

Landesplanerisches Konzept

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



Foto: IMAGO / CHROMORANGE

Vorstellung der Ergebnisse

# Gliederung



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

# Herausforderungen und Zielstellungen

# Ausgangssituation und Zielstellungen



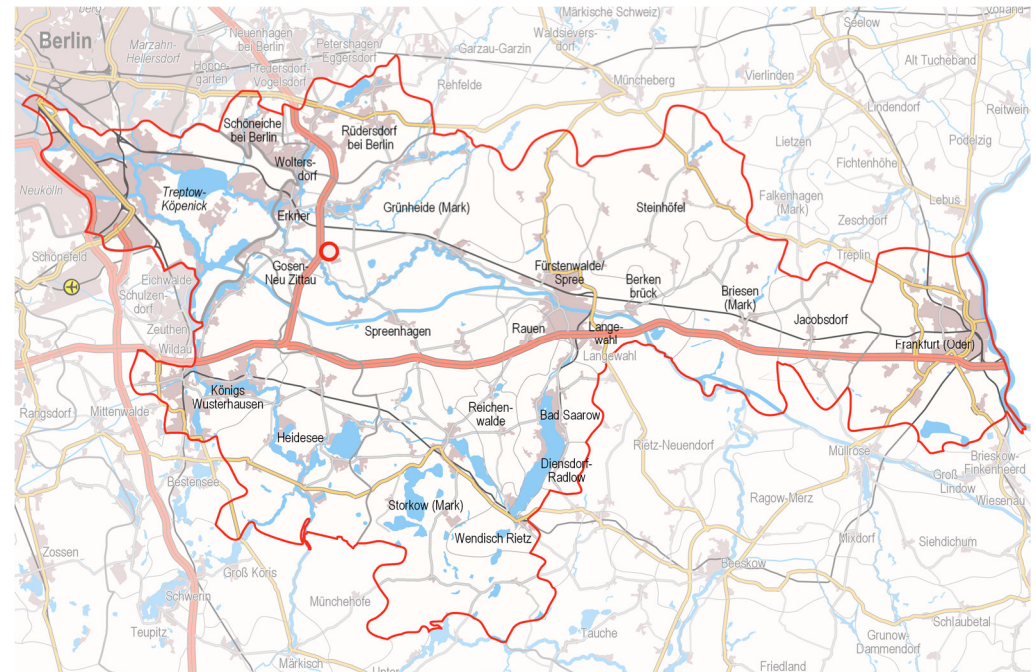
- Ankündigung zum Bau der Gigafactory: offene Fragen nach den Folgen für die Region
- Zeitdruck zur Klärung dieser Fragen („Tesla-Time“)
- Fokus auf Tesla-induzierte Entwicklungen → kein allgemeines „Entwicklungskonzept Berlin/Ostbrandenburg“
- Konzentration auf die landesplanerischen Herausforderungen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

# Kooperationsraum und Begleitung des Prozesses durch die Kommunen

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

→ Der Einzugsbereich für Zulieferer und Arbeitskräfte geht deutlich über diesen Raum hinaus.

→ Aber: Aus landesplanerischer Sicht soll das mit Tesla verbundene künftige Wachstum und der damit einhergehende Siedlungsflächenmehrbedarf weitgehend im abgegrenzten Kooperationsraum umgesetzt werden.

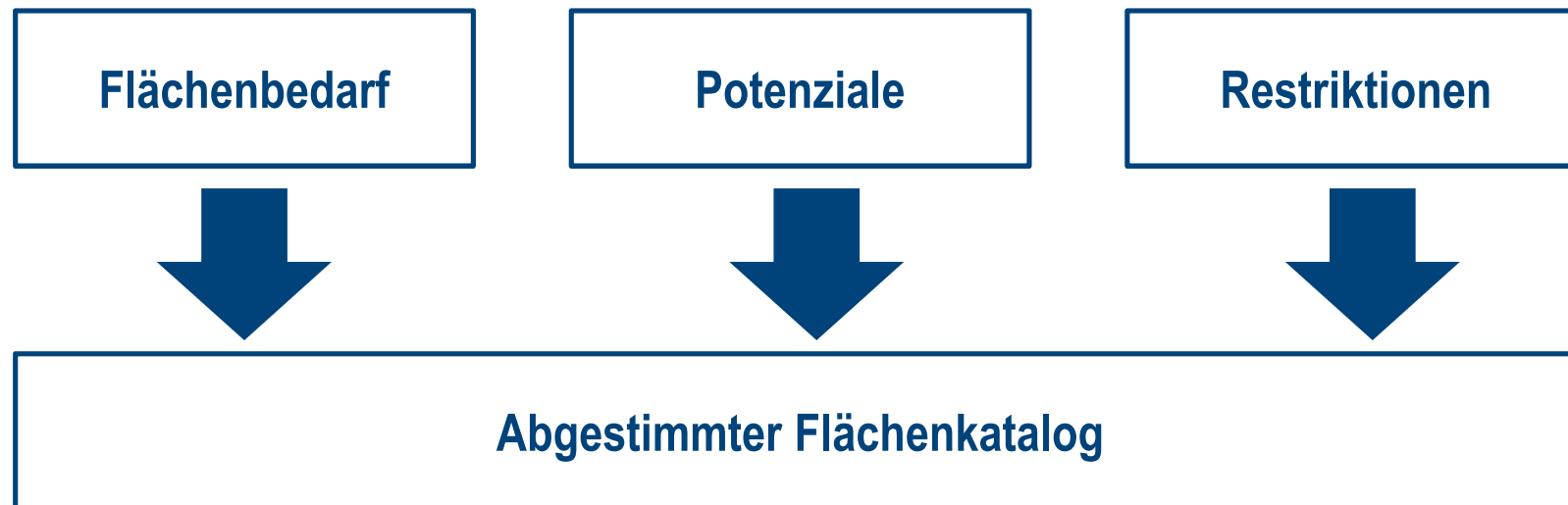


Quelle: LBV

# Vorgehensweise

Zwei grundlegende Betrachtungsschritte, anhand der von Tesla vorgesehenen Bauabschnitte:

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



# Ergebnisse

1. Abschätzung der Zuzüge und des entstehenden Bedarfs an Wohnraum

# 1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum

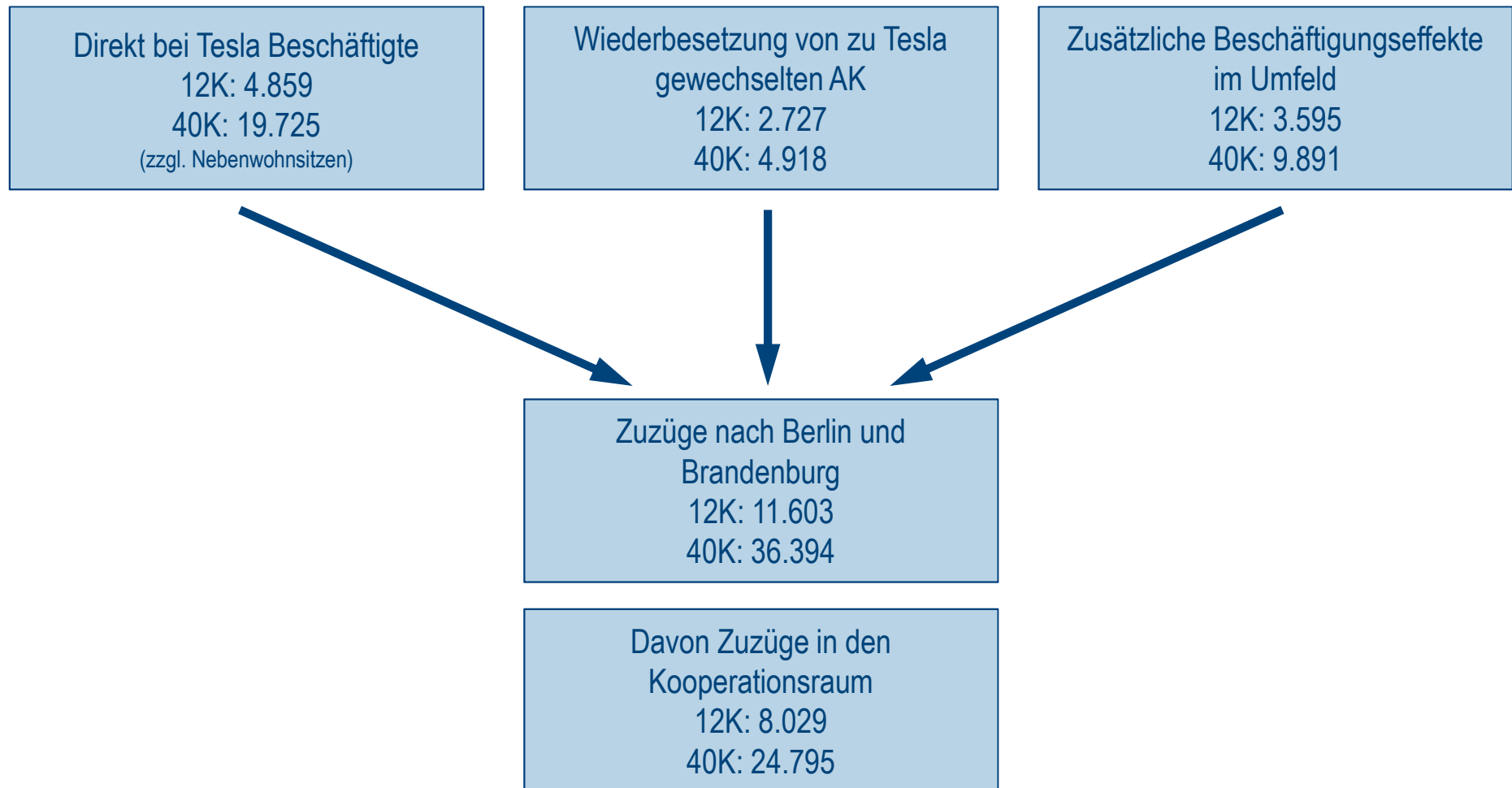
Wichtig: Annahme eines maximalen Zuzugsszenarios

## Grundlagen der Abschätzung:

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

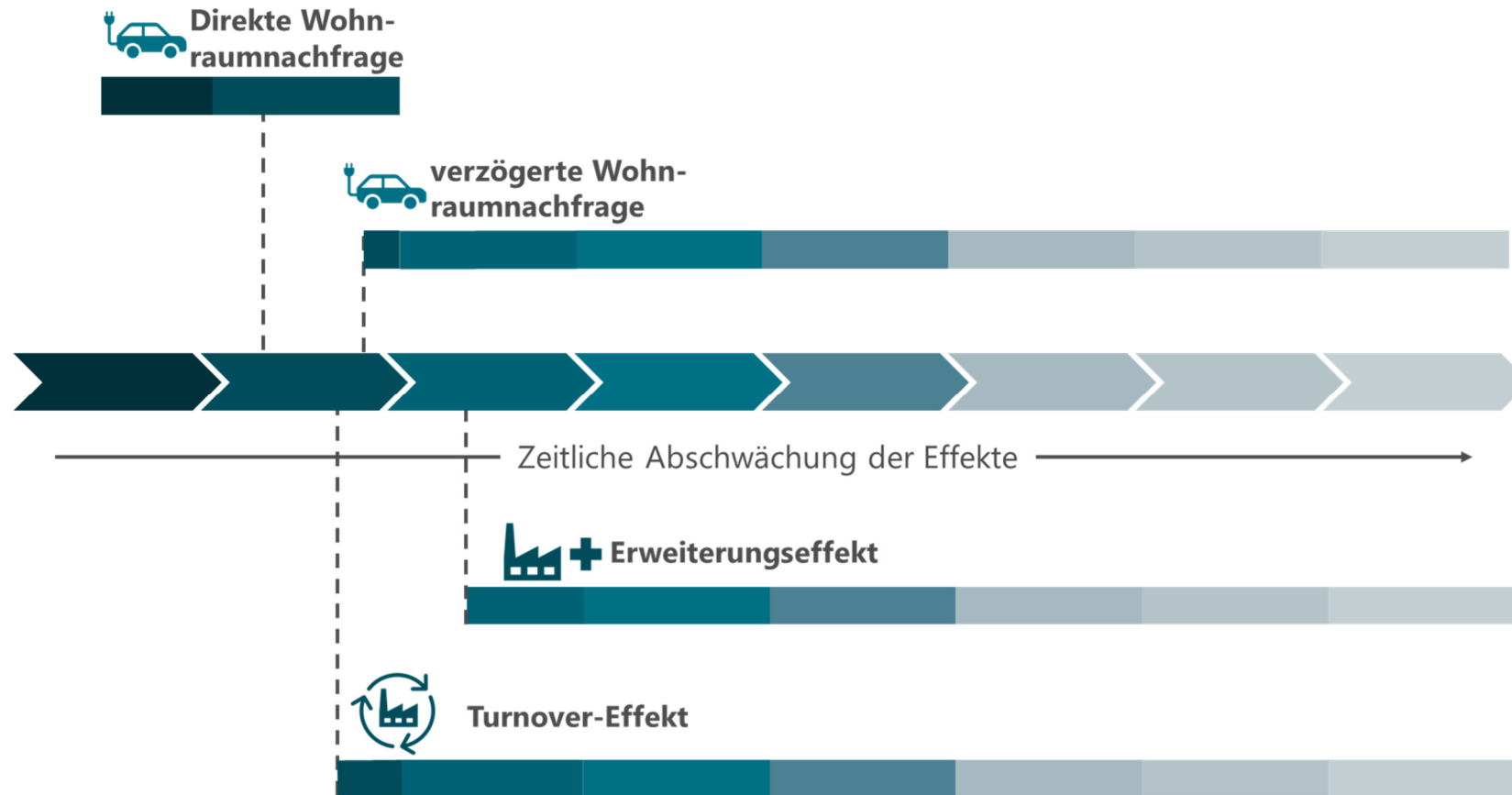


# 1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum



# 1. Durch Tesla ausgelöste Bedarfe an neuem Wohnraum

## Zeitlicher Ablauf der Zuzüge



Quelle: CIMA GmbH

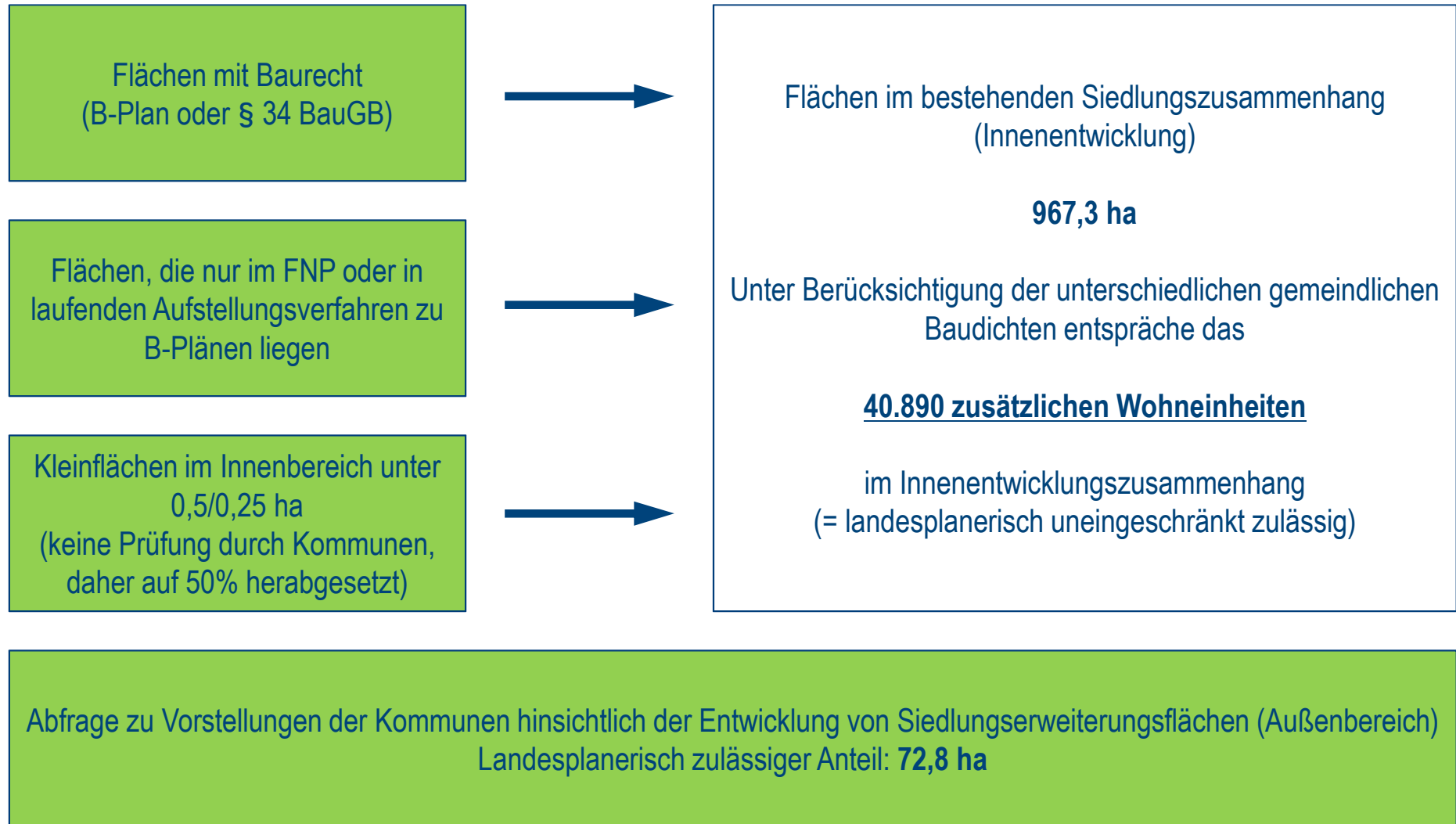
# Ergebnisse

## 2. Potenzialflächen zur Schaffung von neuem Wohnraum in der Region

## 2. Entwicklungsfähige Wohnbaupotenzialflächen der Region

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

## 2. Entwicklungsfähige Wohnbaupotenzialflächen der Region



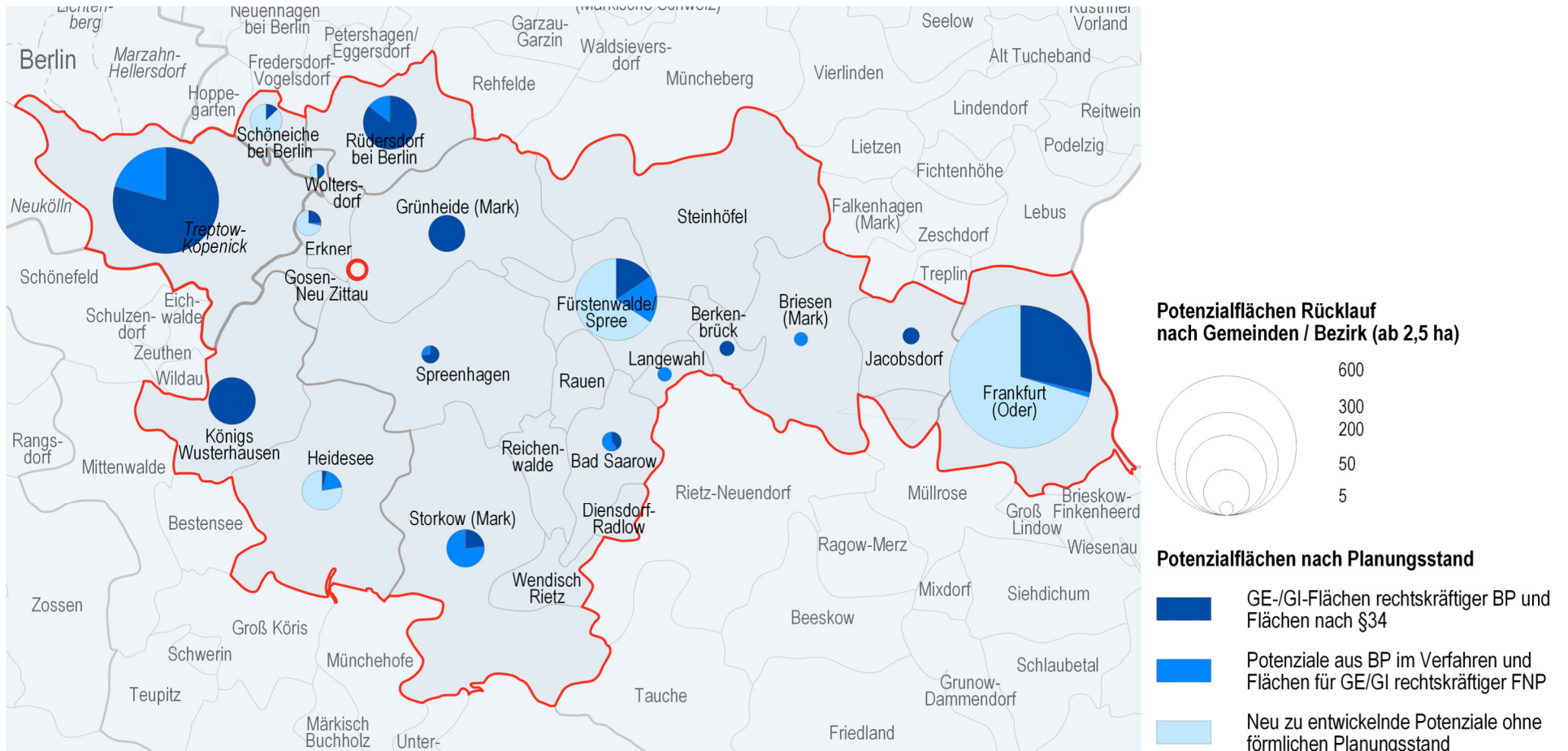
# Ergebnisse

## 3. Verfügbare Gewerbeflächen in der Region

### 3. Verfügbare Gewerbeflächen der Region

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

# 3. Verfügbare Gewerbeflächen der Region



Quelle: LBV



# Handlungserfordernisse

# Abgeleitete Maßnahmen



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

# Fazit

## 5. Gesamtfazit

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

## Weitere Informationen:

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

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

Tel. 0331 / 866-8750

Fax 0331 / 866-8703

[timo.fichtner@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:timo.fichtner@gl.berlin-brandenburg.de)

[www.gl.berlin-brandenburg.de](http://www.gl.berlin-brandenburg.de)