

**Entwicklungskonzept Gewerbegebiet
Berliner Straße, Velten**

IMPRESSUM

Auftraggeber

Regionaler Wachstumskern Oranienburg Hennigsdorf Velten

c/o BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Eduard-Maurer-Straße 13
16761 Hennigsdorf

Gerald Zahn
Tel.: 03302.5083080
info@rwk-ohv.de

Auftragnehmer

LOKATION:S

Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe+Wiemken Dipl. -Ingenieure
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin
Tel.: 030.49905180
mail@lokation-s.de

Torsten Wiemken
Paul Gallep
Lukas Mohn
Navneet Kaur
Mandy Topp

in Kooperation mit messegold Markenarchitektur

Stand: August 2021

Inhaltverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Anlass und Ziele des Entwicklungskonzepts	4
1.2 Methodik	6
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	7
2.1 Untersuchungsgebiet und Teilgebiete	7
2.2 Kommunale Entwicklungsziele	8
2.3 Historie	9
2.4 Planungsrecht	11
2.5 Erschließung und Infrastruktur	13
2.6 Altlasten	18
3. Bestandsaufnahme und Analyse	19
3.1 Nutzungsstruktur	19
3.2 Gebäudestruktur	20
3.3 Eigentümerstruktur	21
3.4 Aktivierbarkeit von Gewerbeflächen	22
3.5 Entwicklungshemmnisse aus Sicht von Eigentümer:innen und Unternehmen	23
3.6 SWOT-Analyse.....	24
4. Handlungskonzept	25
4.1 Zielbild Berliner Straße 2050	25
4.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern	25
4.3 Fokusräume	38
5. Fazit	51
Anhang	54

[1. Einführung]

1.1 Anlass und Ziele des Entwicklungskonzepts

Im Rahmen des Projekts „Fortführung und weitere Qualifizierung von Standortprofilierung und -management im Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf- Velten (RWK O-H-V)“ wurde das Gewerbegebiet Berliner Straße als Gewerbebestandort mit erheblichen Potenzialen zur Reaktivierung identifiziert.

Aufgrund seiner historisch gewachsenen, zentralen Lage im Veltener Stadtgebiet und den zahlreichen ansässigen Unternehmen, weist das Gewerbegebiet eine gesamtstädtische Bedeutung auf, die entsprechend weiterentwickelt und gestärkt werden soll. Der Standort zeichnet sich, wie auch verschiedene andere Gewerbebestände in der Region, einerseits durch eine hohe Lagegunst und attraktive Standortfaktoren aus.

Das Gewerbegebiet ist andererseits nach wie vor in erheblichem Maße von Leerständen bzw. Brachflächen geprägt. Mit dem vorhandenen unbebauten Flächen bildet das Gewerbegebiet ein bedeutsames Flächenpotenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Velten dar. Gleichzeitig stellen die Lage und die räumliche Nähe zur Wohnbebauung eine potenzielle Gefahr für die langfristige Nutzung des Standorts als Industrie- und Gewerbegebiet dar.



Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets Berliner Straße in der Stadt Velten (© LOKATION:S)

Langfristiges Ziel der Stadt ist es daher, das Gebiet zu reaktivieren und als hochwertigen Gewerbebestandort entsprechend seiner innenstadtnahen Lage weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit den zahlreichen Grundstückseigentümer:innen sollen neue Nutzungsstrukturen in diesem Bereich des Gewerbegebiets Berliner Straße ermöglicht und die Attraktivität des Standorts gesteigert werden. Bereits in der Planung und Umsetzung befindliche Vorhaben werden entsprechend begleitet und unterstützt. Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebotes an Gewerbeflächen in der Stadt Velten sowie im gesamten RWK O-H-V sollen die Bestandsflächen reaktiviert bzw. ihre Nutzungsinintensität gesteigert werden, um insbesondere auch der anhaltend hohen Nachfrage nach kleineren und mittleren Gewerbeflächen gerecht zu werden. Schwerpunktmäßig nachgefragte Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 5.000 m² stehen in der Stadt Velten kaum noch zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Untersuchung wurde ein integriertes umsetzungsorientiertes Handlungskonzept für die Reaktivierung des Gewerbebestandsorts erarbeitet. Dieses identifiziert Voraussetzungen und Erfordernisse zur Weiterentwicklung des Gebiets und liefert eine Grundlage für die nachfolgende Umsetzung von Maßnahmen durch die Kommune und den RWK.

Das Konzept baut auf Erkenntnissen der Voruntersuchung der RWK-Standortstudie „Rosa-Luxemburg-Straße“ für den nördlichen Teilbereich aus dem Jahr 2017 auf. Das Untersuchungsgebiet wurde nunmehr nach Süden und nach Osten erweitert und umfasst die gesamten gewerblich genutzten Flächen westlich der Kanalstraße bis zur Bahntrasse (siehe Abbildung 2). Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Studie, wurde ein Konzept für den erweiterten Untersuchungsraum des gesamten Gewerbegebiets erarbeitet.



Abbildung 2: Luftbild des Gewerbegebiets Berliner Straße Velten (Quelle: Geobroker LGB, 05/18)

1.2 Methodik

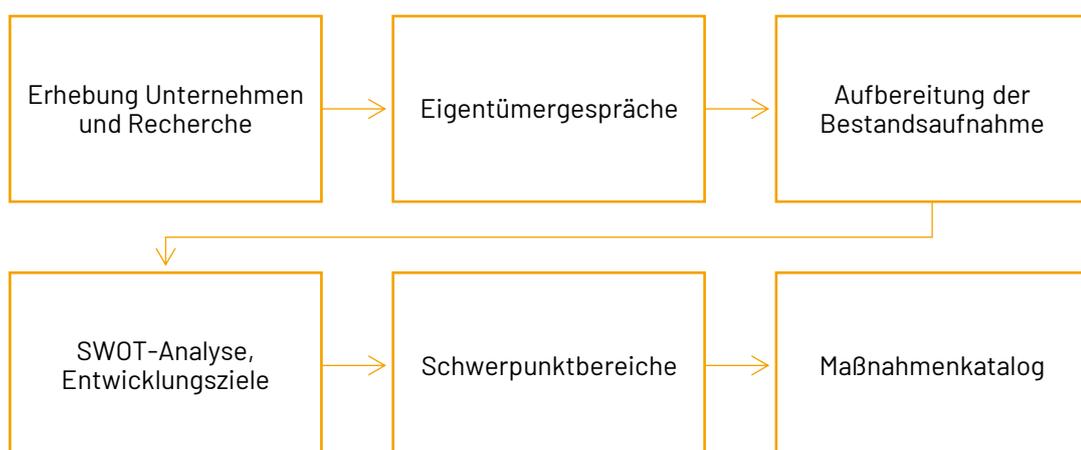
Als Grundstein der Erhebung wurden alle im Untersuchungsgebiet ansässigen Unternehmen vor Ort erfasst und gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) systematisiert. Diese Daten liegen in digitalisierter Form vor (u. a. Unternehmensdaten, ansässige Nutzungen). Zudem wurden vorliegende Planungen und Rahmenbedingungen ausgewertet und in die Analyse einbezogen. Weitere Zuarbeiten der Stadt (u. a. Altlastenkataster) wurden ebenfalls in der Bestandsaufnahme berücksichtigt. Die Ergebnisse aus Recherchen und Erfassung der Vor-Ort-Situation wurden u.a. in kartographischen Aufbereitungen der Ist-Situation zusammengeführt.

Die überwiegende Anzahl der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Mit diesen Eigentümer:innen wurden Gespräche geführt, um zum einen die Ist-Situation auf den Grundstücken und zum anderen bestehende Entwicklungshemmnisse sowie die Entwicklungsabsichten der Eigentümer:innen zu erfassen. Ergänzend dazu wurden einzelne Gespräche auch mit Projektentwickler:innen und ansässigen Unternehmen geführt, die eine Schlüsselrolle für die Gebietsentwicklung einnehmen. Mit insgesamt 32 Eigentümer:innen, Entwickler:innen und Unternehmen wurden im Rahmen der Untersuchung vertiefende Gespräche geführt. Darüber hinaus wurden einzelne Eigentümer:innen und Entwickler:innen fortlaufend aktiv durch das Standortmanagement bei der Ausarbeitung ihrer Entwicklungsvorstellungen und Bemühungen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse begleitet.

Im Rahmen der Befragung und der Begleitung der Gebietsentwicklung konnten Besonderheiten und Merkmale der einzelnen Gewerbeflächen untersucht und in Form von grundstücksbezogenen Steckbriefen aufgearbeitet werden. Diese wurden als Arbeitsdokumente fortlaufend ergänzt und aktualisiert. Mit Abschluss der Studie werden sie dem Auftraggeber zur weiteren Bearbeitung übergeben. Diese Steckbriefe sollen somit auch als Arbeitsgrundlage der Stadtverwaltung für die weitere Flächenbewertung und -entwicklung dienen.

Grundstücksbezogene und übergeordnete Handlungsbedarfe konnten für nahezu alle Grundstücke identifiziert werden und zentrale Aspekte in Form einer SWOT-Analyse (siehe Kapitel 3.6) aufbereitet werden.

Diese Auswertungen bildeten nachfolgend die Grundlage für die Formulierung von Entwicklungszielen (siehe Kapitel 4.1) und die Abstimmung von räumlichen Schwerpunktbereichen mit der Stadt Veltin. Aufbauend auf den Zielen wurden konkrete Ansätze der Gebietsentwicklung und -profilierung für das Gesamtgebiet sowie die Schwerpunkte ausgearbeitet und in einem Maßnahmenkatalog (siehe Kapitel 4.2 sowie 4.3) zusammengefasst.



[2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen]

2.1 Untersuchungsgebiet und Teilgebiete

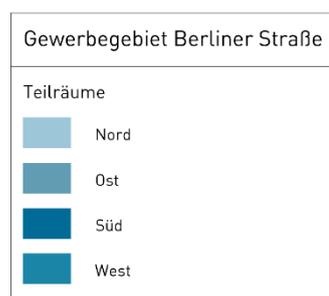
Entlang der Berliner Straße erstreckt sich das mit 123,5 ha flächenmäßig größte Gewerbegebiet Velten. Die Rosa-Luxemburg-Straße bildet die Grenze zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem Stadtzentrum. Im Westen wird das Gebiet begrenzt von der Bahnlinie Hennigsdorf-Velten. Das Untersuchungsgebiet umfasst auch den Hafen und den Veltener Stichkanal sowie die westlich der Kanalstraße gelegenen Grundstücke. Im Süden reicht das Gewerbegebiet bis zum Ortseingang an der Hohenschöppinger Straße.

Insgesamt setzt sich das Untersuchungsgebiet aus 174 Flurstücken zusammen, die sich im Besitz von 50 Eigentümer:innen befinden. Zur besseren Orientierung wurden die zusammenhängenden Flurstücke der jeweiligen Eigentümer:innen zu Grundstücken zusammengefasst und in einer einheitlichen Farbe dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Aufgrund der Größe wurde das Untersuchungsgebiet in verschiedene, unterschiedlich strukturierte Teilgebiete unterteilt.

- Das *Teilgebiet Nord* ist besonders im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße durch eine Mischnutzung mit Wohnen und kleinteiligem Gewerbe geprägt. Daneben prägen vor allem die ehemalige Veltak-Produktionsstätte und die brachgefallener Glassortieranlage sowie große, ungenutzte Freiflächen das Teilgebiet.
- Das *Teilgebiet Ost* ist durch den Kanal und den Hafen geprägt. Zwischen dem Kanal und der Kanalstraße befinden sich z.T. größere unbebaute Grundstücke, die großes Entwicklungspotenzial aufweisen.
- Das *Teilgebiet West* ist weitestgehend ausgelastet und weist zum einen flächenintensive Nutzungen der Logistik und des Recyclinggewerbes, zum anderen aber auch kleinteilige, gewerbehofartige Strukturen auf.
- Angrenzend an den Muhrgraben befindet sich das *Teilgebiet Süd*, das am südlichen Ortseingang vor allem durch größere Bestandsnutzer aus dem Bereich Betonverarbeitung und Großhandel geprägt ist. Daneben finden sich auch unterschiedliches Kleingewerbe sowie leerstehende bzw. untergenutzte Flächen.

Abbildung 3: Übersicht Untersuchungsgebiet und Teilräume



2.2 Kommunale Entwicklungsziele

Aufgrund der zentralen Lage und der zahlreichen Unternehmen ist das Industrie- und Gewerbegebiet Berliner Straße von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung. In der Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts (INSEK 2016) wurde das Gewerbegebiet als Standort mit Entwicklungspotenzial, sowohl in Bezug auf die Flächenausnutzung als auch auf eine Neuprofilierung, ausgewiesen.

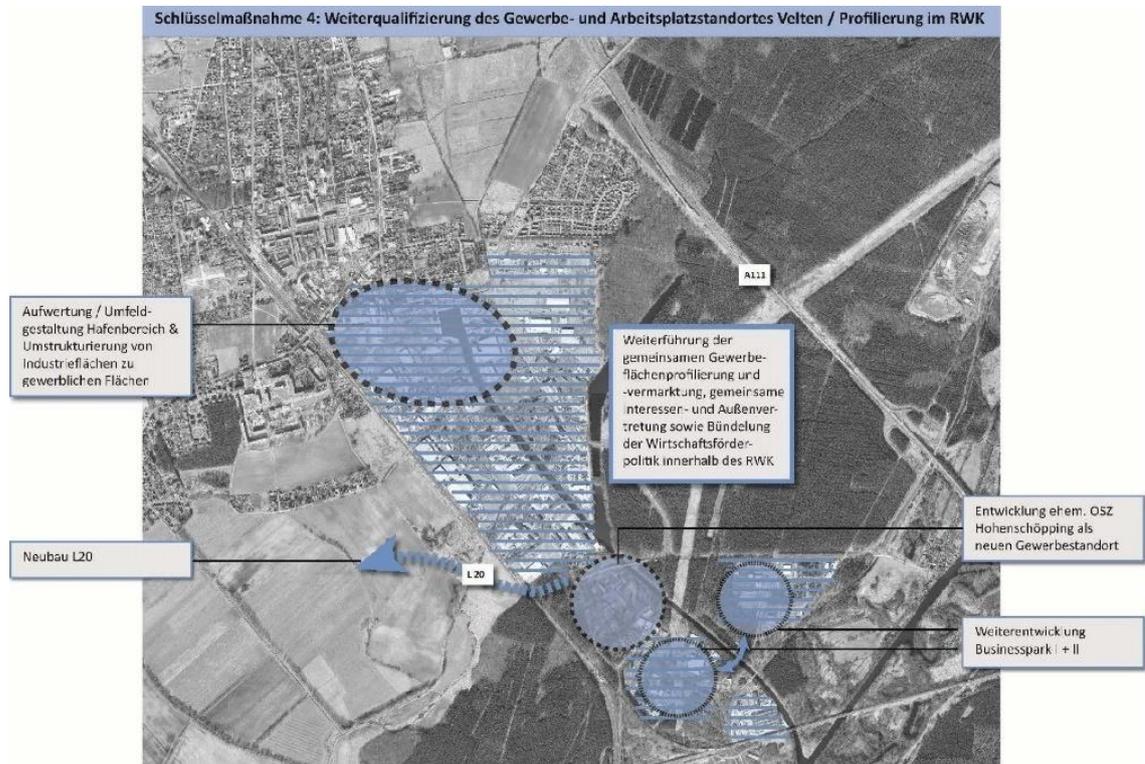


Abbildung 4: INSEK Velten 2016

Insbesondere dem Hafen wird eine besondere Bedeutung bei der zukünftigen Entwicklung beigegeben. Durch die Umstrukturierung von vormals industriell genutzten Flächen zu gewerblichen nutzbaren Flächen sollen hier weitere hafenauffine Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden. Das Umfeld des Hafens soll zugleich aufgewertet werden, um dort hochwertige Gewerbebetriebe anzusiedeln.¹ So wurden die Entwicklung der Hafenflächen auch als Maßnahme in den Statusbericht des RWK O-H-V aufgenommen, mit dem Ziel die Hafenflächen weiter zu profilieren.²

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Stadt-Umland-Wettbewerb das Ziel formuliert, in stadt- und gemeindezentralen Bereichen sowie auf sanierten Brachflächen Existenzgründungen, Ansiedlungen, Verlagerungen etc. von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) zu fördern.³ Welche Branchen und Unternehmen am Standort Berliner Straße angesiedelt werden sollten, ist im Zuge weiterer Profilierungsüberlegungen der Stadt sowie im RWK O-H-V zu prüfen.

1 INSEK der Ofenstadt Velten Fortschreibung 2015, Schlüsselmaßnahme IV, S. 131 ff.

2 Profilierung Hafen- und Gewerbeflächen an der Berliner Straße in Velten (RWK O-H-V, Projekt-Nr. 1.8)

3 Förderung von KMU in stadt- und gemeindezentralen Bereichen sowie auf sanierten Brachflächen (SUW, Nr. III 2.1)

2.3 Historie

Seit dem frühen 19. Jahrhundert war Velten ein bedeutender Standort der Ofen- und Kachelindustrie. Im Zuge der Industrialisierung und des Baubooms in der Gründerzeit entstanden in Velten zahlreiche Ofenfabriken, um die wachsende Nachfrage zu bedienen.

Auf dem Grundstück Breite Straße 35 wurde 1835 von J. Ackermann die erste Veltener Ofenfabrik gegründet. Später übernahm Richard Blumenfeld die Fabrik, die auf dem Grundstück an der Rosa-Luxemburg-Straße 105 ihren Produktionsstandort hatte. 1905 wurde sie zur ersten Aktiengesellschaft „Veltak“, die in den kommenden Jahren viele kleinere Ofenfabriken übernahm. Mit der Enteignung 1947 wurde die Fabrik in einen volkseigenen Betrieb umgewandelt und firmierte fortan unter dem Namen Veltak. Bis zu 325 Angestellte verarbeiteten im Schichtdienst täglich 60 Tonnen Ofenkacheln. Wenige Jahre nach der Wende musste die Produktion endgültig eingestellt werden. Resultierend aus der vorangegangenen Industrienutzung, sind einige der Flächen bis heute durch Bodenverunreinigung belastet.

Die benötigten Rohstoffe für die Ofen- und Kachelproduktion wurden nach Inbetriebnahme des Binnenhafens 1911 hauptsächlich per Schiff angeliefert. Hierfür wurde ein drei Kilometer langer Stichkanal zur Havel-Oder-Wasserstraße angelegt. Heute dient er vorwiegend der Bauindustrie, metallverarbeitenden und landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Abfallwirtschaft als Umschlagplatz.

Neben dem Hafen war insbesondere die Bahnanbindung für die Versorgung der Industrie mit Rohstoffen und Waren von besonderer Bedeutung. Auf Höhe des heutigen Fachmarkts am südlichen Ende des Untersuchungsgebiets, befand sich der 1938 in Betrieb genommene Bahnhof Hohenschöpping (Abbildung 7).

Im Zuge der Industrialisierung wurden die noch heute genutzten Gleisanlagen an der Kanalstraße angelegt. Die parallel zur Berliner Straße verlaufenden Gleise wurden hingegen mangels Nachfrage stillgelegt.



Abbildung 5: Ofenfabrik Breitestraße 47
(Quelle: Archiv OKMHB, Velten)



Abbildung 6: Historische Aufnahme des Hafens
(Quelle: Stadtwerke Velten)



Abbildung 7: Bahnsteig des 1938 stillgelegten Bahnhofs Hohenschöpping von Norden (Quelle: Wikimedia Commons, Uwca)

Auf dem Grundstück Berliner Straße 8B befand sich von März 1943 bis Kriegsende ein Außenlager des KZs Ravensbrück bestehend aus sechs Häftlings- sowie drei Wirtschaftsbaracken. Bis zu 722 Frauen mussten unter menschenunwürdigen Bedingungen in der unmittelbar benachbarten Veltener Maschinenfabrik GmbH Ikaria und der Havelschmelzwerk GmbH Zwangsarbeit leisten. Unter anderem wurden für die in Oranienburg ansässigen Rüstungsbetriebe Flugzeugteile hergestellt. Kurz vor der Befreiung wurden die Häftlinge am 19. April 1945 auf einen Todesmarsch getrieben. Nach dem Abriss der Baracken Ende der 1950er Jahre gab es keinerlei Hinweise auf die Existenz des Außenlagers mehr.⁴



Abbildung 8: Alliierte Luftaufnahme mit dem KZ-Außenlager Velten, 22. März 1945 (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)



Nach dem zweiten Weltkrieg waren in Velten sowjetische Truppen stationiert. Neben dem Standort Hohenschöpping wurde das Gebiet des heutigen Gewerbegebietes Heidekrug von sowjetischen Panzereinheiten genutzt. Nach dem Abzug der russischen Streitkräfte waren die Böden teils erheblich durch Mineralölrückstände kontaminiert.

Abbildung 9: Historische Karte aus dem Jahr 1951 (Quelle: Landkartenarchiv Messtisch 3345)

⁴ https://de.wikipedia.org/wiki/KZ-Au%C3%9Fenlager_Velten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) steuert die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden. Der FNP der Stadt Velten datiert aus dem Jahr 2001 und wurde 2013 geändert. Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße ist eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit werden „die Erhaltung der Nutzungsmischung, Abbau bestehender Konflikte sowie die Stärkung und Entwicklung verträglicher Nutzungen“ verfolgt. Die restlichen Flächen des Untersuchungsgebiets sind als Gewerbegebiet (GE) und als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Planungsziel ist die Sicherung und angemessene Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete. Die unmittelbar an das Hafenbecken angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt. Die Flächen dienen dem Hafenbetrieb (Kaianlagen, Umschlag) und hafenauffinen gewerblichen Nutzungen (Abbildung 12).

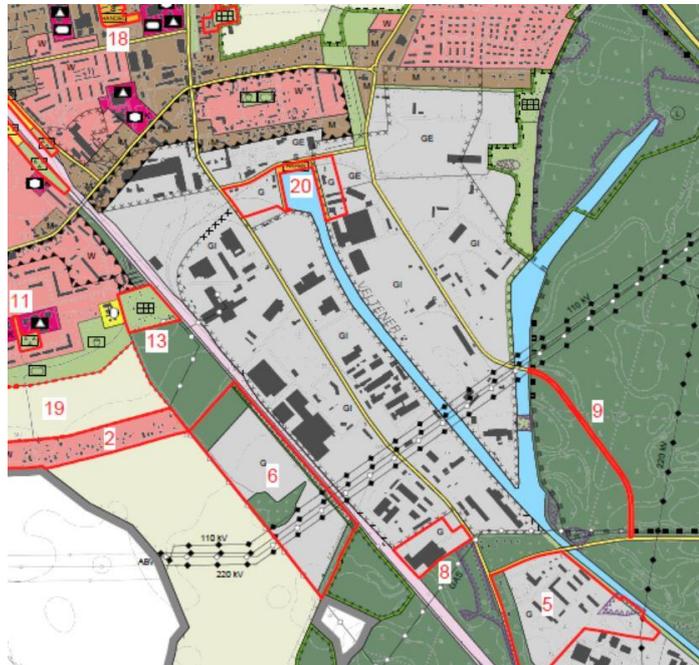


Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Velten mit Änderungen in Teilbereichen

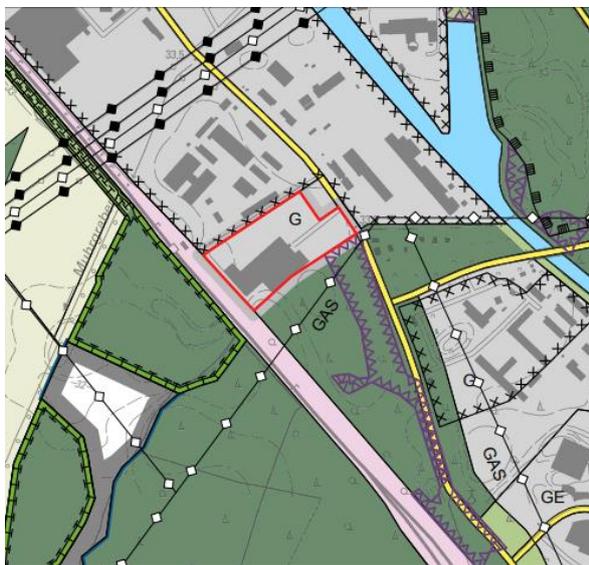


Abbildung 11: FNP-Änderungsbereich Berliner Str. 8 D

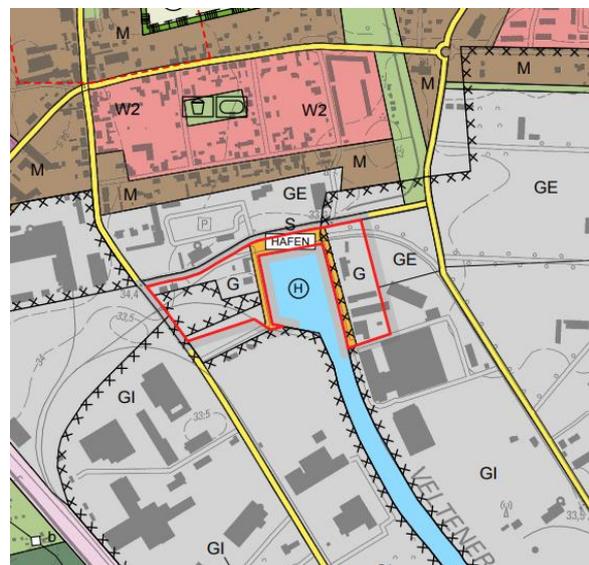


Abbildung 12: FNP-Änderungsbereich Hafen

Die 2,9 ha große Fläche im Süden gelegene Fläche (Abbildung 11) wurde bis zur Änderung des FNPs im Jahr 2013 als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt. Die Nutzung der Fläche als Baumarkt wurde an dieser Stelle aufgegeben, wo sich nun ein Großhandel befindet. Mit der in Kraft getretenen Änderung wird die Fläche nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit dem Ziel weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Zudem wurden mit der Änderung des FNPs 2013 weitere Flächen westlich des Bahndamms als gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Es handelt sich um eine 14,0 ha große Fläche, die bislang un-

bebaut ist und überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Eine Entwicklung des Gebietes ist derzeit nicht geplant, jedoch soll die Fläche als Reserve für eine steigende gewerbliche Flächennachfrage vorgehalten werden.

Bebauungsplan

Die Planungsinhalte des Bebauungsplans (B-Plan) werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde 2003 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“). Parallel zur Rosa-Luxemburg-Straße wurde ein 50m tiefer Mischgebietsstreifen gemäß § 6 BauNVO von insgesamt ca. 3,9 ha festgesetzt. Das Planungsziel ist in diesem Bereich eine gemischte Nutzung aus wohnverträglichen Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Das Mischgebiet dient als Pufferzone zum südlich angrenzenden Industriegebiet.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, kleinteiliger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m²) sind im Mischgebiet generell zulässig und genießen zudem Bestandsschutz. Somit ergeben sich für die ansässigen Gewerbetreibenden durch die Festsetzung als Mischgebiet keine direkten Einschränkungen für die Fortführung ihrer Tätigkeiten. Insgesamt wird ein Wohnanteil von ca. 40% angestrebt.

Nach derzeitigen Überlegungen ist die Stadt bestrebt, den vorhandenen Bebauungsplan im Rahmen eines Veränderungsverfahrens an die aktuellen Entwicklungen und veränderten Bedarfe anzupassen, um diesen Bereich auch planungsrechtlich neu zu ordnen (siehe Kapitel 4.3 Fokusraum 1).

Immissionen

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen. Im nördlichen Teil des Industriegebietes (GI2) wurde ein maximaler Schallleistungspegel 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt. Für den südlichen Teil des Industriegebietes (GI1) wurde ein Immissionsschutzwert von bis zu 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt. Als Auflage des Landesumweltamtes Brandenburg wurde der Immissionsrichtwert für den Betrieb der Papiersortieranlage der AWU im Baugenehmigungsverfahren in den Nachtzeiten auf maximal 32 dB(A)/m² festgesetzt. Infolgedessen ist ein 3-Schicht-Betrieb an diesem Standort gegenwärtig nicht möglich.

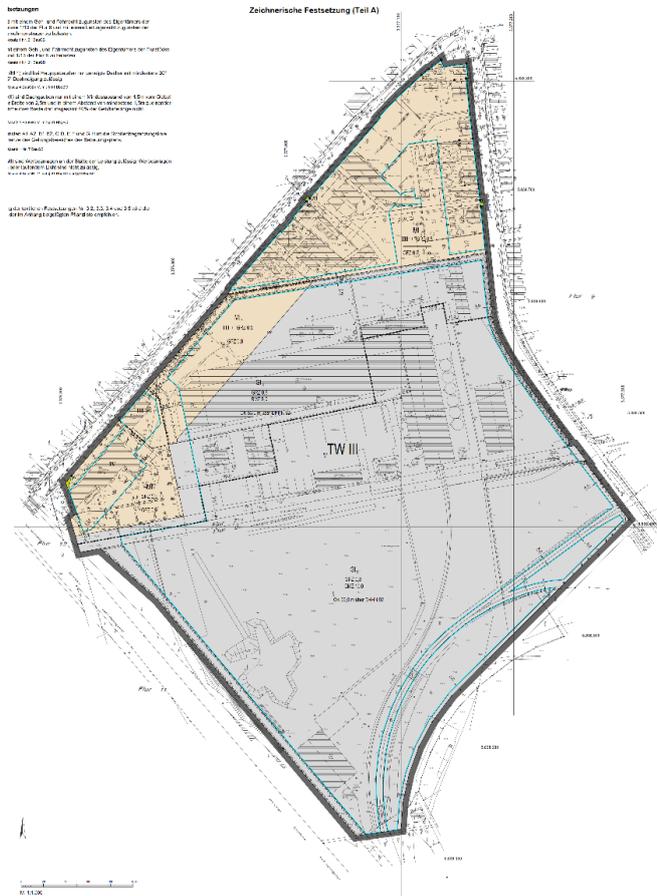


Abbildung 13: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 32

2.5 Erschließung und Infrastruktur

Straßenanbindung

Das Gewerbegebiet Berliner Straße verfügt insgesamt über eine hervorragende verkehrliche Anbindung. Aufgrund der zentralen Lage ist das Gewerbegebiet fußläufig in wenigen Minuten vom Bahnhof Velten aus zu erreichen.

Mit der Fertigstellung des Ausbaus der L172 wurde die Straßenanbindung nach Hennigsdorf erheblich verbessert. Darüber hinaus stellt die L20 eine wichtige Verbindung Richtung Falkensee dar. Ebenso befinden sich die Autobahnen A 10 und A 111 in geringer Entfernung, was insbesondere für Logistikunternehmen von wesentlicher Bedeutung ist (Abbildung 14).

Wie wichtig die Berliner Straße als Verkehrsverbindung ist, lässt sich anhand der Verkehrsströme ablesen. Ein nicht unerheblicher Anteil des gesamten Verkehrsaufkommens wird durch den Schwerlastverkehr verursacht (Abbildung 15). Ca. 600 LKWs nutzen täglich die Straße, infolgedessen ist die Lärmbelastung entlang der Berliner Straße relativ hoch (Abbildung 16).

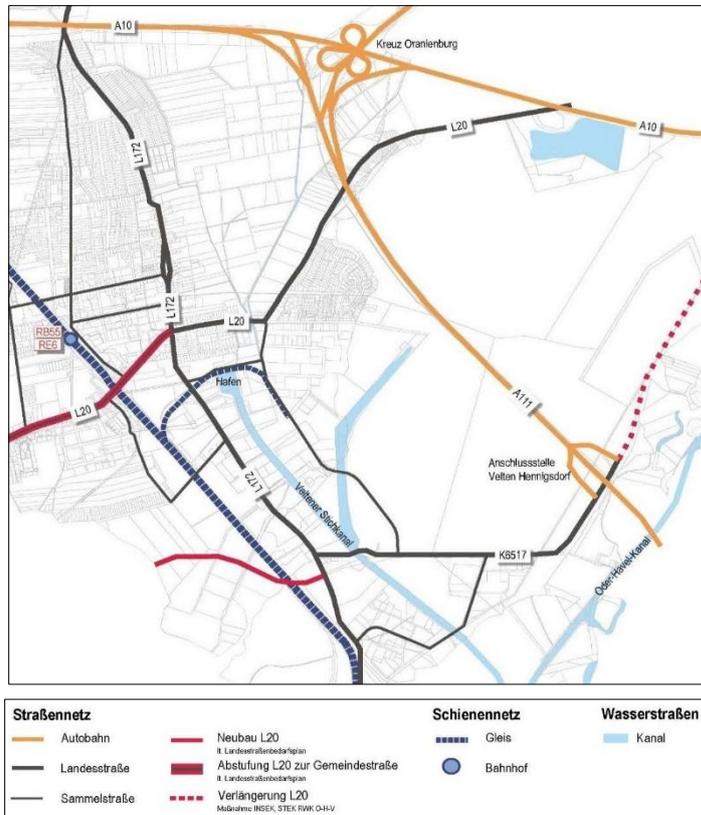


Abbildung 14 Verkehrserschließung
(Quelle: INSEK Velten Fortschreibung 2015)



Abbildung 15: Verkehrsstärke (davon Schwerlastverkehr,
Quelle: Geoportal Brandenburg 2015)



Abbildung 16: Lärmemissionen des Straßenverkehrs
(Quelle: Geoportal Brandenburg 2017)

ÖPNV-Anbindung

Das Gewerbegebiet Berliner Straße ist durch die Buslinie 807 werktags zwischen 04.46 Uhr und 18.10 Uhr erschlossen. Vom Bahnhof Velten kommend führt die Linie in südlicher Verlängerung zum Businesspark Velten und Gewerbegebiet Nord in Hennigsdorf und endet am dortigen S-Bahnhof. (Abbildung 17).

Am Bahnhof Velten bietet der Bus Anschluss an Regionalexpress- und Regionalbahnlinien in Richtung Berlin/Nauen und Kremmen/Oranienburg.

Mittelfristig soll die S-Bahn von Berlin-Gesundbrunnen über Hennigsdorf nach Velten verlängert werden. Diese Maßnahme ist im Investitionsprogramm „i2030“ der Länder Berlin und Brandenburg und des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg mit DB Netze und der Niederbarnimer Eisenbahn AG verankert⁵. Die Verlängerung wird die Erreichbarkeit und damit auch die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Velten sowie des Gewerbegebiets Berliner Straße erheblich verbessern.

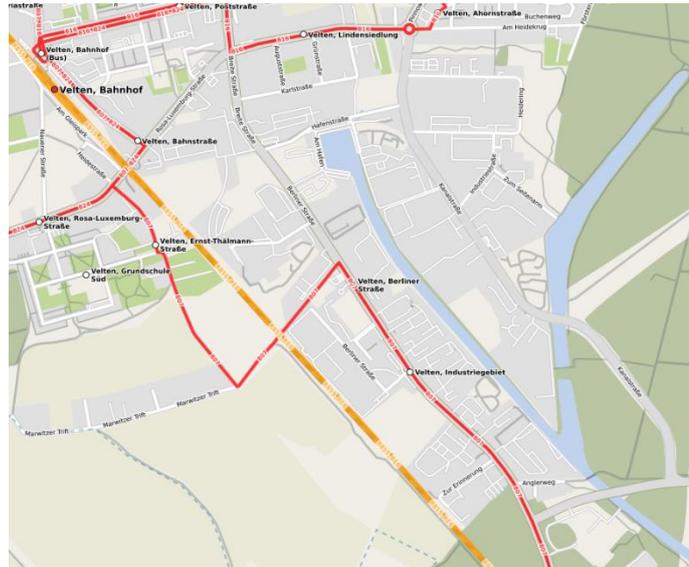


Abbildung 17: ÖPNV-Anbindung (Buslinie rot, Quelle: memomaps.de CC-BY-SA, Kartendaten Openstreetmap ODbL)

Fuß- und Radverkehr

Das Gebiet ist gut per Fuß und Rad erreichbar. Entlang der Berliner Straße sowie Kanalstraße sind beidseitig Schutzstreifen für Radfahrer bzw. gemeinsame Geh- und Radwege vorhanden. Diese Maßnahme wurde auf Basis des Handlungskonzept Radverkehr 2014 umgesetzt (Abbildung 18).

Lediglich in der Hafenstraße besteht kein separater Radweg, hier fehlen auch Querungshilfe, die eine sichere Kreuzung der Straße für Fußgänger ermöglichen. Entlang der Kanalstraße bestehen Defizite (in vertretbarem Umfang) in Bezug auf die Gestaltung der Wegeführung und Aufenthaltsqualität.

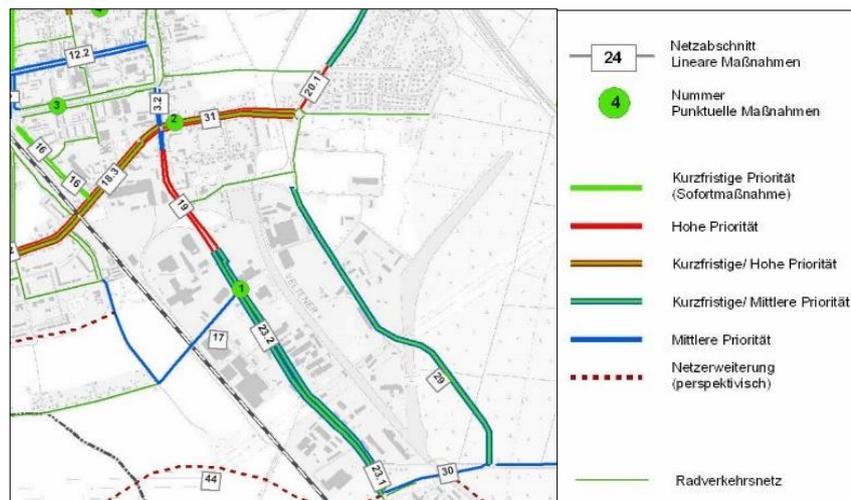


Abbildung 18: Ausschnitt Verkehrsentwicklungsplanung Maßnahmenprioritäten Radverkehr 2013

⁵ vgl. VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH in Kooperation mit den Ländern Berlin und Brandenburg und der DB Netze AG (2020)

Wasserstraßen- und Schienenanbindung

Neben der Straßenanbindung verfügt das Gewerbe in der Berliner Straße und Kanalstraße für den Güterverkehr außerdem über eine Anbindung an das Wasserstraßen- und Schienennetz, welche in der Region ein Alleinstellungsmerkmal ist.

Der Veltener Hafen ist an das Wasserstraßennetz über den Veltener Stichkanal an den Oder-Havel-Kanal angebunden. Dort besteht Anschluss nach Berlin sowie nach Stettin und zur Ostsee. Neben diversen Freizeithäfen im RWK O-H-V hat der Veltener Hafen als einziger Güterhafen überregionale Bedeutung (Abbildung 18). Er wurde in den Jahren 1991 bis 1993 ausgebaut und verfügt über eine Ladestraße mit einer Gesamtlänge von 450 Metern, davon 225 Meter mit Gleisanschluss. Der Veltener Stichkanal ist Eigentum des Bundes, verwaltet durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt.



Abbildung 19: Ausschnitt Wasserstraßen- und Luftverkehrsnetz (Quelle: Landkreis Oberhavel (2020): Mobilitätskonzept 2040)

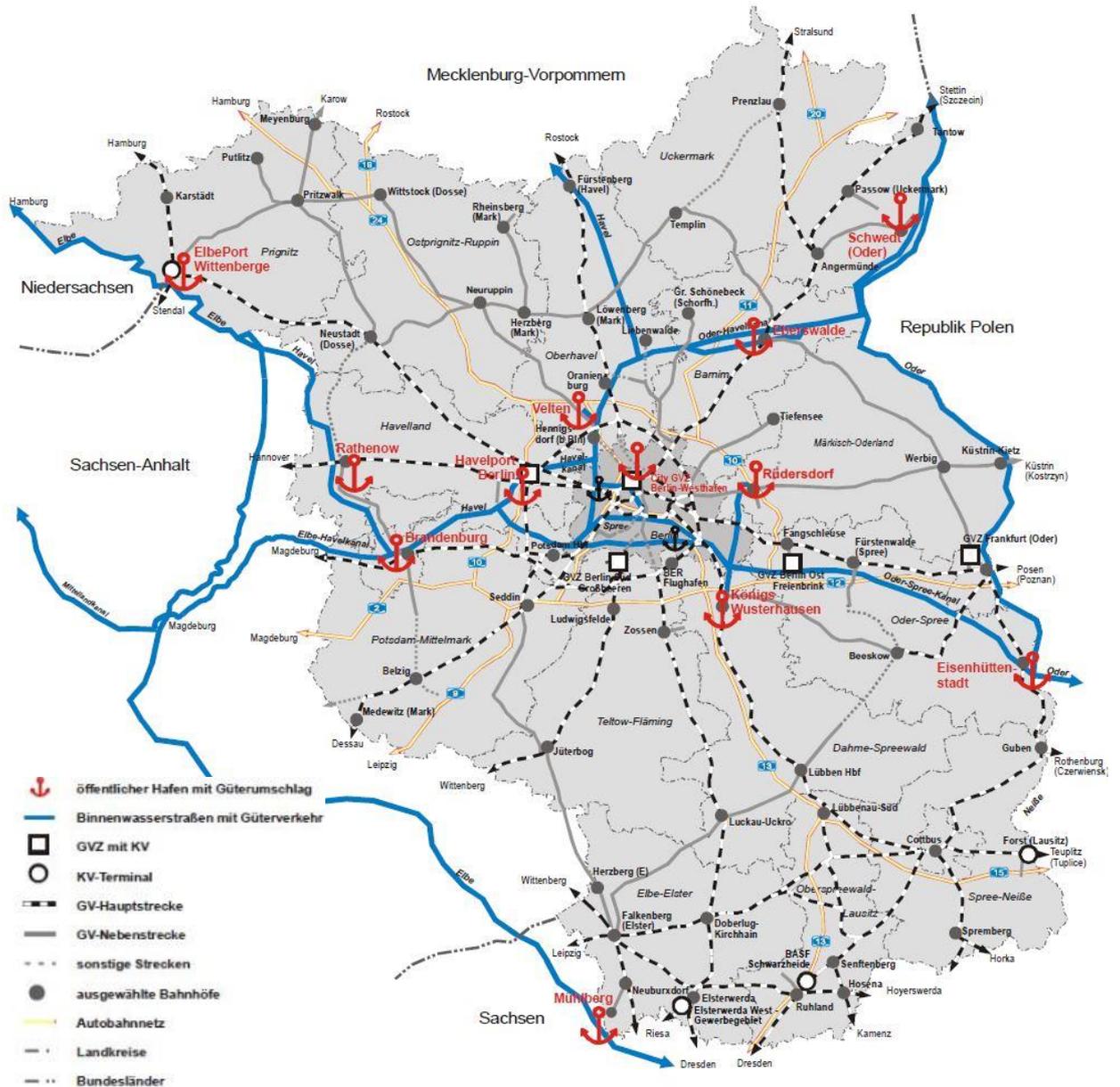


Abbildung 20: Infrastrukturen des Wirtschaftsverkehrs in Brandenburg (Quelle: MIL 2016)

Die Hafengesellschaft als Tochter der Stadtwerke Velten (im kommunalen Besitz) ist Betreiber des Hafens und stellt die erforderliche Infrastruktur vor Ort bereit. Weitere Ausführungen zur Hafenentwicklung und dessen Umfeld finden sich in Kapitel 4.3.

Neben dem Anschluss an das Wasserstraßennetz verfügt das Gewerbegebiet über einen aktiven Gleisanschluss, der bis zur Kanalstraße führt. Derzeit wird der Gleisanschluss nur sporadisch genutzt, jedoch planen verschiedene ansässige Unternehmen eine Ausweitung des schienengebundenen Transports. Nachfolgende Abbildung zeigt die noch in Nutzung befindlichen sowie stillgelegten Gleisanlagen im Gebiet.

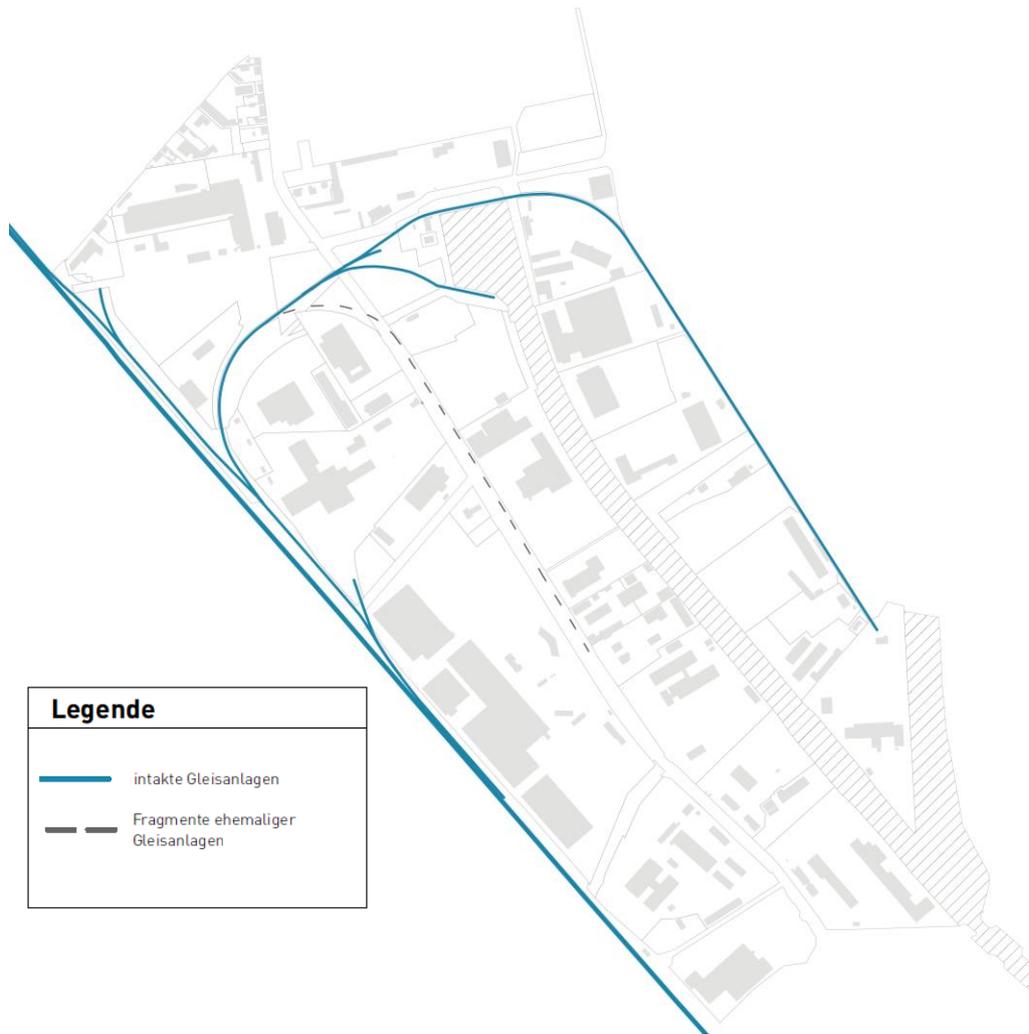


Abbildung 21: Bestehende Gleisanlagen im Gebiet (© LOKATION:S)

2.6 Altlasten

Aufgrund der industriellen und militärischen Vornutzungen des Gebiets (Kupferhütten, Margarineherstellung, ehem. militärisches Tanklager, chemische Industrie) sind viele Flächen teils erheblich kontaminiert⁶. Untersuchungen zeigen, dass im Industriegebiet flächenübergreifende Belastungen des Grundwassers mit organischen Schadstoffen, monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegen.⁷

Mit Blick auf die angestrebte Wiedernutzung der brachgefallenen und untergenutzten Flächen, ist deren Status als Altlastenverdachtsfläche ein wichtiges Merkmal zur Bewertung der Entwicklungsfähigkeit bzw. -voraussetzungen. Unter anderem ist es für einen großen Teil südlich der Hennigsdorfer Straße befindlichen Grundstücke aufgrund der großflächigen Kontaminationen beiderseits des Muhrgrabens untersagt, Grundwasser zu gebrauchen.⁸ Sollte eine Genehmigung für den Gebrauch dennoch nötig sein, kann eine Ausnahme beantragt werden.

Nach Angaben des Landkreises ist die Mehrzahl der Flächen von Altlasten betroffen bzw. als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster ausgewiesen (siehe Abbildung 22). Das tatsächliche Maß und die Art der jeweiligen Kontamination kann nur in flächenbezogenen Einzelgutachten festgestellt werden. Falls diese Informationen im Rahmen der Bestandsaufnahme dem Standortmanagement vorliegen, wurden sie in den grundstücksbezogenen Steckbriefen erfasst.

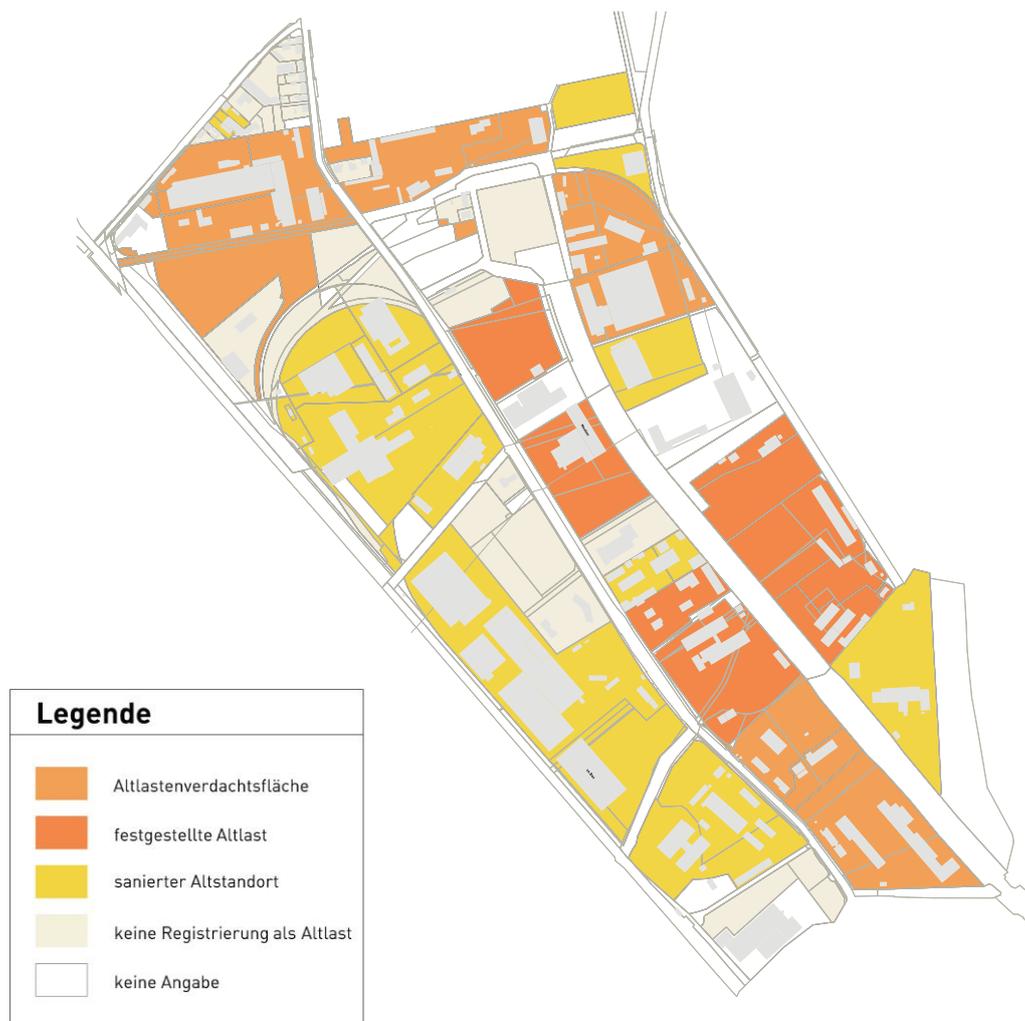


Abbildung 22: Altlastenstandorte Gewerbegebiet Berliner Straße
(Quelle: Altlastenkataster Landkreis Oberhavel, Stand 20.04.2020; © LOKATION:S)

⁶ Stadt Velten (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Fortschreibung 2015, S. 80

⁷ Landkreis Oberhavel (2020): Umweltbericht, S.65

⁸ Landkreis Oberhavel (2021): Grundwassernutzungsverbot Velten. Allgemeinverfügung vom 13.01.21

[3. Bestandsaufnahme und Analyse]

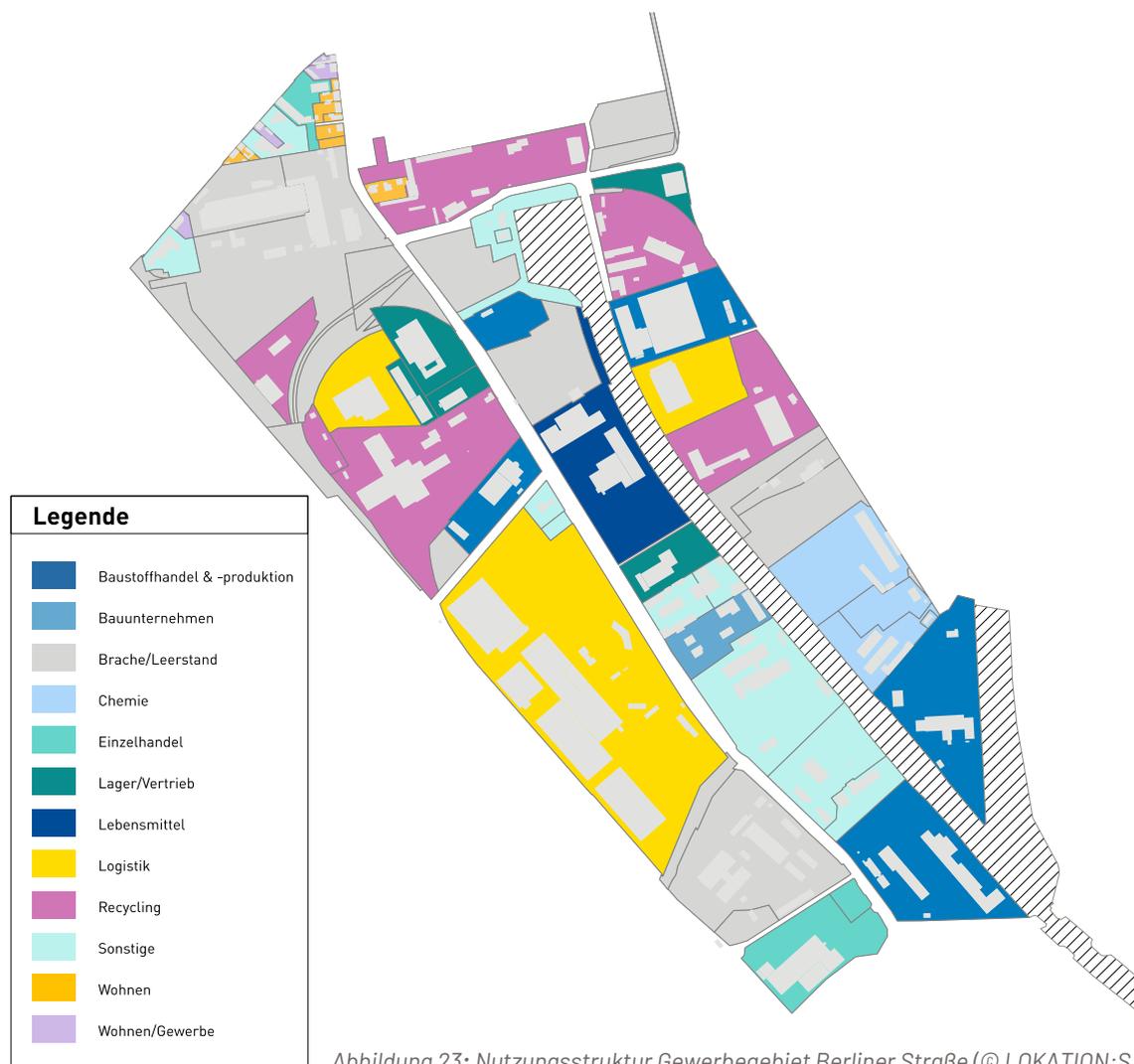
3.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Während der nördliche Bereich vorwiegend von kleinteiligen Nutzungen sowie großen Brachflächen geprägt ist, herrschen im übrigen Gebiet vor allem flächenintensivere Nutzungen vor.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der guten verkehrlichen Anbindung haben sich nach der Wende insbesondere Unternehmen der Recyclingbranche und der Logistik am Standort angesiedelt und prägend diesen bis heute bzw. wurden sukzessiv erweitert.

Eine Ausnahme bildet der ehemalige Standort von ALBA. 1995 errichtete das Unternehmen eine Glassortieranlage mit einer jährlichen Kapazität von 300.000 Tonnen. 2012 musste ALBA den Betrieb in Velten einstellen, da die Anlage nicht mehr den seinerzeitigen Anforderungen entsprach.

Neben Recycling- und Logistikbetrieben stellen die Baustoffproduzenten und -händler eine wichtige Branche für den Standort dar. Die günstige Erreichbarkeit und die Flächenverfügbarkeit sind auch hier wesentliche Gründe für die Standortwahl.



3.2 Gebäudestruktur

Der Zustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Zum Teil stammt die Gebäudesubstanz noch aus der Zeit der ursprünglichen Erstnutzung und ist dementsprechend sanierungsbedürftig. Insbesondere auf dem ehemaligen Veltak-Areal zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Breite Straße sowie auf dem Grundstück von novos im Südteil sind stark baufällige Gebäude vorhanden.

Viele Unternehmen am Standort haben jedoch in den letzten Jahren ihren Betrieb durch Neu- und Anbauten erweitert. Beispielhaft sind hier die Neu- und Anbauten der Firmen Tulip Cacao, Enretec und Rewald oder die Erweiterungen von Rhenus zu nennen.

Eine Übersicht über den Zustand der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude gibt die nachfolgende Karte.

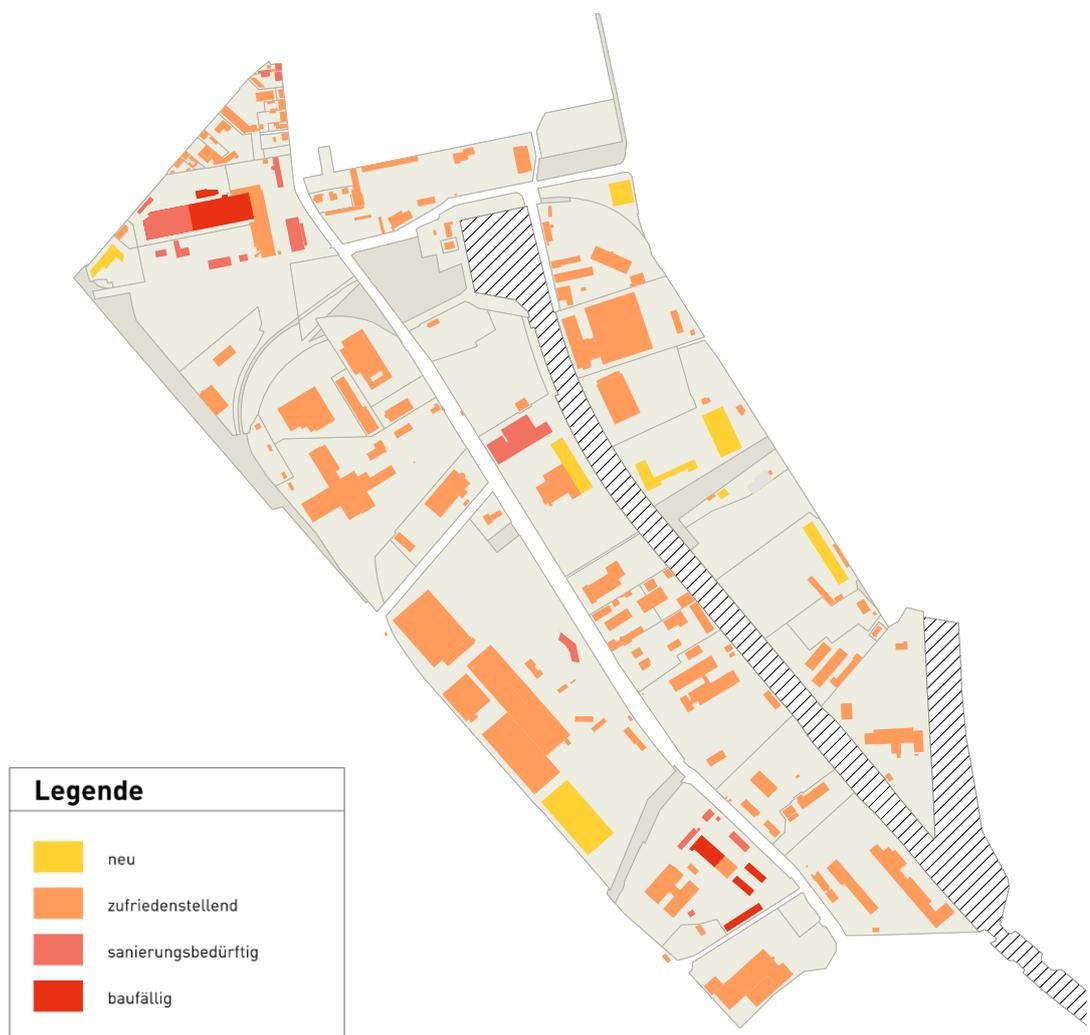


Abbildung 24: Gebäudestruktur Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)

3.3 Eigentümerstruktur

Einige Grundstücke befinden sich im Besitz von Privateigentümer:innen bzw. ansässigen Unternehmen. Zum Teil sind im Grundbuch juristische Personen eingetragen, die den überwiegenden Teil der Eigentümer:innen ausmachen. Nur in wenigen Fällen sind auch institutionelle Anleger:innen bzw. immobilienwirtschaftliche Unternehmen im Besitz von Flächen. Darüber hinaus sind vorwiegend Flächen am Hafen in städtischem Eigentum bzw. im Besitz städtischer Gesellschaften.

Die nachfolgende Karte zeigt zentrale Unternehmen im Gebiet, die zum Teil auch Besitzer des jeweiligen Grundstücks sind. Aus Anonymitätsgründen sind die Eigentümer:innen nur klassifiziert nach deren Rechtsform in der Karte gekennzeichnet. Detaillierte Angaben finden sich zur internen Verwendung in den Grundstückssteckbriefen.

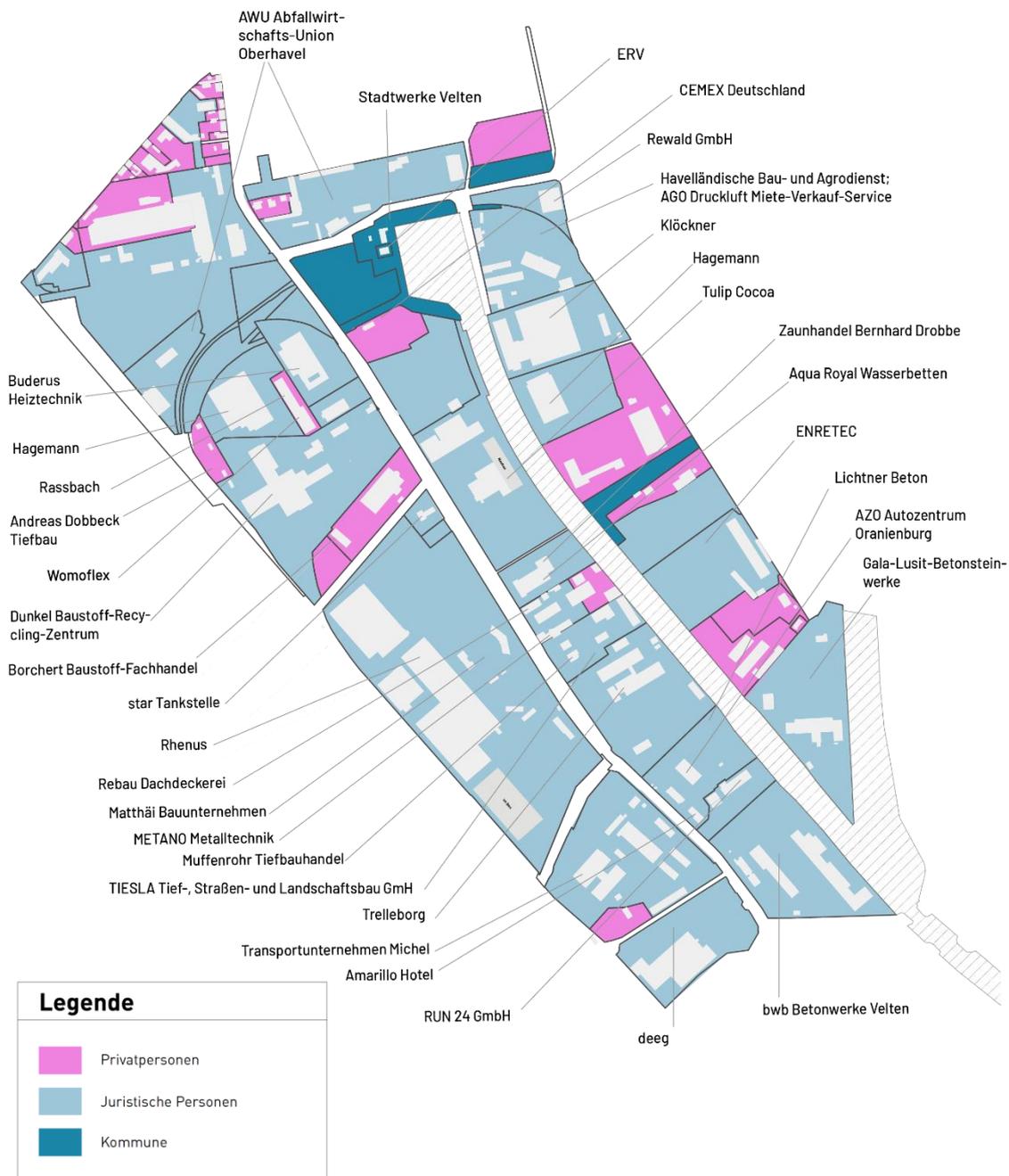


Abbildung 25: zentrale Unternehmen und Eigentümerstruktur im Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)

3.4 Aktivierbarkeit von Gewerbeflächen

Die meisten Gewerbeflächen im Gebiet sind im Privateigentum, weshalb die Kommune hier auf die Bereitschaft der Eigentümer:innen angewiesen ist, Flächen zu reaktivieren und höherwertige Nutzungen anzusiedeln. Städtische Flächen spielen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle in der Flächenbilanz, allerdings ist deren Entwicklung hinsichtlich der Steuerung der Gebietsentwicklung zum Beispiel für das Hafenumfeld von hoher strategischer Bedeutung.

Viele der Eigentümer:innen verfolgen eine Strategie des Haltens der Flächen und sind nicht an einem Verkauf interessiert. Einzelne Eigentümer:innen formulierten jedoch die Offenheit oder gar die Absicht kurz- bis mittelfristig un- oder untergenutzte Flächen zu vermarkten bzw. zu entwickeln.

Weitere Faktoren wie Altlasten, Erschließung oder Grundstückszuschnitt sind bei der Bewertung der Entwickelbarkeit der einzelnen Flächen zu berücksichtigen. Gerade größere Flächen mit untergenutzten Potenzialen bieten sich zum Teil für einen veränderten Grundstückszuschnitt und damit prinzipiell für eine (Teil-)Aktivierbarkeit an. Diese Informationen finden sich im Einzelfall in den Grundstückssteckbriefen.

Nachfolgende Darstellung stellt auf Basis der Erkenntnisse des Standortmanagements eine Übersicht dar, welche Flächen ein grundsätzliches Aktivierungspotenzial bieten. Diese sind in der Karte in kurzfristige Potenziale (z. B. Nachverdichtungsmöglichkeiten) und mittel- bis langfristige Potenziale (z. B. Neuordnung des Grundstücks, Neuentwicklung nach Altlastensanierung) differenziert. Diese Einschätzung ist eine Momentaufnahme und kann von den aktuellen tatsächlichen Eigentümerabsichten im Einzelfall abweichen.



Abbildung 26: Aktivierbarkeit von Potenzialen im Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)

3.5 Entwicklungshemmnisse aus Sicht von Eigentümer:innen und Unternehmen

In den Gesprächen mit Eigentümer:innen und Schlüsselunternehmen kristallisierten sich verschiedene Themen als zentrale Hemmnisse der Gebietsentwicklung heraus. Nach Anzahl der Nennung wurden am häufigsten die Themen Altlasten, untergenutzte Flächenpotenziale und Sanierung angesprochen. Daneben gibt es weitere Themen, die zumeist den Zustand und die Entwickelbarkeit der einzelnen Flächen betreffen (siehe Abbildung 27).



Abbildung 27: Themen aus den Gesprächen mit Eigentümer:innen und Unternehmen (Nennung in Zahlen, © LOKATION:S)

Die grundstücksbezogenen Hinweise zu Hemmnissen der Entwickelbarkeit sind in Steckbriefen notiert (siehe Anhang). Grundstücksübergreifende Themen, die auf der Quartiersebene angegangen werden sollten, fanden Eingang in das Handlungskonzept.

3.6 SWOT-Analyse

Basierend auf der Bestandserhebung und den Einzelgesprächen mit Eigentümer:innen und ansässigen Unternehmen wurden die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets analysiert. Darüber hinaus wurden mögliche Chancen und Risiken einer zukünftigen Entwicklung identifiziert und in nachfolgender Übersicht zusammengefasst.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • günstige Lage im Metropolenraum Berlin • innenstadtnahe Lage in Velten • gewachsenes Gewerbegebiet mit optimaler verkehrlicher Anbindung per Schiene, Straße und Wasser • technische Infrastruktur weitestgehend vorhanden • Straßeninfrastruktur in den vergangenen Jahren grundlegend erneuert und in sehr gutem Zustand • Flächenpotenzial durch ungenutzte resp. untergenutzte Flächen für flächenintensive Ansiedlungen • B-Plan sichert Entwicklung des Nordteils als Gewerbebestandort, Ausweisung im FNP von Teilflächen als Industriegebiet • wachstumsorientierte und innovative Unternehmen am Standort ansässig 	<ul style="list-style-type: none"> • bauliche Defizite und teilweise hoher Sanierungsbedarf • Brachflächen sowie un- und untergenutzte Flächen • hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen • Geruchs- und Staubbelastigung durch Recyclingunternehmen • z. T. eingeschränkte Nutzbarkeit (GE/GI) aufgrund angrenzender Wohnnutzung • unzureichende Erschließung der rückwärtigen Bereiche • kein gastronomisches Angebot für Beschäftigte • unzureichende Taktung des ÖPNV (abends und nachts kein Angebot) • eher negatives Image des Standortes • fehlender S-Bahn-Anschluss am Bahnhof • unattraktives Erscheinungsbild einzelner Unternehmen • schlechte Wahrnehmbarkeit des Gewerbegebiets und der Unternehmen • zahlreiche Arbeitsplätze im Niedriglohnbereich
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • diverses Flächenangebot • Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenziale • Bestehende Entwicklungsabsichten einzelner Unternehmen und Eigentümer:innen • günstiges Mietniveau/niedriger Bodenwert • Wasser- und Gleisanbindung ermöglichen intermodalen Umschlag • Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene bzw. Wasser kann wirtschaftliche und ökologische Vorteile bieten • aufgrund der Nähe und Anbindung attraktiv für Verlagerung bzw. Expansion von Berliner Unternehmen • zukünftig verbesserte Anbindung mit Buslinie 807 und S-Bahn-Anschluss in Velten • Ansiedlungsmöglichkeiten für innovative und zukunftssträchtige Unternehmen für Stadt und Region • Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenproblematik hemmt Entwicklung • hoher Aufwand der verkehrlichen Erschließung von großflächigen Brachen • ausbleibende Entwicklung aufgrund von Bodenspekulation • fehlende Ressourcen (personell und finanziell) der Eigentümer:innen verhindern Flächenentwicklung • wenig städtischer Zugriff auf Flächenentwicklung durch geringen kommunale Flächenbestand

[4. Handlungskonzept]

4.1 Zielbild Berliner Straße 2050

Um strategisch planen und steuern zu können, ist die Definition eines Ziels erforderlich. Eine Beschreibung des zukünftigen Zustands des Gewerbegebiets Berliner Straße ist daher die Grundlage für die Formulierung der Entwicklungsziele und Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes.

Auf Basis der Bestandsaufnahme und Eigentümergespräche wurden bestehende Zielsetzungen der Politik und Verwaltung weiterentwickelt und folgendes Zielbild entwickelt, das bei der weiteren Gebietsentwicklung handlungsleitend sein soll.

Das Gewerbegebiet Berliner Straße 2050...

- » ist *städtebaulich attraktiv und identitätsstiftend gestaltet*, insbesondere im Übergang zur Innenstadt und in Eingangsbereichen sowie entlang der Berliner Straße und Kanalstraße.
- » *sichert gewerbliche und industrielle Nutzungen* und vermeidet mögliche Konflikte durch konkurrierende Nutzungen im Umfeld.
- » erfüllt die *Anforderungen der bestehenden Unternehmen* und bietet diesen Spielräume für weiteres Wachstum,
- » ist *attraktiv für Neuansiedlungen*, welche das Gebietsprofil weiterqualifizieren.
- » ist *energieeffizient, ressourcenschonend und klimaneutral*.
- » ist *infrastrukturell* auf hohem Standard und voll erschlossen.
- » ist innerörtlich sowie regional und überregional sehr gut *per ÖPNV und MIV erreichbar* und bietet Anwendungsmöglichkeiten für *neue Mobilitätsformen*.
- » bietet *flexibel gestaltbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte*.
- » hält *adäquate Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten* im Gebiet vor.
- » ist zwischen den Betrieben vernetzt und pflegt Austausch und Kooperation.

4.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Auf Basis des Zielbilds wurden Entwicklungsziele und Maßnahmen für die weitere Gebietsentwicklung abgeleitet. Diese gliedern sich nach den folgenden sechs Handlungsfeldern und werden im Folgenden näher ausgeführt:



Der Bezugsraum der Maßnahmen ist unterscheidet sich, es ist jeweils angegeben, ob es sich um Maßnahmen das Gesamtgebiet oder für einzelne Bereiche handelt. Darüber hinaus sind die Maßnahmvorschläge teilweise auch für die Gesamtstadt oder für den RWK O-H-V skalierbar.

Handlungsfeld 1: Flächenaktivierung und -entwicklung



Reaktivierung von un- und untergenutzten Gewerbeflächen

Im Rahmen eines kooperativen Prozesses sollen gemeinsam mit den Eigentümer:innen Nachnutzungsoptionen für die un- und untergenutzten Grundstücke erarbeitet werden. Darauf aufbauend soll eine aktive und zielgerichtete Entwicklung und Vermarktung der brachliegenden Gewerbeflächen erfolgen. Die Altlastensanierung von verschiedenen Flächen ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenvermarktung und -entwicklung. Mit der Konzentration auf die Entwicklung von Schlüsselflächen sollen positive Entwicklungsimpulse gesetzt werden, die auf die angrenzenden Flächen ausstrahlen und zur Aufwertung des gesamten Gebiets beitragen.



Ausschöpfung von Flächenpotenzialen

Zu den bisher nicht in vollem Umfang ausgeschöpften Flächenpotenziale gehören nicht nur die brachgefallenen Flächen, sondern auch verschiedene Grundstücke, die noch Potenziale für eine Erhöhung des Nutzungsgrads durch Nachverdichtung bieten. Ebenso bietet sich vor allem für eine kleinräumige Kombination von Arbeiten und Wohnen auch eine Schließung von Baulücken bzw. eine Nachverdichtung im nördlichen Bereich entlang der Rosa-Luxemburg-Straße (Mischgebiet) an.



Unterstützung neuer Grundstückszuschnitte

Durch den An- und Verkauf von benachbarten oder nahegelegenen Grundstücken entstehen mitunter Chancen zur Neuaufteilung bzw. Neuordnung von Grundstücksverhältnissen. Durch gezielte Arrondierungen bietet sich im Einzelfall die Gelegenheit die Erschließungssituation für rückwärtige Grundstücke zu verbessern. Eine aktive Prozesssteuerung kann diese An- und Verkäufe im Sinne der Gebietsentwicklung begleiten und unterstützen.

Maßnahme 1.1: Kommunalen Flächenankauf



©Unsplash/cytonn_photography

Beschreibung:

Unter anderem aus städtebaulichen, ökologischen sowie stadt-wirtschaftlichen Gründen kann es für eine Kommune sinnvoll sein, den kommunalen Flächenbestand zu erweitern. Eine aktive Liegenschaftspolitik kann auch in der Gewerbeflächenentwicklung positive Effekte hervorbringen.

Teilbereiche wie das ehem. Veltak-Areal und weitere Schlüssel-flächen sind einerseits durch ihre Lage von gesamtstädtischer Bedeutung, zugleich von anhaltendem Flächenleerstand und verschiedenen Entwicklungshemmnissen geprägt. Der Stadt Velten bietet sich die Chance durch den gezielten Erwerb einzelner Flächen bzw. Schlüsselgrundstücke die städtebauliche Entwicklung sowie die zukünftige Nutzung des Gewerbegebiets aktiv zu steuern. Abgewickelt werden kann der Kauf zum Beispiel über städtische Eigenbetriebe wie die Regionalentwicklungsgesellschaft oder die Stadtwerke Velten. Die Ausrichtung der Liegenschaftspolitik sollte darüber hinaus in eine Profilierungs- und Vergabestrategie eingebettet werden (siehe Maßnahme 2.2).

Handlungsfeld:	Flächenaktivierung und -entwicklung
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	mittel- bis langfristig
Priorität:	hoch
Relativer Aufwand:	hoch
Voraussetzung:	Fördermittel und wirtschaftliche Tragfähigkeit
Träger der Umsetzung:	Stadt Velten
Weitere Akteure:	REG mbH, Stadtwerke Velten

Maßnahme 1.2: Zentrale:r Ansprechpartner:in



©Unsplash/julianhochgesang

Beschreibung:

Im Rahmen der Erstellung der Standortstudie wurden umfassende Eigentümergespräche durchgeführt, um Entwicklungsabsichten und flächenbezogene Bedarfe abzufragen. Diesen Dialog gilt es fortzusetzen. Die Betreuung von Flächenanfragen, die Beratung von Eigentümer:innen und die Kontaktpflege mit Unternehmen vor Ort sind beispielhafte Aufgaben der zentralen Ansprechperson. Im Sinne einer „One-Stop-Agency“ sollte diese nach innen und vor allem nach außen als zentrale Anlaufstelle wahrgenommen werden. Ggf. bietet sich zur Koordinierung der Kontakte und Aktivitäten die Einführung des CRM-Systems KWIS an, wie es im RWK O-H-V die Städte Hennigsdorf und Oranienburg bereits anwenden. Da die Begleitung von Eigentümer:innen und Unternehmen ein langfristiger Prozess ist, sollte die Umsetzung auch bei der Wirtschaftsförderung verankert sein.

Handlungsfeld: Flächenaktivierung und -entwicklung

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: mittel

Voraussetzung: Personelle Ressourcen

Träger der Umsetzung: Wirtschaftsförderung

Weitere Akteure:

Maßnahme 1.3: Flächen- und Leerstandsmonitoring



©LOKATION:S

Beschreibung:

Ein aktuelles Flächenmonitoring gewährt Übersicht und Planungsgrundlage für die Verwaltung und private Akteure, die sich über den Standort Berliner Straße informieren möchten. Im Rahmen der Standortstudie wurden grundstücksbezogene Informationen inkl. deren Aktivierbarkeit erhoben (siehe Steckbriefe im Anhang). Diese Analyse ist fortlaufend aktuell zu halten, um Mehrwerte für die tägliche Arbeit der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung und der weiteren Abteilungen der Stadtverwaltung zu generieren. Falls eine Verkaufsbereitschaft absehbar ist oder Leerstände vorhanden sind, können flächenbezogene Informationen aus diesem Monitoring ggf. Interessenten und Investoren bereitgestellt werden, um diese zur Erstellung eines Exposés zu nutzen. Eine Aktualisierung des gesamten Flächenbestands ist in ca. 2 Jahresabständen angeraten.

Handlungsfeld: Flächenaktivierung und -entwicklung

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: mittel

Träger der Umsetzung: FB Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Weitere Akteure: ggf. beauftragter Dritter

Handlungsfeld 2: Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement



Attraktivitätssteigerung durch neue Nutzungen

Moderne Gewerbegebiete zeichnen eine intelligente Mischung aus unterschiedlichen Branchen aus, um möglichst lokale Wertschöpfungsketten und Synergien zwischen Unternehmen zu erzeugen. Der bestehende Schwerpunkt u. a. auf Recycling- und Logistikbetrieben soll daher weiterentwickelt werden, indem vorwiegend produktive, arbeitsplatzintensivere und innovative Nutzungen den bestehenden Branchenmix sinnvoll ergänzen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach kleineren Flächen sollten vor allem auch Angebote für mittelständische sowie innovative Unternehmen geschaffen werden. Dadurch kann sich der Standort langfristig zu einem hochwertigen Gewerbegebiet entwickeln.



Strategische Profilierung und Vergabe öffentlicher Flächen

Das Gewerbegebiet Berliner Straße entwickelt sich im Gefüge der verschiedenen Gewerbebestände in der Region. Dies umfasst angrenzende Gebiete (u. a. Am Heidekrug, Hohenschöpping, Businesspark I + II), weitere in der Entwicklung befindliche Gebiete (u. a. Businesspark III) sowie Gewerbebestände in den beiden anderen Städten des RWK O-H-V. Durch eine strategische Auseinandersetzung mit anzusiedelnden Branchen und Standortprofilen können Flächen gezielt profiliert werden. Gleichzeitig kann die Kommune die Vergabe eigener Grundstücke dahingehend steuern.



Stärkere Vermarktung des Standorts

Um die Bekanntheit zu steigern und innovative Unternehmen zu gewinnen, ist eine Vermarktung des Gewerbegebietes als attraktiver Standort in zentraler Lage erforderlich. Dazu gehört auch eine Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und des Erscheinungsbilds des gesamten Gewerbegebietes Berliner Straße sowie der einzelnen ansässigen Unternehmen.

Maßnahme 2.1: Profilierungsstrategie als Orientierungshilfe für Eigentümer:innen



© LOKATION:S

Beschreibung:

Welche Branchen finden in Velten und in der Berliner Straße Entfaltungsmöglichkeiten bzw. sollen angesiedelt werden? Welche Nutzungen möchte die Stadt anziehen oder vermeiden? Wie können Eigentümer:innen und Investor:innen eingebunden werden, um entsprechende Profilierungsüberlegungen zu verfolgen? Diese Fragen können im Rahmen einer Strategiebildung verwaltungsintern unter Beratung des Standortmanagements bearbeitet werden. In einem Workshop mit Politik und Verwaltung können außerdem Ziele und Kriterien einer solchen Ansiedlungspolitik bestimmt werden. Ein Strategiepapier als Ergebnis soll in einen politischen Beschluss münden und verwaltungsintern handlungsleitend sein. Die Zielvorstellungen der Stadt sollen aber ebenfalls Orientierung für private Eigentümer:innen und Investor:innen bieten, um eine zielorientierte Ansiedlung zu unterstützen. Perspektivisch kann die Strategie auch um Kriterien der Flächenvergabe erweitert werden, sofern zukünftig Fördermittel zur Entwicklung von Schlüsselgrundstücken verfügbar sind.

Handlungsfeld:	Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	kurzfristig
Priorität:	hoch
Relativer Aufwand:	niedrig
Träger der Umsetzung:	Stadt Velten, RWK O-H-V
Weitere Akteure:	Standortmanagement, Eigentümer:innen und Investor:innen

Maßnahme 2.2: Imagebroschüre bzw. erweitertes Standortprofil



© LOKATION:S

Beschreibung:

Das Image des Gewerbegebietes ist in der Wahrnehmung der ansässigen Unternehmen zum Teil negativ besetzt. Durch die Erarbeitung einer Imagebroschüre oder eines erweiterten Standortprofils (anknüpfend an die Standortprofile des RWK O-H-V) kann ein einheitlicher Rahmen für die Vermarktung und Profilierung des Gebiets geschaffen werden. Die Broschüre vermittelt den Charakter des Gewerbegebiets und stellen die spezifischen Qualitäten des Standorts sowie dessen zukünftige Ausrichtung vor. Die Broschüre bietet dabei den gemeinsamen Rahmen, den die verschiedenen Grundstückseigentümer für die Vermarktung ihrer Flächen nutzen können, bspw. durch entsprechende Einleger.

Handlungsfeld:	Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	kurzfristig
Priorität:	niedrig
Relativer Aufwand:	mittel
Träger der Umsetzung:	Stadt Velten, RWK O-H-V
Weitere Akteure:	Standortmanagement

Maßnahme 2.3: Beschilderung, einheitliches Firmenleitsystem



© LOKATION:S

Beschreibung:

Aufgrund der Länge des Gewerbegebiets entlang der Einfallsstraßen Berliner Straße/Breite Straße sowie der Kanalstraße und der Rosa-Luxemburg-Straße wird das Gebiet nicht als zusammenhängender Gewerbestandort wahrgenommen. Aus diesem Grund ist das Gewerbegebiet in angemessener Form als solches zu kennzeichnen, bspw. durch Pylone, wie sie der Leitfaden zur einheitlichen Gewerbegebietsbeschilderung im RWK O-H-V für Eingänge in die Gewerbegebiete vorsieht. Zudem ist zu prüfen, ob bspw. mithilfe einer straßenbegleitenden Beflagung o. ä. temporär eine positive Aufmerksamkeit für das Gewerbegebiet geschaffen werden kann. Darüber hinaus wären einheitliche Firmenschilder als weitergehende Maßnahme denkbar. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte für das Gebiet konzipiert und mit den Unternehmen und Eigentümer:innen auch hinsichtlich einer Mitfinanzierung abgestimmt werden.

Handlungsfeld:	Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	mittelfristig
Priorität:	niedrig
Relativer Aufwand:	mittel
Träger der Umsetzung:	Stadt Velten
Weitere Akteure:	Unternehmen

Handlungsfeld 3: Umweltschutz, Energie und Klima



Forcierte Altlastensanierung

Große Teile des Bodens in der Berliner Straße sind nach wie vor kontaminiert und verhindern die kurzfristige Entwicklung der Flächen. Insbesondere in finanzieller Hinsicht ist es für viele Eigentümer:innen ein Kraftakt, die erforderlichen Bodensanierungen durchzuführen. Für manche Grundstücke liegen Altlastengutachten vor, bei einer Mehrzahl der Verdachtsflächen sind diese Gutachten zumindest der Stadt jedoch nicht bekannt. Die Durchführung von Sanierungsuntersuchungen, die Erstellung von Sanierungskonzepten und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind durch das Land unter Umständen förderfähig. Auf eine Information und Beratung der Eigentümer:innen sollte daher hingewirkt werden sowie der Austausch zwischen Akteuren wie der GESA (Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH) und in der Flächensanierung tätigen und ansässigen Unternehmen befördert werden.



Regenerative Energieerzeugung

Bereits heute investieren Unternehmen in erneuerbare Energien, in dem sie zum Beispiel untergenutzte Flächen für Photovoltaik nutzen oder ihren Fuhrpark auf Elektro-Fahrzeuge umrüsten. Wirtschaftliche Effekte wie Kostensenkungen durch Effizienzsteigerung gehen im besten Fall mit Klima- und Ressourcenschutz einher. Ein nachhaltiges Wirtschaften kann die Standortwahrnehmung sowohl nach Innen (Identifikation) als auch nach außen (Kundenbindung und -gewinnung) befördern.



Energie- und Wertstoffeffizienz, Optimierung von Energie- und Stoffkreisläufen

Industrie und Gewerbe benötigt Ressourcen in vielerlei Hinsicht. Der sparsame Umgang mit Energie und anderen Ressourcen ist nicht nur vor dem Hintergrund des zunehmenden Klimawandels eine wichtige Prämisse, sondern schafft den Unternehmen – klug umgesetzt – Wettbewerbsvorteile. Gemeinsamer Einkauf, dezentrale Energieversorgung oder lokale Wertschöpfungsketten sind Stichworte für die Optimierung von Prozessen vor Ort. Am wirkungsvollsten sind diese Ansätze der Ressourceneffizienz gemeinsam mit anderen Unternehmen und Akteuren im Gebiet bzw. in der Region umsetzbar.

Maßnahme 3.1: Leitfaden zur Altlastensanierung für Eigentümer:innen



©Unsplash/alvaro-reyes

Beschreibung:

Beim Thema Altlastensanierung haben Eigentümer:innen mit den höchsten Informations- und Beratungsbedarf was die Entwickelbarkeit des eigenen Grundstücks anbelangt. Hier kann ein knapper Leitfaden in Form einer Broschüre bzw. Handreichung weiterhelfen – Schritt für Schritt von der Auskunft beim Landkreis bis zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Ansprechpartner:innen und Beratungsangebote des Landkreises und des Landes sowie weitere hilfreiche Links und Tipps sind hier förderlich.

Handlungsfeld:	Umweltschutz, Energie und Klima
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	mittelfristig
Priorität:	mittel
Relativer Aufwand:	niedrig
Träger der Umsetzung:	RWK O-H-V
Weitere Akteure:	Standortmanagement

Maßnahme 3.2: Energiemanagement und -beratung



©Unsplash/science-in-hd

Beschreibung:

Investitionen in neue Technologien oder betriebliche Gebäude lohnen sich wirtschaftlich unter dem Aspekt der Energieeffizienz und leisten zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz. Welche Maßnahmen für das einzelne Unternehmen am sinnvollsten sind, kann bspw. durch eine Energieberatung herausgefunden werden. Das Bundeswirtschaftsministerium fördert Energieberatungen für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme durch einen Zuschuss von 80 Prozent der Beratungskosten (höchstens 8.000 Euro). Beratend könnten hier die Stadtwerke aktiv werden, indem Sie das Angebot bekannt machen bzw. selbst Beratungsleistungen über Bestandskunden hinaus anbieten. Hierfür sind ggf. mehr Ressourcen bei den Stadtwerken bereitzustellen bzw. extern einzukaufen.

Handlungsfeld: Umweltschutz, Energie und Klima

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: mittel

Voraussetzung: Zertifizierte Beratung

Träger der Umsetzung: Stadtwerke Velten

Weitere Akteure:

Maßnahme 3.3: Erfahrungsaustausch und Netzwerkbildung zur Ressourceneffizienz



©Unsplash/wocintechchat

Beschreibung:

Unternehmen vor Ort investieren bereits in erneuerbare Energieträger wie Photovoltaik, optimieren ihre Betriebsprozesse und überlegen sich neue Wege, wie Ressourcen effizienter eingesetzt werden können. Einzelbetriebliche Maßnahmen können noch effektiver sein, wenn sich Unternehmen zusammentun. Ein organisierter Erfahrungsaustausch zwischen Unternehmen und weiteren Partnern schafft lokales Wissen zum Beispiel darüber, welche Maßnahmen geeignet sind. Zugleich bietet ein informeller Rahmen auch die Gelegenheit, gemeinsame Projekte zum Beispiel beim Einkauf zu initiieren. Ob als Stammtisch über die Plattform [O-H-V vernetzt] oder als Teil des Businessfrühstücks Velten über die Gebietsgrenzen hinaus – gemeinsam sollten Potenziale identifiziert und nutzbar gemacht sowie Partner gefunden und Ressourcen gebündelt werden. Mögliche Kooperationspartner wären darüber hinaus z. B. die Energieagentur der WFBB, um zu erfahren welche Förderungsmöglichkeiten bestehen, oder die TH Brandenburg, die am effizienten Einsatz von Fotovoltaik forscht.

Handlungsfeld: Umweltschutz, Energie und Klima

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: niedrig

Träger der Umsetzung: Unternehmen

Weitere Akteure: Standortmanagement, WFBB, TH Brandenburg

Handlungsfeld 4: Städtebau, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität



Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet soll städtebaulich mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem umgebenden Stadtraum besser verzahnt werden. Insbesondere der in Teilen brachgefallene Bereich des Mischgebiets entlang der Rosa-Luxemburg-Straße soll ein attraktives Erscheinungsbild erhalten. Auch der Bereich des Hafens sollte in weitergehende städtebauliche Überlegungen und Studien einbezogen werden. Darüber hinaus hat auch der südliche Eingang in das Gebiet Aufwertungsbedarf.



Aufwertung des Bestands und Berücksichtigung von Baukultur bei Neubauten

Gewerbebauten gewinnen in der Regel keinen Schönheitspreis. Die Berliner Straße ist geprägt von einfachen Hallenbauten und industriellen Anlagen. Repräsentation ist dennoch nicht nur für das einzelne Unternehmen bedeutsam, sondern auch für das Gesamtgebiet. Gerade innovative Unternehmen legen verstärkt Wert auf einen attraktiven Standort mit repräsentablen Gebäuden und ansprechenden Grünanlagen, u.a. da diese Faktoren auch für die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen an Bedeutung gewinnen. Bei Neubauten ist daher auf baukulturell höhere Standards zu achten und für Bestandsbauten eine Aufwertung in (städte-)baulicher Hinsicht anzustreben.



Schaffung von Aufenthaltsräumen und Verbesserung der Gebietsversorgung

Arbeitskräfte in der Berliner Straße haben wenig Alternativen, um ihre Mittagspause außerhalb des unmittelbaren Betriebsgeländes zu verbringen. Attraktive Pausen- und Aufenthaltsräume sind sowohl für die Mitarbeitenden als auch Besucher wichtig, um einen Ort des Verweilens und des Austauschs zu haben. Auch gastronomisch hat die Berliner Straße wenig zu bieten, das den Anforderungen der dort tätigen Fachkräfte entspricht. Hier sind betriebsübergreifende Lösungen zu unterstützen.

Maßnahme 4.1: Gestaltungsleitfaden und Bauberatung



© Unsplash/kalebtapp

Beschreibung:

Um die Gestaltqualität zu erhöhen kann ein Leitfaden für Eigentümer:innen und Investor:innen dienlich sein. Dieser bezieht sich auf den Umgang mit dem Bestand und auf Neubauten. Die Balance aus Wirtschaftlichkeit und Gestaltung ist hierbei von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig bieten transparente Anforderungen in Bezug auf Architektur und Nachhaltigkeit eine Planungsgrundlage. Neben gestalterischen Leitlinien im Hinblick auf baukulturelle Aspekte sollten auch Aspekte der Klimaanpassung berücksichtigt werden (u. a. erhöhter Grünanteil, Gründach, regenerative Energie). So kann bereits frühzeitig die Bauantragsstellung unterstützt werden, da der Leitfaden eine Richtschnur für die gewünschte städtebauliche Entwicklung vermittelt. Eine Bauberatung durch die Verwaltung bzw. eine:n beauftragte:n Dritte:n kann dies sinnvoll protegieren. Neben diesen freiwilligen Maßnahmen kann die Stadt gestalterische Qualität darüber hinaus bei der Grundstückvergabe (siehe 2.2) sowie über die verbindliche Bauleitplanung sichern.

Handlungsfeld:	Städtebau, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität
-----------------------	---

Bezugsraum:	Gesamtgebiet
--------------------	--------------

Umsetzungszeitraum:	mittelfristig
----------------------------	---------------

Priorität:	mittel
-------------------	--------

Relativer Aufwand:	niedrig
---------------------------	---------

Träger der Umsetzung:	Beauftragte:r Dritte:r
------------------------------	------------------------

Weitere Akteure:	Stadt Velten
-------------------------	--------------

Maßnahme 4.2: Aufenthaltsort für Mitarbeitende



©Unsplash/dronrathore

Beschreibung:

Häufig bleibt den Beschäftigten in der Berliner Straße nur der Arbeitsplatz, um die Pause zu verbringen. Auch wenn ein Ortswechsel für die Pause unter anderem von Krankenkassen empfohlen wird, gibt es wenig (öffentliche und private) Räume zum Aufenthalt der Mitarbeitenden. Die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im Sinne eines Taschenparks o.ä. wäre für die Unternehmen und deren Mitarbeitende ein Gewinn. Sitzgelegenheiten und ein Unterstand sind hierfür ein Anfang, um die Situation zu verbessern. Ein ansprechend gestalteter Pavillon könnte sogar zu einer Landmarke und Treffpunkt werden. Umsetzer sollten Unternehmen im Gebiet sein, da deren Mitarbeitende und Besucher:innen davon unmittelbar profitieren und diese Maßnahme deren Erscheinungsbild nach außen verbessert.

Handlungsfeld:	Städtebau, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	mittelfristig
Priorität:	mittel
Relativer Aufwand:	mittel
Träger der Umsetzung:	Unternehmen
Weitere Akteure:	

Handlungsfeld 5: Mobilität



Förderung der umweltfreundlichen Mobilität von Mitarbeiter:innen

Betriebliche Mobilität liegt im Interesse der Gesamtheit der Unternehmen am Standort. Viele Eigentümer:innen und Unternehmen in der Berliner Straße wünschen sich eine bessere Anbindung des Gebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Leasing- und Sharing-Angebote könnten den ÖPNV zudem sinnvoll ergänzen. Eine bessere Erreichbarkeit des Gebiets reduziert nicht nur den Individualverkehr der Mitarbeitenden, sondern stärkt auch die Attraktivität des Gewerbegebiets insgesamt. Beispielsweise spielt die ÖPNV-Anbindung bei der Anwerbung von (über)regionalen Fachkräften eine entscheidende Rolle.



Ausbau und Etablierung des trimodalen Güterverkehrsumschlags

Die positive Entwicklung des Hafenbetriebs der vergangenen Jahre zeigt, dass eine wachsende Nachfrage nicht nur im Bereich des Baustofftransports besteht. Die bestehenden Gleis-, Wasser- und Straßenanschlüsse bieten die Gelegenheit hier einen intermodalen Umschlagsplatz für die Region zu etablieren, um den Gütertransport auf der Straße zu reduzieren und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Daneben können so zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich der Hafenlogistik entstehen.



Schaffung von Anreizen für Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr

Nachhaltiger Wirtschaftsverkehr ist nicht nur ein Ziel der Unternehmen, um unter Effizienzgesichtspunkten im Wettbewerb zu bestehen, sondern auch im Interesse der Kommune. Das Testen und Implementieren neuer Wege im Wirtschaftsverkehr kommt durch eine Reduktion von Emissionen und Verkehren der Allgemeinheit zugute.

Maßnahme 5.1: Taktverdichtung und -ausweitung der Buslinie 807

© Unsplash/rozetsky

Beschreibung:

Aus Sicht zahlreicher Unternehmen und Eigentümer:innen im Gewerbegebiet ist die derzeitige Busanbindung in Bezug auf die Taktung nicht ausreichend, um Mitarbeiter:innen - insbesondere zu Tagesrandzeiten - zu befördern.

Eine Verdichtung und Ausweitung des Takts sollte in einer Testphase von einem Jahr erprobt werden, um einschätzen zu können, wie diese Maßnahme angenommen wird.

Für die Umsetzung ist aufgrund der Beförderungslizenz die OVG zuständig. Eine Angebotsausweitung wurde von Seiten der OVG bisher mit mangelnden finanziellen Mitteln begründet. Daher sollen die ansässigen Unternehmen in das Projekt zur Taktverdichtung eingebunden werden und ggf. eine Testphase mitfinanzieren. In den durchgeführten Gesprächen im Rahmen der Studie äußerten einzelne Unternehmer ihre Bereitschaft sich in eine solche Maßnahme auch anteilig finanziell einzubringen.

Handlungsfeld: Mobilität

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Priorität: hoch

Relativer Aufwand: hoch

Träger der Umsetzung: Landkreis Oberhavel, OVG

Weitere Akteure: ggf. Unterstützung durch Unternehmen

Maßnahme 5.2: Testfeld „Nachhaltiger Wirtschaftsverkehr“ Berliner Straße

© Unsplash/maxim_

Beschreibung:

Ein Branchenschwerpunkt in der Berliner Straße sind Logistikbetriebe. Zudem sind weitere Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes auf eine gute Erreichbarkeit und die Zugänglichkeit für den Schwerlastverkehr angewiesen.

Um Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr zu fördern, benötigt es einen intelligenten und ganzheitlichen Umgang mit den verkehrlichen Anforderungen der Unternehmen. Dazu zählt auch geeignete gebietsbezogene Infrastrukturen bereitzustellen. Die im Gebiet ansässigen Betriebe wie Rhenus und Hagemann sind hierbei entscheidende Player, mit denen gemeinsam Ansätze für einen nachhaltigeren Wirtschaftsverkehr werden könnten. Hagemann Logistik erwägt beispielsweise bereits den Umstieg auf Flüssiggas LNG-Lkws und strebt hier eine Partnerschaft im Bereich des Tankstellenbaus und -betriebs vor Ort an. Es gilt auch bei dieser Maßnahme Unternehmen zu vernetzen und Partner für die Umsetzung von Pilotvorhaben zu finden. Hier kann die Hochschulpräsenzstelle der TH Brandenburg ggf. Unterstützung und Wissenstransfer leisten.

Handlungsfeld: Mobilität

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: mittel

Träger der Umsetzung: Private Investoren

Weitere Akteure: Hochschulpräsenzstelle

Maßnahme 5.3: Mobilitätsmanagement für Betriebe und Gebiet



© Unsplash/susan-yin

Beschreibung:

Betriebliches Mobilitätsmanagement optimiert Mitarbeiterverkehre und fördert den Gebrauch umweltverträgliche Verkehrsmittel. Dieser Ansatz kommt nicht nur dem einzelnen Betrieb und dessen Mitarbeiter:innen zugute, sondern kann quartiersbezogen gedacht auch Synergien für andere Unternehmen im Gebiet Berliner Straße schaffen. Maßnahmen könnten z. B. Leasing- und Sharingangebote sein – stationsgebunden bei Unternehmen oder an Haltepunkten des Busses (idealerweise finden sich auch an zentralen Orten und Umsteigeknoten wie am Bahnhof Velten oder Hennigsdorf Ausleih- und Rückgabemöglichkeiten). Eine Grundlage zur Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes sind z. B. Standort- und Erreichbarkeitsanalysen oder Beschäftigtenumfragen im Gebiet. Im Rahmen eines Gebietsworkshops sollten Unternehmen, Stadtverwaltung, OVG und weitere Akteure für die Umsetzung eingebunden werden. Modellprojekte könnte über Förderrichtlinien des BMVI gefördert werden.

Handlungsfeld:	Mobilität
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	mittelfristig
Priorität:	hoch
Relativer Aufwand:	mittel
Voraussetzung:	Fördermittel
Träger der Umsetzung:	Stadt Velten
Weitere Akteure:	OVG, Stadtwerke, Unternehmen, ACE Auto Club Europa e. V. (beratend)

Handlungsfeld 6: Vernetzung und Kooperation



Einbindung privater Akteure in die Gebietsentwicklung

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommune sind insbesondere bei der konkreten Flächenentwicklung von privaten Grundstücken begrenzt. Daher ist sie darauf angewiesen, dass sich Eigentümer:innen und Unternehmen an Projekten der Gebietsentwicklung beteiligen – inhaltlich, strategisch und finanziell. Der Grad an Mitwirkung, Mitgestaltung und Mitfinanzierung richtet sich sowohl nach den beteiligten Akteuren als auch den Projekten.



Förderung von unternehmerischem Engagement und Innovation

Die Einbindung von Eigentümer:innen und Unternehmen gelingt am besten, wenn Vorteile für öffentliche und private Partner gefunden werden können. Sich für den Standort einzusetzen ist nur attraktiv, wenn „das Ziehen an einem Strang“ auch gelebt wird.

Es kommt auf die Personen in Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft an, das Gewerbegebiet der Berliner Straße zu stärken – sowohl zwischen Politik, Verwaltung und privaten Akteuren als auch bei Eigentümer:innen und Unternehmen untereinander.



Informationsaustausch und Transparenz

Eine Grundlage für Kooperation und Engagement ist Vertrauen und Transparenz. Ein Klima der Offenheit befördert das Interesse der Privaten sich einzubringen. Das bedeutet, dass Informationen über die Gebietsentwicklung in geeigneten Formaten geteilt werden: zum Beispiel über baurechtliche Rahmenbedingungen, Entwicklungen im Gebiet, städtische Aktivitäten oder regionale Initiativen im RWK O-H-V.

Maßnahme 6.1: Arbeitsraum Berliner Straße auf der Plattform [O-H-V vernetzt]


© LOKATION:S

Beschreibung:

Für das Gewerbegebiet Berliner Straße wurde auf [O-H-V vernetzt] ein eigener Arbeitsraum eingerichtet. Dieser bietet einladenden Unternehmen und Schlüsseleigentümer:innen die Möglichkeit, sich auszutauschen und sich anlassbezogen zu vernetzen.

Um das Angebot attraktiv zu halten, ist ein Grundstock an Materialien einzustellen und durch regelmäßige Postings aktuell zu halten. Das digitale Tool ermöglicht auch Videokonferenzen, zum Beispiel für Workshops oder Veranstaltungen. Die Interaktion kann außerdem über Umfrage erfolgen, indem Bedarfe und Mitwirkungsinteresse abgefragt werden können.

Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: kurzfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: niedrig

Träger der Umsetzung: Wirtschaftsförderung, SOM

Weitere Akteure:

Maßnahme 6.2: Unternehmer:innenstammtisch


© Unsplash/kcurtis113

Beschreibung:

Ob digital oder analog – ein regelmäßiges Treffen zwischen Unternehmen, Politik und Stadtverwaltung fördert den Austausch über Themen der Gebietsentwicklung. Mit dem Businessfrühstück Velten besteht bereits ein bekanntes Format auf lokaler Ebene, das ggf. um einen gebietsbezogenen Round Table ergänzt werden kann. Es bietet sich beispielsweise ein halbjährlicher Stammtisch mit Unternehmer:innen an, der verschiedene Themen der Gebietsentwicklung aufgreift, zum Beispiel Energie & Klimaschutz, Mobilität oder Versorgung & Infrastruktur. Dieser könnte alternierend in gastgebenden Unternehmen der Berliner Straße inklusive Betriebsführung stattfinden.

Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation

Bezugsraum: Gesamtgebiet

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Priorität: mittel

Relativer Aufwand: niedrig

Träger der Umsetzung: Wirtschaftsförderung, SOM

Weitere Akteure:

Maßnahme 6.3: Betriebsübergreifende Mittagsangebote



© Unsplash/Paula Vermeulen

Beschreibung:

Im Gebiet Berliner Straße bestehen nur wenige oder eingeschränkte Mittagsangebote für Mitarbeitende (Tankstelle, Imbiss, Supermarkt). Manche Betriebe (z. B. Trelleborg, Tulip Cocoa) besitzen zwar eine Kantine für die Mitarbeitenden, jedoch ist das Angebot insgesamt ausbaufähig. Hier sollte angeknüpft werden und weitere unternehmensübergreifende Angebote geschaffen werden.

Es bietet sich an die Nachfrage nach weiteren gastronomischen Angeboten zunächst auszutesten. An einem zentralen Standort auf privaten Flächen können zum Beispiel Foodtrucks einen temporären Mittagstisch anbieten. Zur Umsetzung sollten ein oder mehrere Betreiber gewonnen werden, die im Rahmen der Testphase und wünschenswerterweise darüber hinaus dort Essen servieren. Ein solches Angebot kann auch für Passanten und Vorbeifahrer interessant sein und den zentralen Standort beleben (siehe auch 4.2: Aufenthaltsort für Mitarbeitende).

Die Mittagsangebote können auch bei einem Unternehmer:innenstammtisch (siehe auch 6.2) thematisiert werden und direkt das Interesse für diese Maßnahme abgefragt werden.

Handlungsfeld:	Vernetzung und Kooperation
Bezugsraum:	Gesamtgebiet
Umsetzungszeitraum:	kurzfristig
Priorität:	mittel
Relativer Aufwand:	mittel
Träger der Umsetzung:	Unternehmen
Weitere Akteure:	Standortmanagement als Multiplikator

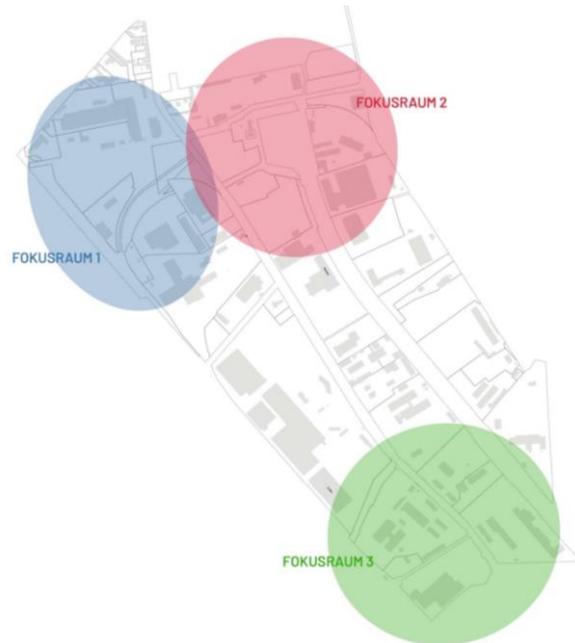
4.3 Fokusräume

Die oben beschriebenen Entwicklungsziele und Maßnahmen beziehen sich überwiegend auf die gesamte Entwicklung des 123 Hektar großen Gewerbegebiets Berliner Straße.

Um die Ressourcen der Stadtverwaltung zu bündeln und konkretere Schritte in prioritären Handlungsräumen zu erarbeiten, wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung gemeinsam drei Fokusräume ausgewählt, die die größten Handlungsbedarfe bzw. Entwicklungspotenziale bieten:

- Fokusraum 1: ehemaliges Veltak-Areal und dessen südliches Umfeld
- Fokusraum 2: Hafenaereal und Umfeld
- Fokusraum 3: Südeingang

Im Folgenden werden für diese drei Teilgebiete Ausgangslage, Entwicklungspotenziale, Handlungsansätze und daraus abgeleitete teilräumliche Maßnahmen vorgestellt.



Fokusraum 1: ehemaliges Veltak-Areal und dessen südliches Umfeld

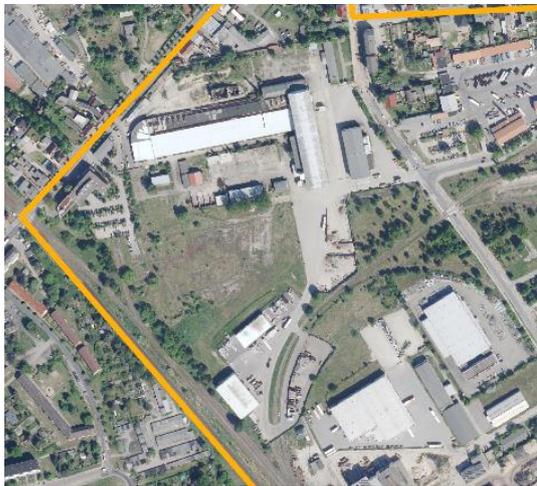


Abbildung 28: Luftbild des Fokusraums 1
(Quelle: Geobroker LGB, 05/2018)

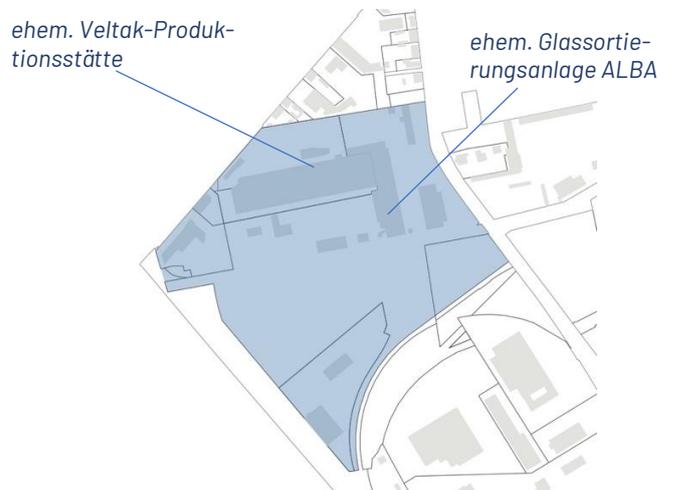


Abbildung 29: Übersichtskarte des Fokusraums 1
auf Ebene der Flurstücke (© LOKATION:S)

Ausgangslage

Die Grundstücke des Areals, auf denen sich bis zum Jahr 1994 die Ofenproduktion der Veltak befand, bilden zusammen mit den Flächen der brachgefallenen Anlage der Glassortieranlage sowie den sich südlich daran anschließenden Freiflächen sind eines der wenigen großen Flächenpotenziale für gewerbliche Entwicklungen im RWK O-H-V. Stadträumlich nimmt der Fokusraum eine bedeutsame Scharnierfunktion im Übergang zur Misch- und Wohnbebauung des Stadtkerns ein.

Der bestehende Bebauungsplan 32 für das Gelände des ehem. Veltak-Areals und Umgebung weist einen Mischgebietsstreifen zur Straße Rosa-Luxemburg-Straße als Pufferzone zum südlich angrenzenden Industriegebiet aus (siehe Kapitel 2.4 Bebauungsplan).

Aufgrund von Planungen des Eigentümers der Grundstücke im Bereich GI 1 und GI 2 zur Errichtung von Hallenbauwerken hat die Stadtverordnetenversammlung ein Änderungsverfahren zum bestehenden B-Plan beschlossen (18.03.21), um diesen Bereich planungsrechtlich neu zu ordnen.

Eigentumssituation

Der Eigentümer des ehem. Veltak-Standorts, der das Grundstück an der Rosa-Luxemburg-Straße 105 im Jahr 2010 übernommen hat, nutzt das Grundstück bzw. die größtenteils sehr maroden Hallen teilweise als Lagerfläche. Im westlichen Anbau der Halle werden gegenwärtig zwei Wohneinheiten realisiert. Die großflächige Halle (ca. 9.000 m²) aus dem Jahr 1905 befindet sich in einem stark baufälligen, abbruchreifen Zustand, wenngleich das Dach in Teilbereichen erneuert wurde. Punktuell wurden Fenster und Tore ergänzt, insgesamt ist der Gebäudezustand aber auch hier weiterhin baufällig. Eine dem Standort angemessene Nachnutzung dieser Hallenstrukturen ist aufgrund des Zustands des Objekts, der unklaren Altlastensituation und der erforderlichen Investitionen eine große wirtschaftliche Herausforderung.



Abbildung 31: Blick auf den Eingang zum ehemaligen Produktionsstandort Veltak mit baufälligen Hallen (© LOKATION:S)

Die Fläche der ungenutzten Glassortieranlage und daran angrenzende Freiflächen bilden aktuell das größte zusammenhängende Flächenpotenzial für industriell-gewerbliche Neuansiedlungen im Veltener Stadtgebiet. Der Eigentümer hat seit einiger Zeit die Absicht zum Verkauf, konnte bisher jedoch keinen geeigneten Investor finden.



Abbildung 31: Blick auf die ALBA-Sortieranlage (© LOKATION:S)

Die angrenzenden Grundstücke befinden sich in der Hand von Privateigentümern, die nur zum Teil an einer Neuordnung und Entwicklung des Areals interessiert sind.

Kommunale Entwicklungsvorstellungen

In den Gesprächen mit Stadtpolitik, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung kristallisierten sich mehrere Entwicklungsperspektiven für den Fokusraum heraus. Unter anderem können hier folgende Ziele genannt werden:

- Stadtverträgliche Entwicklung im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie als Misch- und Gewerbegebiet
- Hohe städtebauliche Qualität der Neuentwicklung als Vorbild für weitere private Vorhaben im Gewerbegebiet
- Profilierung des Areals in Verbindung mit Hafenentwicklung und dessen Umfeld
- Ansiedlung höherwertiger Unternehmen (nichtstörendes Gewerbe) mit attraktiven, gut bezahlten Jobs für die ansässige Bevölkerung
- Umsetzung von Ansprüchen des Umweltschutzes, der Energieeffizienz und Klimaanpassung, Ressourcenschonung im Bau und Betrieb

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage am Übergang zwischen Wohn-/Mischbebauung und Industrie • Flächenpotenzial durch ungenutzte resp. untergenutzte Flächen • B-Plan sichert gewerbliche Entwicklung • Nähe zum Hafen, Gleisanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • wenig attraktives Erscheinungsbild • hoher Sanierungsbedarf • unzureichende verkehrliche Erschließung • z. T. eingeschränkte Nutzbarkeit (GE/GI) aufgrund angrenzender Wohnnutzung der rückwärtigen Bereiche
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines neuen Stadtbausteins im Zentrum Veltens • zusammenhängende Flächen für Neuordnung und -entwicklung • infrastrukturelle Verbesserung der Anbindung an den Bahnhof • Möglichkeit zur kreuzungsfreien Querung des Bahndamms als Entlastung der Rosa-Luxemburg-Straße 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsaufwand ohne Fördermittelakquise nur bedingt zu bewerkstelligen • fehlende Entwicklungsvorstellungen • fehlende Ressourcen (personell und finanziell) der Eigentümer für Entwicklung der Flächen

Mögliche Erschließungsvarianten

Um die großen Potenziale des Fokusraums zu nutzen, bedarf es einer Neuerschließung und grundlegenden Neuordnung des brachgefallenen Teilbereichs. Hierfür sind erste Varianten denkbar, welche nachfolgend skizziert werden. Diese bauen auf Überlegungen der Standortstudie aus dem Jahr 2017 auf und wurden entsprechend des aktuellen Sachstands weiterentwickelt. Die Varianten befinden sich in einem Ideenstadium, bieten Ansätze zur Diskussion und haben damit informellen Charakter. Erst in weitergehenden formellen Planungsprozessen können verbindliche Aussagen zu deren Realisierbarkeit getroffen werden.

Alle Varianten gehen von einer Querverbindung von der Berliner Straße zur Ernst-Thälmann-Straße bzw. Hermann-Aurel-Zieger-Straße mit einer Unterführung an den Bahngleisen (oder Überführung) aus. Eine solche Querspange könnte die bereits heute stark belastete Rosa-Luxemburg-Straße vor allem vom Durchgangsverkehr entlasten. Diese Maßnahme wäre im Zusammenhang mit dem zukünftigen S-Bahn-Anschluss Veltens von besonderer Bedeutung, da sich daraus eine starke Zunahme der Schließungszeiten des Bahnübergangs an der Rosa-Luxemburg-Straße ergeben und die Errichtung einer Unterführung an diesem Standort noch mit sehr großem Aufwand und entsprechenden Kosten umsetzbar wäre.

Die vorgeschlagene Planung sollte auch im Kontext der Ortsumfahrung Bötzw/Marwitz/Velten (L20) weitergedacht werden, um ggf. eine Ableitung des Verkehrs in Richtung Süden über die Hohenschöppinger Straße zur Autobahn sowie Richtung Bötzw zu gewährleisten.

Nachfolgende Erschließungsvarianten gehen von einem Straßenraum mit einer Breite von 16 Metern aus (für Fahrbahn, Rad- und Fußwege, Parkbuchten, Begrünung und ggf. Mulden-Rigolen-System zur Regenwasserversickerung). Die Ausformulierung und Weiterentwicklung der Varianten soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Dies schließt auch die Klärung von verkehrsplanerischen Überlegungen im Gesamtnetz der Stadt Velten sowie die Klärung von Grundstücksfragen und der Aufteilung von Erschließungskosten ein. In diesem Rahmen sind auch die Überplanung von Grundstücken zu verhandeln, ein kommunaler Flächenankauf zu prüfen und weitere erforderliche Infrastrukturmaßnahmen zu eruieren.

Variante 1: Vollerschließung (Vorzugsvariante)

Diese Vorzugsvariante erschließt den Fokusraum sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung und sichert damit einen optimalen Anschluss an die Rosa-Luxemburg- und Berliner Straße. Entlang der Erschließungsstraßen lassen sich kleinteilige Grundstücke parzellieren. Zwei Wendehammer sichern die Feinerschließung rückwärtiger Grundstücke. Nach der Untertunnelung trifft diese Variante westlich auf ein städtisches Grundstück, das gegenwärtig mit einem Garagenkomplex bebaut ist. Hier kann ein Anschluss an die Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße/Hermann-Aurel-Zieger-Straße hergestellt werden.

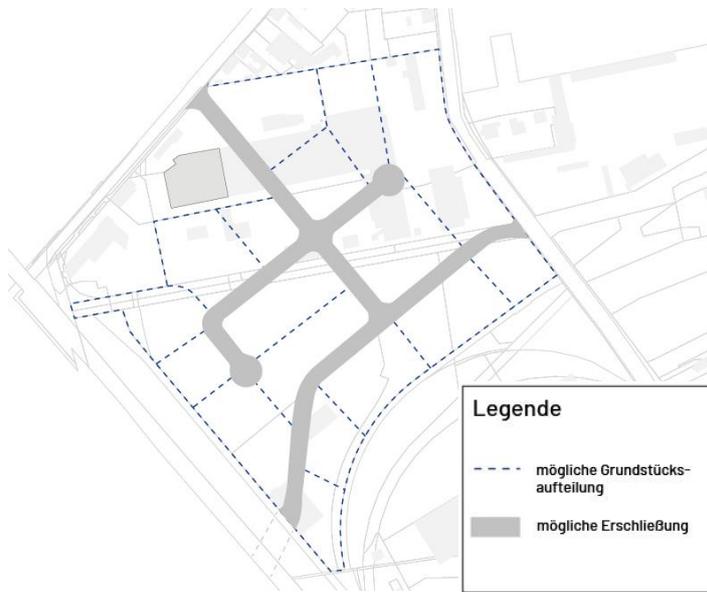


Abbildung 32: Fokusraum 1 – Erschließungsvariante 1 (© LOKATION:S)

Vorteile/Chancen:	Nachteile/Hindernisse:
<ul style="list-style-type: none"> • weitgehende Neuentwicklung des gesamten Areals • höchste Flexibilität in der Grundstücksentwicklung • geringste Konflikte bei Unterführung auf Westseite (städtischer Garagenkomplex) • größere Chance der Akquise von Fördermitteln sowie der Umlegung der Finanzierungskosten auf Neuansiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> • höchste Erschließungskosten • Bereitschaft zur Neuordnung von Privateigentümern • Standortverlagerung AWU (Papiersortieranlage) als Voraussetzung

Variante 2: Ost-West-Erschließung

Falls sich der Eigentümer des Grundstücks Rosa-Luxemburg-Straße 105 nicht zu einem Verkauf eines großen Grundstücksteils bereiterklärt, böte Variante 2 eine alternative Erschließungsmöglichkeit.

Diese geht ebenfalls von einer Ost-West-Erschließung aus, verzichtet aber auf eine Anbindung an die Rosa-Luxemburg-Straße. Die innere Erschließung ist wiederum über einen Wendehammer gesichert.

Alternativ kann auch eine Ringstraße im zentralen Bereich die Erschließung sichern. Dies würde (bei Bedarf) noch kleinteiligere Grundstückszerschnitte und einen günstigeren Verkehrsfluss ermöglichen.

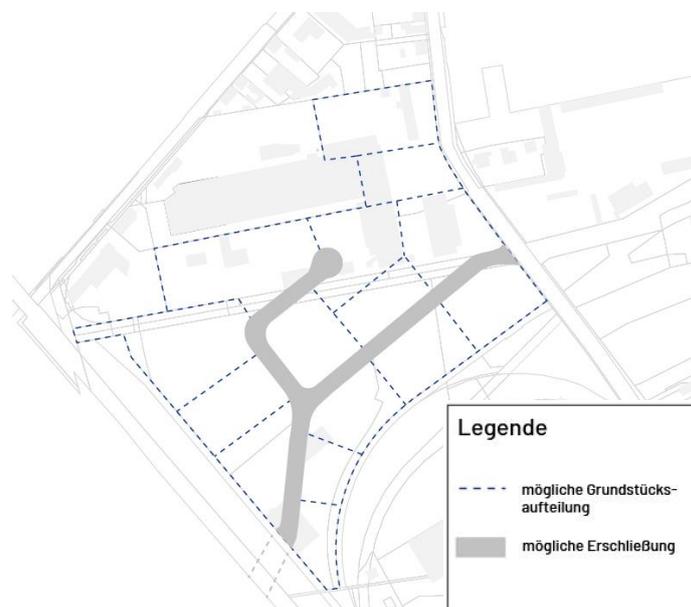


Abbildung 33: Fokusraum 1 – Erschließungsvariante 2 (© LOKATION:S)

Die Ausrichtung und der Zuschnitt der Grundstücke ist im Vergleich zur Variante 1 eingeschränkter, die Auswirkungen auf die Flächen- und Erschließungseffizienz sowie die Flexibilität der Grundstückszuschnitte nach sich ziehen.

Vorteile/Chancen:	Nachteile/Hindernisse:
<ul style="list-style-type: none"> • geringster Anteil an Straßenfläche • geringste Konflikte bei Unterführung auf Westseite (städtischer Garagenkomplex) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbleib marodes Hallenbauwerk als Entwicklungshindernis für die Umgebung • weniger attraktive Grundstückszuschnitte im Nordteil • Standortverlagerung AWU als Voraussetzung

Variante 3: reduzierte Erschließung und Verbleib AWU

Für eine planerisch sinnvolle Neuentwicklung ist eine Standortverlagerung der bestehenden Papiersortieranlage der AWU anzustreben. Falls diese nicht realisierbar sein sollte, könnte eine dritte Variante verfolgt werden.

Diese führt die Ost-West-Erschließungsstraße in der Verlängerung der Hafenstraße entlang des AWU-Grundstücks weiter. Westlich der Bahngleise trifft diese Straße jedoch auf Grundstücke in Privateigentum. Ob diese Grundstücke in Anspruch genommen werden können, ist im weiteren Planungsprozess zu eruieren.

Aufgrund der größten Entwicklungsrisiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Privateigentum für die Errichtung der Straße ist diese Variante nachrangig zu behandeln.

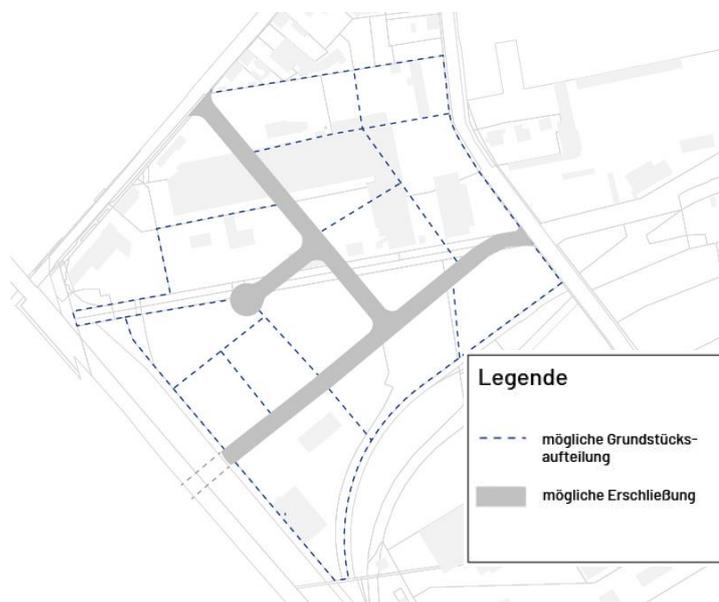


Abbildung 34: Fokusraum 1 - Erschließungsvariante 3 (© LOKATION:S)

Vorteile/Chancen:	Nachteile/Hindernisse:
<ul style="list-style-type: none"> • Verbleib AWU und weniger Nachbargrundstücke betroffen und damit schnellere Umsetzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • größerer Konflikt bei Unterführung auf Westseite (Kleingärten?) • Bereitschaft zur Neuordnung von Privateigentümern erforderlich

Schlussfolgerungen und nächste Schritte

Folgende Maßnahmen werden zur weiteren Entwicklung des ehemaligen Veltak-Areals und dessen südlichen Umfelds vorgeschlagen:



Anpassung Bebauungsplan 32

Um aus Sicht der Kommune nachteilige Vorhaben auf den Grundstücken des Geltungsbereichs des B-Plan 32 zu verhindern und andererseits wünschenswerte Entwicklungen zu befördern, ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich. Nach Beschluss durch die SVV beginnt das Verfahren mit der Konkretisierung der Planungsvorstellungen. Die Planung der verkehrlichen Infrastrukturen, insbesondere die Erschließungsplanung sowie eine mögliche Unterführung der Bahngleise, ist dabei die zentrale Voraussetzung für die Neuordnung des gesamten Areals.



Fördermittelakquise

Die Finanzierung der zu erwartenden Kosten für die Altlastensanierung und Neuerschließung des Fokusraums erfordert den Einsatz von öffentlichen (Förder-)Mitteln, wenn im Ergebnis bezahlbare Bauflächen für klein- und mittelständische Unternehmen entstehen sollen. Daher ist im Rahmen des gesamten Entwicklungsprozesses zu prüfen, ob und welche Fördermittel zur Flächenmobilisierung und Erschließung eingesetzt werden können. Zwar wurde der Einsatz von Städtebaufördermitteln bisher durch das Land Brandenburg abgelehnt, vorstellbar wäre jedoch eine Finanzierung der Neuerschließung aus GRW-I-Mitteln oder ggf. auch die Festsetzung eines Sanierungsgebiets.



Runder Tisch

Die betroffenen Eigentümer:innen und Nutzer:innen der Grundstücke sollten frühzeitig in den weiteren Entwicklungsprozess einbezogen werden. Unabhängig von der Beteiligung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens sollte im Rahmen eines Workshops o.ä. ein Austausch zu den jeweiligen Entwicklungsvorstellungen und -möglichkeiten sowie den Planungen der Stadt ermöglicht werden. Es sollte nach wie vor eine kooperative Grundstücksentwicklung angestrebt werden. Die Vorprüfung der hier vorgeschlagenen Erschließungsvarianten durch die Stadtplanung kann eine Gesprächsgrundlage bilden.



Machbarkeitsstudie für die Realisierung eines Gewerbehofes

Ein Ansatz zur Entwicklung des Areals und zur Schaffung eines Entwicklungsimpulses könnte ein (kommunaler) Gewerbehof sein. Dieser könnte die Diversifizierung der Nutzungsstruktur vorantreiben und Raum für junge innovative und wachsende Unternehmen schaffen. Die Erfahrungen zeigen, dass zentral gemanagte Höfe/Standortgemeinschaften ihren Mietern mit unterschiedlich großen und ausgestatteten Räumlichkeiten und günstigen Mieten Zeit zur Weiterentwicklung geben. Vielfach siedeln sich die wachsenden, erfolgreichen Unternehmen später in der Umgebung ihres ursprünglichen Standorts an. Ein erster Schritt wäre die Identifikation eines potentiellen Entwicklungsträgers und Betreibers für den Gewerbehof. Fördermöglichkeiten zur Errichtung und Betrieb sollten gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg geprüft werden.

Fokusraum 2: Hafenaerial und Umfeld

Ausgangslage

Die Hafententwicklung ist ein integraler Baustein der Veltener Stadt- und Standortentwicklung. Durch seine zentrale Lage bietet der Hafen sehr gute Voraussetzungen für den regionalen und überregionalen Güterverkehr und Warenumschatlag.

Der Hafen ist über den Veltener Stichkanal an den Oder-Havel-Kanal angebunden. Dort besteht Anschluss nach Berlin sowie nach Stettin und zur Ostsee. 1991 bis 1993 wurde der Hafen Velten ausgebaut und modernisiert.



Abbildung 36: Blick in das Hafenbecken (© LOKATION:S)

Eigentumssituation

Die unmittelbar im Norden, Westen und Südwesten an das Hafenbecken angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Velten, die Betreiber des Hafens und an einer Intensivierung der Hafennutzung interessiert sind (Abbildung 37).

Östlich des Beckens führt die öffentliche Stichstraße Am Hafen bis an der Beckenkante entlang bis zum Ende des Hafenbeckens. Im weiteren Verlauf des Stichkanals sind die Uferbereiche in Privatbesitz und nicht öffentlich zugänglich.



Abbildung 36: Luftbild des Hafenbeckens (Geobroker LGB, 05/2018)

Der Kanal selbst ist als Bundeswasserstraße Eigentum des Bundes.

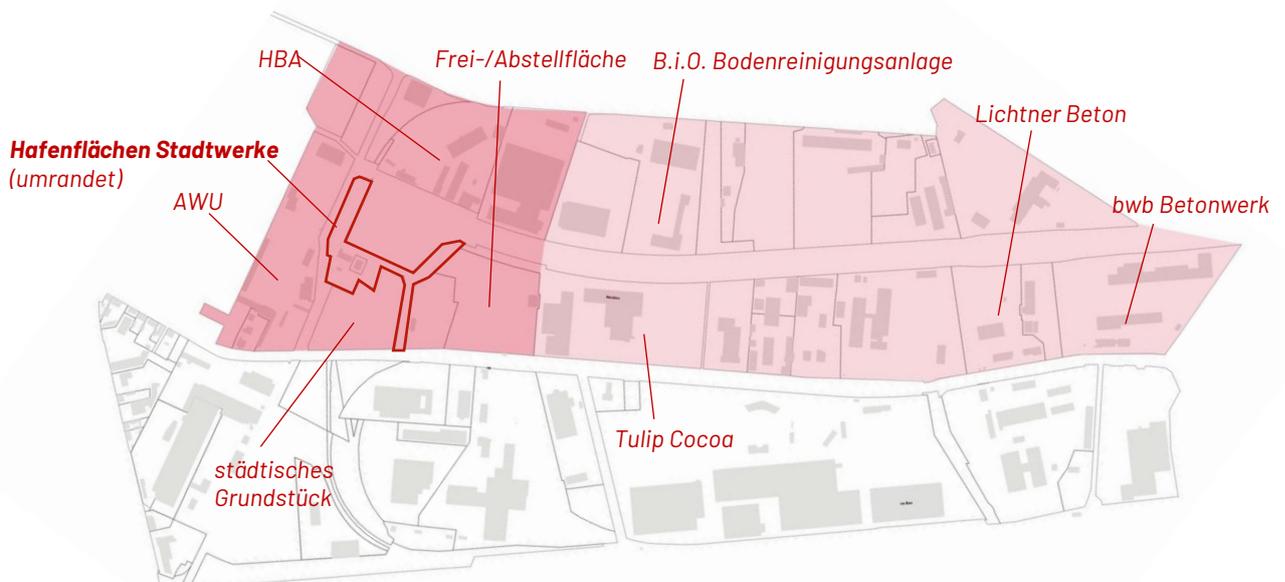


Abbildung 37: Anrainer des Hafenbeckens (dunkelrot) und des Stichkanals (hellrot)(© LOKATION:S)

Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die Gesamtwasserfläche beträgt 1,8 Hektar bei einer Abladetiefe von 1,9 bis 2 Metern⁹. Bis zu 85 Meter lange Schubverbände können im 150 Meter langen Hafenbecken anlegen.

Außerdem besitzt der Hafen einen Gleisanschluss und ist damit für den trimodalen Güterumschlag geeignet. Es sind ein Bahnanschluss mit Wagenübergabestelle (WÜST) und zwei Lokomotiven der Stadtwerke vorhanden. Ab dem Bahnhof Velten beginnt das Netz der DB AG mit Anbindung an den Berliner Außenring. Die Ladestraßen haben eine Gesamtlänge von 450 Meter, davon 225 Meter mit Gleisanschluss.

Der Hafen Velten wurde in den Jahren 1991 bis 1993 ausgebaut und modernisiert. 1995 wurde ein 37 Meter hoher Portaldrehkran zur Verladung erworben. Mehrere mobile Kräne stehen darüber hinaus für Be- und Entladearbeiten zur Verfügung.

Entwicklung der Umschlagskapazität bis heute

Die mögliche Jahresumschlagkapazität des Hafens liegt bei 0,75–1,00 Mio. Tonnen im Jahr. Bisher ist die Umschlagskapazität bei weitem nicht erreicht: 2012 verzeichnete der Hafen lediglich ein Gesamtumschlag von ca. 90.000 Tonnen. Die umgeschlagene Warenmenge kann daher noch deutlich erhöht werden. Grundsätzlich werden deutlich steigende Anteile der deutschen Binnenschifffahrt am gesamten Güterverkehr prognostiziert. Das Mobilitätskonzept des Landkreises stellt dazu jedoch fest: „Diese politisch gewollte Entwicklung ist zwar prognostiziert, aber in der Realität noch nicht eingetreten.“¹⁰ Bisher wurde im Wesentlichen Baustoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse umgeschlagen.

Seit Juli 2005 können besonders überwachungsbedürftige Abfälle (z.B. Baggergut aus Flüssen und Kanälen) umgeschlagen werden.¹¹

Seit 2017 werden die Hafennflächen zudem verstärkt für die Lagerung und Aufbereitung von Spundwänden genutzt. Hierzu besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Stadtwerken und dem Stahlkonzern Acelor Mittal. Die Anlieferung erfolgt bei größeren Entfernungen per Schiff, bei kürzeren Strecken von Baustellen in Berlin und Brandenburg per Lkw.

Zukunft der Hafennutzung

Die Stadt möchte den Hafen weiterhin in seiner Nutzung erhalten und hier einen Güterumschlag ermöglichen. Die Stadtwerke als städtisches Unternehmen bemühen sich daher als Eigentümerin des Hafens um die Ausweitung der Hafennutzungen und die sukzessive Verbesserung der Voraussetzungen hierfür. Ansätze den Hafen für die Freizeitnutzung o.ä. zu öffnen, erwiesen sich in der Vergangenheit als nicht tragfähig bzw. stehen auch einer Nutzung für Warenumschlag entgegen und werden daher nicht weiter verfolgt.

Verschiedene Unternehmen und Eigentümer:innen der angrenzenden Grundstücke haben im Rahmen der Befragung Interesse bekundet, den Hafen künftig verstärkt für den Güterumschlag zu nutzen. In den Gesprächen wurde sowohl die Nutzung des Wasserweges (z. B. Lichtner Beton), als auch der Containerumschlag durch Anlieferung per Schiene (z. B. Tulip Cocoa GmbH & Co. KG) angesprochen. Manche Unternehmen (z. B. B.i.O. Bodenreinigungsanlage, bwb Betonwerk) besitzen eigene Verladestellen an ihrem Grundstück, weitere Verladestellen sollen jedoch aus Sicht der Stadt nicht genehmigt werden, um den Umschlag räumlich im Hafenbereich zu konzentrieren.

Die Voraussetzung für eine künftig intensivere Hafennutzung und den Güterumschlag von Straße auf die Schiene ist die Klärung von Grundstücksfragen zur Verladung und Zwischenlagerung sowie die Schaffung einer geeigneten Infrastruktur hierfür. Die Stadtwerke planen dafür unter anderem die Anschaffung eines Spezialkrans zur Intensivierung der Containerverladung.

⁹ <https://www.stadtwerke-velten.de/hafen>

¹⁰ Landkreis Oberhavel (2020): Mobilitätskonzept 2040. Kreistagsbeschluss 234/BV/2020 vom 18.11.2020

¹¹ <https://www.stadtwerke-velten.de/hafen>

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Hafen als Standortfaktor für Unternehmen im Gewerbegebiet (Bestand und Ansiedlung) Straßenanbindung an die A10 und A111 Bahnanschluss Hafenbahn – Trimodaler Hub 	<ul style="list-style-type: none"> Güterumschlag spielt bisher untergeordnete Rolle im Hafen, Kapazität nicht ausgenutzt
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsabsichten des Hafens von umliegenden Unternehmen Intensivierung und Weiterentwicklung der Flächennutzungen auf Grundstücken Städtebauliche Potenziale zur Aufwertung des Erscheinungsbilds 	<ul style="list-style-type: none"> Verstärkte Nutzung der Hafensflächen für sekundäre Zwecke ohne Gebrauch der Hafeninfrastuktur (z. B. Spundwandaufbereitung, Hafenfest)

Strategische und räumliche Handlungsansätze

Die Entwicklung des Hafens könnte in drei Szenarien erfolgen. Diese sind im Folgenden kurz skizziert.

Das erste Szenario „*Status Quo*“ sieht eine eingeschränkte Hafennutzung mit der Fortführung bzw. Erweiterung der Spundwandaufbereitung vor. Es geht vom Ist-Zustand aus und bezieht die aktuellen Planungen mit ein. Im westlichen Bereich des Hafens soll ein Bauhof entstehen. Dieser Bereich dient derzeit als Lager- und Abstellflächen. Für eine perspektivische Hafennutzung kommt somit vor allem die östliche Fläche in Betracht. Kräne zum Verladen sind zudem im nördlichen Bereich vorhanden. Die Verladung per Schiene kann weiterhin im westlichen Bereich stattfinden, perspektivisch mit intensiverer Nutzung (Abbildung 38).



Abbildung 38: Hafenenwicklung - Szenario 1
(© LOKATION:S)

Das zweite Szenario sieht einen „*produktiven Hafen*“ vor. Bei diesem Szenario findet im Hafen insgesamt eine Mischnutzung statt, wobei einerseits die Hafennutzung intensiviert wird, aber auch andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Vorstellbar wären im westlichen Bereich eine straßenseitige Büronutzung und rückseitig hafennahes Gewerbe. Die östlichen Flächen sehen eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Büro vor (Abbildung 39).

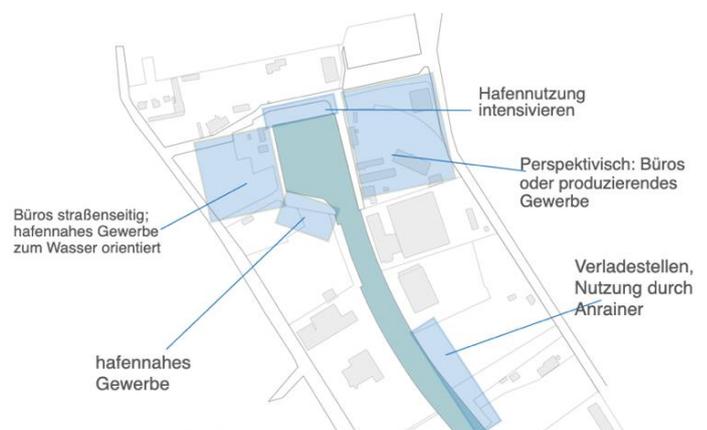


Abbildung 39: Hafenenwicklung - Szenario 2
(© LOKATION:S)

Das dritte Szenario beschreibt das Ziel, einen „urbanen Hafen“ zu entwickeln. Die städtebauliche Aufwertung des Gebiets und die Erlebbarkeit des Hafens mit Publikumsverkehr stehen dabei im Vordergrund. Angesiedelt sollen vor allem Büros, Gastronomie und Freizeitnutzungen. Flächen mit direktem Wasserzugang spielen für die Erlebbarkeit des Hafens eine besonders wichtige Rolle. Auch das jährlich stattfindende Hafenfest kann durch die Aufwertung und die zusätzlichen Freizeitnutzungen erweitert werden. Eigentliche Hafennutzungen mit Güterumschlag spielen in diesem Szenario eine untergeordnete Rolle (Abbildung 40).



Abbildung 40: Hafententwicklung - Szenario 3
(©LOKATION:S)

In der Abwägung der Szenarien wurde aus Gutachtersicht das zweite Szenario der Entwicklung eines „produktiven Hafens“ als am geeignetsten und am zukunftssträchtesten eingeschätzt. Hintergrund: Dieses Szenario lässt Raum für die weitere Nutzung des Hafens als Warenumschlagsort, wenngleich sich der Fokus zur Reduzierung von Störungen (Staubentwicklung) weg von den Schüttgütern und hin zu Containern u. ä. verlagern müsste. Zudem könnte im Rahmen dieses Szenarios ein Entwicklungsimpuls auf dem angrenzenden städtischen Grundstück an der Berliner Straße gesetzt werden. Diese Perspektiven sind in weiteren Analysen und strategischen Überlegungen der Stadt zu konkretisieren.

Schlussfolgerungen und nächste Schritte

Folgende Maßnahmen werden zur weiteren Entwicklung des Hafens und seines Umfelds vorgeschlagen:



Analyse und Prognose – Hafententwicklungskonzept

Unter Berücksichtigung der regionalwirtschaftlichen Entwicklung können mit der Erarbeitung eines Hafententwicklungskonzepts Prognosen und Entwicklungsvarianten des Veltener Hafens aufgezeigt und vertieft werden. Auf Basis der Analyse und Prognose des Güterumschlags zu Wasser, aber auch auf Schiene und Straße, kann präziser definiert werden, welche Güter zukünftig im Veltener Hafen umgeschlagen werden sollen. Daraus kann ein Flächenbedarf für Hafennutzungen eruiert und ein entsprechendes Flächenkonzept erstellt werden. Das Entwicklungskonzept sollte abschließend beschreiben, welche Maßnahmen in welchem Zeithorizont umzusetzen sind, um die Hafententwicklung zu befördern bzw. zu erhalten.



Priorisierung und Strategie – Workshop mit Hafentrainern

Als Teil der Erstellung des Hafententwicklungskonzepts oder im Vorfeld dessen bietet sich die Durchführung eines Workshops mit den Hafentrainern an. Unter Moderation des Standortmanagements oder eines anderen Dritten treffen sich städtische Akteure, Unternehmen und Eigentümer:innen. Ziel ist es, nicht nur die Bedarfe der Unternehmen zu erfragen, sondern auch die privaten Akteure an der Hafententwicklung zu beteiligen. Das Engagement kann zum Beispiel in gemeinsamen Projekten der Beschaffung und des Transports von Gütern oder langfristigen Kooperationen münden.



Räumliches Zielbild – städtebaulicher Wettbewerb

Mit seiner zentrumsnahen Lage und seiner guten Anbindung haben die Flächen rund um den Hafen Aufwertungspotenzial. Es bietet sich die Chance, die Stadt hier „näher

ans Wasser zu holen“. Ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren kann die Aufwertung unterstützen, in dem es ein Zielbild aufzeigt. Voraussetzung ist die Klärung der zukünftigen Funktion des Hafens im Rahmen der Erstellung des Hafenentwicklungskonzeptes, welches im Verfahren berücksichtigt werden soll. Die im Wettbewerb zu erstellenden Entwürfen sollten alle städtischen Flächen sowie angrenzende Grundstücke (u. a. Stadtwerke und AWU) umfassen. Die Erarbeitung der Entwürfe kann im Rahmen eines Wettbewerbs nach RPW durchgeführt werden, aber es bietet sich für kleinere Areale auch ein Studierendenwettbewerb an.



Impuls – Entwicklung städtisches Grundstück am Hafen

Das städtische Grundstück an der Berliner Straße/Hafenstraße befindet sich an zentraler Lage im Gewerbegebiet. Eine Entwicklung des Grundstücks kann einen wichtigen Impuls für die gesamte Gebiets- und Hafenentwicklung setzen. Um die Möglichkeiten und das Interesse an der Nutzung des Grundstücks durch Investoren und Unternehmen zu ermitteln, sollen in einer ersten Stufe unterschiedliche Entwicklungsoptionen für das Grundstück im Rahmen einer Markterkundung eruiert werden. Für die Durchführung des Verfahrens sind zunächst städtebaulich-architektonische, nutzungsstrukturelle und weitere relevante Zielsetzungen der Stadt zu formulieren. Das Standortmanagement kann hier bei der Formulierung der Unterlagen und der Erstellung eines Exposés unterstützen.

In Anlehnung an das Prinzip des Konzeptverfahrens lassen sich ggf. in einer zweiten Stufe Angebote zur Veräußerung einholen. In einer dritten Stufe kann dann durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eine Verpachtung/Veräußerung des Grundstücks erfolgen, sofern die städtischen Zielsetzungen erfüllt werden.



Investition – Ertüchtigung und Erweiterung der Schienen- und Hafeninfrastuktur

Die bestehende Hafeninfrastuktur ist für die zukünftigen Anforderungen an den Umschlag von Gütern nur in begrenztem Umfang geeignet. Auf Basis des Hafenentwicklungskonzeptes und der konkreten angedachten Entwicklungslinien des Hafens kann eine Erweiterung bzw. Anpassung der Infrastrukturen geplant und durchgeführt werden. Die Investitionsüberlegungen der Stadtwerke u.a. zur Beschaffung eines weiteren Krans sind dahingehend zu spiegeln und ggf. anzupassen. Außerdem ist der Ausbau der Wasserkante in Richtung Süden erforderlich (Einbindung WSA Spree-Havel), um die ansässigen Betriebe (u. a. Tulip Cocoa) direkt an den Hafen anzubinden. Das Bestreben soll sein, insbesondere die schienenseitige Anbindung des Hafens, aber auch des Gewerbegebiets insgesamt zu befördern.

Fokusraum 3: Südeingang

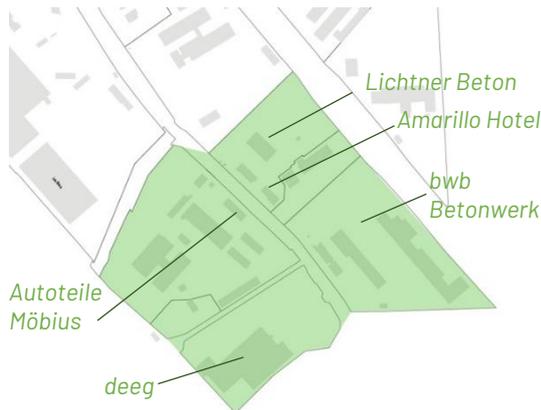


Abbildung 42: Übersichtskarte des Fokusraums 3 auf Ebene der Flurstücke (© LOKATION:S)



Abbildung 41: Luftbild des Fokusraums 3 (Quelle: Geobroker LGB, 05/2018)

Ausgangslage

Am südlichen Eingang in das Gewerbegebiet findet sich ein heterogener Bestand von Betrieben, unter anderem aus den Bereichen Produktion von Betonteilen, Gastgewerbe, Kfz-Werkstatt und Handel. Auf den Grundstücken sind zum Teil größere Freiflächen (versiegelt und unversiegelt) vorhanden, die ein Nachverdichtungspotenzial darstellen. Bestandsbauten sind mitunter sanierungsbedürftig und baufällig, insbesondere auf dem Grundstück Berliner Straße 8a zeigt sich der Bedarf einer grundlegenden Neuentwicklung.

Die Straße Zur Erinnerung führt von der Berliner Straße in Richtung des ehemaligen Bahnhaltepunkts Hohenschöpping. Diese Straße hat einen geringeren Ausbaustandard als die Berliner Straße und umfasst unter anderem keine Kanalisation. Dies stellt für die Entwicklung rückwärtiger Bereiche eine Einschränkung dar. Nördlich wird die Entwicklung durch eine über die Grundstücke verlaufende Hochspannungsleitung eingeschränkt.

Im Rahmen der Eigentümergespräche wurden unterschiedliche Entwicklungsabsichten der Eigentümer:innen erfasst. Im Ergebnis sollte dieser Teilraum daher eine stärkere Aufmerksamkeit hinsichtlich der mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Ziel sollte die sukzessive und qualitätsvolle Nachverdichtung des südlichen Eingangsbereichs zum Gewerbegebiet sein sowie die Entwicklung eines attraktiven Branchenmix aus kleinen und mittlere Unternehmen an.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Autobahnanbindung • grundsätzliche Entwicklungsabsicht mehrerer Eigentümer:innen 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingte Anbindung mit dem ÖPNV • untergenutzte Freiflächen • fehlende technische Infrastrukturen in der Straße Zur Erinnerung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation ins Quartier • Nachverdichtung von Brach- und Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erschließung und Entwicklung rückwärtiger Bereiche • unklare Altlastensituation auf verschiedenen Teilflächen • geringe Motivation der Eigentümer:innen zur Flächenintensivierung

Nachverdichtungsmöglichkeiten

Mehrere Eigentümer:innen haben bereits in der Vergangenheit erste Überlegungen zur Intensivierung der Flächennutzung ihrer Grundstücke und zu Bauungsvarianten angestellt. Diese konnten bisher, unter anderem aufgrund fehlender technischer Erschließung, zu hohen Abriss- und Sanierungskosten oder fehlenden personellen Ressourcen, jedoch nicht umgesetzt werden.

Die nachfolgend dargestellten Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen als Anregung sowohl für die Stadtplanung als auch die Eigentümer:innen dienen. Da sich für die östlich der Berliner Straße gelegenen Flächen absehbar keine Veränderung der Flächennutzung und ein dadurch entstehender Handlungsbedarf andeutet, wurden die Varianten nur für den Westteil erstellt. Hier bieten sich unterschiedliche Potenziale für Abriss und Neubebauung sowie zur Entwicklung von untergenutzten Flächen.

Städtebaulich wünschenswert ist eine Orientierung der Neubauten zur Berliner Straße, die Höhenentwicklung sollte zudem ein homogeneres Gesamtbild ergeben. Zur Betonung der Eingangssituation ins Gebiet ist hier auf eine ansprechende Ausführung der Gewerbebauten zu achten. Betriebe sollten sich zur Berliner Straße öffnen und Nutzungen mit Publikumsverkehr (z. B. Showrooms, Büro-/Dienstleistungsnutzungen) straßenseitig orientieren.

Variante 1

Eine Möglichkeit wäre, kleinteiligere Einheiten zu schaffen, die eine nachfragegerechte Ansiedlung von kleineren und mittleren Unternehmen ermöglichen. In nördlicher Richtung zur Hochspannungsleitung könnten auch größere Betriebe angesiedelt werden.

Eine innere Erschließung des Grundstücks Berliner Straße 8a wäre erforderlich, um rückwärtige Bereiche anzubinden. Diese Variante macht einen Ausbau der Straße zur Erinnerung erforderlich.



Abbildung 43: Fokusraum 3 – Bebauungsvariante 1
(© LOKATION:S)

Variante 2

Die zweite Variante sieht eine großflächigere Gewerbeentwicklung für das Grundstück Berliner Straße 8a vor. Hier wäre eine private Gewerbehofentwicklung denkbar. Ähnlich zum Gewerbehof Nord in Hennigsdorf könnten hier wiederum kleinere Halleneinheiten vermietet werden. Diese Entwicklung setzt eine größere Finanzkraft des Eigentümers bzw. einen Investor voraus. Die Variante geht von einer privatwirtschaftlichen Erschließung der Grundstücksbereiche aus.

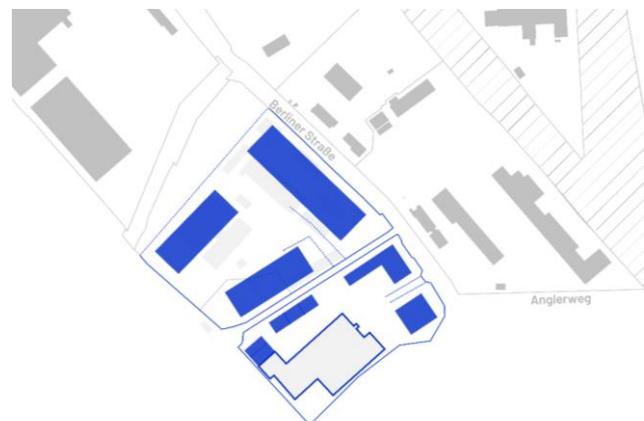


Abbildung 44: Fokusraum 3 – Bebauungsvariante 2
(© LOKATION:S)

Schlussfolgerungen und nächste Schritte

Folgende Maßnahmen werden zur weiteren Entwicklung des Südeingangs vorgeschlagen:



Fortführung Eigentümergespräche

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Erstellung des Entwicklungskonzeptes wurden diverse Gespräche mit Eigentümer:innen geführt. Manche Gespräche fanden bilateral statt, bei manchen war die Stadtverwaltung anwesend und bei manchen konnten Nachbareigentümer:innen zusammengebracht werden. Diese Gespräche sind einerseits für die Verwaltung wichtig, um aktuelle Entwicklungsabsichten zu verfolgen und diese ggf. zu steuern. Andererseits bieten diese für Eigentümer:innen die Chance, eine gemeinsame Entwicklung mit Nachbar:innen anzustoßen und so zum Beispiel Erschließungskosten zu sparen. Daher sollten weitere Gespräche durch die Stadt und das Standortmanagement gesucht und moderiert werden. Unter anderem können die oben vorgeschlagen Nachverdichtungsvarianten Anregung zur weiteren Diskussion bieten.



Entwicklungsberatung für Eigentümer:innen

Das Standortmanagement kann neben der Moderation von Eigentümergesprächen die Erarbeitung von Plänen weiter begleiten, indem es Kontakte zu verschiedenen einzu-beziehen Ämtern und Institutionen (Stadt und Landkreis) herstellt und auf zu beachtende Restriktionen hinweist. Falls Eigentümer:innen Fragen zu Vermarktung und Entwicklungsvorstellungen der Stadt haben, können auch hier Profilierungsüberlegungen zu Teilstandorten kommuniziert und so Ansiedlungen unterstützt werden. Auch in der Kommunikation und Vermittlung zwischen Nachbareigentümer:innen kann das Standortmanagement hinsichtlich einer gemeinsamen Grundstücksentwicklung beraten.

[5. Fazit]

Das vorliegende Entwicklungskonzept bietet eine wichtige Handlungsgrundlage für die Stadtverwaltung zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets Berliner Straße. Die zusammengetragenen Analysen zum Gesamtgebiet sowie zu einzelnen Grundstücken bieten eine gute Informationsgrundlage, sowohl für die Stadtverwaltung und -politik als auch Eigentümer:innen und Unternehmen, um die Gebietsentwicklung weiter zu befördern.

Im Entwicklungskonzept wurden auf der Bestandsaufnahme aufbauend diverse Maßnahmen für das Gesamtgebiet und für die Fokusräume mit unterschiedlichen Träger:innen formuliert. Dieses stellt damit den strategischen Handlungsrahmen für die weitere Gebietsentwicklung dar und kann unter anderem eine Grundlage für Beschlussfassungen der Stadtverordnetenversammlung und die Akquisition von ggf. erforderlichen Fördermitteln sein.

Außerdem sollte der begonnene Dialog mit den Akteuren vor Ort fortgeführt werden, der durch die zahlreichen Gespräche im Rahmen der Bestandsaufnahme mit den privaten Akteuren vor Ort gestartet wurde. Der Stadt Velten und dem Standortmanagement ist daran gelegen, die Anregungen des Entwicklungskonzeptes in Partnerschaft mit den Eigentümer:innen und Unternehmen weiterzuführen und umzusetzen. Eine kooperative Gewerbegebietsentwicklung kann damit Mehrwerte für die Akteure vor Ort als auch die Stadt insgesamt generieren.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets Berliner Straße in der Stadt Velten (© LOKATION:S).....	4
Abbildung 2: Luftbild des Gewerbegebiets Berliner Straße Velten (Quelle: Geobroker LGB, 05/18)..	5
Abbildung 3: Übersicht Untersuchungsgebiet und Teilräume	7
Abbildung 4: INSEK Velten.....	8
Abbildung 5: Ofenfabrik Breitestraße 47 (Quelle: Archiv OKMHB, Velten).....	9
Abbildung 6: Historische Aufnahme des Hafens (Quelle: Stadtwerke Velten)	9
Abbildung 7: Bahnsteig des 1998 stillgelegten Bahnhofs Hohenschöpping von Norden (Quelle: Wikimedia Commons, Uwca).....	9
Abbildung 8: Alliierte Luftaufnahme mit dem KZ-Außenlager Velten, 22. März 1945 (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg).....	10
Abbildung 9: Historische Karte aus dem Jahr 1951 (Quelle: Landkartenarchiv Messtisch 3345)	10
Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Velten mit Änderungen in Teilbereichen	11
Abbildung 11: FNP-Änderungsbereich Berliner Str. 8 D	11
Abbildung 12: FNP-Änderungsbereich Hafen.....	11
Abbildung 13: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 32	12
Abbildung 14 Verkehrserschließung (Quelle: INSEK Velten Fortschreibung 2015)	13
Abbildung 15: Verkehrsstärke (davon Schwerlastverkehr, Quelle: Geoportal Brandenburg 2015)....	13
Abbildung 16: Lärmemissionen des Straßenverkehrs (Quelle: Geoportal Brandenburg 2017).....	13
Abbildung 17: ÖPNV-Anbindung (Buslinie rot, Quelle: memomaps.de CC-BY-SA, Kartendaten Openstreetmap ODbL).....	14
Abbildung 18: Ausschnitt Verkehrsentwicklungsplanung Maßnahmenprioritäten Radverkehr 2013	14
Abbildung 19: Ausschnitt Wasserstraßen- und Luftverkehrsnetz (Quelle: Landkreis Oberhavel (2020): Mobilitätskonzept 2040).....	15
Abbildung 20: Infrastrukturen des Wirtschaftsverkehrs in Brandenburg (Quelle: MIL 2016).....	16
Abbildung 21: Bestehende Gleisanlagen im Gebiet (© LOKATION:S)	17
Abbildung 22: Altlastenstandorte Gewerbegebiet Berliner Straße (Quelle: Altlastenkataster Landkreis Oberhavel, Stand 20.04.2020; © LOKATION:S)	18
Abbildung 23: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)	19
Abbildung 24: Gebäudestruktur Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)	20
Abbildung 25: zentrale Unternehmen und Eigentümerstruktur im Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S).....	21
Abbildung 26: Aktivierbarkeit von Potenzialen im Gewerbegebiet Berliner Straße (© LOKATION:S)	22
Abbildung 27: Themen aus den Gesprächen mit Eigentümer:innen und Unternehmen (Nennung in Zahlen, © LOKATION:S).....	23
Abbildung 28: Luftbild des Fokusraums 1 (Quelle: Geobroker LGB, 05/2018)	38
Abbildung 29: Übersichtskarte des Fokusraums 1 auf Ebene der Flurstücke (© LOKATION:S)	38
Abbildung 31: Blick auf den Eingang zum ehemaligen Produktionsstandort Veltak mit baufälligen Hallen (© LOKATION:S).....	39
Abbildung 31: Blick auf die ALBA-Sortieranlage (© LOKATION:S).....	39
Abbildung 32: Fokusraum 1 – Erschließungsvariante 1 (© LOKATION:S)	41
Abbildung 33: Fokusraum 1 – Erschließungsvariante 2 (© LOKATION:S).....	41
Abbildung 34: Fokusraum 1 – Erschließungsvariante 3 (© LOKATION:S)	42
Abbildung 36: Blick in das Hafenbecken (© LOKATION:S).....	44
Abbildung 36: Luftbild des Hafenbeckens (Geobroker LGB, 05/2018)	44
Abbildung 37: Anrainer des Hafenbeckens (dunkelrot) und des Stichkanals (hellrot) (© LOKATION:S)	44
Abbildung 38: Hafententwicklung - Szenario 1 (© LOKATION:S)	46
Abbildung 39: Hafententwicklung - Szenario 2 (© LOKATION:S)	46
Abbildung 40: Hafententwicklung - Szenario 3	47
Abbildung 41: Luftbild des Fokusraums 3 (Quelle: Geobroker LGB, 05/2018)	49
Abbildung 42: Übersichtskarte des Fokusraums 3 auf Ebene der Flurstücke (© LOKATION:S)	49
Abbildung 43: Fokusraum 3 – Bebauungsvariante 1 (© LOKATION:S)	50
Abbildung 44: Fokusraum 3 – Bebauungsvariante 2 (© LOKATION:S).....	50

Quellenverzeichnis

Landkreis Oberhavel (2020): Altlastenkatasterauszug für das Gebiet Berliner Straße.

Landkreis Oberhavel (2020): Mobilitätskonzept 2040. Kreistagsbeschluss 234/BV/2020 vom 18.11.2020.

Landkreis Oberhavel (2020): Umweltbericht 2020.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)(2016): Wirtschaft und Wirtschaftsverkehr. Online unter: <http://om.team-red.de/mil/index.php?id=11>

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)(2017): Mobilitätsstrategie 2030.

Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (2017): Standortstudie Gewerbegebiet Rosa-Luxemburg Straße / Berliner Straße (unveröffentlicht).

Stadt Velten (2001): Flächennutzungsplan

Stadt Velten (2004): B-Plan Nr. 32 - "Rosa-Luxemburg-Straße 87-121"

Stadt Velten (2014): Handlungskonzept Radverkehr. Bearbeitet von Planungsbüro Richter-Richard.

Stadt Velten (2016): INSEK Velten. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung 2015.

Stadt Velten (2016): Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Velten. Gebietskulisse Aktive Stadtzentren (ASZ).

Stadt Velten (2018): Flächennutzungsplan. Änderungen in Teilbereichen.

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH in Kooperation mit den Ländern Berlin und Brandenburg und der DB Netze AG (2020): i2030. Mobilität in der wachsenden Hauptstadtregion – Chancen und Herausforderungen für die Mobilität in der Hauptstadtregion und resultierende Aufgaben für die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur

Anhang

- verwaltungsintern -

Karte Eigentümer:innen



Übersicht Gesprächstermine

Name Eigentümer:in/Unternehmen	Termin/Telefonat am
Anies, Jürgen	03.02.20
Andreas Dobbeck Tiefbau GmbH	06.02.20
Sabisch, Michael	11.02.20
Havelländische Bau- und Agrodienst GmbH	19.02.20
TIESLA Tief-, Straßen- und Landschaftsbau GmbH	19.02.20
Stadtwerke Velten GmbH	20.02.20
EVV Elektrizitätsversorgungsgesellschaft Velten mbH	20.02.20
Leible, Erhard	24.02.20
Stragies, Friedrich	26.02.20
GREIBO-Chemie GmbH	27.02.20
Tulip Cocoa GmbH & Co. KG	04.03.20
ENRETEC GmbH & Co. Kanalstrasse KG	04.03.20
Rhenus Immobilien GmbH & Co. KG	04.03.20,
AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH	05.03.20
Schilling, Rudolf	09.03.20
Buderus Heiztechnik GmbH	09.03.20
Dunkel, Thomas (Dunkel Baustoff-Recycling-Zentrum oHG)	09.03.20
Stefan und Ramona Rewald Grundstücksverwaltungsgesellschaft GbR	09.03.20
Alkan Hoch- und Tiefbau GmbH	10.03.20
Jacob, Siegfried	12.03.20
ALBA Group plc & Co. KG	24.03.20
GP Günter Papenburg Aktiengesellschaft	15.04.20
Kuhnlein, Bodo	21.04.20
Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH	28.04.20
Projekt-SL GmbH	20.07.20
KOIG Immobiliengesellschaft Velten mbH	21.07.20
deeg GmbH	24.07.20
Hütten Milbrandt Grundbesitz GmbH & Co. KG	24.07.20
Haugg-Raschke Grundstücksverwaltungs-GbR	29.07.20
Hagemann	06.08.20
Stini, Rene (Vertreter Fam. Jung-Schulz)	06.08.20
nonvos GmbH	06.08.20
Juno Immobilien AG	01.09.20
Trelleborg Holdings Germany GmbH	27.10.20

Grundstückssteckbriefe

