schwermetallen oder organischen Schadstoffen auf.“

In diesem Zuge erfolgte im Januar 2023 eine Altlastenauskunft beim Landkreis Barnim. Für alle Flurstücke des Geltungsbereiches waren zu diesem Zeitpunkt **keine Altlasten bzw. Altlastenflächen** registriert.¹⁴

Daraus ergibt sich auch, dass bisher nicht in der Planung enthaltene Flurstücke im Vorfeld einer Entwicklung ebenfalls in einer Altlastenauskunft beim Landkreis abgefragt werden müssen.

Schall

Im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan zum Gewerbepark Seefeld-Süd wurde eine **schalltechnische Untersuchung** vorgenommen. In diesem Zuge wurde das Plangebiet in vier Zonen aufgeteilt, denen unterschiedliche **Emissionsbeschränkungen (Kontingente)** zugewiesen wurden. Auf Basis dieser, bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommenen Beschränkungen ist von einer Verträglichkeit der Gewerbenutzung für umliegende Nutzungen auszugehen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich **durch die angenommenen Verkehrszahlen zum Teil höhere Emissionen, deren Auswirkungen aber unterhalb der Beurteilungsrelevanz** verlaufen. Im östlichen Bereich des Ahrensfelder Ortsteils Blumberg liegen im Nachtzeitraum über der Wahrnehmbarkeitsschwelle, aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Durch eine Temporeduzierung in diesem Bereich der B 158 auf 30 km/h können die negativen Auswirkungen aufgefangen werden.¹⁵

¹⁴ ECE Group Services 2024, S. 51

¹⁵ Lairm Consult 2025

Verkehr

Im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan Gewerbepark Seefeld-Süd wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche die gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Verkehrsmengen einbezieht (s. Abbildung 6). Die Untersuchung ergab, dass der Knotenpunkt B 158/ L 312 bereits im Bestand überlastet ist und es zu Rückstaus und Verzögerungen kommt, die auch andere Knotenpunkte belasten. Insgesamt sechs Maßnahmen wurden herausgearbeitet und mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt, um den Betrieb entsprechend der Bestandszahlen zu bewältigen und insbesondere den Ablauf des Linksabbiegens zu verbessern. Bis 2030 wird unabhängig von einer etwaigen gewerblichen Entwicklung eine Zunahme von Schwerverkehrsfahrten um 460 pro Werktag erwartet, wobei die Anzahl der Leichtverkehrsfahrten um das gleiche Volumen sinken könnte. Nichtsdestotrotz würde sich der Verkehrsfluss in diesem Falle verschlechtern, da Schwerverkehr mehr Zeit beim Anfahren benötigt. Unter der Annahme von 31 ha Nettobauland wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.480 Fahrzeugen am Tag für die Gewerbeentwicklung kalkuliert, wovon etwa 44 % auf PKW, 36 % auf LKW und knapp 14 % auf Lieferfahrzeuge entfallen. Die angenommenen Hauptrelationen sind der Berliner Ring (60 %) sowie die B 158 in Richtung Ahrensfelde (20 %). Sofern die zuvor bereits genannten Verkehrsoptimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann das durch die Gewerbegebietsentwicklung zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden, wobei die Knotenpunkte im westlichen Blumberg die gerade noch stabile Qualitätsstufe B aufweisen. Eine Reduzierung auf Tempo 30 ist nur für den östlichen Bereich der Ortsdurchfahrt Blumberg verkehrlich sinnvoll.

Der bereits stark ausgelastete Abschnitt zwischen Blumberg und Ahrensfelde dürfte insbesondere in der Nachmittagsspitze ebenfalls von den Optimierungsmaßnahmen profitieren und dadurch partiell entlastet werden.

Die Verkehrsprojekte Tangentialverbindung Ost sowie die Ortsumfahrungen Ahrensfelde, Blumberg und Seefeld wurden nicht in die Verkehrsuntersuchung einbezogen, da ihre Realisierung bis 2030 nicht anzunehmen ist. Obwohl die Umfahrungen im Bundesverkehrswegeplan 2030 im vordringlichen Bedarf enthalten sind, hat die Planung für die beiden letzteren bisher noch nicht begonnen.

Der Bundesverkehrswegeplan 2040 befindet sich derzeit in Aufstellung. Angesichts der massiven Modernisierungsbedarfe bestehender Infrastruktur ist fraglich, ob die Herstellung einer Ortsumfahrung auch künftig als vordringlicher Bedarf behandelt wird.

Die **durchzuführenden Verkehrsoptimierungsmaßnahmen sind auch im Bestand vonnöten**, um die Verkehrsmengen ohne eine Überlastung von Knotenpunkten abzuwickeln. Unter dieser Voraussetzung wäre auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung¹⁶ die Gewerbegebietsentwicklung nicht schädlich, da Flächenausweisungen in dem durch die ECE beabsichtigten Umfang durch die o.g. Optimierungsmaßnahmen nicht zu Überlastungen führen würden. Allerdings ist davon auszugehen, dass eine **weitere Ausweisung von Bauflächen und die daraus folgende Erhöhung der Nettobaufläche zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen führen würde**. Da die westlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld der Autobahnanschlussstelle im Prognoseplanfall bereits am Rande der Belastungsgrenze sind, drängt sich der Schluss auf, dass eine **über die im aktuellen Bebauungsplanentwurf hinausgehende gewerbliche Nutzung** erst dann möglich wird,

¹⁶ Bockermann Fritze Ingenieur Consult 2024

wenn über die **Herstellung der Ortsumfahrungen** Blumberg und Seefeld eine Entlastung der innerörtlichen Knotenpunkte erreicht werden kann.

Die stärksten Verkehrsmengen im näheren Umfeld weisen laut Bundesanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (BASt) die Abschnitte der Autobahnen 10 und 11 auf. Auf dem Berliner Ring sind ca. 60.000 Kfz pro Werktag unterwegs, wobei der Anteil des Schwerververkehrs bei etwa 15 % liegt. Zwischen dem Dreieck Barnim und der Anschlussstelle 2 sind in der Spitze 3.250 Kfz pro Stunde unterwegs. Dementsprechend ist auch die **Belastung auf der B 158 in den Abschnitten nahe der Anschlussstelle am größten**. Dort wird der Verkehr gesammelt zur Autobahn hin- bzw. von ihr weggeführt. In Richtung des Siedlungsgebiets von Werneuchen nimmt die Verkehrsmenge abschnittsweise ab, auf den Zubringerlandstraßen ist sie allgemein deutlich geringer. Westlich der Anschlussstelle zwischen Berliner Ring und Ahrensfelde ist sie mit über 1.000 Kfz/h in der Spitze dagegen deutlich höher und **bereits nah an der Kapazitätsgrenze**.¹⁷

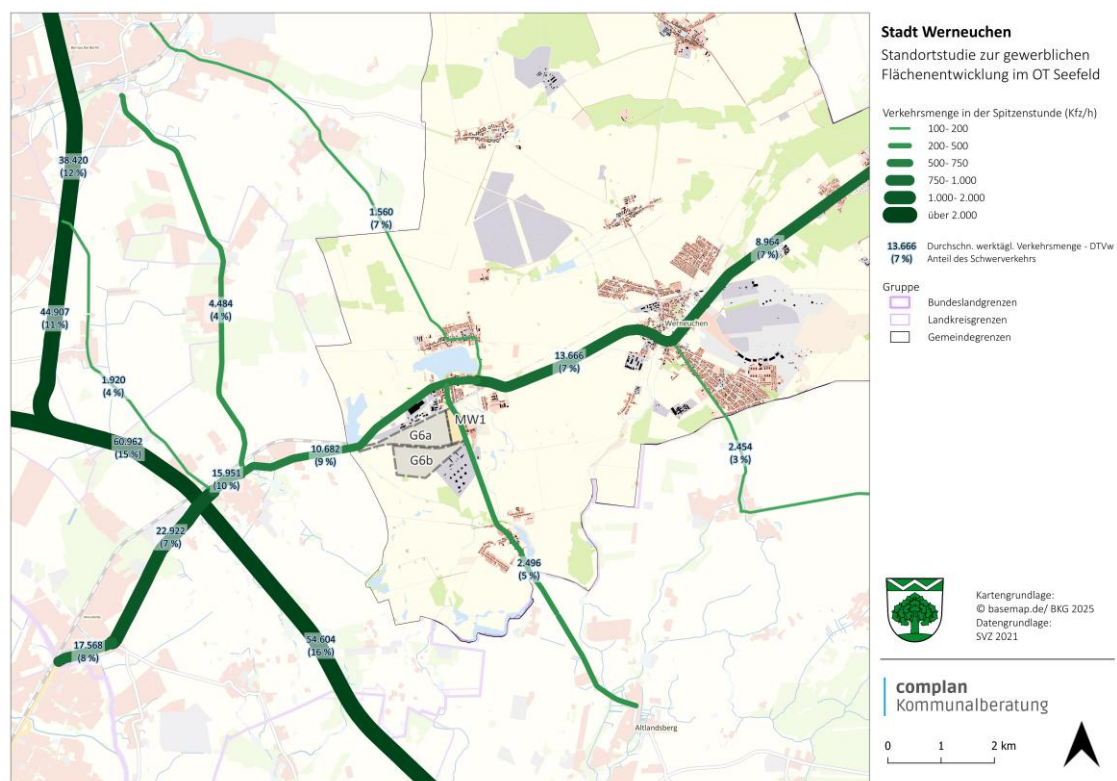


Abbildung 6: Verkehrsaufkommen im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets,
Quelle: eigene Darstellung, Daten: BASt 2021

Gemäß der **Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg** ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsmengen im Bereich der Ortslage Werneuchen stabil entwickeln oder in geringem Ausmaß steigen. Eine Ausnahme bildet der Abschnitt zwischen dem Ortsteil Seefeld und der Anschlussstelle an den Berliner Ring, in dem die **prognostizierte Belastung mit 15.000 Kfz je Werktag** deutlich über dem zuletzt gemessenen Wert von 10.682 liegt.

Weiter westlich, in Richtung Ahrensfelde liegen die prognostizierten Verkehrsmengen mit bis zu 34.000 täglichen Kfz etwa doppelt so hoch wie bisher.¹⁸ Im **Herbst 2026 wird eine Aktualisierung**

¹⁷ BASt 2021

¹⁸ Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg 2020

der Zahlen erwartet. Es ist aufgrund bestehender Abweichungen wahrscheinlich, dass die daraus hervorgehenden Zahlen über dem bisherigen Niveau liegen werden.

Mit dem SPNV ist die Potenzialfläche über den Bahnhof Seefeld (Mark) mit der **Regionalbahn 25 (Berlin Ostkreuz/Berlin-Lichtenberg – Ahrensfelde – Werneuchen)** grundsätzlich fußläufig zu erreichen. Die Fahrtzeit beträgt ca. 35 min bei tagsüber zwei Verbindungen pro Stunde. Die Strecke ist allerdings **eingleisig** und es kommt immer wieder zu Unterbrechungen im Fahrplanablauf. Der Bahnhof befindet sich am nord-östlichen Rand der Potenzialflächen, sodass die Erreichbarkeit von potenziellen Grundstücken in Richtung Süden und Westen mit längeren Fußwegen verbunden ist. Der Bereich südlich der Tanklagerstraße liegt in rund 800 m Entfernung.

Die Bushaltestelle der Linien 895 und 898 (Bernau <> Werneuchen) an der Krummenseer Chaussee wird in der Regel nur zwei- bis dreimal täglich bedient.

Der **Güterverkehrsanschluss des Tanklagers wurde stillgelegt**. Nach Informationen aus der Beteiligung für die vorliegende Studie liegen die Gründe darin, dass die Bahnstrecke nur eingleisig ist und der Personenverkehr Vorrang genießt. Zusätzliche Güterverkehre würden kaum mehr ermöglicht werden.

Eigentumsverhältnisse

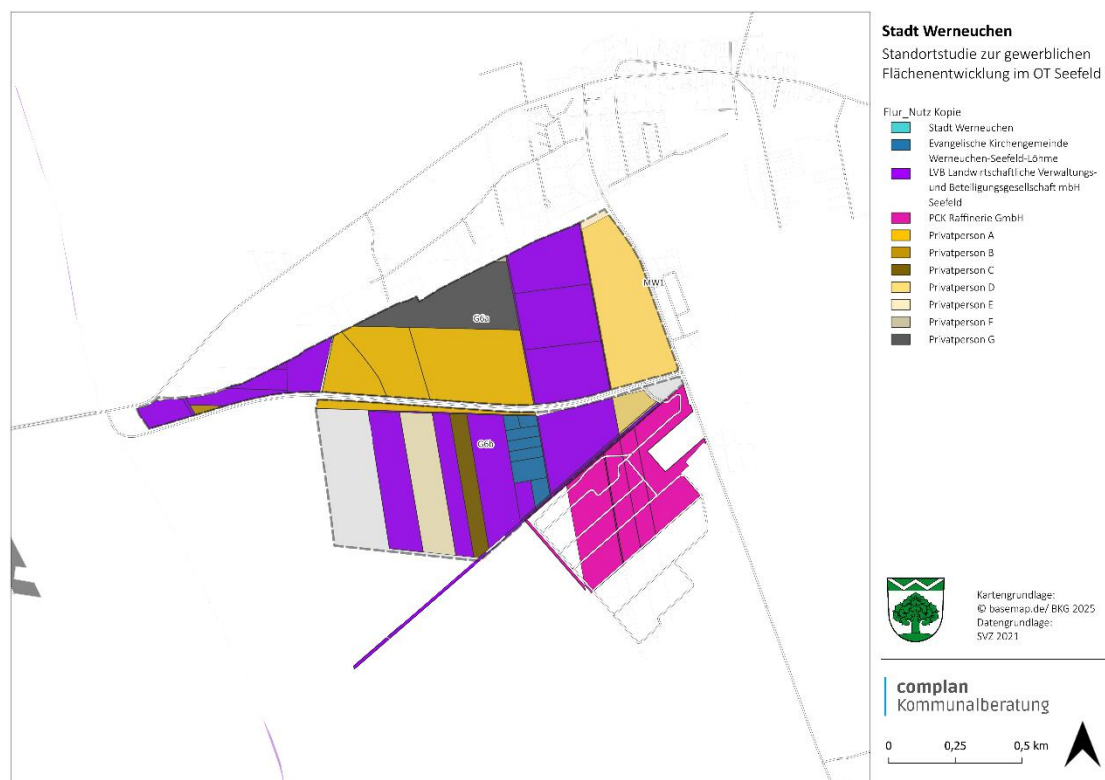


Abbildung 7: Anonymisierte Übersicht über die Eigentumsverhältnisse der Potenzialflächen.
Quelle: eigene Darstellung

Die Potenzialflächen nördlich und südlich der Tanklagerstraße befinden sich **überwiegend in Privateigentum**. Der Bereich nördlich der Tanklagerstraße umfasst insgesamt 18 Flurstücke im Gesamtumfang von ca. 66,3 ha. Mit Ausnahme eines Flurstückes, das sich im Eigentum der Stadt Werneuchen befindet, befinden sich 99,98% in privatem Eigentum von sechs unterschiedlichen Eigentümern.

Der Bereich südlich der Tanklagerstraße umfasst 35 Flurstücke im Gesamtumfang von ca. 61,3 ha. Hiervon befinden sich gut 77,1 % im Privateigentum sowie knapp 22,9% im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Ein großer Teil der privaten Flächen ist im Besitz der **LVB Landwirtschaftliche Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Seefeld**. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Gespräch mit einem Vertreter der LVB geführt sowie mit dem privaten Eigentümer der Flächen, die bereits für den Bebauungsplanentwurf Gewerbepark Seefeld-Süd vorgesehen waren. Beide sind **an einem Verkauf der Flächen interessiert**. Außerdem wurde mit einem Ansprechpartner der Körperschaft des öffentlichen Rechts, der evangelischen Kirchengemeinde, gesprochen. Letztere hat sich dahingehend geäußert, dass Flächen normalerweise nicht verkauft, sondern in **Erbpacht** vergeben werden.

Zukunftsorientierte technische Infrastruktur

Das Umfeld des Untersuchungsgebiets bzw. der Standort selbst bietet verschiedene Voraussetzungen, welche die Speicherung, Umwandlung und Bündelung erneuerbarer Energie voranbringen können. So ist das vorhandene Tanklager im Süden Seefelds über eine **Pipeline** mit der PCK-Raffinerie in Schwedt verbunden. Angesichts der Bestrebungen, am Standort der PCK-Raffinerie in Schwedt perspektivisch **grünen Wasserstoff** zu produzieren, ergeben sich hier neue Möglichkeiten. Vor diesem Hintergrund könnte der Standort künftig an das bundesdeutsche Wasserstoffkernnetz angeschlossen werden.

Schon jetzt liefern die nahegelegenen Windparks Birkholz-Blumberg, Blumberg-Seefeld, Krumensee-Nordost sowie der bei seiner Errichtung größte Solarpark Deutschlands in Weesow-Willmersdorf Energie mit einer **installierten Leistung von mehr als 250 MW**.¹⁹

Als zuständiger Netzbetreiber ist die E.DIS Netz GmbH dafür zuständig, den vor Ort bzw. regional produzierten Strom über Umspannwerke an geeigneten Stellen in das Netz einzuspeisen. So soll etwa für den geplanten Solarpark Tiefensee der Strom über Umspannwerke bei Beerbaum eingespeist werden.

Die den westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Freileitungen im Hoch- (110 kV, E.DIS) und Höchstspannungsbereich (220 bzw. 380 kV, 50Hertz Transmission) bieten das Potenzial, die Übertragungskapazität durch die **Bündelung von Leitungen** zu erhöhen. Die Bundesnetzagentur empfiehlt derartige Bündelungen, z.B. durch Nutzung von Mehrfachgestängen, ausdrücklich, um vorhandene Infrastrukturen zu nutzen.²⁰ Das nahegelegene Umspannwerk Neuenhagen stellt einen Anschluss auch an die Höchstspannungsleitungen des Übertragungsnetzes von 50Hertz sicher.

In der Summe ergeben sich für den Standort bzw. für die Stadt Werneuchen neue und zusätzliche Entwicklungspotenziale.

¹⁹ Open Infrastructure Map 2026

²⁰ Bundesnetzagentur 2019

2.2 Umfeldanalyse

Wettbewerbssituation: Gewerbegebiete im regionalen Vergleich

Aufgrund kaum verfügbarer Flächenreserven in den starken Wirtschaftsregionen Süddeutschlands, werden vor allem dem Umland der großen Metropolen im Norden und Osten Deutschlands Potenziale für größere Unternehmensansiedlungen attestiert²¹. Um die Nachfragesituation nach Gewerbeflächen besser einschätzen zu können, wurden Industrie- und Gewerbegebiete im regionalen Umfeld Werneuchens betrachtet. Hierzu wurden **bestehende Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Fläche größer als 30 ha²² im Umkreis von 20 km um das Untersuchungsgebiet analysiert**, wobei die Flächengröße, ungefähre Auslastung, ansässige Branchen und das Preisniveau (Bodenrichtwerte) betrachtet wurden (Tabelle 1). Außerdem wurden Potenzialflächen in den Blick genommen, die in den kommenden Jahren für eine Gebietsentwicklung infrage kommen (Vorbehaltsgebiete aus den Regionalplänen) (Tabelle 2).

Im 20-Kilometer-Radius liegen 25 Gebiete mit einer Fläche größer als 30 ha (Abbildung 8), wovon allerdings sechs Gebiete nicht genauer betrachtet wurden, da es sich um Klärwerke, Solarparks oder andere für die gewerbliche Entwicklung in Werneuchen nicht relevante Standorte handelt. Die restlichen **19 Großstandorte umfassen eine Gesamtfläche von rd. 1.560 ha**.

Der **Großteil davon ist bereits stark ausgelastet** (der Belegungsgrad liegt bei den meisten bei um die 90 % oder höher), wobei sich die Aussagen auf die augenscheinliche Betrachtung von Luftbildern gründen. Oftmals bestehen Aktivierungshemmnisse bei unbebauten Gewerbeflächen, die in der Tiefe dieser Betrachtung nicht erfasst werden können.

Die nächstgelegenen Gebiete sind das angrenzende Tanklager Seefeld (R9), das Gewerbegebiet am Rehhahn in Ahrensfelde (R5 – Entfernung ca. 5 km), die Gewerbegebiete Schönfelder Weg (R4 – Entfernung ca. 8,5 km) und Pappelallee (R2 – Entfernung ca. 11 km) in Bernau und das Gewerbegebiet Neuenhagen (R10 – Entfernung ca. 9 km). Einige besonders große Standorte (100 ha und mehr) liegen auf Berliner Stadtgebiet in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Größere Flächenpotenziale weist noch der Standort **CleanTech Marzahn** (R20 – Entfernung ca. 11 km) auf. Auf ca. 265 ha Fläche sind noch ca. 35 % bzw. rd. 90 ha nicht belegt. Allerdings ist ein Teil des Gebiets der CleanTech Businesspark, auf dem sich ausschließlich produzierende CleanTech-Unternehmen ansiedeln können. Im **Gewerbegebiet Pappelallee** (R2) ist bisher nur der erste Teilabschnitt realisiert, sodass die Auslastung im Gesamtzustand bei ca. 50 % liegt.

Die meisten Gebiete besitzen kein klares Profil und sind mit variierender Ausprägung besetzt durch einen Branchenmix aus lokalem Gewerbe (Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen mit lokalem Bezug etc.), stellenweise produzierendem Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Logistik/Lager und (Groß-)Handel. Ausnahmen bilden der CleanTech Business Park (Teil von R20), der als Cluster fungiert, die Industrieflächen, die für produzierende Unternehmen der Technologiefelder umweltfreundliche Energien, nachhaltige Mobilität, Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Wasserwirtschaft, Rohstoff- und Materialeffizienz sowie Grüne Chemie vorbehalten sind, das Zementwerk Rüdersdorf (R14 – Entfernung ca. 18 km) sowie das Heizkraft Klingenberg (R25 – Entfernung ca. 18 km), die durch dominierende Großstandorte geprägt sind. Der Gewerbe- und Logistikpark Hoppegarten (R12 – Entfernung ca. 11,5 km) besitzt einen Schwerpunkt in Logistik.

²¹ Prognos 2023

²² Auswahl über das amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS)

Um eine Einschätzung des Preisgefüges und dessen Dynamik treffen zu können, wurden die Bodenrichtwerte für die Jahre 2015 und 2025 betrachtet²³. Die **Bodenpreise in den Gebieten in Brandenburg liegen meistens recht ähnlich bei ca. 50-70 €/qm (2025)**. Sie reichen vom Ausreißer Tanklager Seefeld (R9) mit 15 €/qm (2025) bis 200 €/qm im Gewerbe- und Logistikpark Hoppegarten (R12). Das dem Untersuchungsraum nächstgelegene Gewerbegebiet am Rehhahn (R5) hat einen Bodenrichtwert von 65 €/qm. Viele Gebiete verzeichneten in den letzten zehn Jahren zudem einen **starken Anstieg der Bodenrichtwerte** – im Gewerbegebiet Neuenhagen (R10) beispielsweise von 26 €/qm (2015) auf 100 €/qm (2025) um fast 400 %.

In den neun Berliner Gebieten liegen die Bodenrichtwerte wesentlich höher und reichen von 200 €/qm im Gebiet CleanTech Marzahn (R20) bis 450 €/qm im Gebiet Kraftwerk Klingenberg (R25). Der Anstieg der Bodenrichtwerte war in den Berliner Gebieten zudem besonders stark – im Gewerbegebiet Am Vorwerk (R17) von 30 €/qm (2015) auf 200 €/qm (2025) um mehr als das Sechsfache.

Zusätzlich wurden die **Potenzialflächen aus den Regionalplänen** betrachtet. Im Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim von 2024 sind Vorbehaltsgebiete regional bedeutsame Gewerbegebiete verortet. Davon liegen acht Standorte im 20-km-Betrachtungsradius (inklusive Gebiet Seefeld) sowie ein Standort als Prüfauftrag zur Ergänzung (Stand: Dezember 2025). Die Standorte umfassen bestehende Gewerbegebiete mit Erweiterungspotenzialen mit Angabe der Größe von freien Flächen. Insgesamt umfassen die genannten **Vorbehaltsgebiete freie Flächen im Umfang von 286 ha**. Auch im Entwurf des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree (2022)²⁴ werden regional bedeutsame Gewerbegebiete benannt. Davon liegen **zehn Gebiete im 20-km-Betrachtungsradius**, welche aber im Entwurf noch nicht flächig dargestellt werden. Auch dies sind bestehende Gewerbegebiete mit Erweiterungspotenzialen.

Im Berliner Teil des Betrachtungsradius liegt im nördlichen Pankow am Autobahndreieck Pankow außerdem das **ca. 180 ha große und in Planung befindliche Gewerbe- und Industriegebiet Buchholz Nord**, das zu einem klimaneutralen Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Dieses nimmt eine gesamtstädtisch hohe Bedeutung ein.

In der **Gesamtbetrachtung** lässt sich festhalten, dass ein Großteil der im Umfeld liegenden Gewerbegebiete gut ausgelastet ist und wenig Raum für, insbesondere größere, Neuansiedlungen besteht. Aufgrund der Nähe zu Berlin und dem Berliner Ring (A10) sowie kaum verfügbarer Flächen im Berliner Teil des Betrachtungsraums und dem dort wesentlich höheren Preisgefüge, kann das **Gewerbegebiet Seefeld ein attraktiver Standort für Unternehmen sein, die Gewerbeflächen in der Hauptstadtregion suchen**.

Parallel werden einige Potenzialstandorte für Gewerbegebietserweiterungen betrachtet (Regionalpläne) und neue Gebiete umgesetzt (CleanTech Marzahn und Buchholz Nord in Berlin). Deshalb sollten die weiteren **Planungsaktivitäten in den umliegenden Kommunen beobachtet und parallele Entwicklungen vermieden werden**.

Einige der Potenzialstandorte (GUB0, GUB1, GUB2, GUB8, GOS1, GOS2, GOS4, GOS6) liegen in direkter Autobahnnähe und besitzen damit Standortvorteile. Insbesondere der Standort GOS1 an der A10 in Altlandsberg steht in direktem Wettbewerb und ist in der Planung bereits weiter fortgeschritten. Das Potenzialgebiet soll eine Fläche von bis zu 200 ha umfassen. Auch der Standort an der Autobahnanschlussstelle Bernau-Süd (GUB0) steht in besonderem Wettbewerb, ist

²³ LGB 2025

²⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree 2022

aber zunächst noch Prüfauftrag für die Aufnahme als Vorbehaltsgebiet bedeutsamer Gewerbegebiete im Regionalplan Uckermark-Barnim.

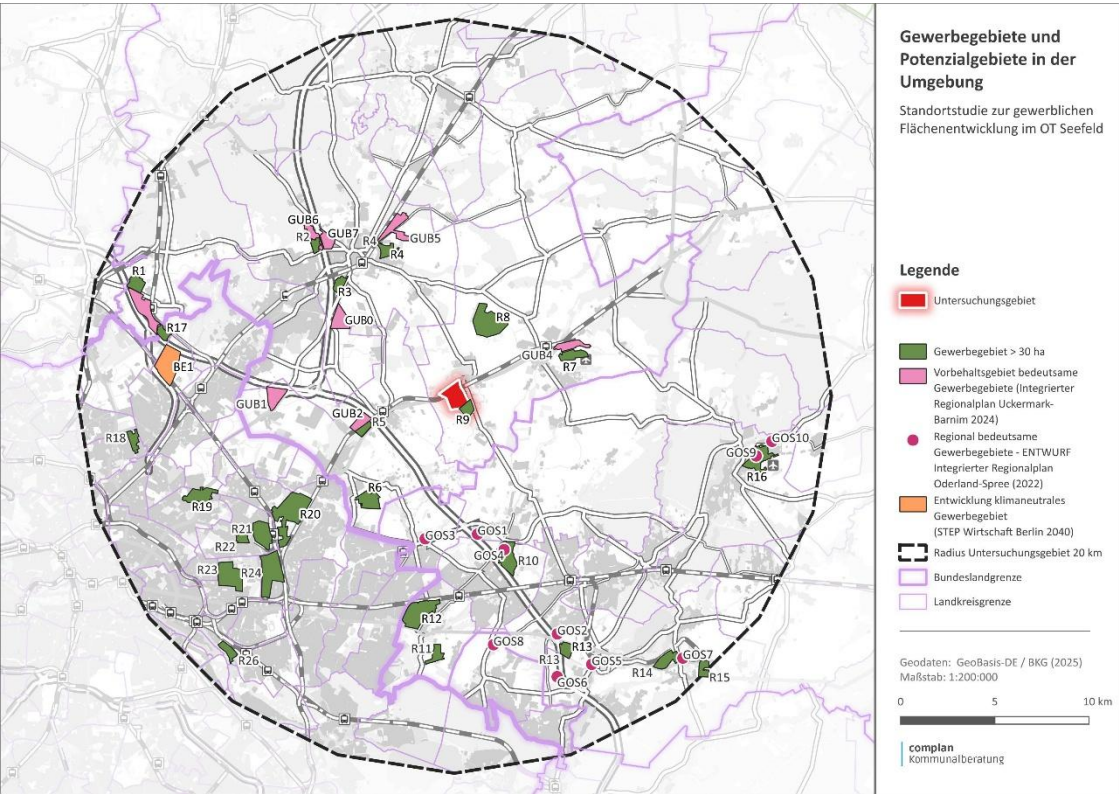


Abbildung 8: Gewerbegebiete und Potenzialgebiete in der Umgebung des Untersuchungsgebiets
Quelle: Eigene Darstellung

Nr.	Gebiet	Kommune	Entfernung zum Standort (Luftlinie in km)	Fläche (in ha)	Bodenrichtwert 2015 **	Bodenrichtwert 2025 **	Belegungsgrad (geschätzt)	Branchen
R1	Gewerbegebiet Schönerlinde Süd	Wandlitz	18	57	-	160* (M)		Klärwerk
R2	Gewerbegebiet Pappelallee	Bernau	11	64	36 (G)	48 (G)	ca. 50 % Bisher nur 1. Teilbereich realisiert	Handwerk, Kfz-Gewerbe, produzierendes Gewerbe, Logistik
R3	Gartenstadt Bernau	Bernau			-	210* (M)		Nur wenig Gewerbe vorgesehen
R4	Gewerbegebiet Schönfelder Weg	Bernau	8,5	ca. 200	-	48 (G)	97 % ca. 4,5 ha Potenzialflächen	Recycling, Logistik (raumprägend), Baugewerbe
R5	Gewerbegebiet am Rehahn	Ahrensfelde	5	32	60 (G)	65 (G)	92 % ca. 2,5 ha Potenzialfläche	Großhandel, Einzelhandel, Lager/Logistik, Kfz-Gewerbe

Nr.	Gebiet	Kommune	Entfernung zum Standort (Luftlinie in km)	Fläche (in ha)	Bodenrichtwert 2015 **	Bodenrichtwert 2025 **	Belegungsgrad (geschätzt)	Branchen
R6	Solarpark				-	-		
R7	Solarpark				-	170* (M)		
R8	Solarpark				-	-		
R9	Tanklager Seefeld	Werneuchen	1	ca. 42	-	15 (G)	ca. 80 %	Tanklager Ö Raffinerie
R10	Gewerbegebiet Neuenhagen	Neuenhagen	9	ca. 90	26 (G)	100 (G)	96 % (Angabe Webseite) 3 ha freie Bauplätze	Umspannwerk, Lager/Logistik, Kfz-Gewerbe, Handwerk, produzierendes Gewerbe, Handel, Fachgroßhandel, PV-Anlagen
R11	Klärwerk Münchehofe	Hoppegarten	11,5	ca. 48 ha	-	40 (G)	100 % Potenzialflächen angrenzend?	Klärwerk
R12	Gewerbe- und Logistikpark Hoppegarten	Hoppegarten	11,5	ca. 170	50 (G)	200 (G)	94 % ca. 10 ha Potenzialflächen	hoher Anteil Logistik, Großhandel, Kfz-Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe
R13	Gewerbegebiet Vogelsdorf	Fredersdorf-Vogelsdorf	14,5	ca. 45	45 (G)	70 (G)	ca. 80 %	Logistik, Recycling
R14	Zementwerk Rüdersdorf	Rüdersdorf	18	ca. 72	-	70 (G)	ca. 90 %	Zementwerk
R15	Industriepark Herzfelde	Rüdersdorf	20	ca. 41	12 (G)	70 (G)	ca. 80 %	Handwerk, Logistik, produzierendes Gewerbe
R16	Gewerbepark Strausberg	Strausberg	16,5	ca. 350	19-20 (G)	65 (G)	99 % (Angabe Webseite)	Autohändler, Großhandel, Baumarkt, Handwerk, Büros und Dienstleistungen
R17	Gewerbegebiet Am Vorwerk	Berlin-Pankow	16	ca. 37	30 (G)	200 (G)	ca. 80 %	Ver- und Entsorgung, lokales Gewerbe
R18	Gewerbegebiet Buchholzer Straße	Berlin-Pankow	17	ca. 51	60 (G)	300 (G)	98 %	Lokales Gewerbe/Handwerk, Logistik, Großhandel, produzierendes Gewerbe, Wohnen
R19	Gewerbegebiet Berliner Allee	Berlin-Pankow	14,5	ca. 100	70-120 (G)	350 (G)	95 %	Produzierendes Gewerbe, lokales Gewerbe/Handwerk, Logistik/Lager, Großhandel
R20	CleanTech Marzahn	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	11	ca. 265	50-60 (G)	200-300 (G)	ca. 65 %	Produzierendes Gewerbe, lokales Gewerbe/Handwerk, Logistik Fokus auf Ansiedlung produzierender Betriebe mit Nachhaltigkeitsbezug
R21	Gewerbegebiet Marzahner Straße / Plaue-ner Straße	Berlin-Lichtenberg	12,5	ca. 110	60 (G)	350 (G)	ca. 99 %	Lokales Gewerbe/Handwerk, Baugewerbe, Logistik, produzierendes Gewerbe, Gewerbehöfe

Nr.	Gebiet	Kommune	Entfernung zum Standort (Luftlinie in km)	Fläche (in ha)	Bodenrichtwert 2015 **	Bodenrichtwert 2025 **	Belegungsgrad (geschätzt)	Branchen
R22	Gewerbegebiet Gärtnerstraße / Ferdinand-Schultze-Straße	Berlin-Lichtenberg	13,5	ca. 31	60 (G)	300 (G)	ca. 95 %	Lokales Gewerbe/Handwerk, Baugewerbe, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen
R23	Gewerbegebiet Herzbergstraße / Siegfriedstraße / Josef-Orlopp-Straße	Berlin-Lichtenberg	15	ca. 152	70 (G)	300 (G)	ca. 99 %	Produzierendes Gewerbe, lokales Gewerbe/Handwerk, Großhandel, Dienstleistungen, Baugewerbe, Kreativwirtschaft
R24	Gewerbegebiet Alte Börse/Rhinstraße	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	13	ca. 190	100 (G)	350 (G)	ca. 95 %	Ver- und Entsorgung, Kfz-Gewerbe, Heizkraftwerk, Büros, Großhandel, Logistik, lokales Gewerbe/Handwerk
R25	Heizkraftwerk Klingenberg	Berlin-Treptow-Köpenick	18	ca. 45	60-90 (G)	450 (G)	100 %	Heizkraftwerk, Dienstleistungen, lokales Gewerbe

Tabelle 1: Relevante Gewerbegebiete im Umkreis von 20 km mit über 30 ha Fläche
* Wert für großflächiges Areal. ** G: Gewerbliche Baufläche, M: Gemischte Baufläche.

In grauer Schrift: nicht relevantes Gebiet, da kein klassisches Gewerbegebiet

Daten Bodenrichtwerte: LGB 2025

Nr.	Gebiet	Kommune	Entfernung zum Standort (Luftlinie in km)	Fläche (in ha)
Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (2024) – Vorbehaltsgebiete regional bedeutsame Gebiete				
GUB1	Lindenberg	Ahrensfelde	10	79
GUB2	Am Rehhahn	Ahrensfelde	5,5	83
GUB3	Seefeld	Werneuchen	-	45
GUB4	Alte Hirschfelder Straße	Werneuchen	6,5	60
GUB5	Ladeburg	Bernau	10	88
GUB6	Pappelallee	Bernau	11	70
GUB7	Rehberge	Bernau	11	40
GUB8	Schönerlinde Süd	Wandlitz	17	130
GUB0	Anschlussstelle Bernau Süd (Prüffläche Ergänzung Regionalplan, Stand: Dezember 2025)	Bernau	7,5	68
ENTWURF Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (2022) – regional bedeutsame Gewerbegebiete				
GOS1	An der A10	Altlandsberg	6	203
GOS2	Gewerbegebiet Fredersdorfer Straße/Seestraße	Fredersdorf-Vogelsdorf	14	29
GOS3	Gewerbegebiet Altlandsberger Chaussee/Unternehmer-Campus Hönow	Hoppegarten	8	53
GOS4	Gewerbestättengebiet I Am Umspannwerk	Neuenhagen	9	158
GOS5	Am Güterbahnhof Rüdersdorf	Rüdersdorf	19	25
GOS6	Rüdersdorf-West	Rüdersdorf	19	36
GOS7	Strausberger Straße Ost	Rüdersdorf	19	31
GOS8	Gewerbegebiet Schöneiche-Nord	Schöneiche	14	81
GOS9	Gewerbegebiet Strausberg Nord/ Flugplatz	Strausberg	17	84

Nr.	Gebiet	Kommune	Entfernung zum Standort (Luftlinie in km)	Fläche (in ha)
GOS10	Prötzeler Chaussee	Strausberg	17	61
Stadtentwicklungsplan (STEP) Wirtschaft Berlin 2040 (2024)				
BE1	Buchholz Nord	Berlin-Pankow	15	175

Tabelle 2: Potenzialflächen Gewerbegebiete im Umkreis von 20 km (Regionalpläne)

Sozioökonomische Entwicklung der Stadt Werneuchen

Wie auch im weiteren Berliner Umland stieg die **Bevölkerungszahl in Werneuchen in den vergangenen Jahren recht stetig** an. So wurde zwischen 2017 und 2024 ein Zuwachs von mehr als 500 Personen bzw. 6,4 % in Werneuchen verzeichnet. Im gleichen Zeitraum wuchs die Bevölkerung des Landkreises Barnim um 7,4 %.

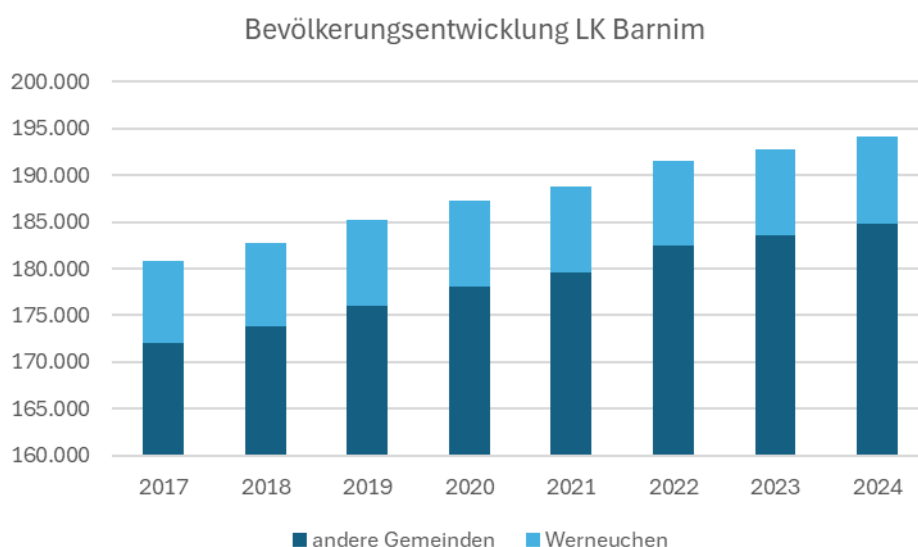


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Werneuchen und im Landkreis Werneuchen
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Werneuchen tut sich anhand der Daten als **Wohnstandort für Familien** hervor. So liegen die Zahlen der Personen zwischen 30 und 65 Jahren sowie jener unter 18 Jahren über dem Kreischnitt, wohingegen die Zahl der jungen Erwachsenen im Kreisvergleich etwas geringer ausgeprägt ist (s. Abbildung 10).

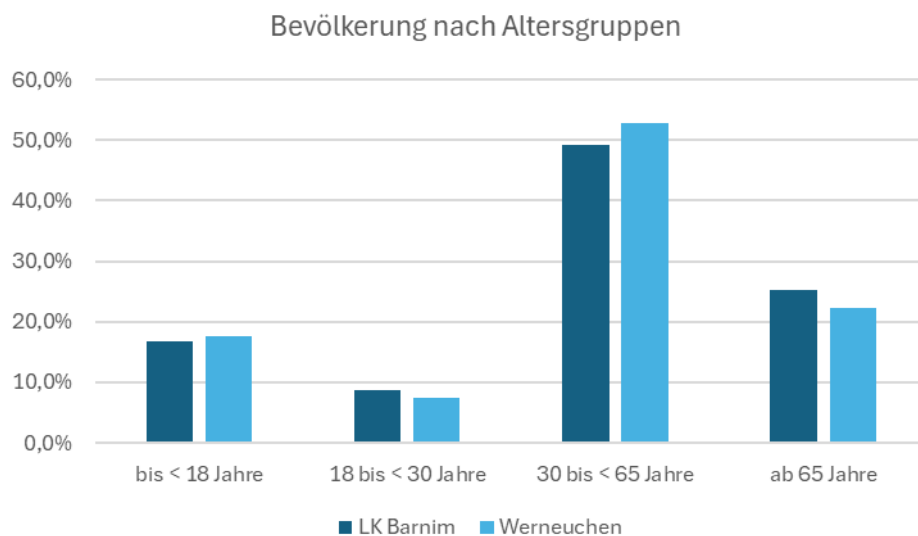


Abbildung 10: Bevölkerung nach Altersgruppen im Landkreis Barnim und der Stadt Werneuchen, Stand: 31.12.2023
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Analog zur Bevölkerungsentwicklung in Werneuchen ist auch die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter leicht unterhalb des Kreisniveaus angestiegen (s. Abbildung 11). In diesem Zeitraum **wuchs die Zahl der Beschäftigten um mehr als 100 an, unterlag allerdings auch Schwankungen**. Bedeutende Gewerbestandorte in Werneuchen sind das Gewerbegebiet am Flugplatz sowie die Standorte der großen Unternehmen ZUEGG und Berger.

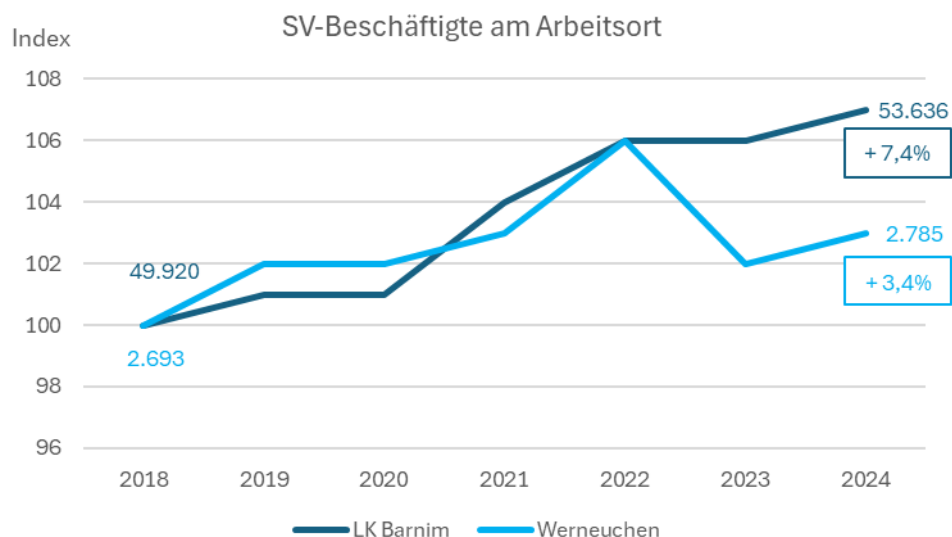


Abbildung 11: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort in Werneuchen und dem Kreis Barnim (Index 2019 = 100)
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Zwischenfazit

Die Analyse der Rahmenbedingungen zeigt, dass eine gewerbliche Flächenentwicklung grundsätzlich umsetzbar ist. Die Potenzialfläche wurde bereits im Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen als solche identifiziert und ist damit Ergebnis eines interkommunalen Planungsprozesses auch gegen mögliche Alternativen abgewogen.

Weiterhin konnten keine Aspekte identifiziert werden, die einer Entwicklung entgegenstehen. Das üblicherweise im Zuge von Planverfahren auftretende Maß an Konflikten kann durch die Regelinstrumente der Bauleitplanung (v.a. Umweltprüfung, Festlegung von Emissionskontingenten) gelöst werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme geboten, da diese mit zusätzlichen Belastungen der Knotenpunkte auf der B 158 verbunden ist. Eine Größe von 50 ha kann dabei zunächst als noch verträglicher Wert abgeleitet werden, ist aber auch vor dem Hintergrund der jeweils branchenüblichen Verkehrsmengen im Auge zu behalten. Die im Zuge des gescheiterten Planverfahrens hergeleiteten Optimierungsmaßnahmen im Verlauf der Bundesstraße bleiben Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung, da diese bereits gegenwärtig einer Überlastung von Knotenpunkten vorbeugen.

Die wichtigsten Flächeneigentümer zeigen Interesse oder zumindest Gesprächsbereitschaft, ihre Flächenanteile durch Verkauf oder Vergabe in Erbpacht für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar zu machen.

Aus Vermarktungssicht stellen die räumliche Nähe zu Berlin und die in den letzten Jahren dynamisch verlaufene Entwicklung sowie die vorhandenen Energieinfrastrukturen ebenfalls günstige Rahmenbedingungen dar. Dass gegenwärtig auch in anderen Kommunen gewerbliche Entwicklungen vorangetrieben werden, die zum Teil näher an Autobahnen gelegen sind und größere zusammenhängende Flächenpotenziale aufweisen, gilt es bei Profilierung und Vermarktung zu beachten.

3 Entwicklungsvarianten und mögliche Flächenzuschnitte

Vorbemerkung

Auf Basis der voranstehenden Analyse wurden drei Entwicklungsvarianten, die sich im Flächenumfang und in der Flächenausweisung voneinander unterscheiden, für die Potenzialflächen erarbeitet und diskutiert. Für alle drei Varianten werden **folgende Voraussetzungen und Annahmen** getroffen:

- ≡ Bereits ohne eine gewerbliche Entwicklung ist eine Optimierung der verkehrlichen Knotenpunkte im Ortsteil Blumberg an der B 158 im benachbarten Ahrensfelde notwendig, um die aktuellen Verkehrsmengen zu bewältigen. **Es wird davon ausgegangen, dass diese Verbesserungen an den Knotenpunkten umgesetzt werden.** Mit diesen Optimierungen würden die Verkehrswege für die erwarteten zusätzlichen Verkehre bei einer Gebietsentwicklung bis 50 ha (Referenzwert aus den Grundlagen zum Bebauungsplan Gewerbepark Seefeld-Süd) ausreichen.
- ≡ Bei einer Gebietsentwicklung über 50 ha ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehre nur über die im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthaltene, bisher aber nicht konkret geplante Ortsumgehungsstraße abgewickelt werden können.
- ≡ Die Ortsumgehungsstraße würde über die (derzeit kommunale) **Tanklagerstraße führen und diese in der Planungshierarchie zu einer Bundesstraße** hochstufen. In diesem Fall dürfte nach Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenwesen maximal ein Knotenpunkt für die Erschließung der Gewerbegebiete mittig der Tanklagerstraße eingeplant werden. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Tanklagerstraße wäre ausgeschlossen. Weitere Zufahrtsstraßen müssen über die Krummenseer Chaussee führen.
- ≡ Das Tanklager bleibt an seinem Standort an der Tanklager mittel- bis langfristig bestehen.
- ≡ Die Bahnanbindung am Bahnhof Werneuchen wird stabil und zuverlässig und ermöglicht dadurch eine gute Erreichbarkeit der Fläche bzw. des Standorts mit dem SPNV von nach Berlin und Ahrensfelde (RB 25).
- ≡ Das **Berliner Umland bleibt als Wachstumsraum attraktiv.** Die Nachfrage nach Gewerbeflächen bleibt hoch sowie das Entwicklungsinteresse der Eigentümer bestehen.

Die drei Entwicklungsvarianten standen öffentlich zur Diskussion (Workshop, Online-Beteiligung, Postwurfsendung). Dabei wurde auch erläutert, was die Unterschiede zwischen den einzelnen Flächenausweisungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind:

- ≡ **Mischgebiet:** Planungsrechtlich ist jeweils hälftig die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die Lärmrichtwerte laut Technischer Anleitung (TA) Lärm in Mischgebieten (meist 60 dB(a) tagsüber und 45 dB(a)) liegen höher als in allgemeinen Wohngebieten, um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Als Gewerbe sind beispielsweise Büros, Arztpraxen, Einzelhandel, Gastronomie nicht störendes Gewerbe, Tankstellen und soziale oder kulturelle Einrichtungen zulässig.
- ≡ **Gewerbegebiet:** Die Ausweisung erlaubt die Ansiedlung jeglicher Art von Gewerbe und beispielsweise auch Büro, Tankstellen, Sportanlagen. Die Lärmrichtwerte liegen laut TA Lärm tagsüber bei 65 dB(a) und nachts bei 50 dB(a). Bei einem **eingeschränkten Gewerbegebiet** werden die Richtwerte und zulässigen Nutzungen durch die Bauleitplanung individuell festgelegt und liegen tendenziell eher im Bereich eines Mischgebiets.

- ≡ **Industriegebiet:** Im Industriegebiet sind stark emittierende (Lärm, Gerüche) Gewerbe zulässig. Der Lärmrichtwert liegt nach TA Lärm rund um die Uhr bei 70 dB(a), sodass auch ein 24/7-Betrieb möglich ist.

Die Rückmeldungen aus den Beteiligungen zu jeder Variante werden jeweils zusammenfassend dargestellt.

3.1 Variante I: Gewerbeband Bestandsgebiet - Tanklager

Plandarstellung und Beschreibung



Abbildung 12: Plandarstellung der Nutzungsvariante I: Gewerbeband Bestandsgebiet – Tanklager
Quelle: eigene Darstellung

Die **Entwicklungsvariante I** orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen im Norden und Osten sowie am Standort des Tanklagers im Süden. Daran anknüpfend entwickelt sich ein räumliches Band gewerblicher Nutzungen vom Bahnhof im Norden entlang der Krummenseer Chaussee in Richtung Süden. Der Bahnhof ermöglicht eine gute regionale Erreichbarkeit und insbesondere das nördliche Plangebiet ist von dort aus fußläufig gut zu erreichen.

Im **nördlichen Bereich** dieser Entwicklungsvariante ist eine Ausweisung als **Mischgebiet für nicht störendes Gewerbe und Wohnen** im Umfang von ca. 16 ha vorgesehen, die den Charakter der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung entspricht. Die Fläche wäre sowohl aus Richtung Norden vom Bahnhof aus gut erreichbar als auch von der Krummenseer Chaussee.

Für den **südlichen Bereich** ist eine Ausweisung als **Gewerbegebiet** im Umfang von ca. 16 ha vorgesehen. Die Erschließung würde von der Krummenseer Chaussee und temporär von der Tanklagerstraße erfolgen. Aufgrund der Planungen zur Ortsumgehungsstraße muss entlang der Tanklagerstraße eine Trasse für einen Ausbau der Straße freigehalten werden. Mit dem Ausbau der

Tanklagerstraße zur Ortsumgehungsstraße ist die Erschließung des Gebiets an dieser Stelle aus dem Süden nicht mehr möglich. Durchgangsverkehre zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet sollen vermieden werden.

Südlich der Tanklagerstraße schließt eine Gebietsausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet im Umfang von ca. 14 ha an. Mit großem Abstand zu den bestehenden Wohnnutzungen können sich an der Stelle sowohl Industrie- als auch Gewerbebetriebe ansiedeln. Auch hier ist für den geplanten Ausbau der Tanklagerstraße eine Trasse freizuhalten. Die Erschließung kann im Falle der Ortsumgehung mittig der Tanklagerstraße und somit von Westen in das Gebiet erfolgen oder über die Krummenseer Chaussee.

In Summe umfasst diese Variante I eine Neuausweisung von insgesamt 46 ha brutto.

Rückmeldungen aus der Beteiligung

In der Umfrage befand eine Mehrheit, dass eine gewerbliche Entwicklung nördlich der Tanklagerstraße nicht akzeptabel sei (siehe Anhang). Eine Entwicklung südlich der Tanklagerstraße wiederum befand eine ähnliche leichte Mehrheit für akzeptabel. Eine Schritt-für-Schritt-Entwicklung in zeitlichen Abständen, angepasst auf die Flächennachfrage, findet eine überwiegende Mehrheit gut. Allerdings betont auch eine deutliche Mehrheit, dass der Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu gering sei.

Kommentiert wurde zu Variante I u.a., dass durch eine beidseitige Bebauung der Krummenseer Chaussee die Straße besser ins Ortsgefüge eingebunden würde. Es wurde zudem angeregt zwischen dem Wohnbestand und neuen Flächen einen breiten naturorientierten Streifen anzulegen.

Zusätzlich wurde im Workshop vom 14.10.2025 angemerkt, dass eine Erschließung des Gewerbegebiets von der Krummenseer Chaussee ungünstig sei und empfohlen, die Flächen in Nähe des Wohnbestands als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

3.2 Variante II: Misch- und Gewerbegebiet mit Pufferzone

Plandarstellung und Beschreibung



Abbildung 13: Plandarstellung der Nutzungsvariante II: Misch- und Gewerbegebiet mit Pufferzone
Quelle: eigene Darstellung

Die **Entwicklungsvariante II** sieht analog zum Achsenentwicklungskonzept eine zeitlich abgestufte Entwicklung nördlich und südlich der Tanklagerstraße vor. Die Entwicklung im Norden zeichnet sich durch zwei Entwicklungsstränge aus, die durch **eine Pufferzone, die beispielsweise als Immissionsschutzwald ausgestaltet** werden kann, räumlich voneinander getrennt sind. Entlang der Krummenseer Chaussee ist die Ausweisung als Mischgebiet im Umfang von ca. 13 ha vorgesehen. Dabei liegt im Norden der **Schwerpunktbereich Wohnen**. Dieser knüpft an die vorhandene Wohnbebauung bzw. Mischnutzung nördlich der Bahngleise an und ist zudem vom Bahnhof aus fußläufig gut erreichbar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Krummenseer Chaussee. Im Süden befindet sich der **Schwerpunktbereich nicht störendes Gewerbe**. Durch diese Einschränkung sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Davon profitieren die vorhandenen und geplanten Wohnsiedlungsbereiche. Auch hier erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Krummenseer Chaussee.

Durch die Ausgestaltung einer Pufferzone rückt der als Gewerbe- und Industriefläche ausgewiesene Bereich im Umfang von ca. 19 ha optisch aus dem Sichtfeld der Wohnbebauung und zugleich werden Lärmemissionen gedämpft. Die **Pufferzone kann zugleich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** genutzt werden. Eine Bewaldung würde in langfristiger Perspektive die Sichtbarkeit der Gewerbeeinheiten sowie Lärmemissionen am stärksten verringern. Kurz- bis mittelfristig können Sträucher und Hecken die Biodiversität erhöhen. Zusätzlich kann die Fläche begehbar gestaltet werden, sodass sie als Zugangsweg und Aufenthaltsort für Mitarbeitende und

Einwohner:innen genutzt werden kann. Die Gewerbe- und Industriefläche wird von der Tanklagerstraße aus erschlossen und erlaubt auch die Ansiedlung von emittierendem Gewerbe.

Südlich der Tanklagerstraße ist ebenfalls eine Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet mit einem Umfang von ca. 21 ha als potenzielle Erweiterungsfläche vorgesehen. Diese Fläche ist ebenso wie die Flächen nördlich der Tanklagerstraße separat und damit auch zeitlich gestaffelt entwickelbar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittig der Tanklagerstraße und über die Krummenseer Chaussee. Die Entwicklung schließt räumlich an das vorhandene Tanklager an und hat einen deutlichen Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung.

In Summe umfasst die Variante II eine Neuausweisung von bis zu 53 ha Fläche.

Rückmeldungen aus der Beteiligung

In der Umfrage befand eine leichte Mehrheit, dass eine Entwicklung in Form der dargestellten Variante **sowohl nördlich als auch südlich der Tanklagerstraße akzeptabel** sei (siehe Anhang). Eine Schritt-für-Schritt-Entwicklung in zeitlichen Abständen, angepasst auf die Flächennachfrage, findet eine überwiegende Mehrheit gut. Jeweils die Hälfte der Teilnehmenden findet den Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu gering oder ausreichend. Die Pufferzone wird von einer deutlichen Mehrheit für wichtig befunden.

Kommentiert wurde zu Variante II u.a., dass die Pufferzone bewaldet und als Wasserspeicher für die versiegelten Flächen genutzt werden könnte. Es wurde auch angeregt, die südliche Fläche als mögliche Erweiterung für das Tanklager zu nutzen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Wohnbebauung zu einer weiteren Zersiedelung des Ortes führen würde. Zusätzlich wurde im Workshop vom 14.10.2025 angemerkt, dass im Mischgebiet Einkaufsmöglichkeiten und Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen in der Gemeinde geschaffen werden könnten (betrifft auch die anderen Varianten).

3.3 Variante III: stufenweise Gesamtentwicklung

Plandarstellung und Beschreibung



Abbildung 14: Plandarstellung der Nutzungsvariante III: stufenweise Gesamtentwicklung
Quelle: eigene Darstellung

Die **Entwicklungsvariante III** sieht eine **stufenweise Entwicklung (Entwicklungsphase A und B) des gesamten als Potenzialfläche ausgewiesenen Areals** aus Richtung Nordosten (Bahnhof) nach Südwesten vor, wobei die Flächen südlich wie im Achsenentwicklungskonzept vorgesehen im letzten Schritt entwickelt werden. Diese vorgeschlagene Reihenfolge der Entwicklung müsste nicht zwingend eingehalten werden und könnte an die Entwicklungsabsichten von Investoren oder Interessenten einer Flächenentwicklung angepasst werden.

Die Entwicklungsphase A betrifft die Flächen nördlich und westlich angrenzend an die Krummenseer Chaussee im Umfang von ca. 31 ha. Ebenso wie in der Entwicklungsvariante II ist direkt angrenzend an die Krummenseer Chaussee die **Ausweisung eines Mischgebiets** vorgesehen, in dem sich die Wohnfunktion vornehmlich nördlich konzentriert, während sich im Süden nicht-störendes Gewerbe ansiedelt. Das Mischgebiet dient zugleich als „Puffer“ des **westlich anschließenden Gewerbegebiets** zu der bestehenden Wohnbebauung östlich der Krummenseer Chaussee und nördlich der Bahngleise. Die Erschließung erfolgt über die Krummenseer Chaussee und um Durchgangsverkehr zu vermeiden, ist die verkehrliche Durchlässigkeit zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich nur im Havariefall vorgesehen. Westlich grenzt eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche an, die über die Tanklagerstraße verkehrlich erschlossen wird und im Havariefall eine Verbindung über das Mischgebiet zur Krummenseer Chaussee erhält.

Mit der **Entwicklungsphase B** schließt westlich ein **Gewerbe- und Industriegebiet** im Umfang von ca. 28 ha an. Zu prüfen wäre die Möglichkeit einer Gleiserschließung in Form eines Abzweigs des

vorhandenen Schienenstrangs im Norden der Fläche. Die **straßenseitige Erschließung erfolgt über die Tanklagerstraße, kann aber nachrichtlich nur mittig von dieser** aus erfolgen. Im Westen wird die Fläche von Höchstspannungsleitungen (380 kV) überspannt, sodass Gebäude nur mit der Einhaltung eines Sicherheitsabstandes in der Nähe errichtet werden dürfen. Daher kann der westliche Bereich für Ausgleichs-, Lager- und Stellplatzflächen, aber nur eingeschränkt für eine Bebauung genutzt werden. Dies betrifft auch den westlichen Bereich der Potenzialfläche südlich der Tanklagerstraße. Durch die Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet können auch emittierende Unternehmen angesiedelt werden, was das Spektrum an möglichen Branchen und Unternehmen erweitert.

Südlich der Tanklagerstraße ist in der **Entwicklungsstufe C ebenfalls ein Industrie- und Gewerbegebiet** im Umfang von ca. 52 ha vorgesehen. Damit erfolgt der Lückenschluss zum bestehenden Tanklager. Auch hier können entsprechend der Ausweisung auch emittierende Betriebe ansässig sein.

In Summe sieht die Entwicklungsvariante III eine Neuausweisung von ca. 111 ha Gewerbefläche vor. Es darauf hinzuweisen, dass es Nutzungseinschränkungen durch die Höchstspannungsleitungen gibt sowie durch die Größe der Gesamtfläche von einer zusätzlichen Verkehrsmenge ausgegangen werden muss, die eine Ortsumgehungsstraße notwendig machen.

Rückmeldungen aus der Beteiligung

In der Umfrage befand eine leichte Mehrheit, dass eine Entwicklung, wie sie in der Variante III dargestellt wurde, **sowohl nördlich als auch südlich der Tanklagerstraße nicht akzeptabel** sei (siehe Anhang). Eine Schritt-für-Schritt-Entwicklung in zeitlichen Abständen, angepasst auf die Flächennachfrage, findet eine überwiegende Mehrheit gut. Allerdings spricht sich auch eine deutliche Mehrheit dafür aus, dass der **Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu gering** sei. Die Option eines Gleisanschlusses in dieser Variante findet eine Mehrheit sinnvoll.

Kommentiert wurde zu Variante III u.a., dass mehr Abstandsflächen und Grün benötigt würden und darauf zu achten sei, dass es nicht zu einer Zersiedelung des Ortsteils Seefeld kommt. Die Realisierbarkeit eines Gleisanschlusses wurde in der Umfrage als auch im Workshop angezweifelt (strukturelle Probleme bei der Bahn, nur eingleisige Strecke). Zusätzlich wurde im Workshop vom 14.10.2025 angemerkt, dass die Gesamtfläche im Verhältnis zum bestehenden Ort Seefeld viel zu groß sei und die Verkehrsbelastung auf der Krummenseer Chaussee durch Maßnahmen eingedämmt werden müsste. Für die Flächen unter den Freileitungen müssten entsprechend passende Nutzungsarten gefunden werden.

3.4 Fazit und Ableitung einer Vorzugsvariante

Die drei Entwicklungsvarianten **unterscheiden sich deutlich in ihrer Größe und damit auch hinsichtlich erwartbarer fiskalischer Effekte** und des Umfangs neuer Arbeitsplätze.

Bei den Varianten II und III ist der Anteil der als GI auszuweisenden Flächen höher und erlaubt daher eine größere Bandbreite an Branchen und somit Unternehmen, die sich dort ansiedeln können. Die Möglichkeit einer zeitlich gestaffelten Entwicklung, wie sie bei allen Varianten vorliegt, ist hilfreich, um flexibler auf die Nachfrage reagieren zu können, die sich ggf. durch Entwicklungen im Umfeld verschieben kann.

	Variante I	Variante II	Variante III
Summe Fläche nördl. Tanklagerstr.	32 ha	32 ha	59 ha
... davon Mischgebiet	16 ha	13 ha	13 ha
... davon Gewerbegebiet	16 ha	0 ha	18 ha
... davon Industrie- und Gewerbegebiet	0 ha	19 ha	28 ha
Summe Fläche südlich Tanklagerstr.	14 ha	21 ha	52 ha
... davon Industrie- und Gewerbegebiet	14 ha	21 ha	52 ha
Summe Fläche insgesamt	46 ha	53 ha	111 ha

Tabelle 3: Flächenbilanz der Varianten I-III

Bei allen drei Varianten ist es **sinnvoll, den gesamten als Potenzialfläche ausgewiesenen Bereich in den Fokus zu nehmen**, um vor Ort auch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzuhalten. Dies kann in den Bereichen unter den Höchstspannungsleitungen und in der Variante II in der Pufferzone geschehen. Letztere wurde in den Bürgerbeteiligungen befürwortet, um den Abstand zwischen der geplanten rein gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnbebauung zu vergrößern.

Die in Abhängigkeit von der Gewerbegebietsgröße zu erwartenden zusätzlichen Verkehre in den Varianten I und II sollten laut vorliegender Gutachten über die vorhandenen Verkehrswege abzuwickeln sein, vorausgesetzt die erwähnten notwendigen Ausbaumaßnahmen an Knotenpunkten der B 158 erfolgen. Beim Flächenumfang der Variante III ist hingegen davon auszugehen, dass die Ortsumgehungsstraße zur Voraussetzung wird. Bei allen drei Varianten ist der Bahnhof Seefeld wichtig hinsichtlich der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Auf Basis der Rückmeldungen aus der Beteiligung wurde die Variante II als Basis für eine Vorzugsvariante abgeleitet. Insbesondere das Vorhandensein einer Pufferzone wurde positiv wahrgenommen und unterschied diese Variante von den anderen. Insofern stellt sie einen Kompromiss zwischen Anwohnerschutz und nachfrageorientierter Gewerbeflächenentwicklung dar. Diese Variante wurde in der Umfrage von den meisten Teilnehmern als Favorit gewählt.

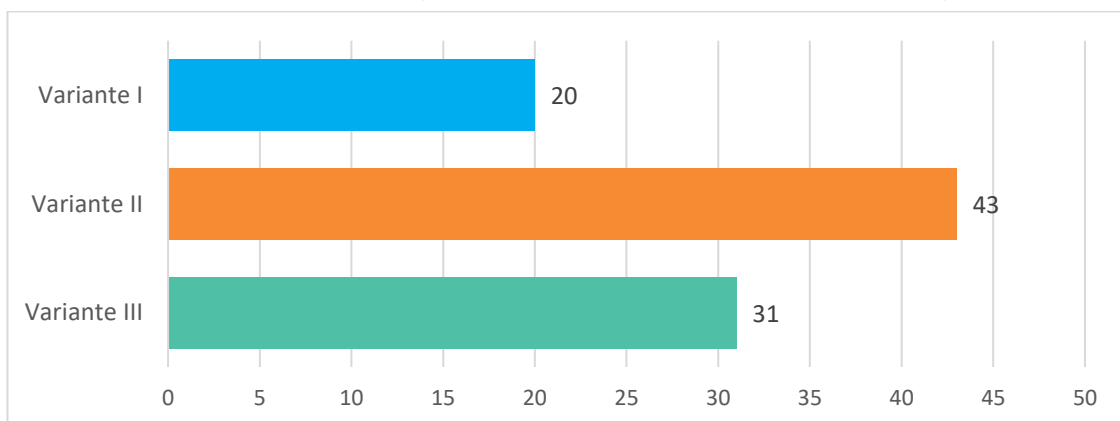


Abbildung 15: Abgegebene Stimmen (n=94) zur Frage „Welche Variante ist ihr Favorit?“ aus der Bürgerumfrage²⁵

²⁵ Weitere Umfrageergebnisse befinden sich im Anhang des vorliegenden Berichts.

Die Befragungsergebnisse sowie die als Vorzugsvariante abgeleitete Variante II wurde in der Folge mit der Stadt Werneuchen, dem Landesbetrieb Straßenwesen (11.12.2025) sowie dem Vorsitzenden des Ortsbeirats Seefeld (29.01.2026) besprochen und daraufhin noch einmal geringfügig angepasst. Dabei einigte man sich auf folgende Leitlinien:

- ≡ Nördlich der Tanklagerstraße wird das Gebiet vierfach unterteilt:
 - > Der **westliche Teil (16,6 ha)** soll der **vorwiegenden Nutzung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet)** dienen. Er ist über einen Knotenpunkt von der Tanklagerstraße erschlossen. Dabei ist bedeutsam, dass der entstehende Knotenpunkt und der existierende an der Ecke von Tanklagerstraße und Krummenseer Chaussee eine ausreichende Entfernung ausweisen, um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch Abbiegevorgänge zu vermeiden. Durch die Freihaltung eines straßenbegleitenden Streifens von 20 m zur Tanklagerstraße wird die Konformität mit einer möglichen künftigen Ortsumfahrung Seefeld (Hochstufung zur Bundesstraße) sichergestellt. Das Gebiet selbst ist durch eine rechteckige Schleife erschlossen. Innerhalb und außerhalb dieser Schleife bieten sich **unterschiedlich große Parzellen** für die Vermarktung an. Die zusätzliche Herstellung von Erschließungsstraßen bietet die Möglichkeit, die Grundstückszuschnitte noch weiter zu differenzieren. In nordöstliche Richtung ist das Gewerbegebiet über einen Weg an die Krummenseer Chaussee und das Bahnhofsumfeld angebunden. Im Regelbetrieb dient dieser Weg als Fuß- und Radweg und damit als kurze Verbindung zwischen dem Bahnhof und den entstehenden Arbeitsstätten. Dieser Weg soll so konzipiert sein, dass er im Notfall auch durch Fahrzeuge befahren werden kann und damit eine Ausweichmöglichkeit bietet.
 - > Östlich daran schließt sich die **von gewerblicher Nutzung freizuhaltende Pufferzone** (18,1 ha) an. Sie erstreckt sich – wie das Gewerbegebiet – auf der gesamten Länge zwischen Bahnlinie und Tanklagerstraße und hat eine Breite von etwa 300 m. Auf einem Teil der Fläche soll ein Immissionsschutzwald entstehen, um die umliegenden Wohngebiete insbesondere vor Lärmbelästigung zu schützen. Auch die Aufwertung der Fläche im Zuge nötig werdender Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Strauchpflanzungen im Mix mit Bäumen) ist denkbar. Darüber hinaus kann die Fläche **auch Erholungsfunktionen** erfüllen. Dieses neu entstehende öffentliche Grün kann auch für die nördlich der Bahnlinie wohnenden Menschen in Seefeld einen Mehrwert entfalten, wobei die Grünraumgestaltung einen mach- und leistbaren Pflegeaufwand mitdenken muss.
 - > Der Bereich westlich der Krummenseer Chaussee, wird etwa auf halber Höhe zwischen Bahnstrecke und Tanklagerstraße in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Beide Bereiche sind durch eine schmale Pufferzone voneinander getrennt, die auch als Durchwegung zwischen Pufferzone und Krummenseer Chaussee dienen kann. Zugleich ist die Durchfahrt von einem Teil in den anderen möglich und stellt eine Ausweichmöglichkeit im Havariefall sicher. Der nördliche Teil (6,1 ha) soll v.a. **dem Wohnen dienen und ggf. durch Nahversorgung oder soziale Infrastruktur ergänzt** werden. Entlang der Krummenseer Chaussee sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorstellbar; in westliche Richtung kann die bauliche Dichte in Form von Doppel- oder Reihenhäusern leicht abnehmen. Der **südliche Teil (6,8 ha)** wird **als Mischgebiet konzipiert**, wobei das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen nebeneinander stattfinden können.

Die Parzellierung ist kleinteilig, was auch die Ansiedlung kleinteiliger Unternehmen befördern soll. Beide Teile sind verkehrlich ausschließlich von der Krummenseer Chaussee erschlossen.

- ≡ Die Fläche **südlich der Tanklagerstraße (24,6 ha)** eignet sich vor allem für die **Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe** und damit auch solcher Betriebe, von denen ein höheres Emissionsniveau ausgeht. Ein solches Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO wäre am sinnvollsten ebenfalls über den Knotenpunkt an der Tanklagerstraße zu erschließen. Auch hier ist eine Pufferzone von 20 m zur Tanklagerstraße bei der Bebauung einzuhalten. Die nach Süden führende Haupteerschließung wird diagonal von einer weiteren Erschließungsstraße gekreuzt, die den östlichen Gebietsteil erschließt. Auf dieser Basis sind ebenfalls vielfältige Grundstückszuschnitte denkbar. Im westlichen Teil der Fläche kann bedarfsweise eine weitere Unterteilung erfolgen.

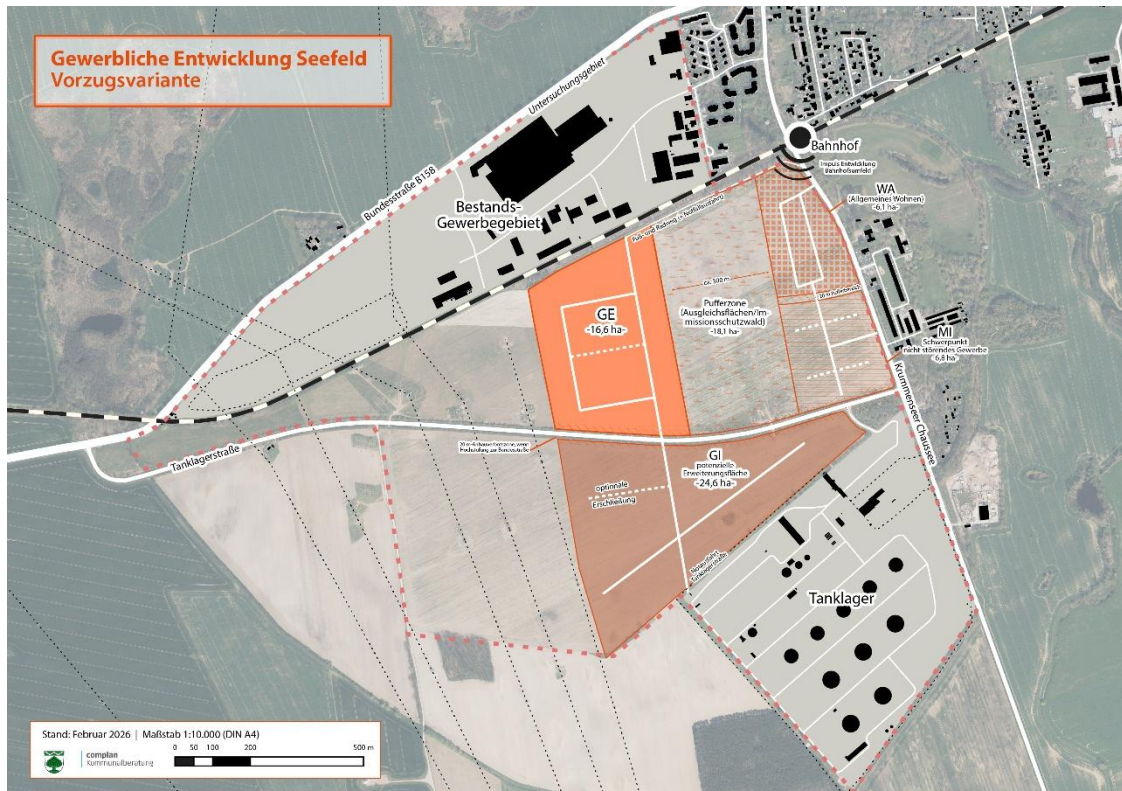


Abbildung 16: Vorzugsvariante für eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Seefeld
Quelle: eigene Darstellung

Die Aktivierung und Vermarktung der Flächen folgen nicht zwingend einem festgelegten zeitlichen Plan, sondern sollten **flexibel und nachfrageorientiert** gestaltet werden. Zwar empfiehlt sich aus siedlungsstruktureller Sicht eine Entwicklung vom Bahnhof ausgehend in südwestliche Richtung. Wenn sich jedoch zuerst der Bedarf nach großen, zusammenhängenden Industrieflächen einstellt, kann auch die Fläche südlich der Tanklagerstraße prioritär entwickelt werden. Dem ist auch zuträglich, dass auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen zum vorangegangenen Bauleitplanverfahren Gewerbepark Seefeld-Süd auf der Fläche davon ausgegangen werden kann, dass eine **Verwirklichung der Ortsumgehung keine Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung im dargestellten Umfang** ist. Voraussetzung ist dagegen weiterhin, dass die

ausgearbeiteten Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung auf der B 158 durchgeführt werden (siehe oben).

Wie im Folgenden beispielhaft gezeigt, bietet das Straßenraster (hier inklusive der als optional gekennzeichneten Straßen) **vielfältige Ansiedlungsoptionen für Unternehmen unterschiedlicher Größen und Flächenanforderungen**. Im Bereich des GI sind die einzelnen Grundstücke im Schnitt größer als im GE. Das Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders variable Struktur von Grundstücksgrößen und -zuschnitten aus, die sowohl für Wohngebäude als auch für kleinteiliges Gewerbe nutzbar sind.

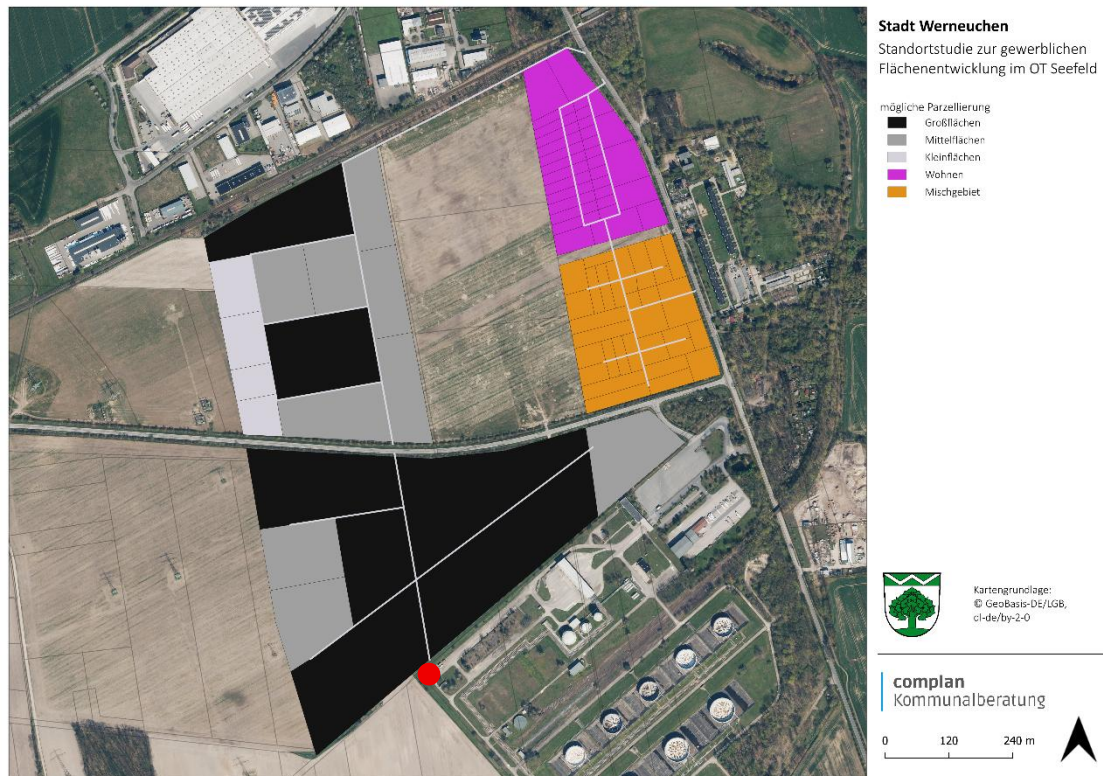


Abbildung 17: Mögliche Parzellierung der Potenzialflächen
Quelle: eigene Darstellung

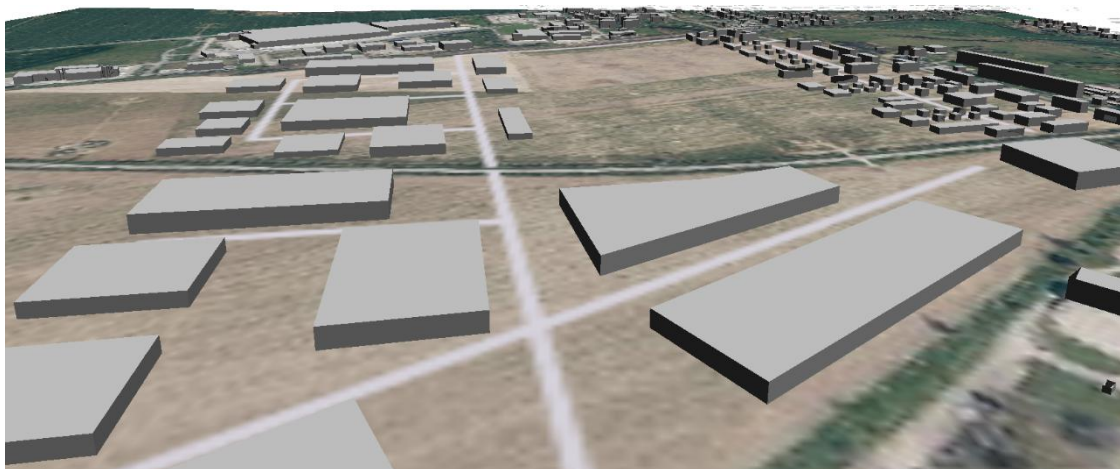


Abbildung 18: Dreidimensionale Ansicht möglicher Baukörper (Blick nach Norden, Standort – roter Punkt, s. Abbildung 17)
Quelle: eigene Darstellung

3.5 Exkurs: Kosten und Wirtschaftlichkeit

Grundsätzlich gibt es verschiedene Herangehensweisen, mit denen Gewerbegebiete entwickelt werden können. So können private Investoren Flächen selbst entwickeln und anschließend vermarkten. Die über Planungshoheit verfügende Kommune kann hier über die Planfestsetzungen und ergänzende städtebauliche Verträge eine Umsetzung ihrer Planungsziele erreichen. Eine andere Möglichkeit ist die Entwicklung durch die öffentliche Hand und die anschließende Veräußerung oder Verpachtung der Grundstücke an die Nutzer. Eine Zwischenform ist die Bildung einer privatrechtlichen Entwicklungsgesellschaft (mit öffentlicher Beteiligung), welche sich in ihrem Zweck auf die Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen beschränkt. Welche dieser oder weiterer Optionen die jeweils geeignete ist, hängt von den jeweiligen Rahmenbedingungen ab und ist im Einzelfall zu entscheiden.

Investitionskosten (modellhafte Betrachtung)

Grundsätzlich gilt es, im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zwischen **Investitionskosten** und **laufenden Kosten** zu differenzieren. Für die Investitionskosten erfolgt eine Kostenschätzung auf Basis der DIN 276. Die Orientierungswerte speisen sich aus Erfahrungswerten vergangener Projekte sowie aus aktuellen Baupreisindizes.

In **Kostengruppe 100 fällt der Grunderwerb**. Der hier anzusetzende Quadratmeterpreis entspricht dem aktuellen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,30 €. Je später der Flächenerwerb erfolgt, desto wahrscheinlicher ist ein höherer Grundstückspreis. Eine konkrete Bauerwartung könnte den Quadratmeterpreis in Richtung des Bodenrichtwertes für gewerblich genutzte Flächen bewegen, welcher aktuell in der Umgebung bei ca. 25 € liegt. Ergänzend zum Erwerb fallen Kosten an z.B. für Vermessung, Grundbuchauszüge, Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung, Wertermittlung, Bodenordnung etc. Diese werden mit 10 % der Erwerbskosten angesetzt.

Kostengruppe	Posten	Ansatz	Kosten ²⁶
KG 110	Grundstückswert	min. 1,30 € / m ²	0,95 Mio. €
KG 120	Grundstücksnebenkosten	KG 110 * 0,1	0,1 Mio. €

In der **Kostengruppe 200 werden vorbereitende Maßnahmen** abgebildet, die für die gewerbliche Entwicklung notwendig sind. Dazu zählt die Herrichtung der Fläche (KG 210). Laut BKI-Kostenkennwerten²⁷ sind für den Bodenabtrag der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Herstellung eines einfachen Geländeplanums etwa 10 € pro Quadratmeter Fläche anzusetzen. Hinweise auf erschwerende Faktoren liegen diesbezüglich nicht vor. Lediglich im südlichen Teil ist die Beseitigung einer ehemaligen Luftschutzanlage nötig.

Einen weiteren Posten stellt die **Verkehrerschließung** in KG 220 dar. Die Gesamtlänge der für die innere Erschließung nötigen Verkehrswege beträgt auf Basis des gewählten Erschließungsrasters (Abb. 16) 4.626 m. Als Straßenquerschnitt werden dabei 16 m angesetzt, was neben jeweils einer Fahrspur pro Richtung auch die Anlage getrennter Fuß- und Radwege sowie dazwischenliegende Trennstreifen mit Regenwasserrückhaltefunktion ermöglicht. Für die Kostenberechnung wurde das Tool Projekt-Check²⁸ genutzt. Die Vorzugsvariante enthält zwei Straßen, die

²⁶ Kosten auf 50.000 € gerundet.

²⁷ BKI 2025

²⁸ HCU 2025

vorerst mit in die Kostenberechnung aufgenommen wurden, aber für die Funktion des Gebietes optional sind.

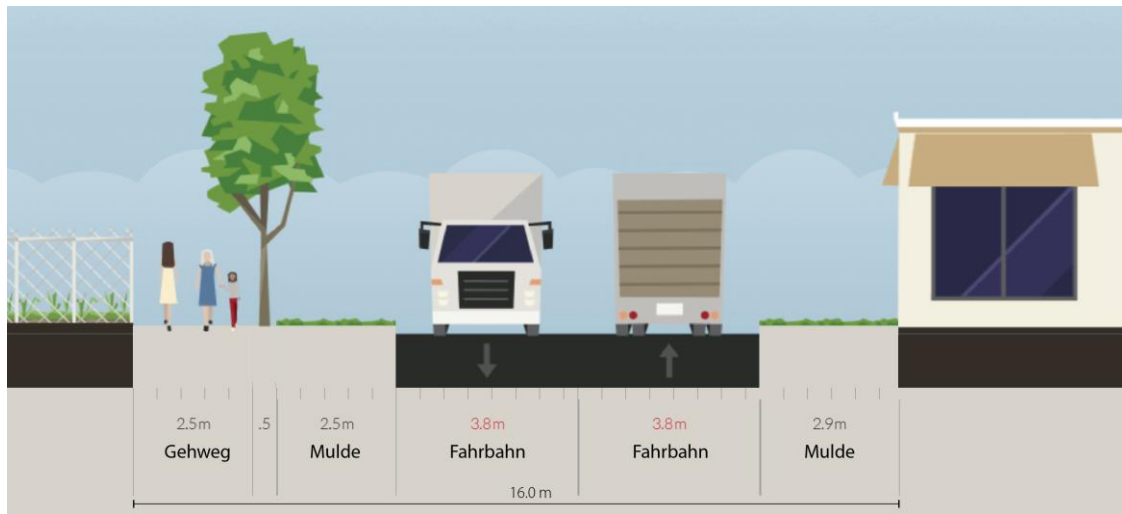


Abbildung 19: Beispielhafter Straßenquerschnitt innerhalb des Gebiets
Quelle: eigene Darstellung mit der Visualisierungshilfe Restreet

Ebenfalls zur KG 220 zählt die **Medienerschließung**. Diese verläuft straßenbegleitend im Gebiet. Auch hier wurde Projekt-Check genutzt, um die Kosten für Abwasser, Trinkwasser und Elektrizität zu berechnen.

Für **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**, die im Zuge der Umsetzung nötig werden können, wurde pauschal eine Summe von 1.000.000 € angesetzt. Da die Fläche gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sollten v.a. die Schutzgüter Boden und Klima betroffen sein. Die Maßnahmen können einerseits auf der Pufferfläche nördlich der Tanklagerstraße durchgeführt werden; zusätzliche Flächen für eine Umsetzung bzw. Ökopunkte bereits umgesetzter oder in Umsetzung befindlicher Maßnahmen können darüber hinaus erworben werden.

Kostengruppe	Posten	Ansatz	Kosten
KG 210	Herrichten	10 € / m ²	7,30 Mio. €
KG 220	Verkehrerschließung	1.825 € / m	8,44 Mio. €
KG 220	Medienerschließung		7,11 Mio. €
	Kanal (Trennwasser)	1.050 € / m	
	Trinkwasser	385 € / m	
	Stromleitung	180 € / m	
KG 240	Ausgleich und Ersatz	psch.	1,00 Mio. €

Die Kostengruppen 300 bis 600 (Bauwerk – Baukonstruktionen, Bauwerk – Technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattungen & Kunstwerke) sind hier nicht von Relevanz. Hingegen finden die **Baunebenkosten (KG 700)** Berücksichtigung, indem sie mit 10 % der Zwischensumme aus den KG 100 und 200 angesetzt werden. Darunter fallen etwa Bauherrenaufgaben sowie Fremdleistungen in den zuvor genannten Kostengruppen

Kostengruppe	Posten	Ansatz	Kosten
KG 700	Baunebenkosten	10 % KG 100-600	2,50 Mio. €

Zu den Kosten der KG 100 bis 700 addieren sich weitere 10 % der Zwischensumme für unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Baukostensteigerungen).

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
KG 100	Grundstück	1,05 Mio. €
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	23,85 Mio. €
KG 700	Baunebenkosten	2,50 Mio. €
	Unvorhergesehenes	2,75 Mio. €
	SUMME	30,15 Mio. €
		+ Finanzierung

In der Gesamtschau ergeben sich somit **Kosten von etwa 30 Mio. €**. Bei einer entwickelbaren Fläche von ca. 53 ha entstehen **Kosten von ca. 57 €/qm Brutto-Gewerbefläche**. Ergänzende **Finanzierungskosten** werden hier nicht berücksichtigt, die ggf. noch dazu kommen. Diese hängen v.a. von den Faktoren Laufzeit und Zinssatz abhängen.

Pflege und Unterhaltung

Neben der Finanzierung fallen laufende Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb der verkehrlichen und technischen Erschließung an. Die Höhe dieser Kosten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Detail abgeschätzt werden; laut Projekt-Check sind Werte zwischen einem Viertel und einem Drittel der erstmaligen Herstellungskosten über den Zeitraum der ersten 25 Jahre vorstellbar.

Auch mit den durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zumindest vorübergehend Pflegeaufwände verbunden. Üblicherweise werden diese für einen Zeitraum von fünf Jahren vereinbart, nach denen sich die durchgeführten Maßnahmen selbst tragen sollten.

Entwicklung durch die Stadt Werneuchen oder durch Dritte

Für das Szenario einer **Entwicklung durch die Stadt Werneuchen** könnte die Umsetzung durch eine GRW-Förderung unterstützt werden. Gemäß des aktuellen Koordinierungsrahmens der GRW-Förderung ist für die Entwicklung gewerblicher Infrastruktur eine Förderung bis zu 90 % möglich, wenn sich das Vorhaben in eine regionale Entwicklungsstrategie einfügt und im Rahmen einer interkommunalen Kooperation durchgeführt wird. Das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen bietet hierfür günstige Voraussetzungen.

Zu finanzieren wäre in diesem Fall ein **Eigenanteil** von mindestens 3,00 Mio. €.

Alternativ kann ein **städtebaulicher Vertrag mit einem Investor** geschlossen werden, welcher diesen auch zur Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen samt Erschließung verpflichten würde bzw. könnte. Die Stadt Werneuchen würde sich dabei auf die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechts – durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes – beschränken. Sofern bereits ein entwicklungswilliger Investor bereitsteht, kann dieser auf der gleichen Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB auch an den Planungskosten beteiligt werden.

Wie bereits in Kapitel 3.4 beschrieben, stellt die Umsetzung von **Maßnahmen im Bereich der B 158 eine Voraussetzung für eine erfolgreiche gewerbliche Entwicklung** im Ortsteil Seefeld dar. Insofern sollte sich ein künftiger privater Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag

auch zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichten, da zusätzlich induzierte gewerbliche Verkehre sonst zu einem Zusammenbruch von Knotenpunkten entlang der B 158 führen würden. Die Durchführung der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen kann ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mögliche Erlöse bei Entwicklung durch Stadt Werneuchen

Für die entstehenden Baufelder wurden Veräußerungspreise im unteren Bereich der gegenwärtigen Bodenrichtwerte angenommen, um eine **konservative Schätzung möglicher Einkünfte aus Grundstücksverkäufen** zu erreichen:

- ≡ gemischte Bauflächen: 150 € / m²
- ≡ gewerbliche Bauflächen: 25 € / m²
- ≡ Wohnbauflächen: 200 € / m²

Voraussetzung dafür wäre, dass die Kommune die Flächen erwirbt bzw. entwickelt. Auf dieser Basis können sich **potenzielle Verkaufserträge von ca. 27,75 Mio. €** ergeben.

Für die Stadt Werneuchen können sich v.a. langfristige Effekte bemerkbar machen: So werden die Einkünfte und Erlöse aus Steuereinnahmen infolge einer Entwicklung steigen, auch wenn sich deren Ausprägung schwer beziffern lässt. Der wohl wichtigste Teil entfällt dabei auf die Gewerbesteuererinnahmen, doch auch der **Kommunalanteil der Einkommenssteuer sowie die Umsatzsteuer** dürften durch die Ansiedlung von Unternehmen steigen. Eine belastbare Abschätzung der Höhe dieser fiskalischen Effekte ist allerdings kaum möglich und wird unter anderem durch die dynamischen Entwicklungen im Umfeld von Werneuchen bzw. im Berliner Umland erschwert. So haben etwa benachbarte Flächenentwicklungen in Berlin, Bernau oder Altlandsberg einen Einfluss darauf, welche Unternehmen sich auf der Potenzialfläche in Seefeld ansiedeln können und damit zusammenhängend auch, wie sich Arbeitsplätze und Steuereinnahmen verteilen.

Fazit und Empfehlung

Insgesamt ist denkbar, dass sich die Projektentwicklung mittel- bis langfristig für die Stadt Werneuchen bei einer Eigenentwicklung rechnen kann. Zwar übersteigen die geschätzten Investitionskosten die konservativ geschätzten Einkünfte aus Grundstücksverkäufen, jedoch könnten die zusätzlich möglichen Steuereinnahmen auf mittlere und längere Sicht die laufenden Kosten übersteigen und positive fiskalische und arbeitsmarktpolitische Effekte ermöglichen. Es bleibt aber dabei, dass die **Kosten der Entwicklung durch die Kommune** selbst oder durch Dritte vorfinanziert werden müssen, ohne dass es eine Gewissheit über Erlöse gibt. Je schneller der volle Besatz im Gebiet erreicht wird, desto schneller kann der sogenannte Break-Even-Point erreicht werden.

Insofern wird **empfohlen**, dass die Stadt Werneuchen die gewerbliche Entwicklung am Standort Seefeld nicht in Eigenregie als Projektentwickler übernimmt, **sondern durch das Setzen eigener Ziel- und Entwicklungsvorstellungen aktiv gestaltet** und sich einen starken Partner sucht, der die Entwicklungskosten trägt.

4 Handlungsempfehlungen für die Stadt Werneuchen

4.1 Empfehlungen für die Bauleitplanung

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim und das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen haben die Grundlage für eine Ausweisung gewerblicher Flächen im Ortsteil Seefeld der Stadt Werneuchen gelegt. Sie bestätigen den Bedarf an der Ausweisung weiterer Flächen, um auf Anfragen für Neuansiedlungen, aber auch auf Erweiterungs- und Umsiedlungswünsche, z.B. aus Berlin heraus, reagieren zu können.

Im Rahmen der vorliegenden Standortstudie wurde aufgezeigt, dass die Arrondierung des Gewerbeparks Seefeld südlich der Bahngleise bis zum Tanklager für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. **So kann eine attraktive und vergleichsweise große zusammenhängende Fläche, die in Teilen sogar als GI ausgewiesen werden kann, mit überregionaler Bedeutung entstehen.** Einschränkungen durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen können durch die Gestaltung der Flächenentwicklung, wie sie in der Vorzugsvariante vorgeschlagen wird, reduziert werden. Hierzu gehört zum Beispiel eine Beschränkung der Gebäudehöhen in unmittelbarer Nähe zum Bestand.

Bei den Planungen ist der mögliche Ausbau der Tanklagerstraße als Teil der Ortsumgehungsstraße zu berücksichtigen. Bereits zum aktuellen Stand sind Knotenpunkte entlang der B 158, die die Potenzialfläche mit der Autobahn 10 verbindet, überlastet. **Der notwendige Ausbau der Knotenpunkte könnte lt. vorliegenden Gutachten auch zusätzliche Verkehre aus einer Gewerbegebietsentwicklung bis zu einer Größe von ca. 50 ha fassen.** Entwicklungen in größerem Umfang setzen zum heutigen Stand eine Ortsumgehungsstraße voraus. Damit wirken sich die verkehrlichen Rahmenbedingungen auf die Größe der zu entwickelnden Flächen aus. Es ist derzeit unbekannt, wann das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehungsstraße eingeleitet werden kann. Die Tanklagerstraße würde dann als Bundesfernstraße geführt, was einen Abstand von 20 m zu baulichen Anlagen notwendig macht. Zudem stehen Anlagen innerhalb eines Abstandes bis 40 m unter Zustimmungsvorbehalt der Straßenbaubehörden. Im Gespräch mit dem Landesbetrieb Straßen Brandenburg wurde die Aussage getroffen, dass im Fall der Hochstufung der Tanklagerstraße zur Bundesfernstraße lediglich ein mittig gelegener Knotenpunkt möglich wäre.

Außerdem ist der Planungsfortschritt neu entstehender Gewerbeflächen in Kommunen im Umkreis zu beobachten, weil hier im Falle einer schnelleren Entwicklung ein Teil der Nachfragen bereits befriedigt werden könnte. Eine zeitlich gestaffelte Entwicklung ist daher sinnvoll und notwendig.

Als **allgemeine Planungs- und Entwicklungsziele** werden vorgeschlagen:

- ≡ Schaffung neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterschiedlicher Größe für Neuansiedlungen und Unternehmensverlagerungen eingebunden in die in bestehenden Strukturen in Form einer Arrondierung des Gewerbepark Seefelds sowie des westlichen Teils des Ortsteils Seefelds und eine Belebung des Bahnhofsumfeldes
- ≡ Verträgliche Einbindung des Gewerbegebiets in die bestehende Siedlungsstruktur mit Schutz des Wohnbestands vor Lärm- und Geruchsemissionen in etwa durch die Planung einer begrünten Pufferzone, begrenzte bzw. gestaffelte Gebäudehöhen

- ≡ Ermöglichung einer flexiblen und nachfragegerechten Flächenentwicklung durch eine Schritt-für-Schritt-Entwicklung und die Möglichkeit seitens von Projektentwicklern bzw. Unternehmen und Investoren die Parzellierung selbst vorzunehmen
- ≡ Schaffung eines attraktiven Arbeitsplatzangebotes vor Ort
- ≡ Sicherstellung einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch den privaten und öffentlichen Verkehr
- ≡ Berücksichtigung von Aspekten einer nachhaltigen Entwicklung, etwa Vermeidung von Hitzeinseln und Einplanung von Regensammelstellen und nachhaltiger Energieversorgung

Derzeit ist die Potenzialfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. **Eine Änderung der Darstellung in Richtung einer gewerblichen Baufläche** ist daher im Zuge der Planungen notwendig. Dies kann im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Für die Erstellung des notwendigen Bebauungsplans wird empfohlen, die gesamte Potenzialfläche mit einem Umfang von knapp 128 ha einzubeziehen und den Geltungsbereich so abzugrenzen. Für die in der Vorzugsvariante ausgewiesenen Teilbereiche können unterschiedliche Planungsziele und Planfestsetzungen verfolgt werden. Ziel ist es, damit auch notwendige Kompensationsmaßnahmen direkt am Standort zu ermöglichen, wie beispielsweise im Westen unter den Höchstspannungsleitungen und in der sogenannten Pufferzone.

Hinsichtlich des Branchenfokus kann in der Bauleitplanung bedarfsweise von den **Feinsteuermöglichkeiten des § 1 Abs. 5 i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO** Gebrauch gemacht werden, um die Zulässigkeit von Nutzungen zu beschränken. Aufgrund der angespannten Verkehrssituation ließe sich hier auch die Zulässigkeit von Logistikunternehmen einschränken.

Folgende **Festsetzungen und Ausweisungen** werden empfohlen:

- ≡ Um eine wirtschaftliche Nutzung mit möglichst geringen Einschränkungen zu ermöglichen und die Attraktivität des Standortes zu erhöhen, sollte der Bereich südlich der Tanklagerstraße als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden.
- ≡ Der westliche Teil nördlich der Tanklagerstraße sollte als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.
- ≡ Der östliche Teil nördlich der Tanklagerstraße sollte als Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet ausgewiesen werden, um die bestehenden Wohnstrukturen vor Emissionen zu schützen. Damit hätten Dienstleistungen, Strukturen der Daseinsvorsorge und nicht störende kleinere Gewerbebetriebe dennoch die Möglichkeit, sich in diesem Bereich anzusiedeln.
- ≡ Die Gebietsteile im Westen, nördlich und südlich der Tanklagerstraße, die sich unter den Stromleitungen befinden, können für Ausgleichsmaßnahmen, unter Einhaltung von Abständen für die Energiegewinnung (PV), als Stellplatz- oder Außenlagerflächen genutzt werden.
- ≡ Die Pufferzone sollte bewusst als Immissionsschutz und zugleich qualitative Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Weitere Lärmschutzmaßnahmen müssen ggf. nach Bedarf ergänzt werden.
- ≡ Damit sich die Gebäudestrukturen an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anpassen, sollten im WA und MI die Gebäudehöhen auf max. 15 m beschränkt werden.

- ≡ In den als GE und GI ausgewiesenen Bereichen sollte dem Wachstum nach oben Vorrang vor dem Wachstum in die Fläche eingeräumt werden. Um die Vereinbarkeit mit der Umgebung dennoch sicherzustellen, sollte für die Gesamthöhe der Gebäude eine Höchstgrenze festgelegt werden, die etwa bei 15 bis 20 m liegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) sollte statt der erlaubten 0,8 nur 0,6 bis maximal 0,7 betragen. Auch die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ sollte begrenzt werden. Dadurch wird die Versiegelung der Flächen begrenzt und Flexibilität für sich künftig verändernde Nutzungsansprüche bleibt erhalten. Im Gegenzug soll die Geschossflächenzahl mit 2,4 voll ausgenutzt werden. Im GE kann aus Gründen der effizienten Flächennutzung auch ein Mindestmaß an Vollgeschossen festgesetzt werden.
- ≡ Dem Bebauungsplan sollte eine Pflanzliste beigelegt werden, die insbesondere hitze- und trockenheitsresistente Arten enthält. Belaubte Bäume können u.a. der Beschattung von Aufenthaltsräumen, der Wasserspeicherung und Umgebungskühlung oder der Gliederung von Grundstücken dienen.
- ≡ Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sollte eine Begrünung von Dachflächen mit durchwurzelbarem Aufbau festgesetzt werden. Die Begrünung sollte extensiv erfolgen und mit der Installation von Anlagen solarer Strahlungsenergie (vorzugsweise Solarthermie) kombiniert werden.
- ≡ Für fensterlose Fassaden sollte eine indirekte Begrünung durch Rank- und Kletterpflanzen (d.h. Unterstützung durch Rank- und Kletterhilfen) festgesetzt werden, wobei mindestens eine Pflanze pro laufendem Meter Wandfläche vorzusehen ist. Damit wird eine Isolierung der Wände sowie die Kühlung der Umgebung erreicht. Auch eine Kombination mit vorgelagerten Photovoltaik-Modulen ist möglich.
- ≡ Fassaden- und Dachflächen sollen regelmäßig in hellen Farben gestaltet sein, um eine starke Aufheizung der Gebäude und damit auch der Umgebung zu verhindern. Bei der entsprechenden Gestaltungsfestsetzung ist der Farbbereich durch Bezug zum Natural Color System (NCS) einzugrenzen.
- ≡ Für Zufahrten oder sonstige nicht vermeidbare flächenhafte Versiegelungen sollte die Verwendung von Dränpflaster festgesetzt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

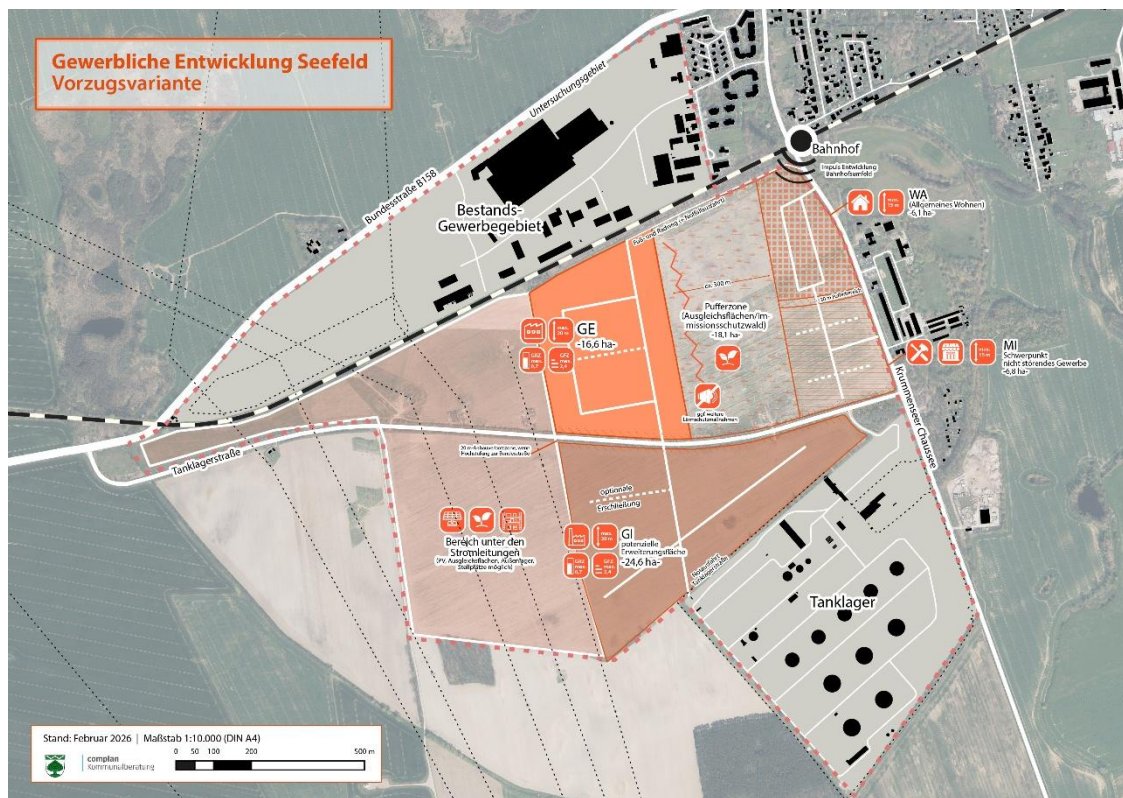


Abbildung 20: Strukturbild der Vorzugsvariante mit Empfehlungen für die Bauleitplanung
Quelle: eigene Darstellung

4.2 Empfehlungen für die Vermarktung und Standortprofilierung

Die Vermarktung der Flächen kann parallel zum Planungsprozess starten. Für eine zielgruppen-gerechte Ansprache ist die digitale Aufbereitung und Auffindbarkeit von Informationen essenzi-ell. Zudem sollten auch Möglichkeiten der direkten Ansprache genutzt werden, um auf den Standort Werneuchen aufmerksam zu machen. Die nachfolgenden Empfehlungen zielen auf ei-nen stringenten Vermarktungsprozess ab:

1. Digitale Sichtbarkeit des Flächenangebots

Das Flächenangebot der Stadt Werneuchen sollte digital auffindbar sein. Eine Unterseite auf der Webseite der Stadt Werneuchen (z.B. „Gewerbeflächenangebote in Werneuchen“ o.ä.) mit ak-tuellen Informationen zu den Flächenangeboten sowie eine Kontaktmöglichkeit erhöht die Sichtbarkeit. Die Unterseite sollte eine klare Struktur aufweisen und Informationen zu den Flä-chen (Größe, Nutzungsoptionen, Planungsrecht, Erschließung) leicht zu erfassen sein. Auch re-levante Dokumente mit weiterführenden Informationen können verlinkt werden.

Auf die Webseite „Gewerbeflächenangebote in Werneuchen“ kann auch von anderen Websei-ten wie bspw. des Landkreises, der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB), der IHK u.a. ein Link führen. Für eine bessere Auffindbarkeit der Webseite ist auf suchmaschinenoptimierte In-halte (SEO) zu achten. Die Pflege der Seite sollte durch die Ansprechperson direkt erfolgen, um die Informationen aktuell zu halten.

2. Digitalisierte Flächenansichten (GIS)

Viele Kommunen und Wirtschaftsförderungen nutzen mittlerweile interaktive Kartendarstellungen für die Vermarktung von Gewerbeflächen. Diese auf die Webseite eingebundenen Geoinformationssysteme sind meist intuitiv bedienbar und erlauben eine schnelle räumliche Orientierung. Sie wirken zudem professionell und erhöhen die Informationstransparenz.

Zu den vermarktenden Flächen/Parzellen können Informationen zur Größe, zulässiger Nutzung, GRZ, GFZ, Erschließung, Eigentumssituation und Kontaktmöglichkeit direkt hinterlegt werden und sind mit einem Klick abrufbar. Darüber hinaus können allgemeine Standortfaktoren wie beispielsweise die Verkehrsanbindung veranschaulicht werden. Die Informationen und Lagepläne sollten zudem zum Download zur Verfügung stehen.

3. Professionelles Exposé erstellen

Für das Gebiet und einzelne Fläche sollte ein hochwertiges, investorenorientiertes Exposé erstellt werden. Darin enthalten sind: das Standortprofil mit Beschreibungen zur Makro- und Mikrolage, wirtschaftliche Kennzahlen der Stadt Werneuchen, Verkehrsanbindung, planungsrechtliche Situation, Status bzw. Zeitplan über die Verfügbarkeit der Flächen, erwartete Investitionen sowie Visualisierungen mit Lageplänen und Luftbildern. Das Exposé sollte digital und gedruckt vorliegen, sodass es auf der Webseite der Stadt zu finden ist, aber auch versendet oder verteilt werden kann.

4. Aufbau eines Investoren- und Maklernetzwerks

Um das vorhandene Flächenangebot aktiv zu vermarkten, dient die gezielte Ansprache von möglichen Investoren sowie Maklerhäusern. Der Aufbau eines Mailverteilers mit Projektentwicklern, institutionellen Investoren sowie regionalen und überregionalen Maklerhäusern hilft, um Informationen und Planungsfortschritte zum Flächenangebot zu streuen. Die persönliche Kontaktpflege über Messen, direkten Kontakten und Veranstaltungen fördert den Aufbau des Netzwerks, dessen regelmäßige Pflege die Vermarktungsgeschwindigkeit erhöhen kann.

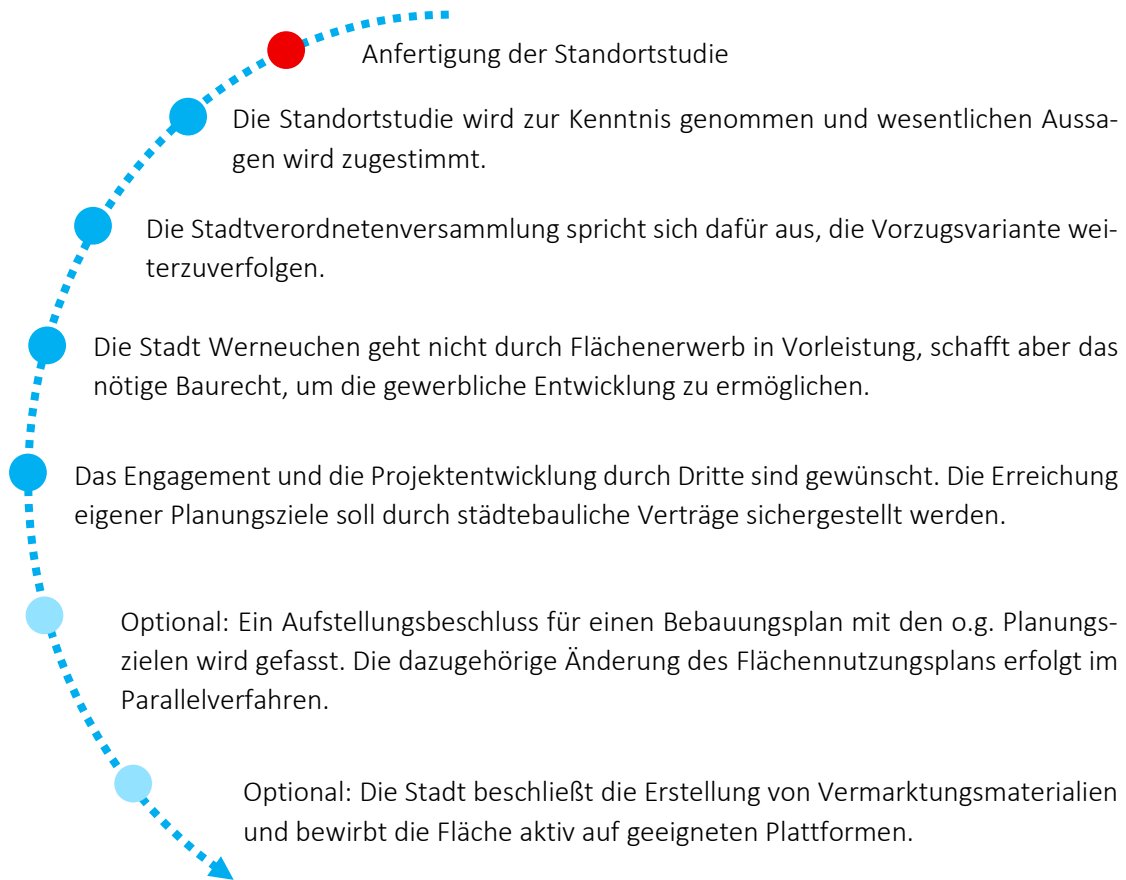
5. Zentrale Ansprechperson benennen

Die Benennung einer zentralen Ansprechperson mit einer direkten Durchwahl und Mailadresse schafft Transparenz durch die klare Zuordnung einer Zuständigkeit. In dem Zuge sollten schnelle Reaktionszeiten gewährleistet sein können. Die zentrale Ansprechperson koordiniert intern die Beantwortung von Anfragen und notwendigen Abstimmungen zwischen den Ämtern. Im Optimalfall ist die Ansprechperson auch zuständig für die Pflege der Gewerbeflächen-daten auf der Webseite (s. Punkt 1) und daher gut über das Flächenangebot informiert.

6. Transparenz als Standortvorteil

Die Webseite sollte auch dafür genutzt werden, um über den laufenden Planungsprozess regelmäßig zu informieren sowie Informationen bereitzustellen. Aspekte wie städtebauliche Vorgaben (z.B. der Ausschluss von Logistikknutzungen in einem städtebaulichen Vertrag), geplante Infrastrukturmaßnahmen (z.B. die Ortsumgehungsstraße), erwartete Investitionsleistungen seitens des Investors, Nachhaltigkeitsanforderungen und zeitliche Rahmenbedingungen sollten übersichtlich und leicht auffindbar kommuniziert werden. Diese Transparenz erhöht auch das Vertrauen möglicher Investoren, reduziert Konflikte und verhindert Fehlinvestitionen.

Nächste Schritte



Quellen und Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über das Untersuchungsgebiet und die Potenzialflächen.	6
Abbildung 2: Erreichbarkeit des Standorts (Punkt) innerhalb von 15 (dunklerer Bereich) bzw. 30 Autominuten (hellerer Bereich)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
Abbildung 4: Tatsächliche Flächennutzung im Umfeld des Untersuchungsgebiets	9
Abbildung 5: Schutzgebietsabgrenzungen und potenzielle Starkregengefährdung im Umfeld des Untersuchungsgebietes	12
Abbildung 6: Verkehrsaufkommen im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets	15
Abbildung 7: Anonymisierte Übersicht über die Eigentumsverhältnisse der Potenzialflächen.	16
Abbildung 8: Gewerbegebiete und Potenzialgebiete in der Umgebung des Untersuchungsgebiets.....	20
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Werneuchen und im Landkreis Werneuchen	23
Abbildung 10: Bevölkerung nach Altersgruppen im Landkreis Barnim und der Stadt Werneuchen, Stand: 31.12.2023.....	24
Abbildung 11: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort in Werneuchen und dem Kreis Barnim (Index 2019 = 100)	24
Abbildung 12: Plandarstellung der Nutzungsvariante I: Gewerbeband Bestandsgebiet – Tanklager	27
Abbildung 13: Plandarstellung der Nutzungsvariante II: Misch- und Gewerbegebiet mit Pufferzone	29
Abbildung 14: Plandarstellung der Nutzungsvariante III: stufenweise Gesamtentwicklung.....	31
Abbildung 15: Abgegebene Stimmen (n=94) zur Frage „Welche Variante ist ihr Favorit?“ aus der Bürgerumfrage.....	33
Abbildung 16: Vorzugsvariante für eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Seefeld	35
Abbildung 17: Mögliche Parzellierung der Potenzialflächen	36
Abbildung 18: Dreidimensionale Ansicht möglicher Baukörper (Blick nach Norden, Standort – roter Punkt, s. Abbildung 17)	36
Abbildung 19: Beispielhafter Straßenquerschnitt innerhalb des Gebiets	38
Abbildung 20: Strukturbild der Vorzugsvariante mit Empfehlungen für die Bauleitplanung.....	44
Abbildung 21: Vergleich der Varianten in den Teilfragen der Befragung.	49

Quellenverzeichnis

- Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) (2025): BKI Baukosten Neubau 2025
- Bockermann Fritze Ingenieur Consult (2024): Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Gewerbepark Seefeld-Süd in der Stadt Werneuchen. Auftraggeber: PANTA 196 Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG.
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2025): Naturgefahrenportal. Starkregen-karte. Im Internet: <https://www.naturgefahrenportal.de/de/risks?selectedRiskGroup=rain>
- Bundesanstalt für Straßenwesen (BaSt) (2021): Straßenverkehrszählung.
- Bundesnetzagentur (2019): Bündelung von Stromleitungen mit linienhaften Infrastrukturen. Bericht der Bundesnetzagentur. Verfügbar im Internet: https://www.netzaus-bau.de/SharedDocs/Downloads/DE/Methodik/Buendelungspapier.pdf?__blob=publication-File
- ECE Group Services (2024) (Hrsg.): Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld-Süd“. Umweltbericht. Auftragnehmer: trias Planungsgruppe.
- Europäische Union (2025): Datenblatt Börnicke (DE3347301 - SCI) im Natura 2000-Portal. Im Internet: <https://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/sdf/#/sdf?site=DE3347301&release=55>
- Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen (2022): Gemeinde Ahrensfelde mit Stadt Werneuchen 2022. Im Internet: <https://www.ahrensfelde.de/downloads/datei/MTcwZDUzOTc5NDAYNjdkNVJ3QnlZWVhVGS3JlUg3d3pOQ2VYcmtnQjJDTXNT-WmdQcUptQVR-lay9kWmhYYmdBb3l2OG5KTitnZ2dDYnRVcmgxcDVlV3JJSGxJV2E4SFdEZkM2b0JWek9YNWt4aXYraU9YUGdEenN3ckpRYjluMjlkNE14R0Va-SERrc2k4TWtkczNJRjZ4ZTdvZ0ZmMmh1T2ZDQlZaTzV3UitzaWYzbHFvNDRGYldOU1Z5MDO>
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Im Internet: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf
- HafenCity Universität Hamburg (HCU) (2025): Projekt-Check - Add-In Profi-Check für das Geoinformationssystem QGIS. Verfügbar im Internet: <https://www.projekt-check.de/profi-check>
- Lairm Consult (2025): Gutachten Schall für den Bebauungsplan Gewerbepark Seefeld-Süd der Stadt Werneuchen.
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (2020): Anlage 1 zur Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg. Im Internet: https://www.ls.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/RE2020_02_%20Anlage%201_Region%20Ost.pdf
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) (2025): Geoportal BORIS Land Brandenburg. Im Internet: <https://boris.brandenburg.de/>
- Open Infrastructure Map (2026): <https://openinframap.org/#11.98/52.63137/13.67603>
- Prognos (2023): Wo die Wirtschaft wachsen kann. Im Internet: <https://www.prognos.com/de/gewerbegebiete>
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2022): Integrierter Regionalplan Oderland-Spree. Vorentwurf Teil II. Im Internet: https://www.rpg-oderland-spree.de/sites/default/files/downloads/Planteil_II_IRP_OLS_28.11.2022.pdf

Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Satzung 2024). Im Internet: <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/>

Stadt Werneuchen (1999): BPlan "Gewerbepark Seefeld" 2. Änderung.

Stadt Werneuchen (2025): Geoportal der Stadt Werneuchen. Im Internet: <https://werneuchen.gajamatrix.de/>

Anhang

Befragungsergebnisse

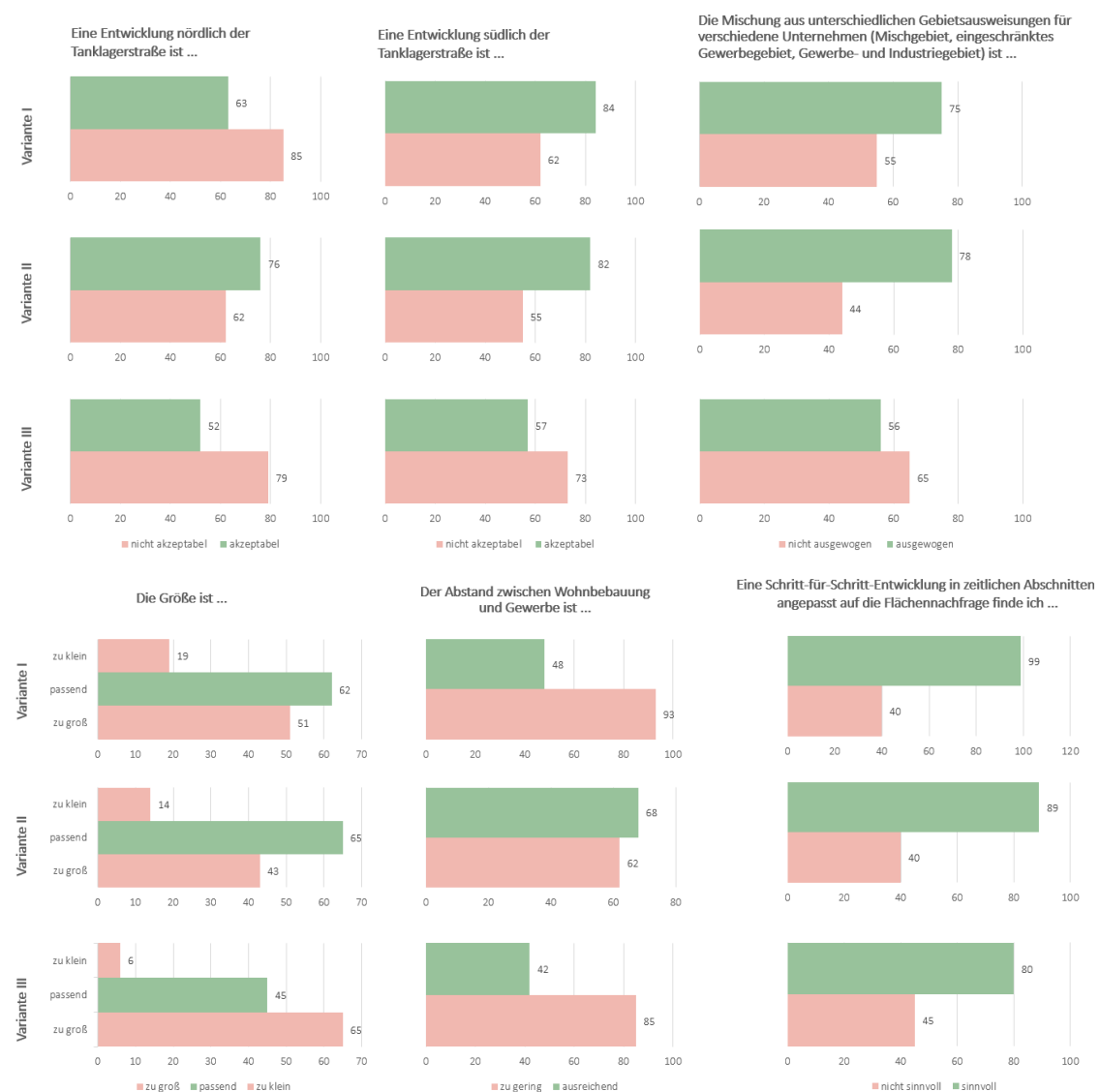


Abbildung 21: Vergleich der Varianten in den Teilfragen der Befragung.
Quelle: eigene Darstellung