
Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)

zur Erstellung des B-Plans NeuBoston 3



Im Auftrag des Büros für Städtebau Spath+Nagel
für die Stadt Storkow (Mark)

Berlin, im Januar 2022

Inhalt

1. Vorbemerkung	2
2. Flächenbedarf	3
2.1 Trendexploration	3
2.2 Entwicklungsperspektiven	3
2.3 Struktur des Flächenverbrauchs	7
2.4 Ergebnis	9
3. Unbebaute Flächen	12

1. Vorbemerkung

Die folgende Kurzstudie stellt eine Einschätzung der aktuellen Bedarfssituation für Gewerbeflächen im Gebiet Storkow (Mark) dar. Sie basiert auf einer differenzierten Analyse der genutzten Gewerbeflächen mit Schwerpunkt im Bereich des nordwestlichen Teils der Stadt um das Gewerbegebiet Neu Boston, auf einer Betrachtung von absehbaren Nachfragetrends im Südosten der Metropolregion Berlin-Brandenburg sowie auf einzelnen Gesprächen mit Branchenkennern.

Abbildung 1:



Im Untersuchungsgebiet sind der Bestandserfassung zufolge derzeit etwas mehr als 40 Unternehmen ansässig. Der Standort zeichnet sich durch eine ausgewogene Branchenstruktur aus, in dem Unternehmen aus den Bereichen Baugewerbe, Dienst-

leistungen, Kfz-Gewerbe, Ver- und Entsorgung (einschl. Photovoltaik) sowie Verarbeitendes Gewerbe bezogen auf die Anzahl etwa gleich stark und Betriebe aus Großhandel / Logistik etwas stärker vertreten sind. In den Unternehmen sind eigenen Erhebungen und Schätzungen zufolge etwas mehr als 700 Mitarbeitende tätig. Der größte Anteil (44 %) ist in Unternehmen tätig, die dem Verarbeitenden Gewerbe zuzurechnen sind. Mit 26 % der Beschäftigten ist auch der Bereich Großhandel/Logistik ein überdurchschnittlich wichtiger Arbeitgeber.

2. Flächenbedarf

2.1 Trendexploration

Für die Bedarfsschätzung wurden überschlägige Berechnungen auf der Basis einer Trendexploration des Verbrauches der letzten etwa 30 Jahre durchgeführt. Dazu wurden die Flächenverbräuche durch eine Analyse von Luftbildaufnahmen, die für die Jahre 2000, 2010 und 2020 vorlagen, ermittelt. Für den Zeitraum zwischen 1992 und 2000 hingegen fehlte eine entsprechende belastbare Grundlage. Für das Gebiet Neu Boston wurde für Nutzungen, die bereits zum Zeitpunkt 2000 feststellbar waren, von einer Aktivierung nach 1992 ausgegangen, da davor noch kein Planungsrecht bestand. Nutzungen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurden auf der Grundlage von punktuell vorliegenden Informationen eingestuft. Die Auswertung dieser Informationen gibt ein gutes Bild der Entwicklung von Struktur und Umfang der jeweiligen Flächenverbräuche im Untersuchungszeitraum seit 1992.

Dieser Analyse zufolge wurden im Untersuchungsbereich seit der Fertigstellung des Gewerbegebietes Neu Boston Anfang der 90er-Jahre im Jahresdurchschnitt knapp 1,3 Hektar an Gewerbeflächen verbraucht (s. Tabelle 1). Dabei war der jahresdurchschnittliche Verbrauch in der ersten Dekade mit mehr als zwei Hektar am höchsten und ging dann in den 2000er Jahren deutlich auf unter ein Hektar pro Jahr zurück. In der letzten Dekade stieg der Jahresverbrauch wieder auf etwas mehr als ein Hektar pro Jahr an.

Tabelle 1: Jahresdurchschnittlicher Gewerbeflächenverbrauch 1992 bis 2021 in der Stadt Storkow (Mark) in Hektar

Zeitraum	Flächenverbrauch in ha / p.a.
1992 bis 1999	2,3
2000 bis 2009	0,7
2010 bis 2021	1,1
Insgesamt (1992 bis 2021)	1,3
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.	

Selbst wenn die Flächeninanspruchnahmen durch Nutzer aus dem Bereich der Photovoltaik sowie der Freizeitnutzungen um das Irrlandia als Sonderfälle abgezogen werden, verbleibt ein Durchschnittsverbrauch von knapp einem Hektar pro Jahr.

2.2 Entwicklungsperspektiven

Aktuell befindet sich der Südosten der Region wieder in einer außergewöhnlichen Entwicklungsphase, die zu einer stark steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen führt. So wird die Achse „Technologiestandort Berlin Adlershof – Flughafen Berlin-

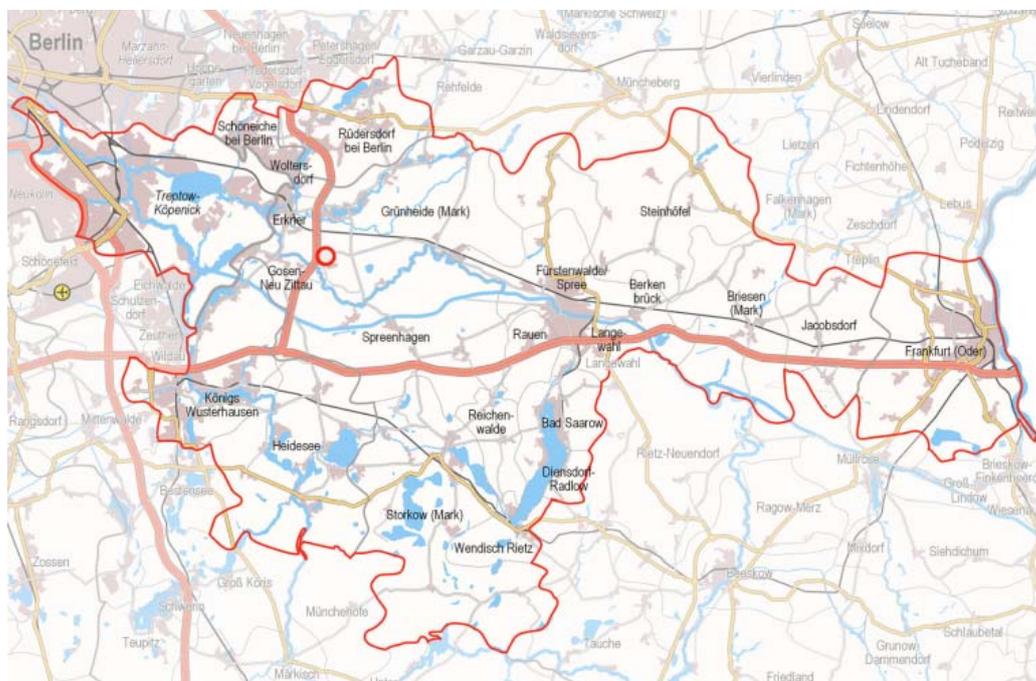
Brandenburg International / Automobilfabrik Tesla“ als der Bereich der Region mit den größten Entwicklungspotenzialen angesehen.

Impulsgeber Tesla-Gigafactory

Schon deutlich vor dem offiziellen Produktionsbeginn in Grünheide zieht die Ansiedlung von Tesla weitere Unternehmen in die Umgebung des Standorts. So siedelten sich zuletzt zwei Zulieferbetriebe in Fredersdorf-Vogelsdorf an. Die Unternehmen SAS Interior Modules und Hella Corporation Berlin GmbH mieteten dort insgesamt etwa 30.000 qm Hallenfläche an. Der Bürgermeister der Gemeinde konstatiert, dass die Ansiedlung als Turbo für die Wirtschaftsentwicklung der Region wirkt, vom dem Fredersdorf als erstes profitiert.

Es wird allgemein davon ausgegangen, dass diese Entwicklung mit Ausweitung der Produktion in der Gigafactory und Fertigstellung von weiteren Bauabschnitten nochmals an Dynamik gewinnen wird. So geht das landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes des Tesla-Standortes davon aus, dass diese Ansiedlung neue Chancen in besonderem Maße für das gesamte Ostbrandenburg bietet. Diesem Konzept zufolge gehört die Stadt Storkow dabei zum engeren „Kooperationsraum“ im Zusammenhang mit der Tesla-Ansiedlung, zu dem 22 Brandenburger Städte und Gemeinden und der Berliner Bezirk Treptow-Köpenick gezählt werden (s. Abbildung 2). Effekte werden für zahlreiche Bereiche erwartet, für die jeweils Flächen vorzuhalten bzw. zu entwickeln sind. Explizit benannt werden dabei Gewerbeflächen, die etwa für Zulieferer und Dienstleister vorgehalten werden sollen.

Abbildung 2: Storkow (Mark) innerhalb des Kooperationsraums „Tesla“ aus Sicht der Landesplanung



Quelle: LBV

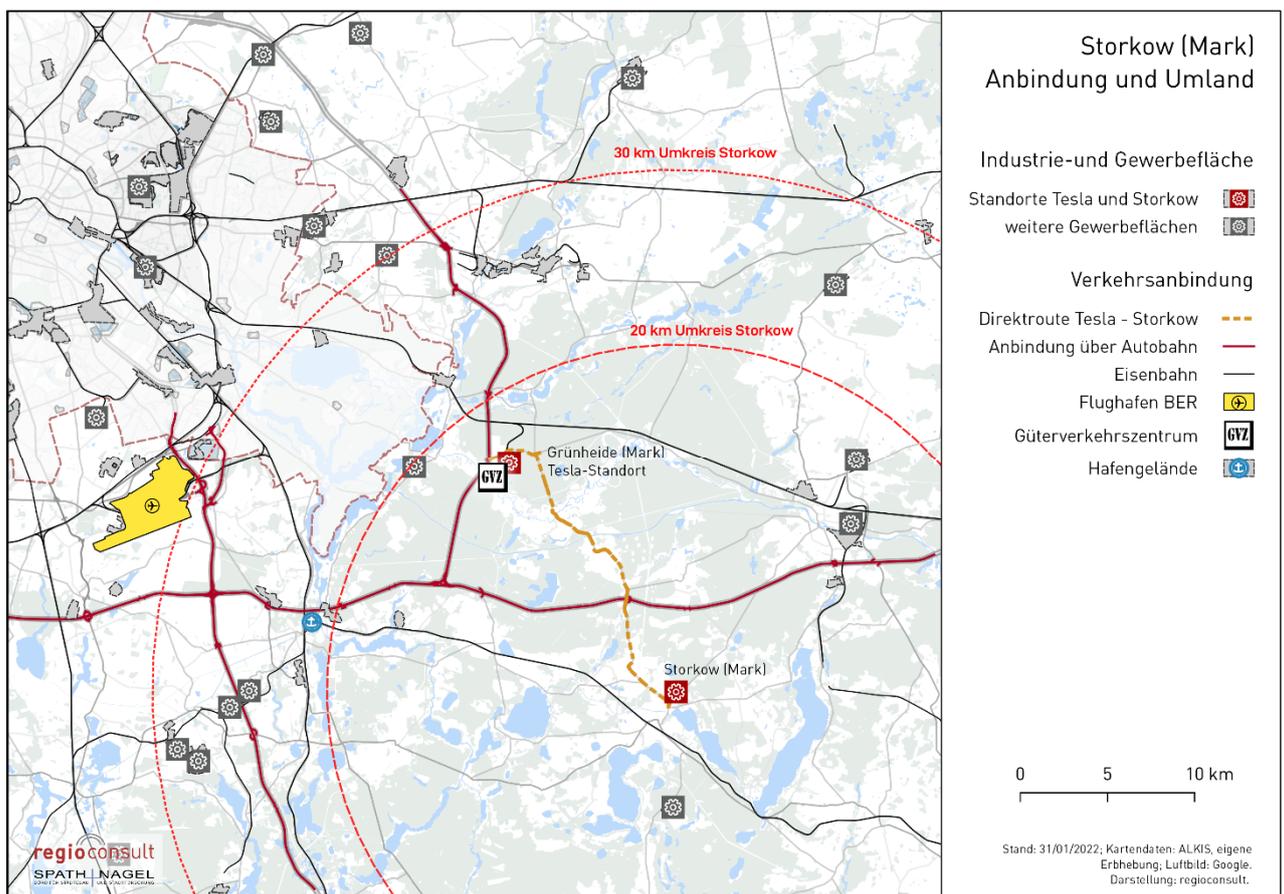
Andererseits sind die von der Entwicklung von Tesla zu erwartenden regionalen und lokalen Verflechtungen und die direkten flächenbezogenen Effekte auf die regionale Wirtschaft derzeit kaum zu quantifizieren. Dies liegt auch an der weitgehend neuen

Produktionsart: So sind die Fertigungs- und Lieferbeziehungen sowohl in der Elektromobilität insgesamt als auch ganz speziell im Fall der Gigafactory von Tesla noch unklar, vor allem weil Vergleichsbeispiele bisher fehlen. Insofern muss sich erst noch zeigen, ob und in welchem Umfang Tesla auch auf regionale Zulieferer zurückgreifen wird. Einige Automobilexperten wie beispielsweise der Wirtschaftswissenschaftler Ferdinand Dudenhöffer gehen davon aus, dass auch aufgrund der Größenordnung der Tesla-Bedarfe das Unternehmen vorwiegend die arrivierten Zulieferer aus dem Süden und Westen Deutschlands beauftragen wird. Räumliche Aspekte spielen nach seiner Einschätzung nur eine geringe Rolle.

Aktuelle Erfahrungen zeigen dann auch, dass in der ersten Phase nach Bekanntgabe der Ansiedlungspläne vor allem Projektentwickler und Zwischenhändler mit Hinweis auf die Ansiedlung von Tesla-Zulieferbetrieben Flächen nachfragten. Konkrete Unternehmen konnten diese – mit einigen Ausnahmen – nicht als Interessenten nachweisen. Entsprechende Erfahrungen machte beispielsweise die Stadt Fürstenwalde, die sich in einer teilweise mit Storkow vergleichbaren Wettbewerbsposition – wenngleich mit deutlich größeren Flächenreserven – befindet.

Aufgrund der Größe der Ansiedlung werden ungeachtet dieser noch unsicheren Perspektiven dennoch allgemein Bedarfseffekte mit Wirkung auf die Region erwartet. Dies können direkte Effekte durch Ansiedlungen von Tesla-Zulieferern sein, aber auch Effekte durch Unternehmen, die indirekt von der Ansiedlung profitieren (ergänzende Dienstleister, Subunternehmer, Nischenbetriebe). Dabei ist allerdings davon auszugehen, dass diese Effekte nicht so schnell eintreten wie dies ursprünglich erwartet worden war.

Abbildung 3:



Mit seiner günstigen Lage zum Tesla-Werk und der guten Anbindung über die Autobahn A 12 / A 10 oder über die L 32 bietet Storkow beste Bedingungen im südlichen Teil des von der Landesebene beschriebenen Kooperationsraums. Für Standorte südlich der A 12 ist die Stadt sogar ohne größere Konkurrenz. Auf der Route Richtung Polen bietet lediglich die Stadt Fürstenwalde, die allerdings über deutlich größere Flächenpotenziale verfügt, ähnlich gute Bedingungen.

Impulsgeber Flughafenentwicklung

Auch von einem zu erwartenden Entwicklungsimpuls des Flughafens Berlin-Brandenburg International auf den Raum im Südosten der Region könnte Storkow durch die gute Anbindung über die A 12 / A 16 / A 13 profitieren. So entwickelt sich das Flughafenumfeld nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH derzeit überaus positiv. In der Airport Region wurden nach Zählungen der beiden Wirtschaftsfördereinrichtungen in Berlin und Brandenburg bereits mehr als 6.400 neue Arbeitsplätze geschaffen (Stand Jahresende 2021). Die Wettbewerbsstandorte befinden sich hier vor allem südlich des Flughafens im Kreis Teltow-Fläming. Für Unternehmen, die sich räumlich eher an der Achse Richtung Polen orientieren, stellt Storkow dagegen die nächstgelegenen Option dar. Die etwas weiter entfernt gelegene Stadt Fürstenwalde beispielsweise hat in den letzten Jahren deutlich von der Flughafenentwicklung profitiert. Besonders Unternehmen aus Polen oder mit Geschäftsbeziehungen nach Polen haben sich interessiert gezeigt bzw. bereits angesiedelt.

Impulsgeber Entwicklung Metropolregion

Aber auch die dynamische Entwicklung der Metropolregion Berlin-Brandenburg insgesamt hat zu einer starken Nachfrage nach Gewerbeflächen im Südosten beigetragen. So hat nach Jahren des Stillstandes das Ansiedlungsinteresse durch Unternehmen aus Berlin in den letzten etwa fünf Jahren wieder stark zugenommen. Dies betrifft häufig Unternehmen, die sich in Berlin nicht erweitern können oder von ihren dortigen Standorten verdrängt werden. Diese suchen gut angebundene und günstige Flächen in der näheren Umgebung von Berlin.

Zwar kann Storkow in diesem Zusammenhang – anders als etwa Fürstenwalde – nicht mit einer guten Anbindung an den schienengebundenen Verkehr punkten und ist damit für Unternehmen, deren Beschäftigte in Berlin wohnen möchten, nur mit Einschränkungen geeignet. Allerdings ist die Erreichbarkeit für den Individualverkehr durchaus günstig, so dass der Standort für Unternehmen mit Geschäftsbeziehungen nach Berlin interessant ist.

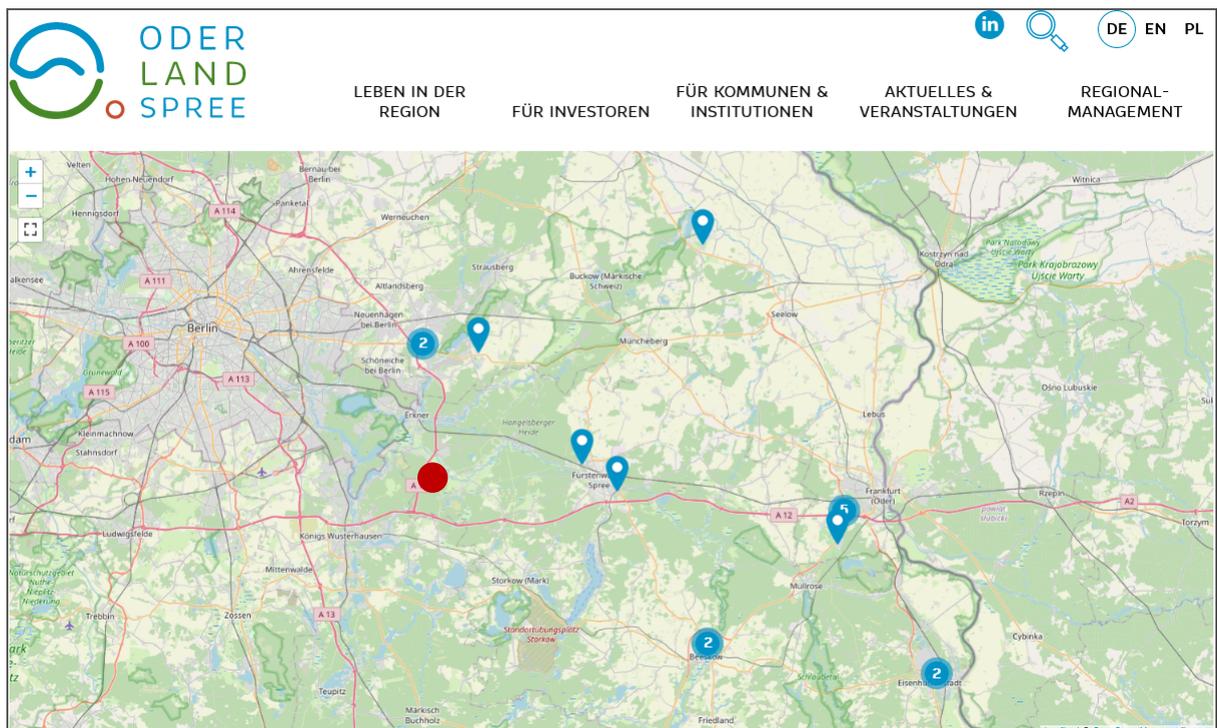
Wettbewerbsposition

Als zusammenfassende Bewertung unter Einbeziehung der skizzierten Sonderentwicklungen lässt sich festhalten, dass sich der Wirtschaftsstandort Storkow (Mark) in einer ausgesprochen günstigen Wettbewerbsposition auch um regionale und überregional ausgerichtete Unternehmen befindet.

Für eine überdurchschnittlich positive Entwicklung spricht die Lage im wachstumsstarken Südosten der Metropolregion sowie an der Achse Richtung Frankfurt (Oder) bzw. Polen. Auch die räumliche Nähe zum Großflughafen BER sowie zum Tesla-Standort in Grünheide, zu dem zudem eine gute Anbindung besteht, lässt positive Wachstumsimpulse erwarten.

Gerade auf der Achse Richtung Osten gibt es nur vergleichsweise wenige echte Wettbewerber. Die Flächendatenbank der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree weist für die beteiligten Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie Stadt Frankfurt (Oder) zwar 200 Gewerbestandorte, aber nur 16 Gebiete mit freien Industrie- und Gewerbeflächen aus. Von diesen befindet sich lediglich der Standort Fürstenwalde in einer ähnlich günstigen Position, während beispielsweise die Flächen in Beeskow deutlich schlechter erreichbar sind, als die Flächen im Gebiet Neu Boston 3 (s. Abbildung 4), die Flächen in Frankfurt (Oder) andererseits liegen wesentlich weiter von Berlin, BBI und Grünheide entfernt.

Abbildung 4: Freie Gewerbe- und Industrieflächen in Oderland-Spree



2.3 Struktur des Flächenverbrauchs

Hinsichtlich der Struktur der Gewerbeflächennachfrage nach Flächengröße und –art sind einerseits die jeweiligen Anlässe der Nachfrage, andererseits verschiedene Unternehmenstypen zu unterscheiden. So ist zu differenzieren zwischen Betrieben, die sich auf die lokale Nachfrage konzentrieren wie z. B. Handwerks- oder Kfz-Betriebe, eher regional ausgerichteten Unternehmen und solchen, deren Absatzmarkt deutlich über die Region Berlin-Brandenburg hinausgeht.

Da sich der Bedarf der lokal orientierten Betriebe eher linear entwickelt, bietet hier eine Extrapolation der Entwicklung der Vergangenheit unter Einbeziehung von aktuellen Tendenzen eine gute Grundlage für die Abschätzung dieser Bedarfe. Dies gilt in eingeschränktem Umfang auch für die regional ausgerichteten Unternehmen. Vor allem bei Unternehmen mit über die Region hinausgehendem Absatzschwerpunkt sind jedoch auch globale Entwicklungen und regionale Einzelereignisse von überdurchschnittlicher Relevanz.

Weiterhin ist zwischen Flächenverbräuchen, die auf Erweiterungen oder Umzüge von bereits ansässigen Unternehmen zurückzuführen sind, und Neuansiedlungen zu unterscheiden. Erweiterungen und Umzüge konzentrieren sich in der Regel räumlich auf den Herkunftsbereich der Unternehmen. Bei der Akquisition von Neuansiedlungen hingegen stehen die unterschiedlichen Wirtschaftsstandorte in einer starken Konkurrenz untereinander. Bei der Abschätzung der zu erwartenden Bedarfe ist daher auch die Position des Wirtschaftsstandorts Storkow (Mark) im lokalen oder regionalen Standortwettbewerb zumindest in die Betrachtungen einzubeziehen. Dazu gehören im vorliegenden Fall neben den klassischen standortbezogenen Rahmenbedingungen auch weitere relevante Aspekte wie die verfügbaren Arbeitskräfte.

Unternehmen, die auf den lokalen Bedarf abzielen, fragen auch als Folge der häufig unterdurchschnittlichen Unternehmensgröße in der Regel eher kleinere Grundstücke mit 2.000 bis 4.000 qm nach, der Mittelwert lag bei den seit 1992 von diesen Unternehmen in Anspruch genommenen Flächen bei 3.200 qm, der Median bei 2.700 qm. Dieser Typ der eher lokal ausgerichteten Betriebe war in der Vergangenheit für mehr als ein Drittel der Fälle verantwortlich, beanspruchte dabei aber lediglich etwas mehr als 11 % der insgesamt in Anspruch genommenen Flächen (s Tabelle 2).

Tabelle 2: Gewerbeflächenverbrauch 1992 bis 2021 in der Stadt Storkow (Mark) nach Absatzmarkt der Unternehmen

Absatzmarkt	Flächenverbrauch		Fälle	
	in Hektar	in %	Anzahl	in %
Lokal	4,5	11,5	14	34,1
Regional	23,6	60,0	18	43,9
Überregional	11,2	28,5	9	22,0
Insgesamt	39,3	100,0	41	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.

Die tendenziell stärker regional ausgerichteten Unternehmen, deren Märkte sich also im weiteren Umfeld des Standortes oder in der gesamten Region Berlin-Brandenburg befinden, sind häufig logistikaffinen Branchen zuzurechnen. Eine hohe Bedeutung haben dabei das Recyclinggewerbe, der Großhandel sowie klassische Logistikunternehmen. Diese Unternehmen fragen häufig mittlere bis größere Grundstücksgrößen nach und sind an Erweiterungsmöglichkeiten interessiert. Der Median der von diesen Unternehmen genutzten Flächen liegt in Storkow bei etwa 5.000 qm mit wenigen deutlichen Ausreißern nach oben, so dass sich ein Mittelwert von 13.100 qm ergibt. Mit 60 % der insgesamt im Untersuchungszeitraum belegten Flächen entfiel auf diese Unternehmen der deutlich größte Anteil.

Unternehmen mit überregionalen Absatzmärkten, zu denen aufgrund ihres geringen lokalen Bezugs auch die Photovoltaikanlagen gerechnet werden, benötigen tendenziell die größten Flächenzuschnitte. Im Median liegt die Größe der von diesen Unternehmen genutzten Flächen bei etwa 1,4 Hektar, der Mittelwert liegt immer noch deutlich über 1,2 Hektar. Dabei stellen diese Unternehmen die geringste Anzahl der Fälle bei etwas mehr als einem Viertel des Flächenverbrauchs. Wichtigste Nachfrager sind Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, auf die etwa die Hälfte der von dieser Gruppe genutzten Flächen entfallen. Ebenfalls stark vertreten sind die Photovoltaikanlagen. Die Bedarfsentwicklung wurde dabei von Einzelanlässen oder strukturverändernden Prozessen bestimmend, so gehen die entsprechenden Ansiedlungen in Stor-

Storkow (Mark) zum größten Teil auf die Zeit zu Anfang der 90er-Jahre zurück. Auslöser waren damals die mit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten verbundenen räumlichen und sektoralen Entwicklungsprozesse. Die Ansiedlungen im Photovoltaikbereich sind vor allem im Kontext der jeweiligen Förderangebote zu sehen.

Tabelle 3: Gewerbeflächenverbrauch 1992 bis 2021 in der Stadt Storkow (Mark) nach Flächengrößenklassen

Größenklasse in ha	Anzahl	in %
unter 0,3	11	26,8
0,3 bis unter 1,0	20	48,8
ab 1,0	10	24,4
Insgesamt	41	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.

2.4 Ergebnis

Gesamtbedarf

Auf der Basis der Trendexploration lässt sich ein zukünftiger Flächenverbrauch von 1,0 Hektar bis 1,2 Hektar pro Jahr erwarten. Unter der Annahme, dass die aktuellen Flächen für den Flächenbedarf der nächsten 20 Jahre vorsorgen sollen, ergibt sich damit ein Gesamtbedarf in der Größenordnung von 20 bis 24 Hektar.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Flächenverbrauch in der Stadt Storkow (Mark) vor allem in den 90er-Jahren von einer Sonderentwicklung als Folge der Wiedervereinigung geprägt war, die in diesem Zeitraum zu einem deutlich überdurchschnittlichen Flächenverbrauch führte. Dass diese Entwicklung abgeschlossen ist, könnte für einen zukünftig geringeren jährlichen Flächenbedarf sprechen, der eher in der Größenordnung der letzten beiden Dekaden, also deutlich unter ein Hektar pro Jahr zu erwarten wäre. Dagegen spricht jedoch die positive Entwicklung des Südwestens der Metropolregion, die vor allem vom Flughafen BER, der Ansiedlung von Tesla und von den Effekten des in der letzten Dekade starken Wachstums des Landes Berlin getragen wird. Zwar lassen sich die einzelnen Effekte nicht seriös beziffern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Saldo der verschiedenen Entwicklungen auch langfristig ein Gewerbeflächenbedarf in der o. a. Größenordnung von etwas mehr als einem Hektar jährlich festzustellen sein wird.

Dabei kann einerseits von einer stabilen Bedarfsentwicklung von lokalen Betrieben ausgegangen werden. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Flächen im Gewerbegebiet Neu Boston durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe bereits kurzfristig weiter anziehen. Nachgefragt werden dürften Flächen zunehmend durch aus Berlin abgewanderte oder sich erweiternde Betriebe.

Der Umfang der tatsächlich zu realisierenden Ansiedlungen wird dabei auch von der Verfügbarkeit zum jeweiligen Bedarfszeitpunkt abhängen. Auch dürfte die Bedeutung von eher größeren Nachfragern wieder zunehmen. Entsprechend sollte eine flexible und stufenweise Entwicklung der neuen Fläche vorgesehen werden, die bereits in einer frühen Phase Ansiedlungen ermöglicht.

Inwieweit dieser Bedarf dann tatsächlich vor Ort wirksam wird, hängt zudem ganz wesentlich von den lokalen Rahmenbedingungen ab. Dazu gehört einerseits, dass Flächen in der nachgefragten Qualität auch tatsächlich verfügbar sind. Aber auch die Verfügbarkeit eines ausreichenden Angebots an Fachkräften wird eine wichtige Rolle spielen.

Schwerpunktbranchen

Der Flächenbedarf wird auch zukünftig von einem Mix aus Branchen mit einem Schwerpunkt auf den Bereichen Großhandel/Logistik und Verarbeitendem Gewerbe, die den größten Teil der Flächen nachfragen werden, und von eher kleineren Bau-, Kfz- und Handwerksbetrieben ausgehen.

Nachfragen werden also Unternehmen mit einem überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch je Arbeitsplatz. Dies entspricht der aktuellen Belegung der Flächen, die ebenfalls von einem geringen Beschäftigtenbesatz je Einheit gekennzeichnet ist. Diese Situation ist auch zurückzuführen auf einen der wichtigsten Standortfaktoren der Stadt, den geringen Flächenpreis.

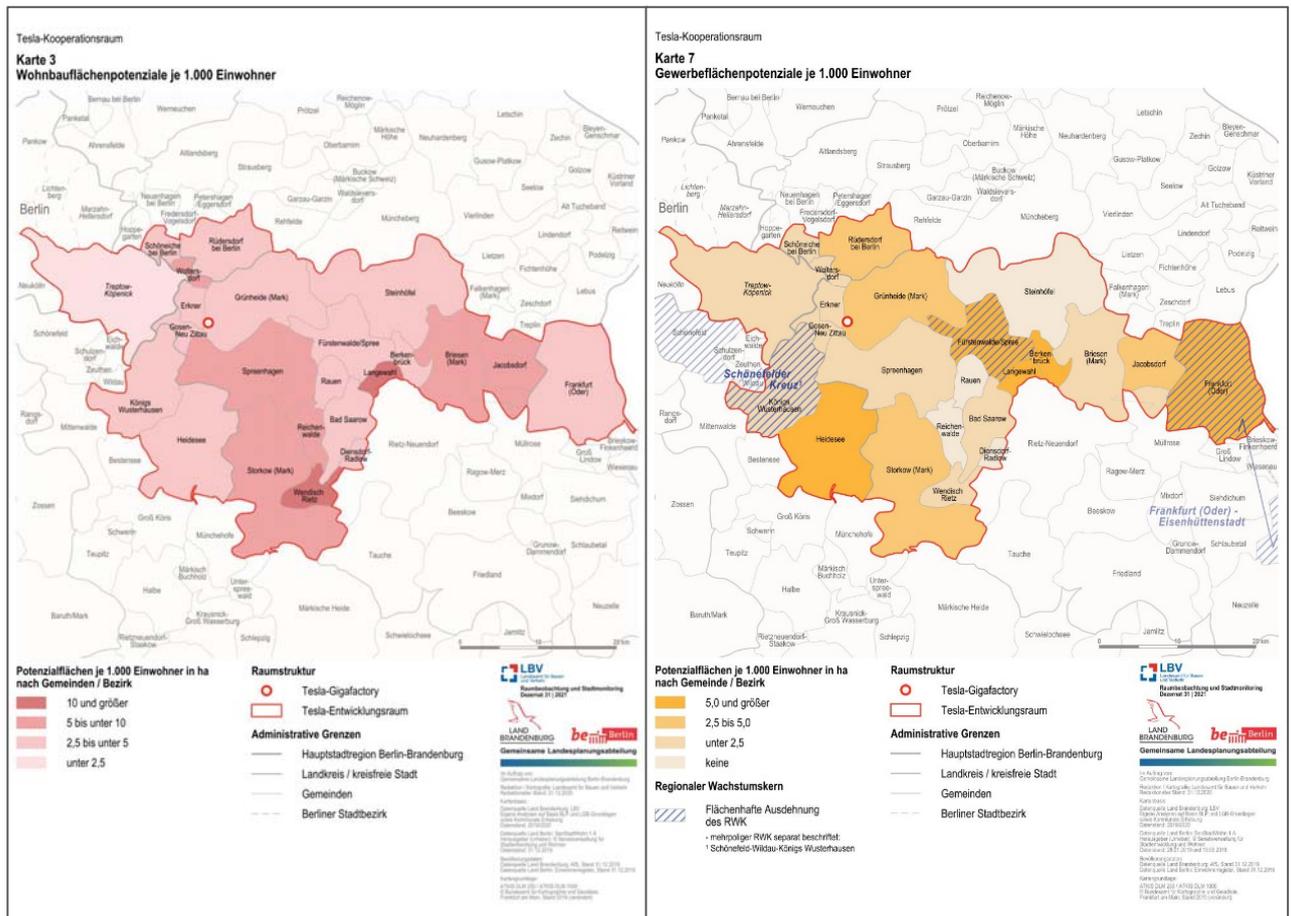
Zu klären ist daher die Frage, inwieweit die Ansiedlung von logistikaffinen Unternehmen, die ähnlich wie in vergleichbaren Standorten feststellbar voraussichtlich auch in Storkow zukünftig einen großen Anteil der Nachfrager stellen werden, erwünscht ist. Hier ist eine Abwägung der positiven Effekte der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Generierung von Gewerbesteuereinnahmen mit den negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur vorzunehmen. Eine Akquisitionspolitik, die auf Unternehmen mit einer höheren Beschäftigtendichte abstellt, reduziert zwar den Flächenbedarf in der Stadt. Allerdings dürfte dabei der bereits absehbare Arbeits- und Fachkräftebedarf einen deutlich limitierenden Faktor darstellen. In diesem Fall wäre der Zuzug von Arbeitskräften notwendig, wobei positiv festzuhalten ist, dass Storkow (Mark) eine der wenigen Städte ist, die aus Sicht der Landesplanung über überdurchschnittliche Flächenpotenziale im Verhältnis zur Zahl der Einwohner sowohl für Gewerbe wie auch für Wohnen verfügen (s. Abbildung 5). Insofern wäre es grundsätzlich denkbar, für die zusätzlichen Arbeitskräfte auch entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Entwicklungsschritte und Flächengrößen

Eine möglichst zügige Erhöhung des Angebots durch die Flächen in Neu Boston 3 ist auch wichtig, um den lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können. Gerade die bereits ansässigen und neu vor Ort gegründete Betriebe mit lokalem Schwerpunkt sind einerseits wegen ihrer besonderen Bedeutung für das lokale Gemeinwesen, andererseits aber auch als Dienstleister für die städtische Bevölkerung wichtig.

Entsprechend sollten bereits in einer ersten Phase fünf bis zehn Flächen mit kleineren Zuschnitten mit bis zu 3.000 qm vorgesehen werden. Ein weiterer Schwerpunkt sollte auf Flächen in der Größenordnung um ein Hektar liegen. Mit Blick auf die oben skizzierten Entwicklungsmöglichkeiten könnten auch mittlere und größere Flächenzuschnitte benötigt werden. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen in der ersten Ausbaustufe zwei bis vier Flächen in der Größenordnung von ein bis zwei Hektar vorzusehen.

Abbildung 5: Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale je 1.000 Einwohner



Gleichzeitig sollten die Voraussetzungen für größere Ansiedlungen, die im Bereich von zwei bis vier Hektar wahrscheinlich sind, spätestens in der zweiten Ausbaustufe geschaffen werden. Diese Flächen sollten planungsrechtlich so weit vorbereitet werden, dass eine Aktivierung auch kurzfristig möglich ist. Mit Blick auf eine größtmögliche Flexibilität sollte geprüft werden, ob eine Erschließungslösung gefunden werden kann, die eine Aufteilung einer großen Fläche in kleinere Einheiten zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht.

Der Flächenbedarf dürfte auch weiterhin stark von logistikaffinen Branchen getrieben werden. Insofern ist vor allem für die Flächen in der Größe ab einem Hektar zu klären, ob Logistiktutzungen, die häufig mit einem größeren Flächenverbrauch je Arbeitsplatz verbunden sind, erwünscht sind und die Flächen für derartige Nutzungen vorbereitet werden sollen.

Weiterhin zeigen die Erfahrungen auch aus anderen vergleichbaren Standorten, dass weiterhin eine Nachfrage von Projektentwicklern bzw. Zwischenhändlern zu erwarten ist. Mit Blick auf die Steuerungsmöglichkeiten sollten derartigen Nachfragen mit Vorsicht begegnet werden.

Der Bedarf an mittleren und größeren Flächen dürfte stark von logistikaffinen Unternehmen und Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe bestimmt werden. Aktuelle Erfahrungen zeigen, dass auch für diese Unternehmen nur in seltenen Fällen eine Ausweisung als Industriegebiet notwendig ist. Vor diesem Hintergrund sollte

der Anteil der Flächen mit der entsprechenden Ausweisung einen geringeren Teil einnehmen.

Die folgende Tabelle gibt eine erste Übersicht über eine mögliche Entwicklung der Bedarfe in zwei Entwicklungsphasen nach Grundstücksgrößen. Die Werte verstehen sich als eine modellhafte Annäherung und können als Orientierung für die Flächenzuschnitte der Flächen dienen.

Tabelle 4: Flächenbedarf nach Flächengrößen und Ausbaustufen

Flächengröße	Klein (+/- 0,2 ha)	Mittel (+/- 1,0 ha)	Groß (> 2 ha)	Fläche insgesamt
	Anzahl			in ha
Ausbaustufe 1	5 – 10	2 - 4	0-1	4 bis 8
Ausbaustufe 2	+/- 5	4 - 8	1-3	5 bis 15
Insgesamt	10 – 15	6 – 12	1-3	ca. 20
Quelle: Eigene Berechnungen und Schätzungen.				

3. Unbebaute Flächen

Innerhalb des Untersuchungsbereichs wurden im Rahmen der Bestandserfassung knapp 8,4 Hektar an unbebauten und ungenutzten Flächen identifiziert.

Nach Informationen der Stadt Storkow sind diese Flächen überwiegend bereits für zukünftige Entwicklungen gebunden sowie im Privatbesitz, sodass diese nur in Ausnahmefällen für zusätzliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf das Primat der Innenentwicklung sollte ein Focus auf die Aktivierung dieser Flächen gelegt werden. Angesichts der teilweise schwierigen (Eigentums-) Verhältnisse wird eine vollständige Aktivierung dieser Flächen jedoch im Untersuchungszeitraum voraussichtlich nicht möglich sein.

Vergleichsweise gut zu aktivieren sind die Flächen östlich der Fürstenwalder Straße sowie an der Ecke Neu Bostoner und Lebbiner Straße. Dabei sind die letztgenannten Flächen bereits als Erweiterungsflächen für im Gebiet ansässige Unternehmen im Gespräch. Aufgrund der Randlage sollte der Branchenschwerpunkt hier auf Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, logistikaffinen Unternehmen usw. gelegt werden. Demgegenüber eignen sich die Flächen an der Fürstenwalder Straße aufgrund der östlich anschließenden neuen Wohnnutzungen für Unternehmen mit geringem Störpotenzial und einem gewissen Versorgungscharakter. Denkbar sind beispielsweise haushalts- oder unternehmensorientierte Dienstleistungsunternehmen.

Wird eine Aktivierungsquote von 75 % zugrunde gelegt, so steht auf diesen Flächen ein Potenzial von rund 6 Hektar zur Verfügung. Damit könnte zwar langfristig ein signifikanter Beitrag zur Gewerbeflächenversorgung geleistet werden. Der für die nächsten 20 Jahre ermittelte rechnerische Bedarf liegt jedoch mit mehr als 20 Hektar deutlich über dem Potenzial dieser Flächen und wird sich nur mit neu entwickelten Flächen decken lassen.

regioconsult ist ein regionalwirtschaftlich ausgerichtetes Beratungsunternehmen mit Sitz in Berlin. Unser interdisziplinäres Team von Experten berät seit 1990 Unternehmen, Institutionen und Verbände sowie die öffentliche Hand bei Fragestellungen an der Schnittstelle von Wirtschaft, Wissenschaft und Standorten.

Auf einer empirischen Basis befassen wir uns mit lokalen wie regionalen Aspekten der Wirtschaft. Immer im Mittelpunkt: Unternehmen, Wirtschaftsstrukturen, wirtschaftspolitische Fragestellungen, technologische Entwicklungen und Kommunikation.

regioconsult

Konzepte für Politik und Wirtschaft

Bundesplatz 8
10715 Berlin

Fon +49 30 78959451
Fax +49 30 78959459

www.regioconsult.de
post@regioconsult.de