

Landesplanerisches Konzept

Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)



Foto: IMAGO / CHROMORANGE

Vorstellung der Ergebnisse

Gliederung



- Herausforderungen und verfolgte Zielstellungen
- Abschätzungen des Zuzugs von Menschen nach Berlin und Brandenburg infolge des Arbeitskräftebedarfs
- Entwicklungsfähige Baupotenzialflächen zur Schaffung von neuem Wohnraum im Tesla-Umfeld
- Analyse der verfügbaren Gewerbeflächen
- Abgeleitete Handlungserfordernisse
- Fazit

Herausforderungen und Zielstellungen

Ausgangssituation und Zielstellungen

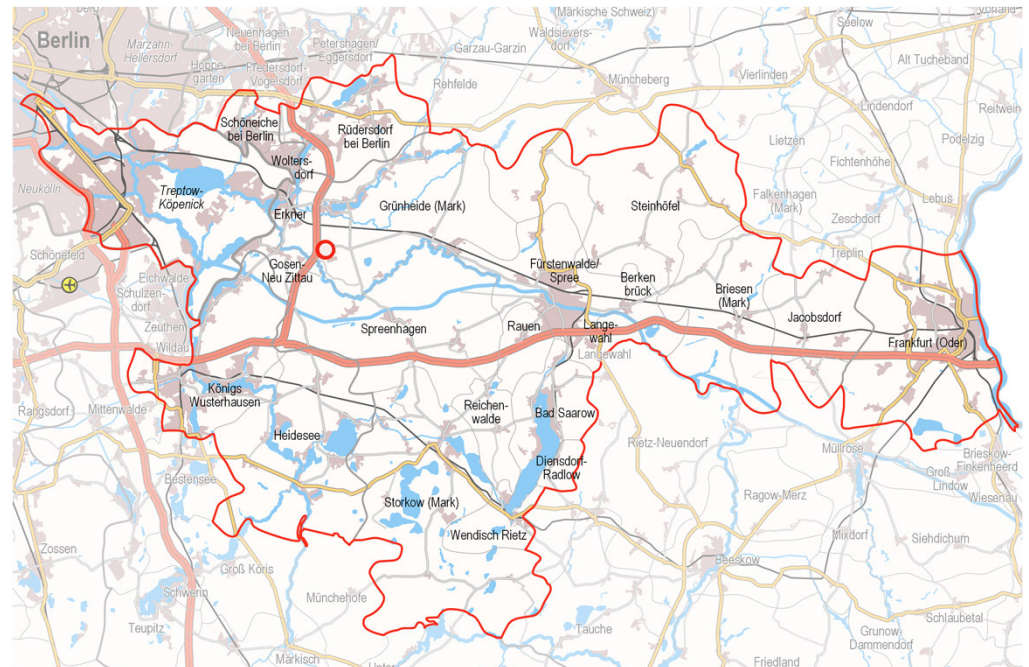


- Ankündigung zum Bau der Gigafactory: offene Fragen nach den Folgen für die Region
- Zeitdruck zur Klärung dieser Fragen („Tesla-Time“)
- Fokus auf Tesla-induzierte Entwicklungen → kein allgemeines „Entwicklungskonzept Berlin/Ostbrandenburg“
- Konzentration auf die landesplanerischen Herausforderungen
 - Schaffung von Bauflächen für Wohnraum
 - gewerbliche Nutzungen
- Etablierung eines zwischen Ländern und Kommunen abgestimmten Arbeitsprozesses auf Initiative der GL

Kooperationsraum und Begleitung des Prozesses durch die Kommunen

- Abgegrenzter Kooperationsraum (15-Minuten-Erreichbarkeitsraum + Orte mit Halt an der RE-1-Strecke zwischen Berlin und Frankfurt)
- Begleitende Steuerungsrunde (Hauptverwaltungsbeamte)
- Regelmäßige Abstimmungstreffen (insgesamt acht)

- Der Einzugsbereich für Zulieferer und Arbeitskräfte geht deutlich über diesen Raum hinaus.
- Aber: Aus landesplanerischer Sicht soll das mit Tesla verbundene künftige Wachstum und der damit einhergehende Siedlungsflächenmehrbedarf weitgehend im abgegrenzten Kooperationsraum umgesetzt werden.

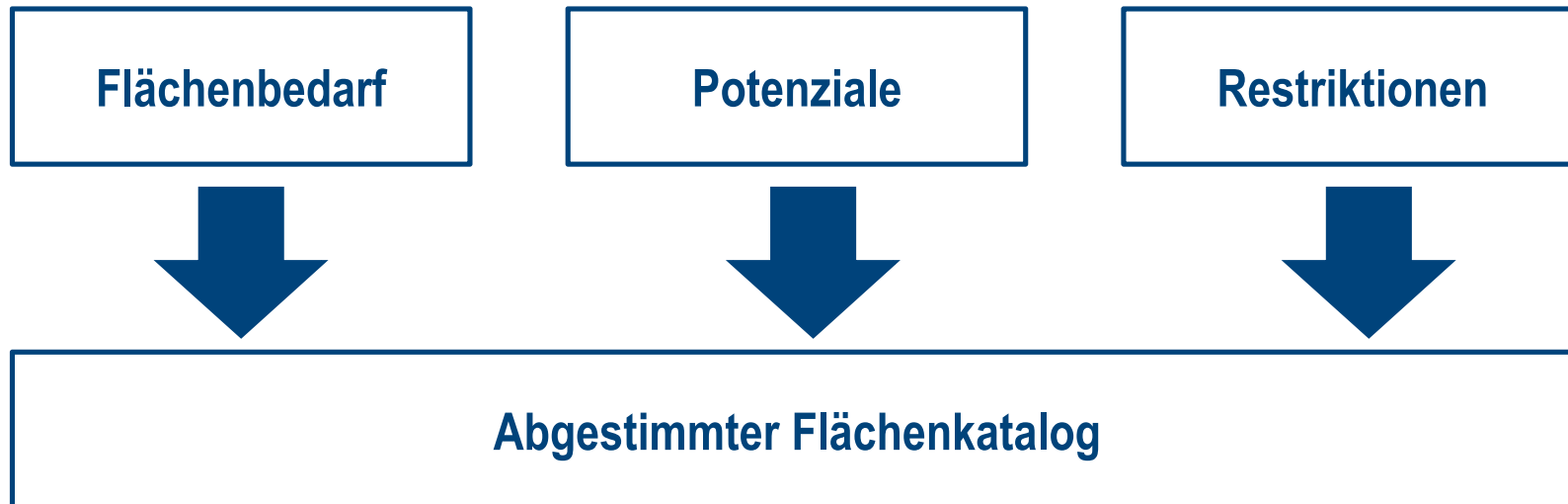


Quelle: LBV

Vorgehensweise

Zwei grundlegende Betrachtungsschritte, anhand der von Tesla vorgesehenen Bauabschnitte:

- 1. Bauabschnitt mit 12.000 bei Tesla Beschäftigten (aktuell in der Genehmigung): „12K“
- Alle nach dem Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Grünheide (Mark) zulässigen Bauabschnitte mit bis zu 40.000 bei Tesla Beschäftigten: „40K“



Ergebnisse

1. Abschätzung der Zuzüge und des entstehenden Bedarfs an Wohnraum

1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum

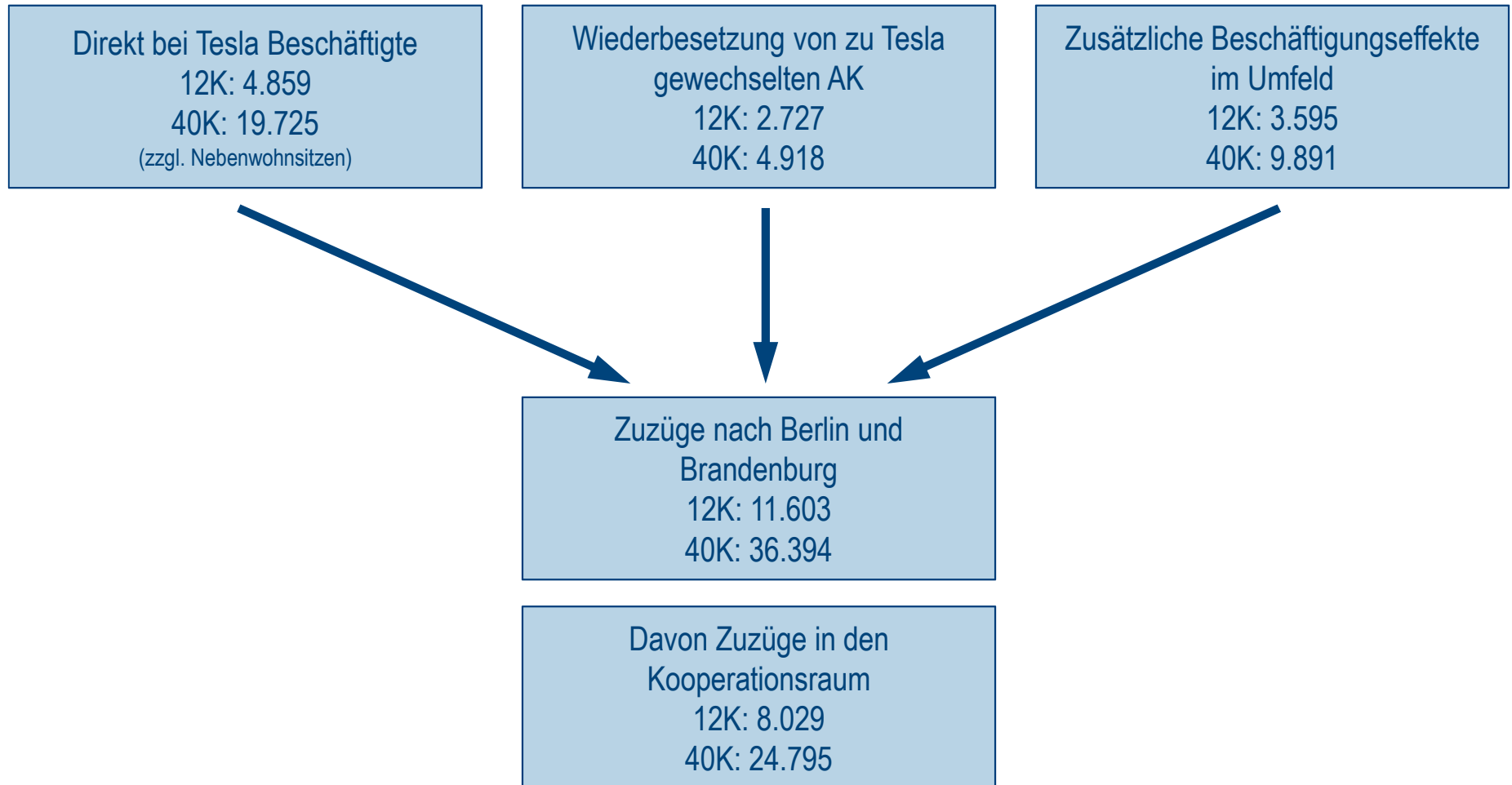


Wichtig: Annahme eines maximalen Zuzugsszenarios

Grundlagen der Abschätzung:

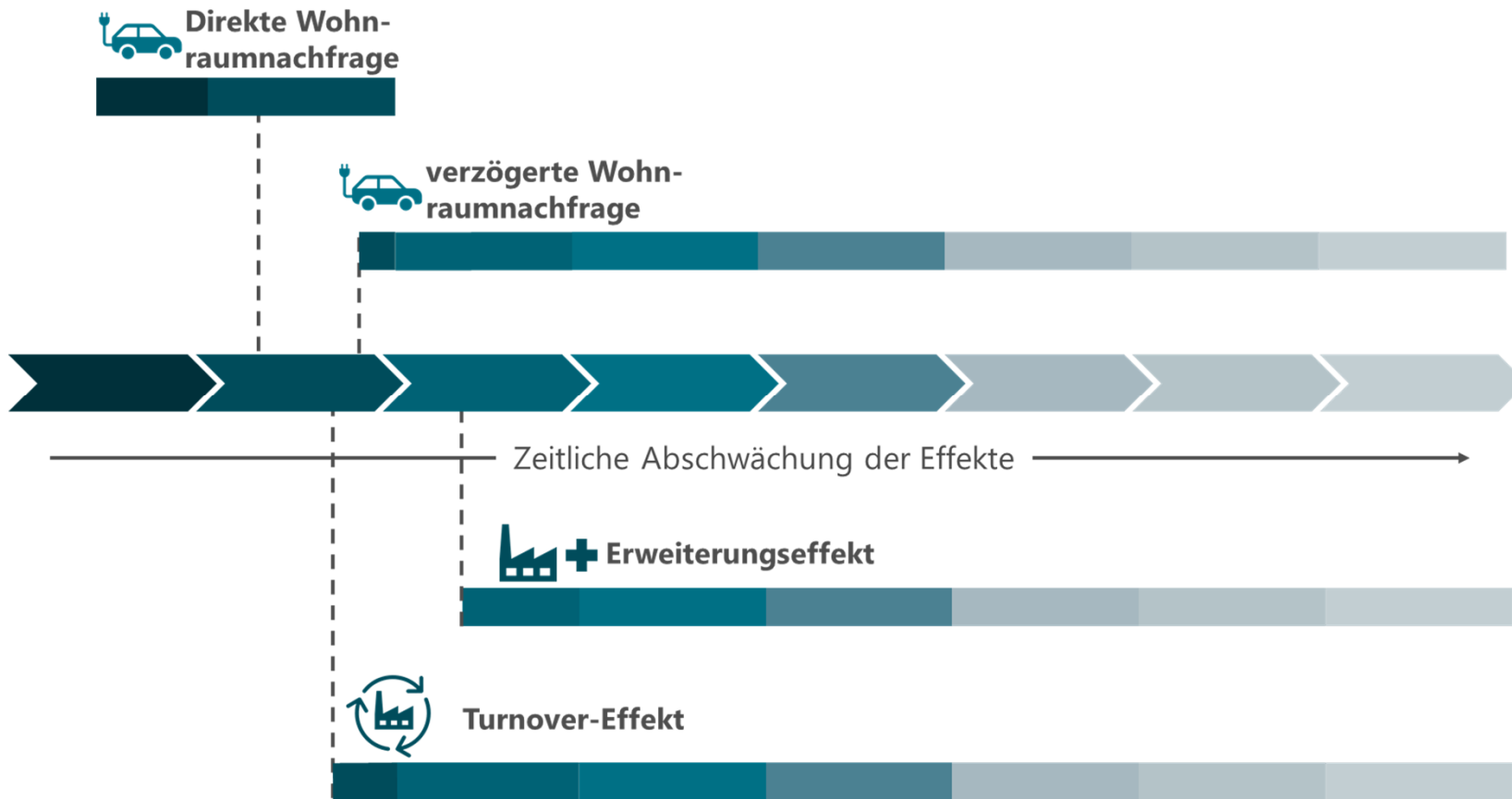
- Bewertung des regionalen Arbeitsmarktes
(= Menschen, die bereits in der Region wohnen)
- Abschätzung der Bedarfe aus dem überregionalen Arbeitsmarkt
(Wohnortverlagerung, dauerhaftes/zeitweises Fernpendeln)
- Jeweils Berücksichtigung von drei Effekten:
 - Direkt bei Tesla Beschäftigte
 - Wachstumseffekte im Umfeld (Zulieferunternehmen u.a.)
 - Wiederbesetzungserfordernisse von zu Tesla gewechselten Arbeitskräften

1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum



1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum

Zeitlicher Ablauf der Zuzüge



Quelle: CIMA GmbH

Ergebnisse

2. Potenzialflächen zur Schaffung von neuem Wohnraum in der Region

2. Entwicklungsfähige Wohnbaupotenzialflächen der Region



- Analyse aller Baupotenzialflächen in den beteiligten Kommunen
→ insgesamt 3.276 Einzelflächen mit in Summe über 1.350 ha
- Überprüfung dieser Flächen durch die kommunalen Bauämter im Arbeitsprozess
- Bewertung und Kategorisierung hinsichtlich zeitlicher Entwicklungsfähigkeit und Restriktionen
- Erfassung und Digitalisierung in einem methodisch einheitlichen Katalog → Umsetzungsgrundlage der kommunalen Bauleitplanung

2. Entwicklungsfähige Wohnbau- potenzialflächen der Region

Flächen mit Baurecht
(B-Plan oder § 34 BauGB)



Flächen im bestehenden Siedlungszusammenhang
(Innenentwicklung)

967,3 ha

Flächen, die nur im FNP oder in
laufenden Aufstellungsverfahren zu
B-Plänen liegen



Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen gemeindlichen
Baudichten entspräche das

40.890 zusätzlichen Wohneinheiten

Kleinflächen im Innenbereich unter
0,5/0,25 ha
(keine Prüfung durch Kommunen,
daher auf 50% herabgesetzt)



im Innenentwicklungszusammenhang
(= landesplanerisch uneingeschränkt zulässig)

Abfrage zu Vorstellungen der Kommunen hinsichtlich der Entwicklung von Siedlungserweiterungsflächen (Außenbereich)
Landesplanerisch zulässiger Anteil: **72,8 ha**

Ergebnisse

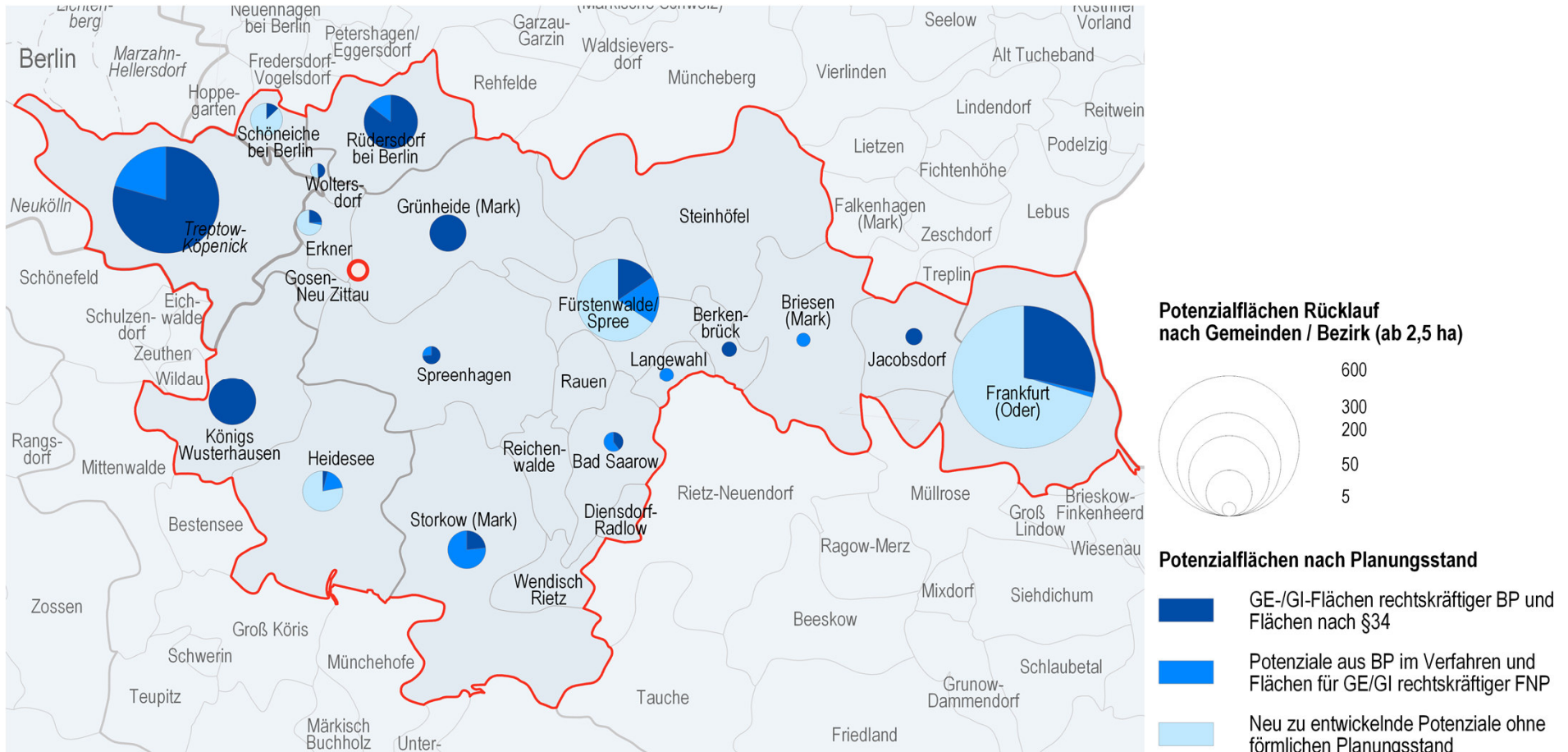
3. Verfügbare Gewerbeflächen in der Region

3. Verfügbare Gewerbeflächen der Region



- Methodisches Vorgehen analog zur Erhebung der Wohnbaupotenziale
- 286 Einzelflächen mit in Summe 1.340 ha zusammengetragen
- Aber: sehr wenig größere, unzerschnittene Flächen im Brandenburger Teil verfügbar
(nur 5 Flächen > 40 ha, alle ohne Planungsvorlauf)

3. Verfügbare Gewerbeflächen der Region



Quelle: LbV

Handlungserfordernisse

Abgeleitete Maßnahmen



1. Interkommunal abgestimmte Nutzung der Flächenpotenziale
2. Landesplanerischer Nachsteuerungsbedarf
3. Effiziente, nachhaltige Nutzung der Wohnbauflächen
4. Förderung von Planungen im Tesla-Umfeld
5. Auseinandersetzung mit Bestandsimmobilien
6. Anpassung der sozialen Bildungsinfrastruktur
7. Ausweisung und Sicherung regional bedeutsamer Gewerbeflächen
8. Freiraumschutz und Siedlungsdruck in Einklang bringen
9. Verkehrsfolgen bewerten

Fazit

5. Gesamtfazit



- Trotz erheblichem zeitlichen und politischen Druck und Corona-Einschränkungen im verabredeten Zeitplan geblieben
- Landesplanerisches Konzept als gemeinsame Handlungsgrundlage für die Gestaltung des Siedlungswachstums im Kooperationsraum
- Ausreichend Wohnbauflächenpotenziale vorhanden, um Zuzugsbedarfe zu decken
- Zuzüge erfolgen nicht „über Nacht“ mit dem Start der Produktion bei Tesla
- Zügiges Aufgreifen der abgeleiteten Handlungsbedarfe sind Voraussetzung für erfolgreiche Gestaltung der künftigen Siedlungsentwicklung

Weitere Informationen:

<https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>

Timo Fichtner
Referat GL 5: Umsetzung der Raumordnungspläne, landesplanerische Verfahren
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam

Tel. 0331 / 866-8750

Fax 0331 / 866-8703

timo.fichtner@gl.berlin-brandenburg.de

www.gl.berlin-brandenburg.de