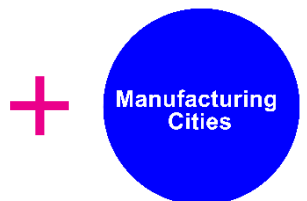




LOKATION: S

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT TREPTOW-KÖPENICK

im Auftrag des



IMPRESSUM

Auftraggeber

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Rudower Chaussee 4-6
12489 Berlin

Betreuung und Federführung

Fachbereich Stadtplanung
Annette Berfelde

In Zusammenarbeit mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung
Andrea Engel
Nadine Ranft

Auftragnehmer

LOKATION:S
Partnerschaft für Standortentwicklung
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Manufacturing Cities
Stadtentwicklung & Beratung
Mokrystraße 15
21107 Hamburg

Bearbeiter:Innen

Torsten Wiemken
Kai Michael Dietrich
Paul Gallep
Navneet Kaur
Ronja Kelch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bezirkliche Flächen für die Wirtschaft im Fokus	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Ziele und Zweck	7
1.3	Verortung im Berliner Planungssystem.....	9
1.4	Verfahren und Methodeneinsatz	10
2	Analyse	14
2.1	Strukturanalyse und Ausgangslage	14
2.2	Plan 1 - Aktuelle tatsächliche Flächennutzung.....	17
2.3	Analyse und Bewertung der Flächennachfrage.....	29
2.4	Plan 2 - Weiterentwicklung von Flächen.....	45
3	Leitlinien und Ziele der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick.....	50
4	Wirtschaftsflächenkonzeption	55
4.1	Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien.....	55
4.2	Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen	62
5	Ausblick.....	71
	Quellenverzeichnis	72
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	73

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

B-Plan - Bebauungsplan
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
BEP - Bereichsentwicklungsplanung
Berlin Partner - Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH
EpB - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich
F&E - Forschung und Entwicklung
FNP Berlin - Flächennutzungsplan Berlin
GE - Gewerbegebiet
GE(e) - eingeschränktes Gewerbegebiet
GI - Industriegebiet
GI(e) - eingeschränktes Industriegebiet
HTW - Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
IPW - Innovationspark Wuhlheide
KEP - Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030
Leiffaden - Leiffaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)
MIV - motorisierter Individualverkehr
ÖPNV - öffentlicher Personennahverkehr
SenStadtWohn - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 12/2021,
SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ab 2022
SenUMVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz
SenWiEnBe - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
Seveso III - Seveso-III-Richtlinie (zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen)
SGA - Straßen - und Grünflächenamt
SIKo - Soziales Infrastruktur-Konzept
StEP - Stadtentwicklungsplan
SPNV - Schienengebundener Personen-Nahverkehr
TGS - Technologie- und Gründerzentrum Schöneweide
WiFö- Wirtschaftsförderung BA TK
Wiko - Wirtschaftsflächenkonzept
WISTA - WISTA Management GmbH
ZEHK - Zentren- und Einzelhandelskonzept

1 BEZIRKLICHE FLÄCHEN FÜR DIE WIRTSCHAFT IM FOKUS

1.1 Anlass

Das wirtschaftliche Wachstum sowie die Attraktivität Berlins als Wohn- und Arbeitsstandort haben in den vergangenen Jahren zu einer gestiegenen Nutzungskonkurrenz geführt. Aus dieser Dynamik ergeben sich zunehmend Flächenkonkurrenzen zwischen den Funktionen Wohnen, soziale und technische Infrastruktur und Gewerbe wie Büro, Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe sowie Groß- und Einzelhandel.

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verknappert und somit zu deutlich höheren Gewerbemieten sowie Grundstückspreisen geführt. Die zunehmende Flächenknappheit in Verbindung mit steigenden Preisen führt dazu, dass der Bezirk Treptow-Köpenick vermehrt in den Fokus von bisher vor allem auf die Berliner Innenstadt orientierten Entwickler:Innen und anderen Marktakteuren geraten ist. Zudem hat eine Reduzierung des Gewerbeflächenbestands und der Gewerbeflächenpotenziale im Bezirk stattgefunden, zum Beispiel am Segelfliegerdamm oder am Eisenhutweg/Johannisthal.

Ähnlich wie in den innerstädtischen Bezirken, sind auch im Bezirk Treptow-Köpenick vor allem Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks zunehmend von Verdrängungsprozessen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen. Dabei ist festzustellen, dass nicht nur andere Nutzungen wie Wohnen in Konkurrenz zu ansässigen gewerblichen Nutzungen treten, sondern auch eine wachsende Konkurrenz zwischen den verschiedenen gewerblichen Nutzungen zu Verdrängungsprozessen innerhalb dieses Bereichs führen. Lokal orientierte, kleine und mittelständisch geprägte gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerk, Baugewerbe) können sich immer weniger gegenüber renditestärkeren Nutzungen (wie Büro und Einzelhandel) durchsetzen, es findet an verschiedenen Standorten eine „Gewerbe-Gentrifizierung“ statt.

Darüber hinaus sind aufgrund der COVID-19-Pandemie schwer prognostizierbare Verschiebungen des Immobilienmarktes, vor allem bei der Nachfrage nach Büro- und Ladenflächen, zu erwarten. Perspektivisch wird sich die Konkurrenz um die Gewerbeflächen im Bezirk und der Gesamtstadt jedoch verschärfen, da die kurzfristig verfügbaren gewerblichen Potenzialflächen des Landes für die kurzfristige Flächennachfrage (bis 2030) nicht ausreichen (vgl. StEP Wirtschaft 2030)¹.

¹ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), Senatsbeschluss vom 30. April 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Diese und weitere Herausforderungen bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen, denen sich das vorliegende Konzept widmet, illustriert die folgende Grafik:

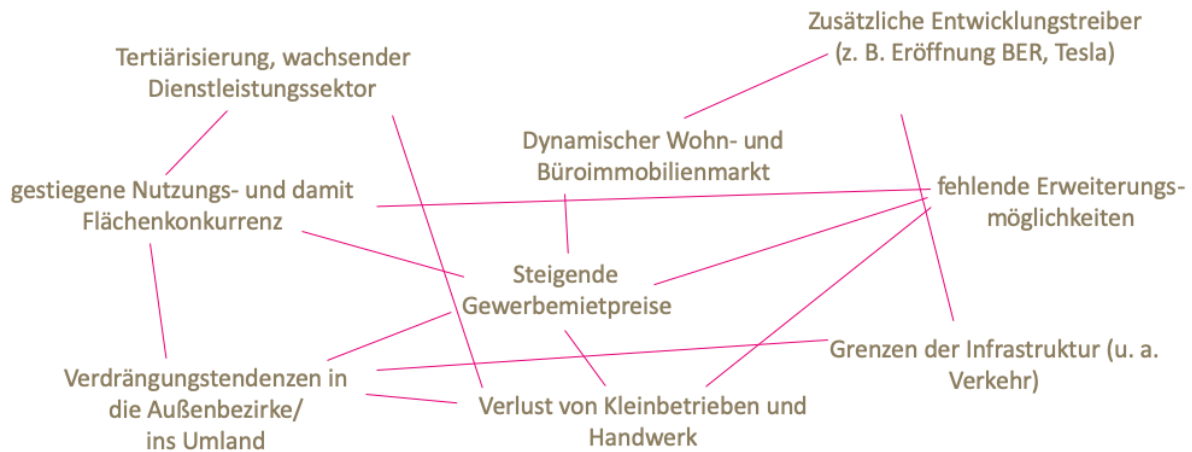


Abbildung 1: Herausforderungen für die Wirtschaftsflächenentwicklung und deren Konzeption (eigene Darstellung)

Derzeit sind im Bezirk in den Gebieten mit Ausrichtung auf produktionsgeprägte Nutzungen (EpB-Gebiete)² noch circa 51 % un- oder untergenutzte Flächen (rd. 128 Hektar von rd. 251 Hektar der EpB-Gebiete) entwickelbar. Auch in Teilen der gewerblichen Bestandsgebiete sind noch große ungenutzte Flächenpotenziale vorhanden, so dass sich das Potenzial an un- oder untergenutzten Gewerbeflächen in Treptow-Köpenick auf insgesamt circa 318 Hektar summiert.

Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Treptow-Köpenick erstmalig ein Wirtschaftsflächenkonzept zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der bezirklichen Flächen für die Wirtschaft als ein Baustein einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik erarbeitet. Grundlage für die inhaltliche Bearbeitung im Bezirk Treptow-Köpenick ist der in Ergänzung des StEP Wirtschaft unter Beteiligung der Bezirke entwickelte, berlinweit einheitliche Leitfaden „bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte“³.

Das vorliegende Konzept dient der Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung und der Sicherung von bestehenden Gewerbeflächen in Treptow-Köpenick. Es soll sowohl den Bedarfen der ansässigen Unternehmen als auch weiteren Flächeninteressenten gerecht werden und damit den Bezirk als bedeutenden Wirtschafts- und Produktionsstandort in Berlin stärken.

² Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030- Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Wirtschaft 2030), Senatsbeschluss vom 30. April 2019

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, März 2020.

1.2 Ziele und Zweck

Das Instrument des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes dient der bezirklichen Verwaltung und Politik als ein Instrument bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenvorsorge, -aktivierung und -sicherung sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene Strategien und Maßnahmen.

Die wesentlichen Zielsetzungen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge werden bereits im StEP Wirtschaft 2030 aus gesamtstädtischer Sicht benannt:

- „Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen des FNP und StEP Wirtschaft als auch gewerblich genutzter Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP und StEP durch die Schaffung von Planungsrecht.
- Prüfung und Beschreibung weiterer Instrumente der Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.
- Sicherung von innerstädtischem Gewerbe und Erhalt der Nutzungsmischung bzw. der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Definition von Räumen, die geeignet sind, produktionsnahe Dienstleistungs- und Büronutzung zu integrieren und den Entwicklungsdruck dieser Nutzungen in der inneren Stadt abzdämpfen.
- Sicherung eines Flächenanteils für produzierendes Gewerbe. Hier ist insb. dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur entgegenzuwirken.
- In den Gebieten des EpB sind Ansiedlungsbegehren und der Vergrößerung von gebietsfremden Branchen (insbesondere Einzelhandel) entgegenzuwirken.
- Definition von Gebieten und Standorten, in denen die Flächeneffizienz gewerblicher Nutzung durch Nachverdichtung gesteigert werden kann sowie Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen.
- Definition von neu zu entwickelnden oder zu revitalisierenden Gebieten inklusive der Erarbeitung weiterer Verfahrensschritte und Prüfaufträge“.

Auf bezirklicher Ebene sollen die Ziele der Stadtentwicklungsplanung (StEP) über ein bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) konkretisiert und um standortbezogene Strategien und Maßnahmen ergänzt werden. Im Fokus stehen hier neben den im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten und im StEP Wirtschaft erfassten gewerblichen Bauflächen nunmehr auch die gewerblichen Standorte in Misch- und Wohnbauflächen.

Das Konzept soll damit dazu beitragen, die Wirtschaftsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick zu stärken und eine transparente Wirtschaftspolitik auch nach außen zu vermitteln.

Das entspricht der bereits seit längerem bestehen Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung zur Sicherung von Gewerbeflächen im Bezirk. Über ein „Konzept der Gewer-

beflüchensicherung“⁴ sollte „die weitere Entwicklung und Profilierung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie deren Sicherung und Bestandspflege im Bezirk planerisch vorbereitet und die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan überprüft werden“. Hierzu sollten „gemeinsam mit Unternehmen, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Gewerkschaften und Wissenschaft Ziele verabredet sowie Reserven für Industrie- und Gewerbeansiedlungen neu überprüft und dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden“ (vgl. ebd.).

So war zunächst die systematische Erfassung der bestehenden Gewerbegebiete (Ist-Situation) ein zentraler Baustein der Erarbeitung des vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzeptes. Dabei wurden die Bestandsentwicklung in Hinblick auf eine strategische Flächenvorsorge überprüft und Maßnahmen abgeleitet, durch die Flächenreserven bzw. -potentiale (re)aktiviert und bestehende Nutzungen intensiviert werden können. Die Priorisierung der Flächenentwicklung ist ein weiteres Ziel der Konzeption.

Das Wirtschaftsflächenkonzept bildet nicht zuletzt eine Orientierung und die Grundlage für die Steuerung von Ansiedlungen verschiedener Nutzungen. Die konzeptionellen Aussagen zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung können als Leitlinie und Handlungsleitfaden für umsetzungsorientierte Aktivitäten der Aufwertung und Profilierung vorhandener sowie zukünftiger Wirtschaftsflächen verstanden werden. Gleichzeitig stellt das Wirtschaftsflächenkonzept Transparenz über die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung her. Es kann damit als eine Grundlage für Unternehmensentscheidungen zur Erweiterung und Ansiedlung dienen.

Zusammenfassend lassen sich zentrale Zieldimensionen für das Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick identifizieren, die die nachfolgende Abbildung in übersichtlicher Form wiedergibt.

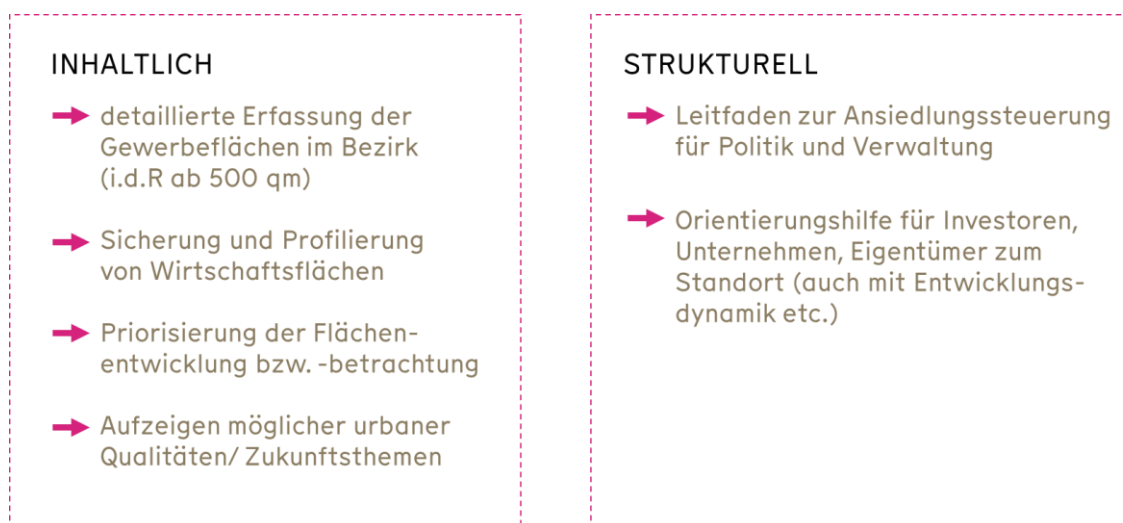


Abbildung 2: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Treptow-Köpenick (eigene Darstellung)

⁴ BVV Beschluss 0848/47/16 vom 23.06.2016, Drs.Nr. VII/1291 - „Konzept zur Gewerbesicherung“

1.3 Verortung im Berliner Planungssystem

Auf der gesamtstädtischen Ebene gibt der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)⁵ als vorbereitender und behördenverbindlicher Bauleitplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung und damit die Verteilung u. a. von gewerblich und gemischt genutzten Bauflächen vor. Es wurden mit dem aktuellen StEP Wirtschaft 2030⁶ strategisch-planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Flächenvorsorge, Flächenaktivierung und Flächensicherung von Gewerbe geschaffen (i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Auf bezirklicher Ebene konkretisiert das Wirtschaftsflächenkonzept die gesamtstädtischen Planungen. Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) gleicht er die gesamtstädtischen Planungen sowie den Planungen in Zuständigkeit des Bezirks Treptow-Köpenick ab und konkretisiert diese. Über die im Flächennutzungsplan dargestellten und im StEP Wirtschaft 2030 erfassten gewerblichen Bauflächen hinaus, wurden zum Beispiel auch gewerbliche Standorte in Misch- und Wohnbauflächen in die Betrachtung einbezogen. Das Wirtschaftsflächenkonzept zeigt im Ergebnis geeignete Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele für die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick auf.

Das Wirtschaftsflächenkonzept soll als ein fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) beschlossen werden. Damit ergänzt das Wirtschaftsflächenkonzept bereits bestehende Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung wie das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK), das Radwegekonzept, die Uferkonzeption oder das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo).

Mit Beschluss zuständiger bezirklicher Gremien gemäß Ausführungsvorschriften (AV-BEP)⁷ erlangt das Wirtschaftsflächenkonzept verwaltungsinterne Bindungswirkung als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 BauGB und ist somit in der verbindlichen Bauleitplanung im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

⁵ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

⁶ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), SenStadtWohn, Senatsbeschluss 30. April 2019

⁷ Ausführungsvorschriften zu § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) - AV BEP; 6. Februar 2017 (Abl. 28.04.2017 S 1772), erneut erlassen November 2021 (Abl. 23.12.2021 S.5545).

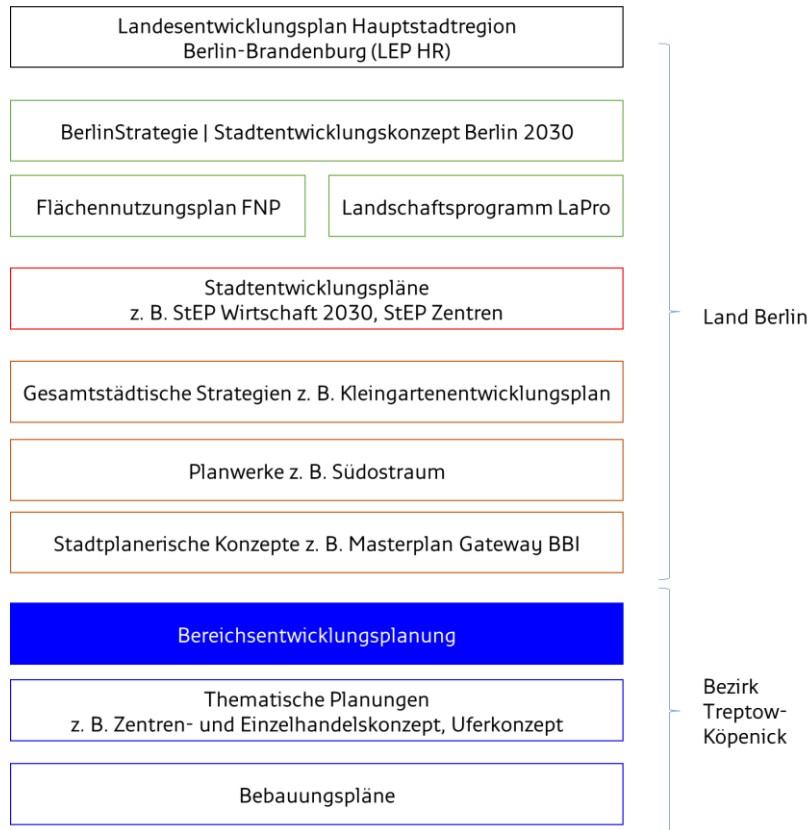


Abbildung 3: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)

1.4 Verfahren und Methodeneinsatz

Die Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes für den Bezirk Treptow-Köpenick umfasste eine Analyse- und Konzeptionsphase, die aus unterschiedlichen Planungs- und Abstimmungsschritten bestand. Als Grundlage und Orientierung für die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes diente der Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (März 2020)⁸, der auf die spezifische Situation im Bezirk abgestimmt wurde.

Zentrales Ergebnis des Wirtschaftsflächenkonzeptes sind vier aufeinander aufbauende Plandarstellungen (Plan 1 bis 4). Diese umfassen im Wesentlichen das Ergebnis der Bestandsanalyse (Plan 1), dessen Analyse zur Weiterentwicklung der Flächen(potenziale) (Plan 2), die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien (Plan 3) sowie das Handlungskonzept mit Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4). Die Vorgehensweise und Inhalte der jeweiligen Pläne werden in den zugehörigen Kapiteln näher erläutert.

⁸ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Leitfaden Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

Zudem wurden für ausgewählte Standorte sogenannte „Standortpässe“ abgestimmt, die detailliertere Informationen und Aussagen für die künftige behördeninterne Arbeit insbesondere der Wirtschaftsförderung beinhalten, jedoch nicht Teil der Beschlussfassung sind.

Es wurde bei der Bearbeitung auf einen Methodenmix gesetzt, der u. a. aus Vor-Ort-Bestandsaufnahmen durch den Auftragnehmer, aus deren kartografischer Digitalisierung, Bearbeitung und Auswertung sowie aus qualitativen Methoden wie Expertengesprächen bestand. Die erfassten Daten und Informationen stehen dem Bezirksamt auch über die Erstellung des vorliegenden Konzepts (Entwurf) hinaus zur weiteren Bearbeitung in digitaler Form zur Verfügung.

Mithilfe von leitfadengestützten Fachgesprächen konnten fachliche Interessenvertreter:Innen, wie z. B. IHK und Berlin Partner sowie Gebietsmanagements und Verwalter:Innen von Standorten, z. B. WISTA Management GmbH (Adlershof) und Corona Hausverwaltung (IPW, TGS), interviewt werden. Daneben wurden Gespräche u. a. mit Nachbarbezirken (Neukölln, Lichtenberg) sowie verschiedenen Senatsverwaltungen geführt. Die Liste der Interviewpartner:Innen ist dem Anhang zu entnehmen.

Über den gesamten Bearbeitungsprozess erfolgte ein intensiver Abstimmungs- und Beteiligungsprozess. Neben dem direkten Austausch zwischen dem Fachbereich Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung und dem beauftragten Dienstleister, wurden gemeinsam mit den betroffenen Senatsabteilungen (SenSBW⁹, SenWiEnBe) in einem „Steuerungsgremium“ regelmäßige Sitzungen durchgeführt, um sowohl die Vorgehensweise als auch die Ergebnisse von Analyse und Konzeption zu besprechen und zu reflektieren. Die Beteiligung an der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Treptow-Köpenick erfolgte darüber hinaus zielgruppenorientiert und themenfokussiert. Das bedeutet, dass v. a. über den „Begleitkreis“, bestehend aus unterschiedlichsten Vertreter:Innen aus Fachämtern des Bezirks, der Senats-ebene sowie weiteren Akteur:Innen aus Politik und Wirtschaft, eine stetige Information und Mitwirkung am Erarbeitungsprozess sichergestellt wurde. Eine Liste der Vertreter:Innen der zentralen Gremien, des Steuerungsgremiums und des Begleitkreises, ist ebenfalls im Anhang zu finden.

Der Entwurf des Wirtschaftsflächenkonzeptes sowie das weitere Verfahren wurde den Ausschüssen der BVV (Stadtentwicklung und Bauen sowie für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Bürgerdienste) in einer gemeinsamen Sitzung vorgestellt (8/2021). Damit konnte sowohl die Information der Öffentlichkeit als auch die Beteiligung der tangierten Fachstellen in den Bezirksämtern und Senatsverwaltungen sowie weiteren Trägern öffentlicher Belange (TÖB) vorbereitet werden.

⁹ Bis 12/2021 SenStadtWohn

Die Information der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte vom 04. bis zum 31. Oktober 2021 auf dem Portal mein.berlin.de. Neben der Information zu den wichtigsten Inhalten und zum Bearbeitungsstand besteht hier die Möglichkeit der Einbringung von Hinweisen, Anmerkungen und Fragen. Ein Kurzfilm, der in Zusammenarbeit mit dem Büro für Bürgerbeteiligung erstellt wurde, dokumentierte das Vorhaben und gibt Einblick in die Ziele und die Vorgehensweise des Wirtschaftsflächenkonzepts. Die Abfrage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte weitgehend parallel.

Nach Abschluss der Beteiligung der TÖB und Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Information der Öffentlichkeit floss das Ergebnis der Abwägung die finale Erarbeitung des Konzeptes ein. Hierzu wurde das Einvernehmen mit der Senatsverwaltung hergestellt.

Abschließend wird das Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick als Beschlussvorlage innerhalb des Bezirksamts abgestimmt und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Darstellung verdeutlicht die jeweiligen Teilschritte und das methodische Vorgehen. Zudem umfasst sie die parallel durchgeführten Abstimmungen und den Beteiligungsprozess.

2 ANALYSE

Ein Ziel des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist es, den Bestand an Wirtschaftsflächen im Bezirk zu erfassen und mit dem bestehenden und zukünftigen Flächenbedarf abzugleichen. Für diese Bewertung ist daher zunächst eine Bedarfsabschätzung erforderlich (Kapitel 2.1), bevor diese mit der tatsächlichen Flächennutzung gespiegelt wird (Kapitel 2.2). Im Anschluss daran steht die Frage im Fokus, welche Wirtschaftsflächen wie weiterzuentwickeln sind und wo sich somit Handlungserfordernisse für die Verwaltung ergeben (Kapitel 2.3). Eine abschließende zusammenfassende Bewertung der Bestandsstruktur und der Ausgangssituation (Kapitel 2.4) bildet die Grundlage für die nachfolgende Konzeption.

2.1 Strukturanalyse und Ausgangslage

Branchenbezogene Gewerbestruktur und Standortfaktoren

Ausgehend von seiner Industriegeschichte zeichnet sich der Bezirk Treptow-Köpenick bis heute durch einen starken gewerblich-industriellen Schwerpunkt aus. Hier finden sich historisch gewachsene Stockwerksfabriken, Erlebnisfabriken, moderne CoWorking Spaces, renommierte Kunst-, Kultur- und Medienstätten sowie wichtige Standorte für Forschung und Entwicklung.

Die seit vielen Jahren von der öffentlichen Hand geförderte Etablierung von Technologie- und Innovationsparks bietet ansässigen und interessierten Unternehmen attraktive Rahmenbedingungen und positive Zukunftsperspektiven. Der Standort Adlershof nimmt unter den Standorten eine herausragende Bedeutung ein, da hier eine umfangreiche Ansiedlung von Wissenschaftseinrichtungen und Unternehmen aus mehreren Branchen in Technologiezentren unter einer Dachmarke gelungen ist. Daneben wirkten Entwickler:Innen und Eigentümer:Innen an der Standortprofilierung durch die Etablierung von Einzelmarken mit, wie z. B. die Bouchéhöfe¹⁰, das Spreeknie, das Funkhaus Nalepastraße oder der Innovationspark Wuhlheide (IPW).

Insbesondere die Entwicklung des Flughafens Berlin Brandenburg BER und dessen Umfelds werden einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen im gesamten Berliner Südost-Raum nach sich ziehen. Hier bestehen noch aktivierbare Flächenangebote im Bezirk u.a. im Businesspark Berlin. Auch an anderen Stellen im Bezirk können noch neue Flächenangebote im Einzugsbereich des Flughafens geschaffen werden (z. B. Johannistal, Glienicker Weg/Grünauer Straße).

¹⁰ Der Bezirk unterstützt hier die veränderten Planungsziele von Wohnen zu Gewerbesicherung. Der Standort ist im aktuellen Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030 noch als Wohnbaupotenzial ausgewiesen und entsprechend im WoFIS als Potenzial erfasst ist. Dies stellt einen Dissens dar, der durch eine Streichung des Standortes aus dem WoFIS behoben werden soll.

Daneben gilt es jedoch auch für die zahlreichen kleinen und mittleren produzierenden Betriebe und Handwerksunternehmen geeignete und finanzierbare Standorte dauerhaft zu sichern und neu zu entwickeln, gerade auch in integrierten Lagen.

Durch die unterschiedlichen Lagequalitäten zwischen integrierten Standorten in Alt-Treptow bis hin zu Großstandorten am Stadtrand in Bohnsdorf genießen die ansässigen Unternehmen im Bezirk vielfältige Standortqualitäten. Insbesondere die Nähe zu Spree und Dahme stellt für viele wasseraffine Betriebe (u. a. in den Bereichen Bootsbau/-handel, damit verbundene handwerkliche Nutzungen, Wassersport) einen wichtigen Standortfaktor mit Alleinstellungsmerkmal dar bzw. eröffnet für viele Betriebe einen weiteren Transportweg über das Wasser.

Dynamik der Erwerbstätigkeit

Im Zeitverlauf der letzten Jahre lässt sich eine positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt festhalten. Der Anteil der Erwerbstätigen an der Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen ist in den vergangenen Jahren im Mittel sowohl im Bezirk als auch in der Gesamtstadt gestiegen. Die Erwerbstätigenquote entwickelte sich dabei auf einem höheren Niveau als im Land Berlin (vgl. Abbildung 5).

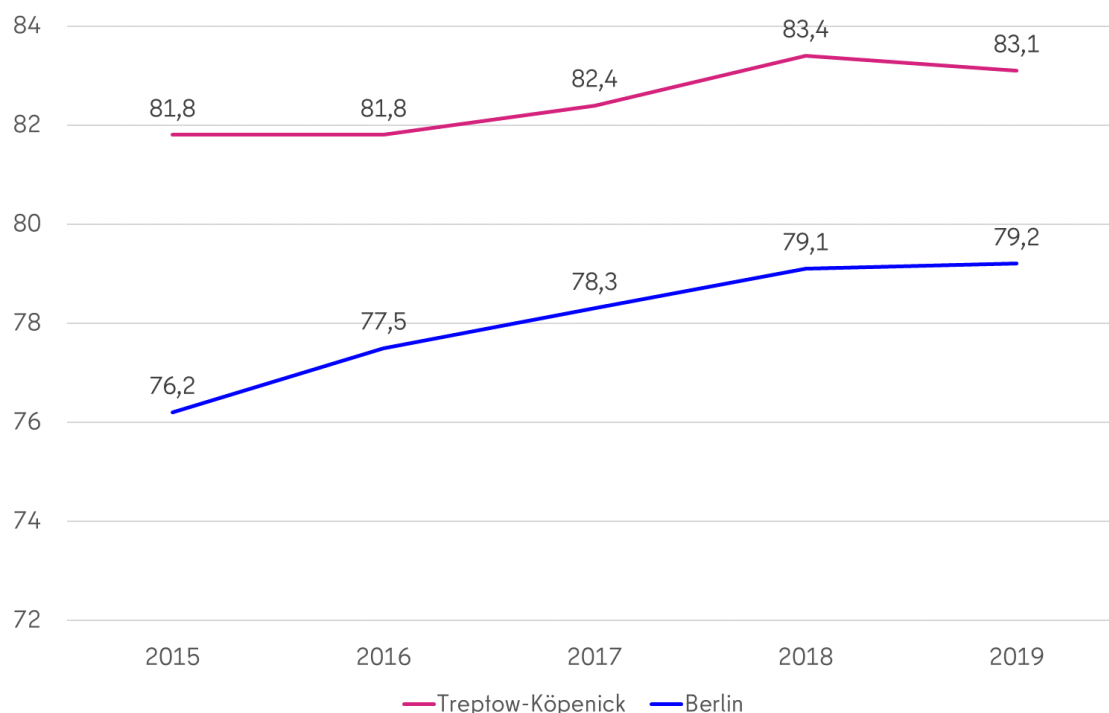


Abbildung 5: Entwicklung der Erwerbsquote (Prozentanteil der Erwerbspersonen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung dieser Altersgruppe) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Entsprechend der positiven Entwicklung zwischen 2015 und 2019 hat die Anzahl der Erwerbstätigen um 19 % von 124.600 Personen auf 148.400 Personen zugenommen (siehe Abbildung 6). Die Anzahl der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe ist seit 2015 um 38 % gewachsen. Auch die Anzahl der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+14 %) sowie in sonstigen Dienstleistungen (+18 %) hat deutlich zugenommen.

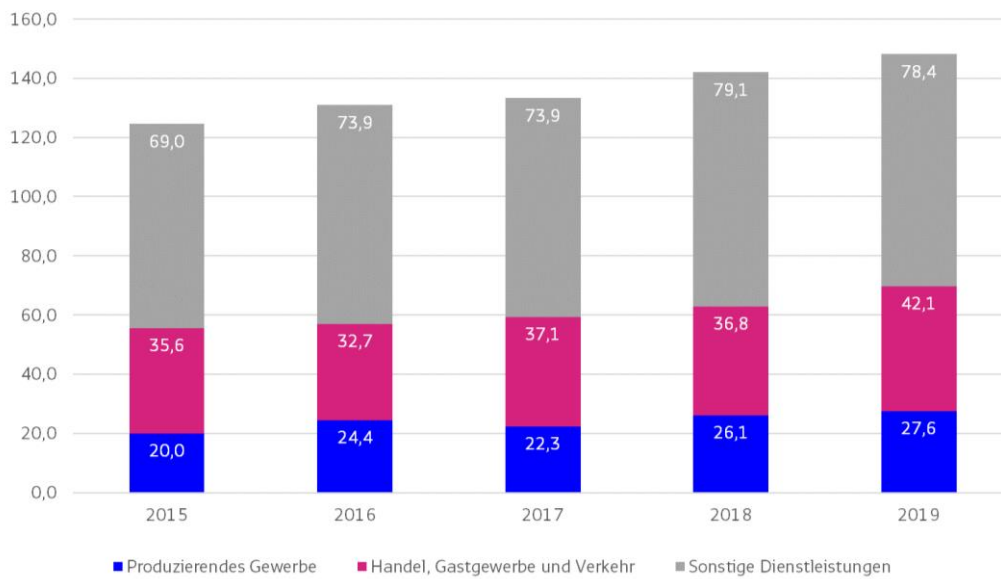


Abbildung 6: Entwicklung der Erwerbstätigen in Treptow-Köpenick nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019, in Tausend (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

Vergleicht man die Erwerbstätigen nach Wirtschaftsabschnitten wird deutlich, dass über die Hälfte der Erwerbstätigen in der Branche der sonstigen Dienstleistungen tätig sind, gefolgt vom Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 28 %. Der Anteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor ist im Bezirk jedoch geringer als im Land Berlin (53% i. Vgl. zu 58%). Allerdings ist der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe in Treptow-Köpenick höher als in der Gesamtstadt (19% i. Vgl. zu 14%) (vgl. Abbildung 7).

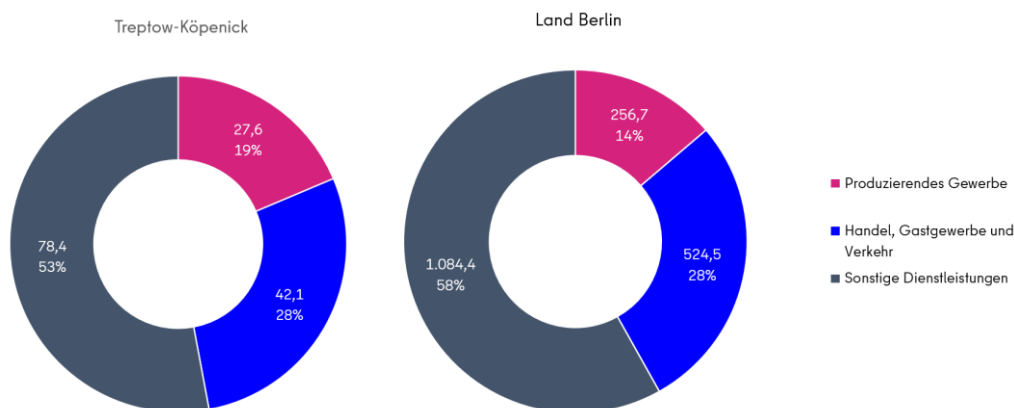


Abbildung 7: Erwerbstätige 2019 nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

In der Tendenz spiegelt sich die Erwerbstätigenentwicklung auch in der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen nieder (siehe Kapitel 2.3). Je nach Art des Gewerbes ist eine Steigerung der Erwerbstätigenzahlen jedoch nicht zwangsläufig mit einem höheren Wirtschaftsflächenbedarf verbunden. Außerdem geht die Transformation ehemaliger Produktionsstandorte häufig mit der Entwicklung größerer Büroflächen für produktionsnahe- und anderweitige Dienstleistungen einher. Durch die Tertiärisierung wächst zudem der Anteil der Beschäftigten mit Dienstleistungsberufen innerhalb des produzierenden Gewerbes.

2.2 Plan 1 – Aktuelle tatsächliche Flächennutzung

Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bestandsaufnahme umfasst zunächst die Erhebung aller Flächen, die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen (Gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter) dargestellt bzw. im StEP Wirtschaft 2030 erfasst sind. Darüber hinaus wurden Einzelstandorte und eingestreute Gewerbestandorte in den Misch- und Wohngebieten sowie vereinzelt auch im Außenbereich des Bezirks ab einer Größe von 500 m² erfasst. Die Identifikation dieser Standorte erfolgte auf Grundlage von beim Auftraggeber vorliegenden Erhebungen und Erkenntnissen sowie einer Desktop-Recherche (Luftbildauswertung, ALKIS), die anschließend im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen verifiziert wurden.

Für diese Bestandsflächen wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme die Realnutzung erfasst. Die Erfassung und Abgrenzung der Nutzungen erfolgten auf der Ebene des einzelnen Grundstücks, sofern dieses nach in Augenscheinnahme vor Ort erkennbar war. Damit liegt eine detaillierte Erfassung der Gewerbeflächen im Bezirk als Grundlage für die Klassifizierung der vorwiegenden, gewerblichen Nutzung (siehe unten Abschnitt Typisierung) vor. Die Abgrenzung der Grundstücke weicht u. U. von den Flurstücksgrenzen ab, da die Grundstücksabgrenzungen sich an der tatsächlichen Flächennutzung vor Ort orientieren. Große zusammenhängende Grundstücke, die sich hinsichtlich der Nutzungsart und der baulichen Strukturen in mehrere Teilbereiche unterteilen ließen, wurden entsprechend detailliert erfasst und in Plan 1 dargestellt.

Die Erfassung der Potenzialflächen erfolgte zunächst durch Übernahme der im Datensatz gewerbliche Potenzialflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfassten Potenzialflächen, die anschließend durch Vor-Ort-Begehungen überprüft wurden. Dabei wurde ermittelt, ob diese weiterhin un- oder untergenutzt sind und damit als Flächenpotenziale gelten oder bereits in Entwicklung bzw. Nutzung sind. Durch die Feinerhebung der Wirtschaftsflächen konnten über die bestehenden Potenzialflächen hinaus kleinteilige Flächenpotenziale im Bestand sowie in bisher nicht gewerblich genutzten Arealen identifiziert werden.

Die Erhebung bildet die Grundlage für die Erstellung des Plan 1, aber auch der nachfolgenden Pläne zur zukünftigen Entwicklung der Gebiete und Standorte. Die erfassten Daten wurden dem Auftraggeber mit Projektabschluss auch in digitaler Form für die weitere Arbeit zur Verfügung gestellt.

Typisierung nach Art der Flächennutzung



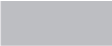



Die Erfassung und Aufbereitung der Nutzung der einzelnen Wirtschaftsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des Leitfadens zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Systematisierungen des Leitfadens wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Begleitgremien an die spezifischen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk Treptow-Köpenick angepasst.

Die Nutzungsart der jeweiligen Wirtschaftsfläche richtet sich nach der vorwiegenden Flächennutzung, welche durch Vor-Ort-Begehungen als überwiegende Nutzung identifiziert werden konnte. Wenn auf Wirtschaftsflächen unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, wurde die Nutzung für das gesamte Grundstück erfasst, die mehr als 50 % der Fläche in Anspruch nimmt. War keine überwiegende Nutzungsart zu erkennen, erfolgte im Plan 1 eine Zuordnung zum „Sonstigen Gewerbe“.

Überwiegend orientiert sich die **Typisierung der gewerblichen Nutzungen** an der Legende des Leitfadens für Plan 1 und folgt im Wesentlichen der vorgeschlagenen Farbgebung:

Bestandsflächen für die Wirtschaft

(Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung - 2/3 der Flächennutzung)

	<p>Produzierendes Gewerbe Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F), inkl. betriebszugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Freiflächen</p>
	<p>Lokales Gewerbe Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasereien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -schlosserei, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen</p>
	<p>Gewerbe mit gemischter Struktur Gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen Typen enthalten, die nicht in dieser Legende aufgeführt sind.</p>
	<p>Logistik Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen), Hallen, die durch Groß-/Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...)</p>
	<p>Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter Energieversorgung, Abfallbehandlung,... (vgl. FNP-Darstellung)</p>
	<p>Sondergebiet mit gewerblichem Charakter Hafenanlage, Großmarkt, Betriebshöfe (Bus/Bahn), ... (vgl. FNP-Darstellung)</p>

	Einzelhandel Erfassung ab 500 qm Verkaufsfläche, u. a. Lebensmittelmärkte und Fachmärkte, Bewertung im Fachplan Zentren- und Einzelhandelskonzept)
	Kfz-Handel überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung
	Tankstellen
	Wissenschaft/Forschung forschungsintensive privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute, Universitäten, ...
	Kultur- und Kreativwirtschaft Kunstproduktion, Atelierhäuser, Branchen der Kulturwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk)
	Büro und Dienstleistung kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, ...
	Kommerzielle Freizeitnutzung Bowlingcenter, Kletterhallen, Kinos, Spiehallen, Gastronomie, Ausflugslokale, Wassersport/Vereine, Freizeithäfen, ...
	Beherbergung/Tagungshotels
	Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
	Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, als GE gewidmete Landwirtschaftsfl. im FNP, ...
	Sonstige Flächen u. a. Gartenbaubetriebe, Holzwirtschaft, Gewerbebranchen mit Zwischennutzungen, ...
	Gewerbehöfe Einzelne Standorte von relevanten Gewerbehöfen

Abbildung 8: Typisierung der Bestandsflächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Folgende **Anpassungen** im Vergleich zur Musterlegende wurden in Absprache mit den Begleitgremien vorgenommen:

- Tankstellen und Kfz-Handel wurden aufgrund der Vielzahl an Betrieben gesondert erfasst.
- Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Beherbergung/Tagungshotels erhielten aufgrund der herausgehobenen Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft jeweils einen eigenständigen Legendeneintrag.

- Perspektivflächen für die Wirtschaft – Klarstellung bei der Erläuterung: Streichung letzter Satz („Änderung des FNP erforderlich“)
- Die Farbgebung von un- oder untergenutzten Flächen wurde auf pink geändert, damit deren Sichtbarkeit erhöht und die Verwechslungsgefahr mit Grünflächen vermieden wird.
- Eingestreute Standorte wurden entsprechend nach den Flächennutzungen als Volltonfläche im Plan dargestellt, weshalb sich die schwarze Punktdarstellung nur auf Gewerbehöfe bezieht.
- Ergänzende Zuordnung von Nutzungen unter die Typisierung aufgrund der bezirklichen Schwerpunktsetzung und Bestandsstruktur z. B. Sondergebiet mit gewerblichem Charakter (Ergänzung: Betriebshof Bus/Bahn, Streichung „Wasserver- und -entsorgung“; Kommerzielle Freizeitnutzungen (Ergänzung: Gastronomie, Ausflugslokale, Wassersport/Vereine, Freizeithäfen)

Nutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten, die „gebietsfremd“, sprich nicht gewerblich sind wie zum Beispiel Wohnen, soziale Einrichtungen etc., wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfasst und finden auch keinen Eingang in Plan 1 bzw. die nachfolgenden Pläne. Teilgewerbliche Nutzungen von Objekten und Grundstücken, z. B. Dienstleistungen in einem Wohnhaus, oder Mischformen, z. B. Sozialunternehmen, sind ebenfalls nicht erfasst, wenn eine nicht-gewerbliche Nutzung überwiegt. Außerdem wurden Wasserwerke, Retentionsfilteranlagen etc. mit hohem Grünanteil wegen der bedingt gewerblichen Ausrichtung nicht dargestellt. Der Schwerpunkt des Wirtschaftsflächenkonzeptes liegt diesbezüglich auf den vorwiegend gewerblich genutzten Flächen im Bezirk.

Öffentliche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen bzw. ihre Flächen waren aufgrund ihrer anderen Nutzungsausrichtung ebenso nicht Teil der durchgeführten Bestandserhebung und -analyse. Zudem werden diese Nutzungen bereits in entsprechenden fachlichen Entwicklungskonzepten betrachtet (u. a. Soziales Infrastruktur-Konzept SiKo). Private Bildungsangebote (z. B. private Weiterbildungseinrichtungen), die als gewerbliche Nutzer in Gewerbegebieten ansässig sind, wurden hingegen erfasst. Gleiches gilt für (Wassersport-)Vereine, bei denen kommerzielle Angebote (Wassersport, Freizeitkurse etc.) und damit der gewerbliche Ansatz überwiegt¹¹.

Vorhandene Einzelhandelsstandorte ab einer Größe von 500 m² werden im Wirtschaftsflächenkonzept zwar nachrichtlich dargestellt (Plan 1), in den fortfolgenden Plänen 2-4 aber lediglich mitgeführt und hinsichtlich einer Flächennutzung für Einzelhandel nicht vertiefend untersucht und nicht durchgeplant. Grundsätzlich erfolgt eine stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen (einschließlich Erweiterungen oder eine Sortiments-

¹¹ vorrangig gemeinnützige Vereine werden im Sozialen Infrastrukturkonzept (SiKo) erfasst

änderung bestehender Einzelhandelsstandorte) auf Basis des LEP HR, des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kap. 2.2), der AV „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK).

Bestehende „Gewerbhöfe“ werden in Form einer schwarzen Punktdarstellung gesondert dargestellt. Bei einem Gewerbehof handelt es sich meist um ein mehrgeschossiges Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex in städtebaulich integrierter und verkehrsgünstiger Lage. In diesem ist eine Mehrzahl an kleinen und mittleren Unternehmen ansässig, die alle auf gemeinsame infrastrukturelle Einrichtungen zurückgreifen (gemeinschaftliche Einrichtungen bleiben ein zusätzliches Merkmal). Gewerbehöfe werden dabei durch eine Trägergesellschaft einheitlich verwaltet.¹²

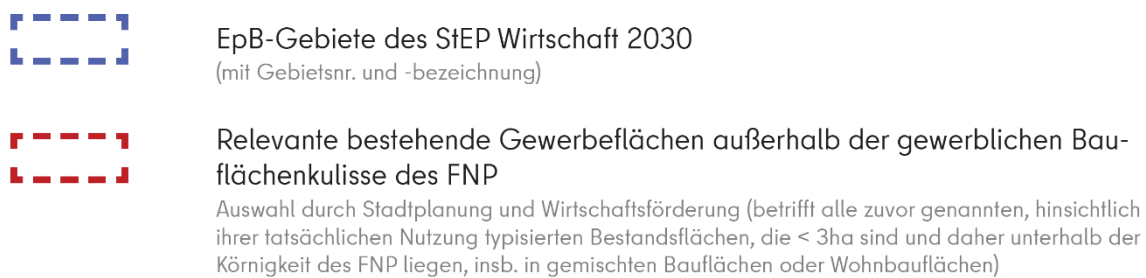


Abbildung 9: Kennzeichnung von EpB-Gebieten und relevanten Gewerbeflächen außerhalb der FNP-Kulisse (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Die Abgrenzung der **EpB-Gebiete** wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geliefert. Diese stellt keine flurstücksscharfe Abgrenzung bzw. Zuordnung von Flächen dar.

Relevante, bestehende Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP wurden zudem in enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt und der Wirtschaftsförderung des Bezirks definiert. Hierzu wurden meist mehrere zusammenhängende, gewerblich genutzte Grundstücke umrandet.

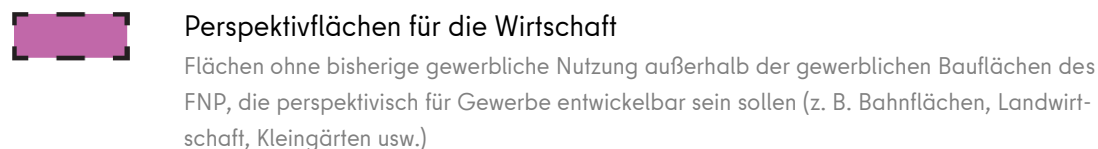


Abbildung 10: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als „**Perspektivflächen für die Wirtschaft**“ sind nach Leitfaden Flächen definiert, die bisher nicht gewerblich genutzt werden und außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse liegen, die

¹² vgl. Definition in Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (2014): Handwerker- und Gewerbehöfe. Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg, S. 6 f.

aber perspektivisch als Standorte für gewerbliche Nutzungen entwickelbar sind. Diese Flächen wurden insbesondere dort ausgewiesen, wo bereits konkretere Entwicklungen absehbar sind bzw. angestoßen werden sollen, beispielsweise als Bestandteil laufender B-Planverfahren oder von Strukturkonzepten.



Bereiche mit besonderen Merkmalen

Räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze ...

Abbildung 11: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als **Bereiche mit besonderen Merkmalen** wurden über die konkrete Flächendarstellung hinausgehende Bereiche definiert, die eine Häufung an bestimmten Betrieben oder bedeutsamen Nutzungen aufweisen.

Nachrichtliche Übernahmen





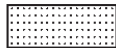
-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsplanungen
Verkehrsprojekte von Seiten des Bezirks bzw. des Senats
-  Bahnflächen
-  Gewässer
-  Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Abbildung 12: Nachrichtliche Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Darüber hinaus wurden nachrichtlich Darstellungen zu Straßenverkehrsflächen, Verkehrsplanungen, Bahnflächen und Gewässer übernommen.

Daneben wurden die Abgrenzungen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichnet. Zwei Areale wurden in Plan 2 ff. entsprechend der rechtlichen Vorgaben übernommen:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Adlershof (WISTA)
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick (GBK)

Insgesamte Flächennutzung nach Liegenschaftskataster (ALKIS)

Durch Auswertung der „Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung“ des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg lassen sich erste Grundlageninformationen zur Bodennutzung im Bezirk ermitteln. Insgesamt zeichnet sich Treptow-Köpenick als „grüner Außenbezirk“ durch seinen vergleichsweise hohen Anteil an Flächen für Vegetation und Gewässer aus (circa 55 %). Flächen, die nach Liegenschaftskataster und ihrer Begriffsbestimmungen für „Industrie-

und Gewerbe“ genutzt werden, machen mit insgesamt 843 Hektar einen Anteil an der Siedlungsfläche von 5% aus (siehe Abbildung 13).

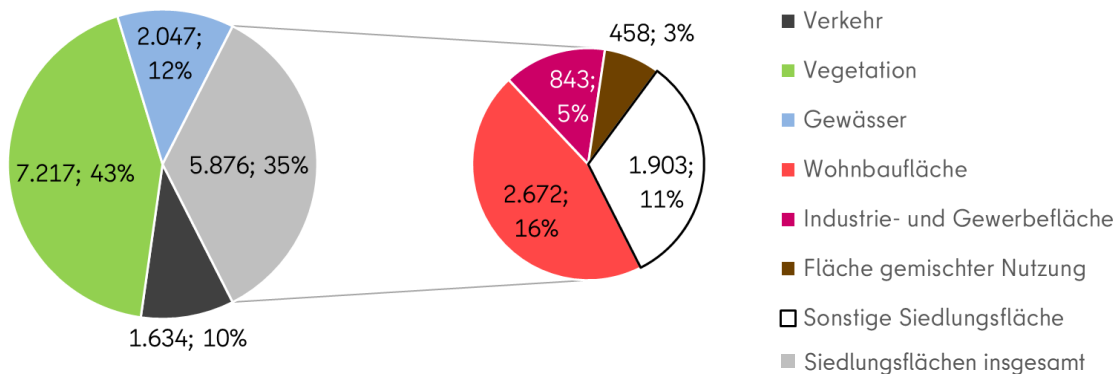


Abbildung 13: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Treptow-Köpenick 2020 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)¹³

Im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken hat der Bezirk Treptow-Köpenick in dieser Statistik mit 843 Hektar den zweithöchsten Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen nach Spandau (vgl. Abbildung 14). Von insgesamt 6.664 Hektar Industrie- und Gewerbefläche in Berlin entfällt damit auf den Bezirk ein Anteil von 12,7 Prozent.

Relativ gesehen nehmen die 843 Hektar jedoch nur einen vergleichsweise niedrigen Anteil (5%) an der gesamten Bodenfläche im Bezirk ein, da Treptow-Köpenick wiederum über einen hohen Anteil an Flächen für Vegetation und Gewässer verfügt.

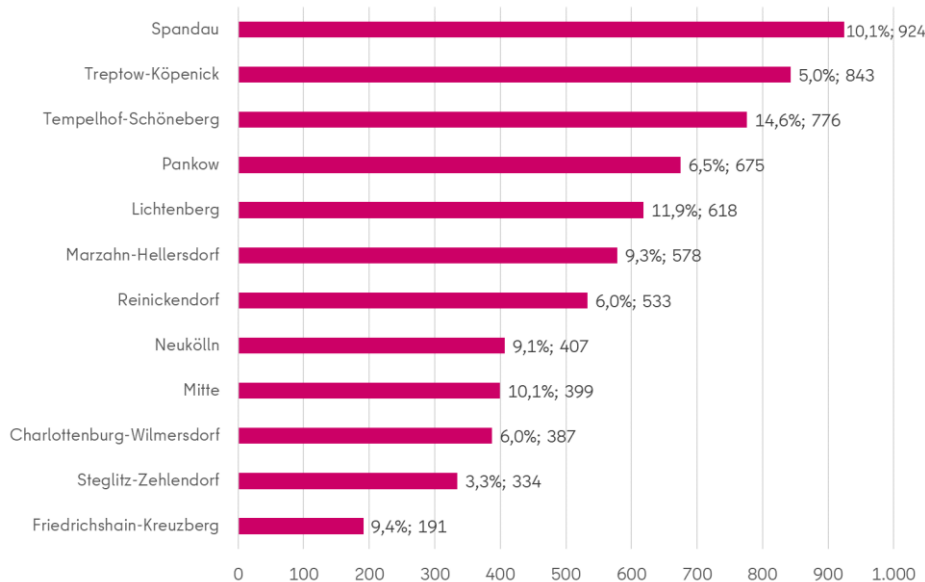


Abbildung 14: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich 2020; Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

¹³ Definition des Merkmals „Industrie- und Gewerbefläche“ als „Fläche, auf der sich Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie deren Betriebsflächen befinden“ (AdV - Nutzungsartenkatalog). Die Flächendefinition der Statistik ist nicht zwangsläufig mit der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO gleichzusetzen.

Flächennutzung nach Bestandsaufnahme im Rahmen des WiKos

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurden über die „klassischen“ Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP Berlin und StEP Wirtschaft 2030 hinaus auch gewerbliche genutzte Flächen in gemischten Bauflächen und eingestreuten bzw. sonstigen Lagen erhoben (s.o.).

Insgesamt konnte so eine tatsächlich **wirtschaftlich genutzte Gesamtfläche („Aktivkulisse“)** von **ca. 684 Hektar** sowie zusätzliche **ca. 318 Hektar Potenzialflächen** (Perspektiv-, un- oder untergenutzte Flächen = „Passivkulisse“) im Bezirk Treptow-Köpenick ermittelt werden. Insgesamt ergibt dies einen **Bestand an Wirtschaftsflächen von ca. 1.002 Hektar**.

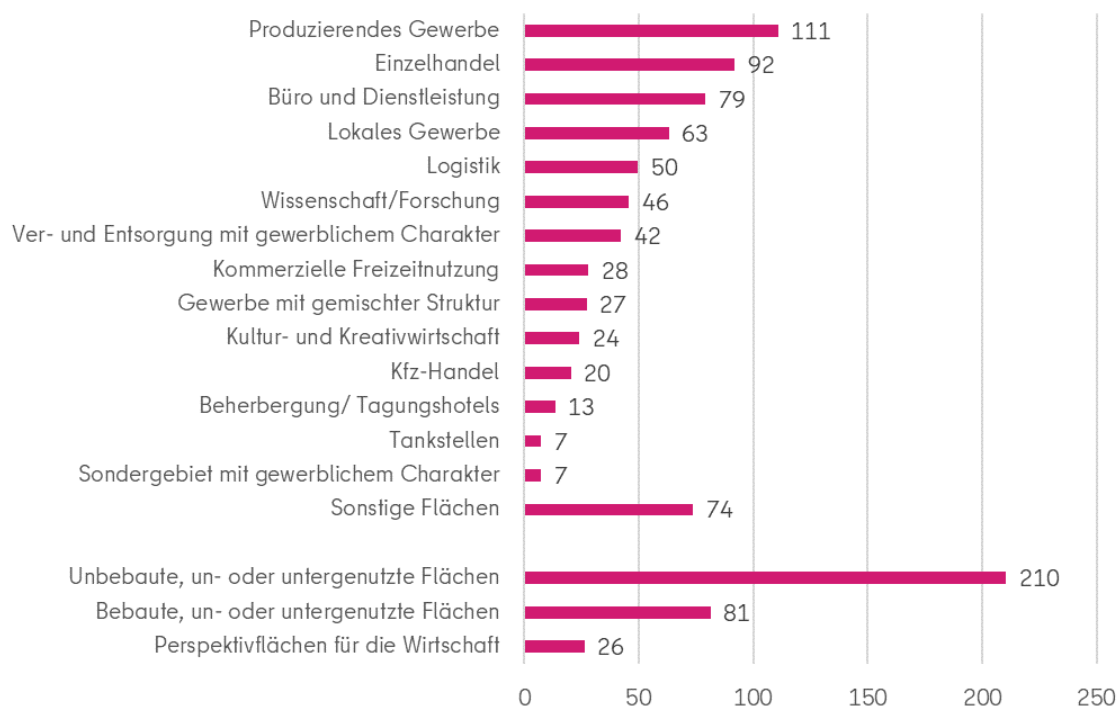


Abbildung 15: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar, eigene Erhebung und Darstellung)

Bei Aufschlüsselung der Flächenbilanz nach Art der Flächennutzung (siehe Abbildung 15) ergibt sich für die erfassten Flächen ein differenziertes Bild:

- Das produktionsorientierte Gewerbe hat den größten Flächenanteil (111 Hektar), gefolgt von Flächen für Einzelhandel (92 Hektar).
- Auf Büros und Dienstleistungen entfallen deutlich mehr Flächen (79 Hektar) als auf das lokale Gewerbe (63 Hektar).

- Für die Kultur- und Kreativwirtschaft¹⁴ wurden Flächen von 24 Hektar erhoben, wobei hier z. B. Büros mit kreativwirtschaftlichen Schwerpunkten oder einzelne Ateliers in Wohngebäuden nicht erfasst sind. Daher ist der Anteil der Kultur- und Kreativwirtschaft an der gesamten Flächennutzung im Bezirk tendenziell höher zu bewerten.
- Der Kfz-Handel nimmt 20 Hektar der Wirtschaftsflächen ein.

Für die un- oder untergenutzten Flächen bzw. Perspektivflächen lässt sich festhalten, dass deren Gesamtfläche von 318 Hektar ein beachtliches Flächenpotenzial bildet. Die Potenziale sind insbesondere in den Bestandsgebieten zu finden, da nach wie vor viele gewerbliche (insbesondere industrielle) Brachflächen im Bezirk vorhanden sind, deren Inwertsetzung und Entwicklung u. a. aufgrund von Objekt- oder Denkmalschutzgründen bisher nicht oder nur teilweise gelungen ist. Außerdem besteht nur zum Teil Planungsrecht durch festgesetzte bzw. im Verfahren befindliche B-Pläne. Darüber hinaus verhindern vielfach individuelle Gründe auf Seiten der Eigentümer:Innen eine Entwicklung der Brachflächen.

Neben der Bestandsentwicklung bietet die Neuentwicklung von bisher unbebauten Gewerbegrundstücken ein noch größeres Flächenpotenzial. Auch hier stellt, neben den individuellen Grundstücksvoraussetzungen (wie z. B. fehlende Erschließung), v.a. fehlendes Planungsrecht teilweise ein wesentliches Entwicklungshemmnis dar. Die jeweiligen Chancen und Restriktionen sind in Plan 2 im Einzelnen dargestellt.

Flächennutzung nach FNP-Flächen

Bei Differenzierung der erhobenen Nutzungen nach Flächenkulisse des FNP Berlin haben aktiv genutzte Wirtschaftsflächen auf gewerblichen Bauflächen den größten Anteil (ca. 472 Hektar). Allerdings befindet sich auch ein bedeutender Teil der erhobenen Gewerbeflächen im Bezirk Treptow-Köpenick außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP, davon in gemischten Bauflächen (ca. 139 Hektar), in Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (ca. 59 Hektar), in Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter (ca. 10 Hektar) und in sonstigen Flächendarstellungen des FNP (Grünflächen insb. Ufergrünzüge, Wohnbauflächen u. a.) (ca. 321 Hektar).

Flächen für Produktion, Logistik und lokales Gewerbe liegen vorwiegend im Bereich der klassischen GE-Kulisse, während gemischtes Gewerbe zu einem wesentlichen Anteil außerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse liegt.

Un- oder untergenutzte Gewerbeflächen wurden innerhalb der FNP-Gewerbekulisse (GE, Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter) sowie in Mischbauflächen erhoben.

¹⁴ Definition der Wirtschaftsministerkonferenz im Jahre 2008 für die Kultur- und Kreativwirtschaft, die sich seitdem weitestgehend durchgesetzt hat: „Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.“

Vergl. auch Glossar StEP Wirtschaft 2030

(s. 164/165) und im Leitfadens WiKo (s.33) zu „Kreativwirtschaft“ und „Kunstproduktion“

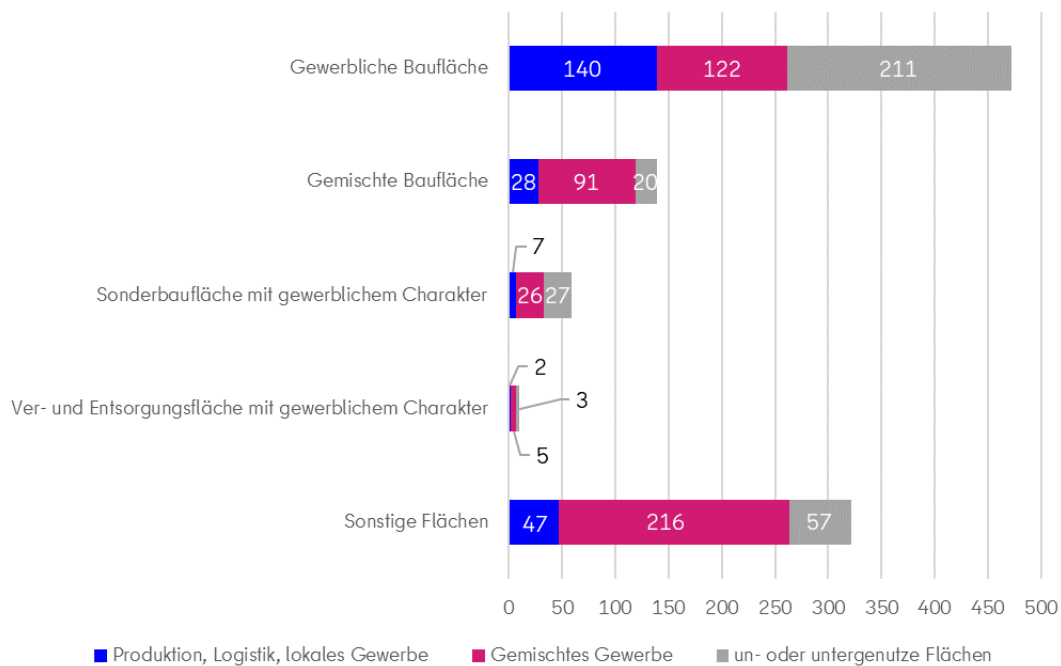


Abbildung 16: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar, eigene Erhebung)

Flächennutzung nach EpB-Gebieten

Ein besonderes Augenmerk des Wirtschaftsflächenkonzepts liegt auf Flächen, die innerhalb der EpB-Gebietskulisse des StEP Wirtschaft 2030 liegen. Hier stechen besonders die hohen Anteile der un- oder untergenutzten Flächen vor allem in Bohnsdorf, Adlershof und Johannistal ins Auge, die überwiegend bereits entwickelbar sind und sofort oder perspektivisch bezogen werden können. Neben diesen Flächenreserven dominieren das produzierende Gewerbe, Logistik und lokales Gewerbe die Flächennutzung in den EpB-Gebieten.

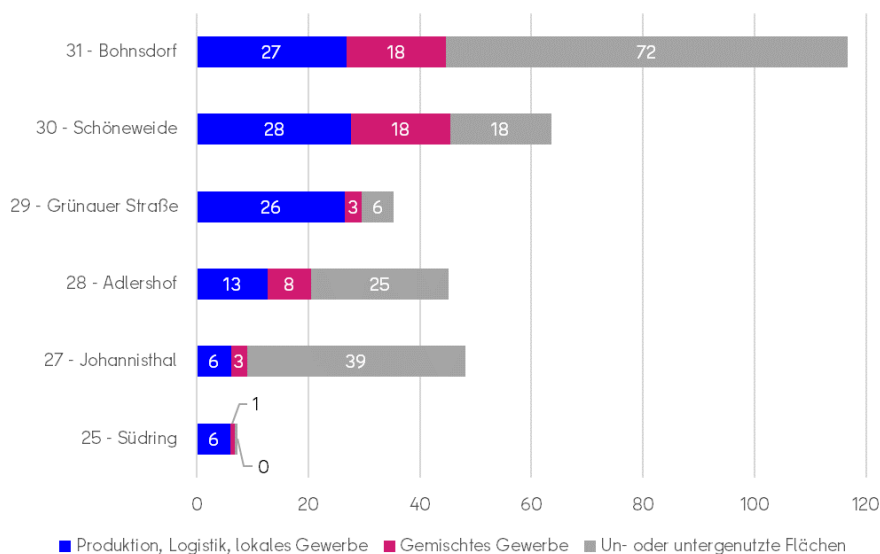
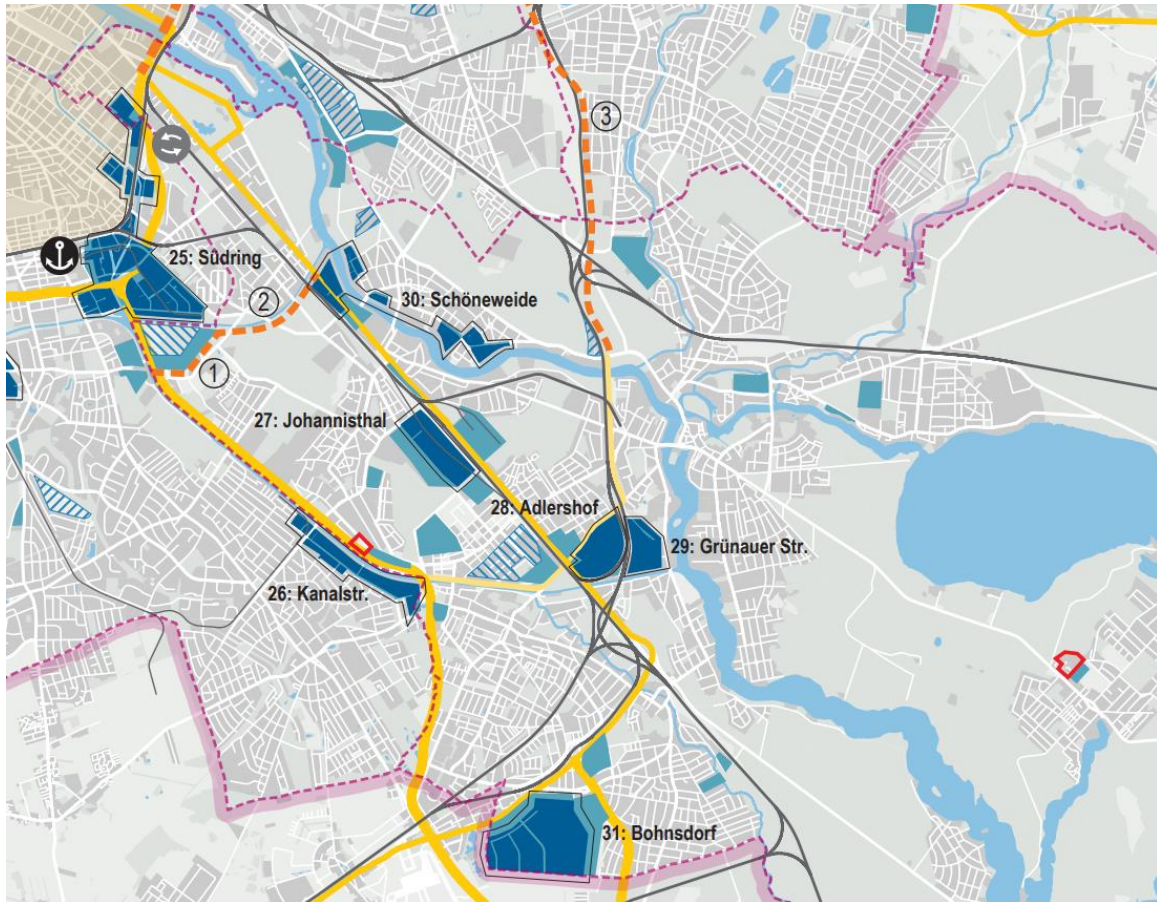


Abbildung 17: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB-Gebieten (in Hektar, eigene Erhebung)



- | | | |
|---|--|--|
|  | Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen | Wirtschaftsnahe Infrastruktur |
|  | Sonstige gewerbliche Bauflächen (FNP) |  Flughafen BER |
|  | Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP) |  Güterverkehrszentrum (GVZ) |
|  | Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP) |  Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung) |
|  | Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren |  Hafen / Gewässer |
|  | Fläche VU Blankenburger Süden |  Fernbahnhof |
|  | Innenstadt |  Messe |
| | |  Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr |
| | |  Autobahn (Bestand / Planung) |
| | |  Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung) |
| | | 1 Verkehrslösung Späthsfelde |
| | | 2 Verkehrslösung Baumschulenweg |
| | | 3 Tangentiale Verbindung Ost |
| | | 4 Verkehrserschließung Blankenburg |

Abbildung 18: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Quelle: StEP Wirtschaft 2030)

Art der Betriebe auf Wirtschaftsflächen

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden neben den Flächennutzungen auch die ansässigen Unternehmen auf den Wirtschaftsflächen erfasst, sofern diese durch die Bestandsaufnahme vor Ort ermittelbar waren. Folgende Darstellung zeigt die Anzahl der Betriebe nach Branche:

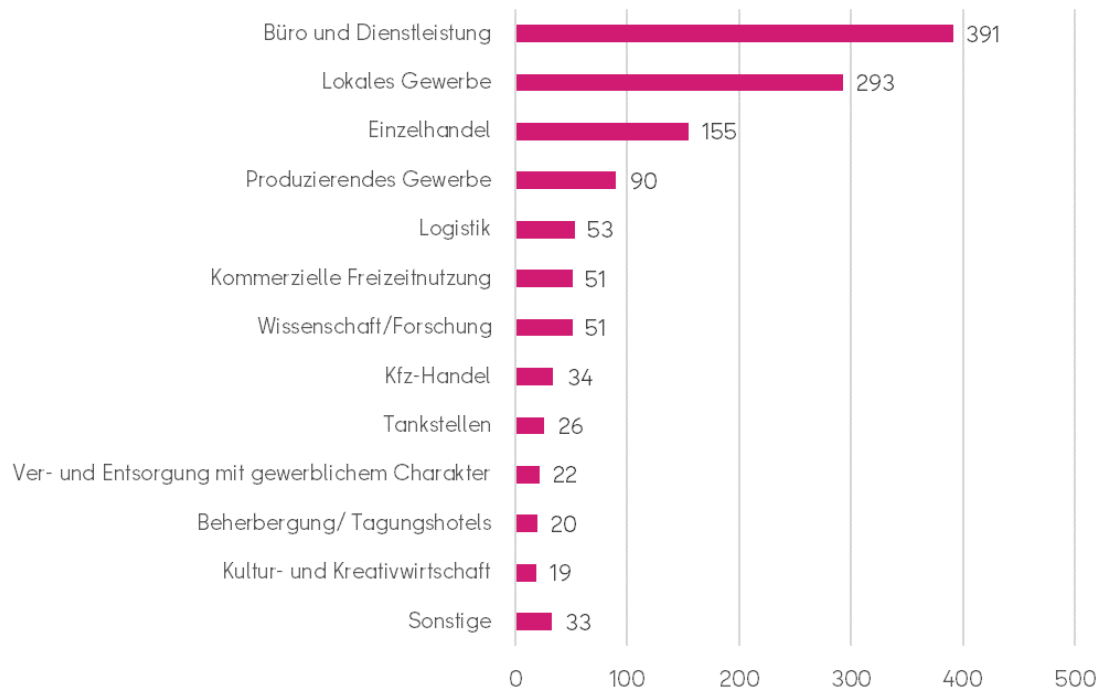


Abbildung 19: Anzahl der Betriebe auf den erfassten Wirtschaftsflächen (eigene Erhebung und Darstellung)

Im Vergleich der absoluten Anzahl der Betriebe nach Branchen wird deutlich, dass Büronutzer und Dienstleister einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtzahl der erhobenen Unternehmen haben. Im Abgleich mit der Flächennutzung (siehe Abschnitt oben zu Flächenbilanz nach Art der vorwiegenden Nutzung) hat das produktive Gewerbe zwar insgesamt den flächenmäßig größten Anteil an den Wirtschaftsflächen, jedoch steht es im Hinblick auf die Zahl der Betriebe an vierter Stelle hinter dem lokalen Gewerbe und dem Einzelhandel. Die Anzahl von 293 Betrieben des lokalen Gewerbes ist in diesem Zusammenhang beachtlich, da diese Betriebe einen zahlenmäßig höheren Anteil ausmachen als deren flächenmäßiger Anteil.

2.3 Analyse und Bewertung der Flächennachfrage

Herangehensweise

Für die Analyse und Bewertung der Flächennachfrage wurden aktuelle sozioökonomische Daten, Einschätzungen von ausgewählten Expert:Innen aus zahlreichen im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes geführten Fachgesprächen, vorliegende Untersuchungen sowie die Erfassung der Flächennachfrage in der Arbeit der bezirklichen Wirtschaftsförderung ausgewertet und verglichen.

Die Bedarfsermittlung erfolgte in folgenden Raumkategorien:

- Übergeordnete Nationale Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung
- Berlin und Brandenburg
- Treptow-Köpenick (unter Berücksichtigung der Nachbarbezirke)

Aufgrund fehlender statistischer Datengrundlagen auf Bezirksebene (u. a. Beschäftigtenzahlen nach Branchen) und der eingeschränkten Aussagekräftigkeit und Belastbarkeit von kleinteiligen Prognosen und Umfragen wurde auf eine quantitative Bedarfsabschätzung verzichtet. Erschwerend kommt hinzu, dass es keine zentrale statistische Erfassung von Flächenanfragen gibt. Größere Anfragen für landeseigene Flächen erfolgen häufig an Berlin Partner, kleinere und mittlere Anfragen gehen hingegen vielfach direkt an die Wirtschaftsförderung des Bezirks. Die Vermarktung und Vermietung privater Flächen erfolgt dann zumeist durch institutionelle Entwickler:Innen oder Verwalter:Innen.

Übergeordnete Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung

In urbanen Räumen überlagern sich verschiedene Entwicklungstendenzen mit möglichen, räumlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftsflächenentwicklung. Diese Trends und Treiber der Flächenentwicklung haben ihren Ursprung in diversen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und (stadtentwicklungs-)politischen Veränderungsprozessen (siehe Abbildung 20). Deren konkrete Auswirkungen auf die Flächennachfrage ist zum Teil nur bedingt quantifizierbar, jedoch lassen sich folgende Tendenzen und Bewertungen zu übergeordneten Trends festhalten.

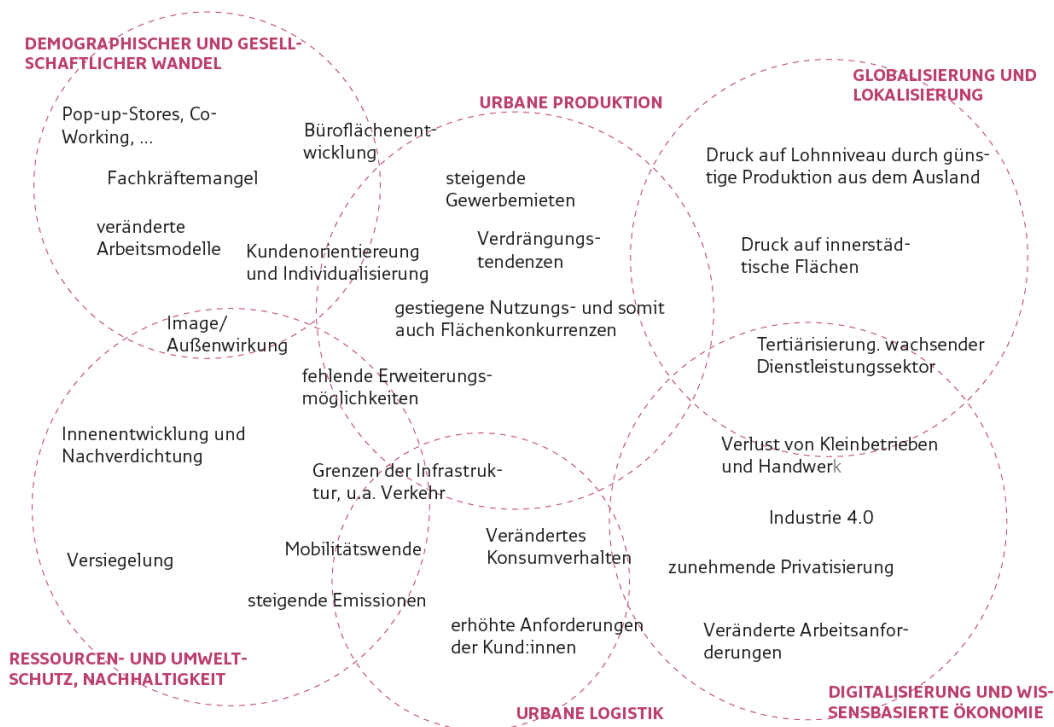


Abbildung 20: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung (Quelle: Navneet Kaur)

Wirtschaftliche Veränderungsprozesse gehen einher mit einer veränderten Raum- und Flächennachfrage in bestimmten Branchen. Im Zuge der Renaissance der „urbanen Produktion“ wird zum Beispiel eine steigende Nachfrage „nach kleineren Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste neue Formen gewerblicher Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, IT- und Kreativwirtschaft“¹⁵ angenommen.

Auch die Flächennachfrage des „klassischen“ verarbeitenden Gewerbes entwickelt sich im globalen Wettbewerb und im Zusammenhang mit den Trends der Digitalisierung und Industrie 4.0 weiter. Welche konkreten räumlichen Auswirkungen ein verstärkter Einsatz jener Prozessoptimierungen unter Zuhilfenahme von digitaler Technik haben wird, lässt sich derzeit noch nicht absehen. Dass Großstädte jedoch für Industrieproduktion erstmals seit Jahrzehnten wieder interessanter werden, lässt sich zum Beispiel an einer stärkeren Zunahme von Betriebsgründungen von Industrieunternehmen in deutschen Metropolen als in anderen Regionen bescheinigen¹⁶.

„Wir haben eine lange Zeit der Massenproduktion hinter uns, mit einem großen Bedarf an Flächen. Dementsprechend ist die Industrie aus den Städten gegangen. Wenn

¹⁵ SenStadtWohn (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S 88

¹⁶ Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018a): Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. Online unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187706/1/1041134487.pdf> (abgerufen 08/21)

*wir aber mit digitaler Technik in der Lage sind, Kleinserien zu produzieren, dann wird es zu einem Wettbewerbsvorteil, nah am Kunden zu sein.*¹⁷

Eine verstärkte Nutzungsmischung und eine effektivere Flächenausnutzung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung folgen dem Leitbild der Europäischen Stadt und den Prämissen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Gerade in innerstädtischen Bereichen führen Umstrukturierungen jedoch häufig zu einem Verlust an gewerblich genutzten Flächen insbesondere zugunsten von Wohnungsbau. Ein verringertes Angebot an Gewerbeflächen (in Verbindung mit steigenden Gewerbemieten) kann die Verdrängung von ansässigem Gewerbe zur Folge haben:

„Ferner ist eine Zunahme von Wohnungen bei gleichzeitiger Abnahme von Gewerbebetrieben in den zuvor durch das Wohnen geprägten Untersuchungsgebieten zu beobachten (...). Beides deutet dort auf eine standortbezogene Schwächung des Gewerbes hin; nur selten konnten bei Nachverdichtungen neue Gewerbestätten entstehen (...). In den meisten anderen Fällen dominierte ebenfalls die Zunahme von Wohneinheiten (...). Nur in wenigen der untersuchten Gebiete ließ sich ein umgekehrter Trend feststellen (...). Dabei handelt es sich meist um Gebiete außerhalb der innerstädtischen Bezirke, was u. a. den Fortzug von Gewerbe aus den integrierten städtischen Kernlagen in städtische Randgebiete nahelegt.“¹⁸

Auch innerhalb und zwischen einzelnen Branchen lassen sich unterschiedliche Nachfragetendenzen feststellen. Beispielsweise hat die Transformation von Immobilien zu Büroflächen, die zuvor von produzierenden Unternehmen und Handwerksbetrieben genutzt wurden, gleichermaßen Auswirkungen auf zur „gewerblichen Daseinsvorsorge“ benötigte Unternehmen. Die Möglichkeit der höheren Flächeneffizienz bei gleichzeitig potenziell höheren Mieteinnahmen sorgt für die Minderung der Entwicklung klassischer Gewerbeflächen und schafft einen hohen Veränderungsdruck in den verbleibenden Standorten.¹⁹

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl der nationale Trend von Unternehmensgründungen aus dem produzierenden Gewerbe, der sich verstärkt in Berlin abzeichnet, als auch die zunehmenden Flächenkonkurrenzen durch Wohnraum- und Büroflächenbedarfe zur Qualifizierung bestehender Wirtschaftsflächen und Sicherung neuer Gewerbeflächen führen müssen.

¹⁷ Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018b): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie. DIW Wochenbericht 47/2018. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.607770.de/18-47-2.pdf (abgerufen 08/21)

¹⁸ Institut und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (2020): Gewerbe und Wohnen – ein Tauziehen um die Nachverdichtung – Wie wirkt sich die Nachverdichtung auf die Wohn- und Gewerbenutzung in deutschen Großstädten aus? ILS-Impulse 5/20. Online unter: https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ils-impulse_5-20_nachverdichtung_online.pdf (abgerufen 08/21)

¹⁹ Der Bericht „Die 5% Studie 2020 – Wo investieren sich noch lohnt“ der bulwiengesa AG bietet Hintergründe zum Marktgeschehen.

Flächennachfrage in Berlin und Brandenburg

Berlin

Insgesamt bescheinigen die Analysen des StEP Wirtschaft 2030 des Landes Berlin einen wachsenden Flächenbedarf an Gewerbeflächen von bis zu 40 Hektar pro Jahr²⁰. Bis 2030 wurde damit insgesamt ein Bedarf von 360 bis 480 Hektar errechnet. Durch Unternehmensverlagerungen werden wiederum Flächen im Bestand frei, daher liegt der jährliche Nettobedarf an gewerblicher Baufläche bei 20 bis 30 Hektar (ebd.). Differenziert nach Branchen ergeben sich unterschiedlich große Anteile an der gewerblichen Flächennachfrage im Land Berlin:

Tabelle 1: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (Quellen: 2019 SenStadtWohn Berlin, empirica / Planergemeinschaft, StEP Wirtschaft 2030, S. 40)

Branche	Anteil in %
Logistik, Großhandel, Lager/Parkplatz	40
Produktion, Ver- und Entsorgung	25
Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe	15
Dienstleistungen	15
sonstige	5

Der festgestellte Anstieg der Nachfrage von Wirtschaftsflächen im wachsenden Berlin wird durch die folgenden Untersuchungen bereits bzw. nochmal bestätigt:

- Regionales Entwicklungskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick; Entwicklungsraum BER - Berlin Südost, Strategie und Handlungsrahmen, 2011²¹
- Landesplanerisches Konzept, Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), 2021²²

Beide Untersuchungen stellen, wenn auch in zeitlichem Abstand voneinander, deutliche Defizite in der Versorgung ausreichender, gut erschlossener und zeitnah verfügbarer Wirtschaftsflächen fest. In Bezug auf verfügbare Gewerbeflächen und Potenziale für neue Entwicklungen wurden explizit auch verfügbare Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick betrachtet. Für die Potenzialflächenerfassung wurde der Datensatz gewerbliche Potenzialflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen genutzt.

²⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn, 2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie, S. 40.

²¹ Bezirksamt Treptow-Köpenick (2021): Regionales Entwicklungskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick; Entwicklungsraum BER - Berlin Südost, Strategie und Handlungsrahmen, Abt. BauStadt, StEA, FB Stadtplanung (November 2011); Bezirksamtsbeschluss 48/12 vom 08. Mail 2012

²² Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die (Büroflächen-)Nachfrage

Welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf die prognostizierte Flächennachfrage im Land Berlin hat, kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Ungeachtet der Krise besteht aufgrund einer geringen Leerstandsquote ein Nachfrageüberhang auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt²³. Eine Zunahme der Dynamik an Ein- und Auszügen ist zu erwarten bzw. jetzt schon erkennbar, da Firmen auf veränderte Anforderungen und Auftragslagen reagieren.

In diesem Zusammenhang gibt es wenig Anhaltspunkte, dass durch die Corona-Pandemie die Flächennachfrage nach Büroflächen insgesamt stark sinken wird. Auch wenn sich das Wachstum der letzten Jahre etwas abschwächen wird, steigt die Zahl der Bürobeschäftigten in Berlin bis 2024 weiter um ca. 55.000 Personen (SenStadtWohn 2021). Einerseits werden flexiblere Arbeitsmodelle (u. a. Homeoffice) verstärkt umgesetzt, andererseits kalkulieren neue Belegungskonzepte mit mehr Raum für einzelne Mitarbeiter:Innen. Analysen gehen daher von keinem signifikanten Anstieg des Büroleerstands aus. Für die Flächennachfrage nach Lagen lässt sich bisher festhalten, dass dezentrale Lagen in Berlin sich vulnerabler erwiesen haben als zentrale Lagen (vgl. ebd).

Es ist „kein anhaltender Nachfrageeinbruch im Büromarkt zu erwarten. Studien und Umfragen deuten vielmehr darauf hin, dass die qualitativen Anforderungen – sowohl an die Lage als auch das Objekt – stärker im Fokus der Nutzer stehen“.²⁴

Brandenburg

Das direkt an Treptow-Köpenick angrenzende Brandenburger Umland birgt mit zahlreichen bestehenden und zusätzlich in Vorbereitung zur Ausweisung befindlichen Wirtschaftsflächen günstigere Flächenangebote. Die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Märkisch Oderland und Oder-Spree liegen zwischen 150 und 300 Euro pro Quadratmeter unter den Bodenrichtwerten in den einzelnen Stadtteilen Treptow-Köpenicks (siehe auch Kapitel 2.1).

Aufgrund des geringeren Bodenpreises ist im Berliner Umland insbesondere die Nachfrage durch flächenintensive Nutzungen wie Logistik hoch. Neben dem Bodenpreis sind für diese Unternehmen die verkehrsgünstige Lage ein ebenso wichtiger Standortfaktor für die Standortentscheidung, jedoch fehlen auch hier inzwischen diese Flächen mit guter überörtlicher Anbindung.

²³ vgl. Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin (2021): Protokoll des Expertenworkshops Gewerbemieten vom 28.04.2021.

²⁴ vgl. Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG, Hrsg.): Berliner Gewerbepulsschlag 2021, S. 47

Für die Umfeldentwicklung des Flughafens BER wird (aufgrund des stark überdurchschnittlichen Wachstums der Logistik) eine Flächennachfrage bis 2030 von 253 bis 874 Hektar prognostiziert²⁵. Der Ergebniskorridor ist aufgrund der verwendeten Prognosemodelle im Ergebnis sehr groß. Die Gutachter gehen von einer Nachfrage nach Gewerbeflächen an der oberen Grenze der Prognose aus (vgl. ebd.). Das Umfeld umfasst 33 Gemeinden in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Oder-Spree, Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark sowie die Gemeinde Hoppegarten.

Das Gewerbeflächenkonzept für das Flughafenumfeld BER hat in diesem Bereich insgesamt 552 Hektar verfügbare Gewerbefläche identifiziert, wovon allein die Ansiedlung des Elektroautobauers Tesla in Grünheide (Kreis Oder-Spree) 310 Hektar in Anspruch nimmt. Im Zuge dieser Ansiedlung wird eine nach sich ziehende Flächennachfrage durch Zulieferbetriebe erwartet.

Die im Rahmen des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes befragten Expert:Innen gehen jedoch nicht davon aus, dass diese Betriebe sich im Bezirk Treptow-Köpenick ansiedeln werden, da die Lieferkette für das Unternehmen Tesla eine räumliche Nähe erfordert. Im Bereich Forschung und Entwicklung (F&E) bzw. für Hochtechnologieunternehmen unter anderem in Adlershof und Schöneeweide bieten sich vereinzelte Synergien zur Automobilproduktion.

Eine aktuelle, differenziertere Bewertung der Flächennachfrage im Land Brandenburg nach Branchen liegt darüber hinaus nicht vor²⁶.

Flächennachfrage im Bezirk Treptow-Köpenick

Der Bezirk Treptow-Köpenick erstreckt sich, angrenzend an die Bezirke Lichtenberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg, vom Berliner Stadtzentrum innerhalb des S-Bahn-Rings bis an die Landesgrenze zu Brandenburg. Verschiedene Lagen innerhalb des Bezirks werden sowohl von steigenden Bodenrichtwerten in der Innenstadt als auch vom Angebot an erschlossenen und preisgünstigeren Flächen im Land Brandenburg beeinflusst. Dabei spielen nicht nur Neuan siedlungen, sondern auch Erweiterungsbestrebungen von Bestandunternehmen eine entscheidende Rolle für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung.

Die Anfragen nach Wirtschaftsflächen im Bezirk Treptow-Köpenick liegen bei der Wirtschaftsförderung bisher nicht systematisch aufbereitet vor. Grundsätzlich lassen sich jedoch folgende Einschätzungen der Verwaltung und der befragten Expert:Innen zur derzeitigen, bezirklichen Nachfragesituation zusammenfassen:

- Insgesamt ist die Gewerbeflächennachfrage im Bezirk Treptow-Köpenick sehr groß. Die Nähe zum Flughafen BER und weitere Standortfaktoren spielen hier eine Rolle.

²⁵ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2020): Präsentation zum Gewerbeflächenkonzept für das Flughafenumfeld BER vom 10.06.2020 im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landtags Brandenburg.

²⁶ Derzeit lässt die Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept bis 2022 erarbeiten, das eine Prognose der Gewerbeflächennachfrage beinhalten soll.

- Die Nachfrage nach kleineren Flächen zwischen 100 und 500 m² ist insbesondere durch kleinere Unternehmen vorhanden, die ihren bisherigen Standort aufgeben müssen z. B. wegen anstehender Kündigung durch Eigentümer:Innen oder aus Betriebsgründen einen Alternativstandort suchen. Diese Anfragen kommen insbesondere von lokalem Gewerbe wie Tischlern, Autowerkstätten und ähnlichen (Handwerks-)Betrieben, sog. KMU²⁷.
- Die Kultur- und Kreativwirtschaft fragt ebenfalls kleinere, preisgünstige Flächen insbesondere in eingestreuten Lagen nach. Vielfach verlagern die Betriebe bzw. z. B. Atelieregemeinschaften ihren Standort aus Innenstadtbereichen heraus. Zunehmend jedoch sind auch bereits innenstadtnahe Ortslagen im Bezirk selbst betroffen.
- Flächenanfragen innovativer und technologieorientierter Unternehmen werden durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung insbesondere an die Standorte Adlershof (Wista), den IPW (Köpenick Nord) oder das TGS (Oberschöneweide) vermittelt. Diese Nachfrager benötigen zum Teil Wirtschaftsflächen in größerem Umfang und beabsichtigen oft einen Kauf dieser (meist jedoch nur Vergabe in Erbbaurecht möglich).
- Berlin Partner registriert Flächenanfragen ab 1.000 m² im Bezirk. Der Großteil der Flächenanfragen davon liegt zwischen 2.000-5.000 m². Dies klammert vor allem den Businesspark Berlin aus, in dem mindestens 10.000 m² große Flächen durch die FBB vergeben wurden.

Derzeit ist ein Ansiedlungsnetzwerk im Bezirk im Aufbau. Dieses soll Flächennachfrager und -anbieter zusammenbringen und dafür eine Plattform bieten. So kann mittelfristig eine weitere Datenbasis für die Beurteilung des Flächenmarktes geschaffen werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage sind Projektentwickler:Innen in einer Vielzahl der genannten Gewerbegebiete sowie auch an Einzelstandorten im Bezirk – ohne eine übergeordnete Entwicklungsvorstellung – aktiv. Aktuelle Projekte sind zumeist stark renditeorientiert und weisen einen hohen Anteil an Büroflächen, z. B. in Form von Gewerbelofts, auf. Es gilt je nach Standort die jeweiligen Qualitäten und Standortbedingungen für gewerbliche Nutzungen weiterzuentwickeln: manche Flächen eignen sich für eine intensivierete Büronutzung, an anderen Standorten ist – auch vor dem Hintergrund der laufenden Verdrängungsprozesse – ein höherer Anteil an Produktionsflächen oder an lokalem Gewerbe anzustreben.

Insbesondere bei eingestreuten Gewerbeflächen in Mischgebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, gibt es derzeit seitens der Eigentümer:Innen einen erheblichen Nachfrage- druck, vor allem um Büroflächen, Beherbergungsbetriebe und Wohnen (studentisches Wohnen, Mikroappartements) anzusiedeln. Damit wird die Chance erheblich reduziert, dass sich kleinteiliges lokales Gewerbe ansiedelt bzw. erhalten wird und damit die „Berliner Mischung“ gewahrt bleibt. Zunehmend gehen dadurch Angebote für Handwerk und Produktion sowie die Kreativwirtschaft und Kunstproduktion verloren.

²⁷ Kleine und mittlere Unternehmen der „gewerblichen Daseinsvorsorge“

Ebenso wie die Neuansiedlung erfordert auch die Bestandspflege erfolgreicher Unternehmen im Bezirk Treptow-Köpenick zusätzliche Wirtschaftsflächen. Immobilienentwickler:Innen und Verwalter:Innen größerer Gewerbe- sowie Technologieparks bestätigen, dass Nutzer:Innen wie zum Beispiel Start-Ups auf ihren Mietflächen dynamisch wachsen. Daraus ergeben sich aktuell und auch perspektivisch entsprechende Nachfragen nach Miet-, aber auch Bauflächen. Die Pflege der Bestandsunternehmen und die Sicherung von Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten am Standort stellt eine der zentralen Aufgaben der bezirklichen Wirtschaftsförderung, aber auch in der Stadtentwicklung dar.


Flächennachfrage nach Schlüsselbranchen

Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen wird im Folgenden nach Schlüsselbranchen differenziert (der Typologie der Bestandserfassung siehe Kapitel 2.2 folgend). Diese Momentaufnahme gibt die Nachfragesituation bis zur Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts wieder und beschreibt Anhaltspunkte für mögliche Veränderungen der branchenbezogenen Flächennachfrage.

Die Bewertung basiert auf qualitativen Einschätzungen durch die geführten Fachgespräche unter Einbezug der Bestandsanalysen (s. Kapitel 2.1 und 2.2). Die in den beigefügten Kästen angegebene Trendprojektion bezieht sich auf die im Rahmen des StEP Wirtschaft 2030 durchgeführte Projektion für die Gesamtstadt²⁸.

Produzierendes Gewerbe²⁹

Das produzierende Gewerbe nimmt in Treptow-Köpenick den flächenmäßig größten Anteil an allen aktiv genutzten Wirtschaftsflächen ein und findet im Vergleich zu innerstädtischeren Standorten gute Produktionsbedingungen. In der Ansiedlung neuer Betriebe braucht es viel Geduld und Glück - gerade bei Bestandsimmobilien -, damit sich ein produzierendes Unternehmen im Bezirk niederlässt. Häufige Hinderungsgründe sind neben den passenden Flächenanforderungen die Vergabe öffentlicher Flächen in Erbpacht und hohe Preisvorstellungen bei privaten Flächeneigentümer:Innen. Insgesamt gesehen wird die Produktion weiterhin eine Relevanz für den Wirtschaftsstandort haben, jedoch werden Fragen der Optimierung von Flächenbedarfen und der effizienten Flächennutzung eine zunehmende Rolle spielen.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 111 Hektar
Trendprojektion Erwerbstätige verarbeitendes Gewerbe, Energie-/Wasserversorgung (StEP Wirtschaft 2030):


²⁸ SenStadtWohn (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 84

²⁹ Definition gemäß Leitfaden: „Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F)“

Einzelhandel

Der Einzelhandel nimmt den drittgrößten Anteil der Flächenbilanz ein. Diesen Flächen werden jedoch hinsichtlich einer Flächennutzung nicht vertiefend untersucht und nicht durchgeplant. Zu Flächenprognosen können keine Aussagen getroffen werden. Die stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen erfolgt auf Basis des LEP HR, des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kap. 2.2), der AV „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK).

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 92 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen (StEP Wirtschaft 2030):



Büro und Dienstleistungen

Mit den Schwerpunkten Adlershof und Alt-Treptow (u. a. Treptowers) hat Treptow-Köpenick im Vergleich zu anderen Außenbezirken ein überdurchschnittliches Büroflächenangebot.

Die langfristige Nachfrage nach Büroflächen im Bezirk und möglichen Konsequenzen der Corona-Pandemie sind derzeit nur bedingt abzuschätzen. Nach wie vor verzeichnet die Wirtschaftsförderung viele Flächenanfragen von Büroflächenentwicklern, was weiterhin auf eine Profitabilität des Segments schließen lässt. Unter Umständen werden sich jedoch Trends wie eine verstärkte Nutzung von Homeoffice, flexiblere Arbeitszeitmodelle etc. verstärken, ob jedoch daraus eine verminderte Flächeninanspruchnahme resultiert, bleibt offen.

Eher können Ansiedlungen im Zusammenhang mit Großunternehmen wie Tesla oder im Umfeld des BER eine mögliche Büroflächenentwicklung an Haltepunkten des SPNV (z. B. Umfeld S-Bahnhalte Johannisthal, Adlershof, Köpenick) weiter befördern. Darüber hinaus wird der Trend der Tertiärisierung von Gewerbe(gebieten) einen höheren Anteil an Dienstleistungen in Wertschöpfungsketten (Hybridisierung) bewirken, was sich in höheren Ansprüchen an Flächen und an „weiche“ Standortfaktoren auswirken dürfte. Treptow-Köpenick bietet aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der vielfältigen Unternehmensstruktur insgesamt gute Standortbedingungen unter anderem für unternehmensnahe Dienstleistungen (Business-to-Business). Darüber hinaus ist ein Bedarf an Flächen für Gesundheitsdienstleistungen und Sozialunternehmen in integrierten Lagen wahrnehmbar.

Abschließend lässt sich festhalten, dass Büro- und Dienstleistungsnutzungen einen wachsenden Anteil an der Wirtschaftsstruktur des Bezirks im Vergleich zu flächenintensiveren Nutzungen haben.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 79 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen (StEP Wirtschaft 2030):



Lokales Gewerbe³⁰


Das lokale Gewerbe nimmt für die Flächensicherung einen besonderen Stellenwert ein. Aufgrund der gewachsenen Unternehmensstrukturen finden sich im Bezirk viele Handwerksbetriebe wie Kfz-Werkstätten oder Baunebengewerbe, die zum Teil von Verdrängung durch höherwertige Nutzungen betroffen sind oder keine geeignete Fläche zur Erweiterung bzw. Neuansiedlung finden. Bei Neuentwicklungen oder Modernisierungsmaßnahmen auf Bestandsflächen haben diese Nutzer:Innen häufig das Nachsehen. Abwanderungstendenzen aus Innenstadtbezirken nach Treptow-Köpenick oder von Treptow-Köpenick ins Umland sind die Folge.

Außerdem speist sich die Nachfrage nach Flächen auch durch Betriebe, die aus den Innenstadtbezirken verdrängt werden und deren Ansiedlung im Stadtgebiet auch aus verkehrlichen Gründen geboten ist. Diese „Auffangfunktion“ kann der Bezirk Treptow-Köpenick aktuell kaum wahrnehmen.

Insgesamt ist hier die Sicherung der „gewerblichen Daseinsvorsorge“ ein wichtiges Thema, welches es in der Ansiedlungssteuerung zu berücksichtigen gilt. Gleichzeitig werden Veränderungen im Handwerk auch dazu führen, dass Betriebe zum Beispiel mit weniger Fläche auskommen oder sich weiter spezialisieren werden (müssen).

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 63 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Baugewerbe, übrige Wirtschaftszweige (StEP Wirtschaft 2030):




Logistik

Es ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikflächen im gesamten Raum der Hauptstadtregion feststellbar, gerade für gut an das Autobahnnetz angeschlossene Standorte wie zum Beispiel im Businesspark Berlin. Neben dem Businesspark eignen sich nur wenige andere verkehrsgünstige Standorte im Bezirk für Logistiknutzungen. Die Flächennachfrage konzentriert sich in diesem Bereich eher auf kleinteilige Betriebe wie Logistiker für ansässige Produktionsunternehmen, E-Commerce-Händler oder andere Versandhandelsunternehmen, die von dort aus den Bezirk Treptow-Köpenick, das Stadtgebiet Berlin und dessen Umland beliefern. Durch Transformationsprozesse in der Logistikbranche, insbesondere im E-Commerce-Bereich, sind bereits heute Lieferkonzepte der City-Logistik in der Erprobung und Umsetzung, die u. a. sogenannte "Mikro-Depots" im urbanen Kontext umfassen. Hier kann es zu einer Zunahme der Nachfrage nach kleineren Flächen an logistisch günstigen Standorten kommen, um den Warentransfer für KEP-Dienstleister (Kurier-Express-Paket) zu ermöglichen.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 50 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Logistik/Lagerhaltung (StEP Wirtschaft 2030):



³⁰ Definition gemäß Leitfaden: „Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasereien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -schlossere, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen“

Außerdem bescheinigen Flächenentwickler eine derzeit hohe Nachfrage nach Flächen in Gewerbeparks, welche zum Beispiel im Businesspark Berlin bereits zu einer Erweiterung der dortigen Nutzungen geführt hat. Hinsichtlich einer Profilierung des Businessparks besteht das Bestreben nach wie vor flughafenaffines Gewerbe anzusiedeln, jedoch steht bei der bisherigen Flächennachfrage eher die verkehrsgünstige Lage als die Flughafennähe im Vordergrund. Die Luftfahrtaffinität sollte daher aus Sicht der befragten Expert:Innen keine alleinige Profilierung sein. Wirtschaftsflächen, die sich im Bezirk für Logistiktutzungen eignen, sind letztlich eher für die Ansiedlung von Unternehmen vorzuhalten, deren Lieferbeziehungen eine unmittelbare Nähe zum Stadtgebiet erfordern.

Große, überregional tätige Logistikunternehmen (u. a. auch in Bezug auf Zulieferbetriebe für die Ansiedlung von Tesla) finden hingegen bessere Standortbedingungen auf Brandenburger Seite. Deren Ansiedlung ist im Bezirk Treptow-Köpenick unter anderem aufgrund von Lärmrestriktionen und der Erzeugung von Wirtschaftsverkehren ohnehin weniger begrüßenswert.


Wissenschaft und Forschung

Mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof bündelt der Bezirk die Flächen für Betriebe der Hochtechnologie und Unternehmen mit einem hohen Forschungs- und Entwicklungsanteil. Aber auch Standorte der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin und weiterer Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle bei der Verknüpfung von Wirtschaft und Forschung.

Bezogen auf die Flächennachfrage und -prognose werden Bedarfe zunächst durch Erweiterungen der HTW und anderer öffentlicher Hochschuleinrichtungen entstehen. Daneben haben die Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen in Adlershof Ausstrahlungseffekte unter anderem in den Bereichen Optik, Energie, IT und Biotechnologie, welche ggf. noch eine weitere Ansiedlung von öffentlichen und/oder privaten Instituten in den nächsten Jahren nach sich ziehen werden. Neben institutionellen Hochschul- und Forschungseinrichtungen besitzen Unternehmen u. a. in Adlershof eigene Einheiten für Forschung und Entwicklung (F&E) oder sind auf forschungsin- intensive Produktion und Dienstleistungen spezialisiert. Grundsätzlich den Bedarf in Bezug auf Flächen für F&E lassen sich im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts schwer erfassen. Potenziale bestehen darüber hinaus in der Zusammenarbeit von spezialisierten Unternehmen und deren F&E-Aktivitäten untereinander sowie mit Zulieferern. Außerdem werden aktuell Laborflächen stark nachgefragt, jedoch ist dies unter Umständen durch Nachfragespitzen im Zuge der Corona-Pandemie beeinflusst. Auch diese Potenziale sind letztlich schwer abzuschätzen und verursachen möglicherweise nur bedingt zusätzlichen Flächenbedarf.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 46 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Forschung/Entwicklung, Medien (StEP Wirtschaft 2030):



Ver- und Entsorgung

Flächen im Bereich Ver- und Entsorgung umfasst die Flächenbilanz insbesondere das S-Bahn-Werk Schöneweide,

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 42 Hektar

das Umspannwerk (Rummelburg Str.) sowie die BVG Betriebshöfe. Sie spielen jedoch für die Betrachtung der Wirtschaftsflächen eine untergeordnete Rolle, da deren Entwicklungsmöglichkeiten und Verfügbarkeit bzw. Drittverwendungsfähigkeit begrenzt sind.

Kommerzielle Freizeitnutzung

Gerade im Umfeld der Spree und Dahme sowie des Müggelsees befinden sich zahlreiche Wassersport- und Ausflugsangebote oder Freizeitstätten. Dies wird ergänzt um kommerzielle Kultureinrichtungen wie z.B. Kinos. Diese kommerziellen Freizeitnutzungen finden als eingestreutes Gewerbe ebenfalls Eingang ins Wirtschaftsflächenkonzept. Die sehr heterogenen Angebote sind individuell hinsichtlich ihrer zukünftigen Flächenbedarfe und Entwicklungsperspektiven zu bewerten. Insbesondere für die wasseraffinen und touristischen Nutzungen wird weiterhin eine hohe Flächennachfrage gesehen.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 28 Hektar

Kultur- und Kreativwirtschaft

Die diversen Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft tragen wesentlich zur Attraktivität des Bezirks bei. Dies umfasst unter anderem Kultur- und Veranstaltungsorte zum

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 24 Hektar

Beispiel die Arena oder das Umfeld Funkhaus Nalepastraße, Atelierstandorte zum Beispiel in Alt-Treptow und Oberschöneweide oder die Film- und Fernsehstudios in Adlershof. Bedeutende Standorte künstlerischer Produktionsräume sind z. B. die Rathenauhallen (Ateliergebäude Nr. 59), die Wilhelminenhofstr. 83/85 (XTRO; Ateliers der Karl-Hofer-Gesellschaft), die Lindenstraße 31-32 (Ateliers Köpenick) u.v.m.

Auch wenn der flächenmäßige Anteil an den Wirtschaftsflächen eine untergeordnete Rolle spielt, wird die Kultur- und Kreativwirtschaft wirtschaftspolitisch als wichtige Zukunftsbranche für den Bezirk bewertet. Gerade in Bezug auf die beabsichtigte Stärkung des Tourismus, der Clubkultur oder der Veranstaltungsbranche könnten sich zusätzliche Flächenbedarfe ergeben. Derzeit steht vorwiegend die Sicherung bestehender Standorte im Vordergrund (unter anderem durch das Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung³¹), verschiedene Eigentumsverhältnisse (z.B. Funkhaus oder des ehemaligen Bärenquell-Areal) beabsichtigen aber auch eine Entwicklung bzw. Revitalisierung mit kreativwirtschaftlichen Nutzungen. So befindet sich mit der Schnellerstr. 137 (ehem. Bärenquell-Brauerei), vorerst wirksam v.a. für die Clubszene, ein neuer Standort in der Entwicklung.

³¹ Das Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung fördert anteilig die Mieten für künstlerische Produktionsräume unterschiedlicher Sparten. Die Bewirtschaftungen der Flächen erfolgt über ein Generalmietermodell, die Räume werden über ein Juryverfahren anhand der Förderkriterien Professionalität, soziale und berufliche Dringlichkeit an Künstlerinnen und Künstler vergeben. Seit 2019 werden die operativen Prozesse des Förderprogramms von der Kulturraum Berlin GmbH gebündelt. Weitere Informationen zum Arbeitsraumprogramm finden sich unter: <https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume>

Kfz-Handel

Der Handel mit Kfz wurde eigenständig erfasst und hat insgesamt im Bezirk einen geringen Anteil an der Gesamtkulisse der Wirtschaftsflächen. Die vom Kfz-Handel genutzten

Flächen sind jedoch häufig (ähnlich wie beim lokalen Gewerbe) von Umnutzung und Verdrängung betroffen. Große Stellplatzflächen werden zunehmend unrentabel und erzeugen bei steigenden Bodenpreisen einen Nachverdichtungserfordernis. Zudem gerät die Profitabilität vieler Händler durch den Wandel in der Automobilindustrie unter Druck. Es ist davon auszugehen, dass der Kfz-Handel weiterhin ein Nutzer der Wirtschaftsflächenkulisse bleibt, sich jedoch insbesondere bei weiter steigenden Bodenpreisen räumlich verdichten und auch betrieblich konsolidieren wird.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 20 Hektar

Beherbergung/Tagungshotels

Als gesondert erfasste Nutzung haben Beherbergungsbetriebe und Tagungshotels eine untergeordnete Rolle. Im Zuge der touristischen Stärkung des „Außenbezirks“, unter

anderem durch die Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes, kann sich Treptow-Köpenick auch im Bereich der Hotellerie weiter profilieren. Welche längerfristigen Konsequenzen die Corona-Pandemie auf das Übernachtungsgewerbe, insbesondere im Kongress- und Tagungsbereich hat, wird sich zeigen.

Bestand nach Flächenerhebung (2020): 13 Hektar

Zunehmend erreichen die Stadtplanung auch Bauanfragen zum Beispiel im Bereich Service-Apartments oder Beherbergungen zur "Kurzzeitmiete". Diese sind jedoch in Gewerbegebieten nur zulässig, wenn in diesen keine dauerhafte Wohnnutzung stattfindet. Die Gefahr besteht dennoch, dass diese Betriebe eine wohnähnliche Nutzung herbeiführen, weshalb diese Entwicklungen planerisch zu vermeiden bzw. an geeignetere Standorte zu steuern sind.

Exkurs: Flächennachfrage durch Verkehrsplanungen

Bei der Sicherung bestehender und Ansiedlung neuer Unternehmen sind gute Voraussetzungen für den Wirtschaftsverkehr ebenso wichtig wie die Verfügbarkeit geeigneter Wirtschaftsflächen. Zum Wirtschaftsverkehr selbst zählen neben Betriebs- und Lieferfahrzeugen auch alle Verkehrsmittel mit denen arbeitende Menschen zum Ort ihrer Tätigkeit kommen. Dies können ebenso öffentliche Verkehrsmittel sowie das private Fahrrad oder der Pkw gleichermaßen sein. In Treptow-Köpenick besteht eine Vielzahl von Verkehrsplanungen. Gerade der zentrumsnahe Teil des Bezirks erfährt durch den Bau des 16. Streckenabschnitts der A100 und die in der Karte (Abbildung 21) dargestellten Projekte eine erhebliche Transformation.



Abbildung 21: Verkehrsplanungen im Bezirk-Treptow Köpenick (Bezirksamt Treptow-Köpenick)

Infrastrukturmaßnahmen wie der Bau neuer Verkehrswege benötigen Flächen was häufig zu einer langanhaltenden Planungsunsicherheit ansässiger Betriebe durch z.B. freigehaltene Korridore führt. Bei Umsetzung der Planung kommt es auch zu Kündigungen und Umsiedlungen ansässiger Wirtschaftsunternehmen zu Gunsten der Infrastrukturprojekte.

Der Wirtschaftsverkehr ist eine wichtige Rahmenbedingung für die Entwicklung der Wirtschaftsflächen und der gewerblichen Flächenpotenziale im Bezirk Treptow-Köpenick. Im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurde der Wirtschaftsverkehr zwar betrachtet u. a. durch die Darstellung der relevanten Infrastruktur in den Plänen, jedoch macht das Konzept keine Aussagen zu Handlungserfordernissen in diesem Bereich, da es sich beim Wirtschaftsverkehr um übergeordnete Planungen des Landes handelt und hier bisher keine konkreten Aussagen vorliegen.

Zusammenfassende Bewertung des Bestands an Potenzialflächen

Der StEP Wirtschaft 2030 aus dem Jahr 2019 schildert die Entwicklung der Berliner Potenzialflächen und fasst diese nach Stadträumen zusammen. Hier wird Treptow-Köpenick mit Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg zum Stadtraum Südost zusammengefasst. Die berücksichtigten Wirtschaftsflächen werden aggregiert dargestellt bevor aus ihnen die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe für die Gesamtstadt abgeleitet werden. Somit ist die chronologische

Entwicklung des im StEP Wirtschaft 2030 betrachteten Entwicklung des Potenzialflächenbestands zwischen 2011 und 2018 im Abgleich mit den im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes erhobenen Daten nicht möglich. Zentrale Aussagen hinsichtlich der Bewertung des Angebots an Potenzialflächen sind³²:

- Insgesamt verfügt Berlin über ein Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt rund 1.025 Hektar, davon entfallen rund 290 Hektar auf den Bezirk Treptow-Köpenick.
- Die Flächenpotenziale im Südosten der Stadt sind (zusammen mit den Flächen im Nordosten) vergleichsweise groß, während es in der inneren Stadt kaum Potenzialflächen gibt.
- „Kurzfristige Potenziale, die zugleich landeseigen sind, konzentrieren sich auf die Bezirke Marzahn und Treptow-Köpenick.“
- Die Potenzialflächen sind z. T. nicht kurzfristig aktivierbar, nur bedingt durch das Land direkt steuerbar, aufgrund von hohen Erwartungen der Eigentümer:Innen nicht verfügbar, nicht kurzfristig verwertbar (Qualitäten, Profile) oder räumlich unausgewogen verteilt.
- Häufig fehlen den Potenzialflächen im Südosten (und Nordosten) der Stadt die Verkehrsanbindung und die Verknüpfung der Standorte untereinander. Hier werden insbesondere die Planung und der Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) und die Verkehrslösungen Baumschulenweg und Späthsfelde angeführt.

Daneben ermittelte das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Tesla-Gigafactory-Umfeldes im Kooperationsraum von 22 Brandenburger Städten und Gemeinden und dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick einen Umfang von 1.340 Hektar an gewerblichen Potenzialflächen. Die meisten Flächen befinden sich in Brandenburg in einem Gebietskorridor zwischen Berlin und Frankfurt (Oder). Ein Großteil der in der Studie benannten Flächenpotenziale verfügt über zeitliche bzw. planungsrechtliche Restriktionen, so dass lediglich weniger als 20% der ermittelten Flächen unmittelbar für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Auf den Bezirk Treptow-Köpenick entfallen hierbei 295 Hektar an Potenzialflächen, von denen zu 80% bereits Baurecht besitzen. Diese Flächen sind jedoch „funktional eher auf den Flughafen BER als auf Tesla orientiert“³³. Daher sind die im Bezirk Treptow-Köpenick erhobenen Flächenpotenziale nur bedingt relevante Angebote für Unternehmen mit Bezug zur Produktion von Tesla.³⁴

³² vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030.

³³ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), S.71.

³⁴ Weitere Erkenntnisse über den Umfang und die Art verfügbarer Wirtschaftsflächen im angrenzenden Brandenburg werden die aktuell gestartete landesweite Erhebung von Gewerbeflächen durch die WFBB, die Analysen zur Ausweisung von regionalbedeutsamen Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in den Planungsregionen Oderland-Spree und Lausitz-Spreewald durch die jeweiligen Planungsgemeinschaften sowie das ebenfalls in der Region Oderland-Spree Anfang 2021 gestartete, über die Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) geförderte Regionalmanagementprojekt zur Gewerbeflächenentwicklung erbringen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts wurde in der Bestandsaufnahme (siehe Kapitel 2.2) folgender **Potenzialflächenbestand im Bezirk Treptow-Köpenick** ermittelt:

- „Perspektivflächen für die Wirtschaft“: ca. 26,2 Hektar
- bebaute un- oder untergenutzte Flächen: ca. 81,3 Hektar
- unbebaute un- oder untergenutzte Flächen: ca. 210,4 Hektar

Dies entspricht mit **318 Hektar** einem im Vergleich der anderen Berliner Bezirke relativ hohen Potenzialflächenbestand.

Ein Großteil der unbebauten bzw. un- oder untergenutzten Flächen – der sich auch kurzfristig aktivieren lässt – findet sich in den bereits mit Planrecht ausgestatteten und überwiegend erschlossenen Standorten Businesspark Berlin (Bohnsdorf) sowie in Johannisthal/Adlershof (Wista). Die Bestandsanalyse sowie die geführten Fachgespräche zeigen, dass die kurzfristige Aktivierbarkeit hier zur regelmäßigen Ansiedlung attraktiver neuer Wirtschaftsunternehmen führt.

Mittelfristig lassen sich je nach bestehendem Planungsrecht häufig bebaute, un- oder untergenutzte Wirtschaftsflächen entwickeln. Hier lassen sich stellvertretend die Gebietskulissen von Adlershof, des Innovationspark Wuhlheide sowie Nieder- und Oberschöneweide nennen.

Sogenannte „Perspektivflächen für die Wirtschaft“ hingegen zeichnen sich zumeist durch ihre i.d.R. langfristige Aktivierbarkeit aus. Diese Potenzialflächen befinden sich außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP und waren bisher z. T. Brachen, Landwirtschaftsflächen oder Kleingartenanlagen (z. B. an der Rummelsburger Landstraße, im IPW oder eine Teilfläche des Dreiecks Späthsfelde außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse).

Mit dem Dreieck Späthsfelde³⁵ und der Fläche des ehemaligen Betonwerks verfügt der Bezirk Treptow-Köpenick über in Berlin selten vorzufindende Größenordnungen für im Zusammenhang zu entwickelnde Potenzialflächen zur Förderung der Berliner Wirtschaft. Diese zeigen gleichzeitig exemplarisch, dass Flächen einer Vielzahl von Restriktionen unterliegen können (siehe auch im Kapitel 4.2 zeitliche Aktivierbarkeit von Potenzialen). Dadurch lässt sich ihre zeitliche Aktivierbarkeit schwer einschätzen.

Zur kontinuierlichen Sicherstellung verfügbarer Wirtschaftsflächen mit mittlerem Horizont muss die perspektivische Nutzung von Potenzialflächen strategisch vorbereitet werden. Dazu erforderliche Maßnahmen wie zum Beispiel die Ansprache von Eigentümer:Innen, Bestandsnutzer:Innen oder die Neuordnung sowie die Schaffung von Planungssicherheit durch Baurecht werden in den Plänen 3 und 4 sowie den dazugehörigen Kapiteln eingehend erläutert.

³⁵ Der Flächenumgriff der Potenzialflächen in den Plänen 1 bis 4 umfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Flächen der Kleingartenanlagen abzüglich der Siedlung X und der Anlage Lerchenhöhe. Wohnnutzungen an der A113 wurden ebenfalls ausgenommen.

2.4 Plan 2 – Weiterentwicklung von Flächen

Aufbauend auf der Bestandserfassung wurden alle Wirtschaftsflächen im Bezirk hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit beurteilt. Wenn Flächen grundsätzlich weiterzuentwickeln sind und damit ein „Potenzial“ darstellen, sich zum Beispiel zur Nachverdichtung eignen oder als unbebaute Flächen neuentwickelt werden können, sind diese als „Aktivierungsflächen“ in Plan 2 ausgewiesen. Die spezifischen Aktivierungspotenziale sind in Plan 3 weiter ausdifferenziert. Hingegen sind Flächen als „Erhalt des Bestands“ gekennzeichnet, die grundsätzlich erhalten, als bestehende Wirtschaftsflächen gepflegt und behutsam weiterentwickelt werden sollen.

Falls Flächen derzeit oder in absehbarer Zukunft zum Beispiel für Wohnungsbau oder als Ausgleichsflächen umgenutzt werden sollen, sind diese als „Umnutzung zu nicht gewerblicher Nutzung“ in Plan 2 dargestellt.




Dies sind insbesondere die Bereiche der Baumschule Späthsfelde und des ehem. Kabelwerks an der Friedrichshagener Straße sowie ehem. Gewerbebrachen am Segelfliederdamm (langfristig schwerpunktmäßige Entwicklung zu Wohnen).

Ein Sonderfall stellen Flächen der technischen Infrastruktur dar, die z. B. für Betriebshöfe der BVG entwickelt werden. Da diese nur bedingt als gewerbliche Potenziale zu betrachten sind, werden diese in Plan 2 ff. als „Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung“ aufgenommen.

Nach deren Entwicklung gehen diese Flächen in einer zukünftigen Aktualisierung des Konzepts dann in der Bestandskulisse (Plan 1) als Sondergebiete mit gewerblichem Charakter auf.

Weiterentwicklung von Flächen

(bezogen auf die gesamte Flächenkulisse des Plan 1)

	Aktivierung von Potenzialen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
	Erhalt des Bestands Behutsame Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
	Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung Absehbar aus der Gewerbeflächenkulisse abgängige Flächen u. a. Umnutzung zu Wohnen, zu Grünflächen, zu Verkehrsflächen oder Entwicklung zu technischer Infrastruktur wie Betriebshöfe (Bus/Bahn)

Flächenbilanz nach Aktivierungspotenzial/Erhalt/Umnutzung

Insgesamt sind von den bestehenden Wirtschaftsflächen im Bezirk **circa 309 Hektar³⁶ grundsätzlich „aktivierbar“**. Eine genauere Definition dieser Entwickelbarkeiten erfolgt in Plan 3.

³⁶ Die Differenz zur Angabe von 318 Hektar an Potenzialflächen in Plan 1 ergibt sich u. a. dadurch, dass Flächen in Plan 2, 3 und 4 z. T. nicht als Aktivierungsflächen bzw. Bestandserhalt dargestellt wurden, welche sich in Bereichen mit gesamtstädtischer Bedeutung befinden (wie der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick siehe unten). Hier werden die gewerbliche Zielsetzung und damit die weitere Flächenentwicklung im Rahmen der integrierten Planung bestimmt. Die Entscheidung zu dieser Darstellung erfolgte in Abstimmung zwischen Bezirksamt und SenSBW.

Daneben ist der Großteil der insgesamt erfassten Gewerbeflächen (613 Hektar) als Bestandsflächen zu erhalten. Ein kleiner, aber nicht zu vernachlässigender Teil (circa 71 Hektar) der Flächen entfallen aus der Gewerbeflächenkulisse, da sie perspektivisch umgenutzt werden.

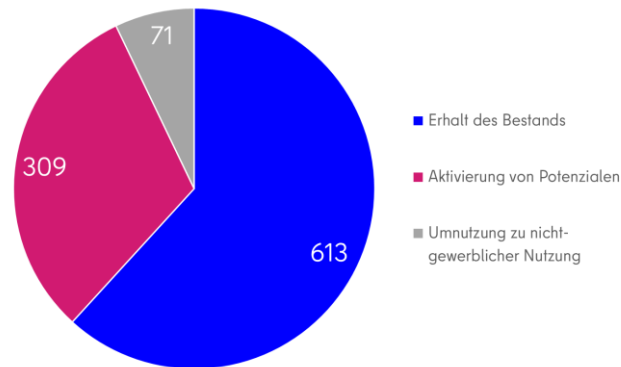


Abbildung 22: Flächenbilanz in Hektar nach Aktivierungspotenzial (Plan 2)

Planungssituation der Bauleitplanung

In Plan 2 ist im Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von Flächen auch die aktuelle planungsrechtliche Situation visualisiert. Dazu wurde die Umgrenzung der festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (B-Pläne) in der Karte dargestellt, die einen gewerblichen Flächenanteil bzw. eine Relevanz zur Wirtschaftsflächenentwicklung ausweisen. Zudem wurden Bereiche gekennzeichnet, in denen planerische und rechtliche Maßnahmen geprüft und eingeleitet werden sollen, um eine Gewerbeflächensicherung - auch langfristig - zu ermöglichen.

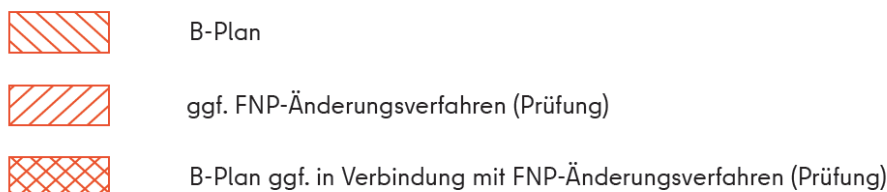
B-Pläne mit Relevanz für das Wiko (mit Nr.)

Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen



Planerfordernis, betrifft:

in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung



Bei der Beurteilung, welche Wirtschaftsflächen zukünftig planungsrechtlich gesichert werden müssen, erfolgte eine Schwerpunktsetzung aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs zum Schutz und Erhalt bestehender Gewerbeflächen, zugunsten der Entwicklung neuer Areale sowie auf Bereichen mit Neuordnungspotenzial. Die Priorisierung der Umsetzung berücksichtigt

die im Bezirk innerhalb der angestrebten Zeithorizonte vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitäten.

Folgende Planerfordernisse wurden definiert:

- Treptower Str./Kiefholzstraße (Areal an der Kiefholzstraße östl. A100 sowie Karpfenteichstr.): B-Planverfahren.
- Dreieck Späthsfelde: Weiterführung FNP-Änderung (derzeit z. T. Sondergebiet Hafen) und B-Planverfahren gem. Gesamtkonzept
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick: B-Planung im weiteren Verfahren gem. Rahmenplanung (für Teilbereiche bereits B-Pläne im Verfahren: 9-80, 9-83VE, 9-85, 9-86 und 9-87)
- Nördliche Entwicklungsfläche Funkhaus (Altes Kraftwerk Rummelsburg): B-Planverfahren (ggf. im Zuge des Masterplans zur Entwicklung der Spreeküste; sonst Beurteilung nach §34 BauGB (bezirksübergreifende Entwicklung))
- Betonwerk Grünauer Str.: B-Planverfahren (B-Plan für Gewerbefläche Glienicker Weg im Verfahren)
- Innovationspark Wuhlheide (nördlicher Block): B-Planverfahren, ggf. in Verbindung mit einem FNP Änderungsverfahren (Prüfung)
- Wendenschloßstraße 338 a/südl. Umfeld: B-Planverfahren.

Für B-Planverfahren, die bereits in Aufstellung sind, wurden keine Planerfordernisse vermerkt.

Im Zusammenhang mit dem Schutz der im WiKo verankerten Gewerbeflächen vor Nutzungskonkurrenzen, insbesondere vor heranrückendem Wohnen, kann aus aktuellen Entwicklungen weiteres Planerfordernis entstehen. Ziel ist hier die Sicherung einer langfristigen gewerblichen Nutzungsperspektive.

Daher soll im Rahmen der Fortschreibung sukzessive eine Überprüfung und Ergänzung der Bedarfe planerischer und rechtlicher Maßnahmen erfolgen.

Bereiche mit gesamtstädtischer Bedeutung

Zwei Areale wurden in Plan 2 ff. als Bereiche mit gesamtstädtischer Bedeutung ausgewiesen:

- A Dreieck Späthsfelde: Präzisierung der Abgrenzung der gewerblichen Nutzung im Rahmen der weiteren überbezirklichen, integrierten Planung für ein Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzung
- B städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick (GBK): Präzisierung der gewerblichen Zielsetzung im Rahmen der weiteren, integrierten Planung für ein Stadtquartier mit Wohnungsbauschwerpunkt einschließlich untergeordneter Gewerbeflächen

In beiden Arealen wurden im Plan 2 ff. keine flächenscharfen gewerblichen Entwicklungspotenziale verortet, da dies von noch ausstehenden Planungsschritten abhängig ist.

Im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick sollen jedoch insgesamt unter Beibehaltung der Entwicklungsziele mind. 84.000 m² BGF Gewerbeflächen (incl. z. T. Verlagerung bestehender Gewerbe) gesichert sowie zusätzlich ggf. weitere Angebote in EG sowie 1. und 2. OGs, in Baufeldern nördlich der Bahntrasse und um Brandenburgplatz ermöglicht werden.

Chancen und Restriktionen

Bei der Aktivierbarkeit der Wirtschaftsflächen bieten sich einerseits Chancen und andererseits müssen Restriktionen berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Tabelle sind Indikatoren vermerkt, die unter den jeweiligen Chancen und Restriktionen erfasst wurden.

Tabelle 2: Erfasste Indikatoren der Chancen und Restriktionen (Plan 2)

Chancen und Restriktionen	Indikatoren
Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Sondergebiete, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z.B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken
	Standorte sozialer Infrastruktur
	Grünflächen mit Erholungscharakter z. B. Parks, Wald
Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen	Gesetzlich geschützte Biotope
	Schutzgebiete und -objekte nach §18ff NatSchG (NSG, LSG, Naturdenkmal etc.)
	Gesamtflächen Natura 2000 (FFH)
	Wasserschutzgebiet (Zone II) ³⁷
	Aussagen des Landschaftsprogramms zu Biotop- und Artenschutz
	landschaftsplanerische Bindungen (u. a. Freihaltung von Uferwegen
Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung	Unternehmen, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung ³⁸ betreiben
	Unzureichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz

³⁷ Es wurde sich in der Darstellung auf die engeren Schutzzonen (II) beschränkt, da hier ein generelles Bauverbot besteht. Hiervon sind auch Maßnahmen betroffen, die gemäß der Bauordnung Berlin nicht genehmigungspflichtig sind wie das Anlegen von Stellplätzen. Bei Schutzzonen der Kategorie III ist eine Relevanz im Hinblick auf mögliche Restriktionen für die Aktivierung von Potenzialen bzw. des Bestandserhalt nicht wesentlich, da im Rahmen konkreter Umsetzungsvorhaben regelmäßig eine entsprechende Recherche vorausgesetzt wird. Weitere Hinweise z. B. unter: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt_bauen-im-wasserschutzgebiet.pdf

³⁸ Die 12. BImSchV beinhaltet die Umsetzung der Seveso III-Richtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 2012/18/EU) in bundesdeutsches Recht. Betroffen sind vor allem Unternehmen, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben (SenStadtWohn, Leitfaden für bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte S. 34).

Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	Unzureichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser
	Unzureichende Abwasser- und Abfallbeseitigung
Denkmalschutz/ Industriekultur	Denkmalbereich Ensemble
	Denkmalbereich Gesamtanlage
	Gartendenkmal
	Baudenkmal
	Bodendenkmal
Industriekultur	Städtebaulich-prägende Zeugnisse der Industriekultur, historische Prägung durch prägnante Gebäude
Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement	Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement
(Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen	Mehrheitlicher Anteil an Landesflächen

Die im Leitfaden vorgeschlagenen Chancen und Restriktionen Städtebaufördergebiet, Zukunftsort und Schwerpunktraum der Berlinstrategie (ehem. Transformationsräume) wurden wegen deren übergeordneten Bezügen in den Standortpässen notiert.

3 LEITLINIEN UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IM BEZIRK TREP-TOW-KÖPENICK

Leitlinie 1: Flexible Steuerung des bezirklichen Wachstums

Der Bezirk Treptow-Köpenick wächst und damit geht ein steigender Nutzungsdruck auf bestehende und potenzielle Gewerbeflächen einher. Gleichzeitig wächst die bezirkliche Wirtschaft und benötigt dafür Wirtschaftsflächen.

Das Ziel des Bezirks ist es daher dauerhaft sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichend Gewerbeflächen für Erweiterungen ansässiger Betriebe (Bestandserhalt) sowie für Neuansiedlungen von Unternehmen vorzuhalten. Dabei muss jedoch immer eine Betrachtung der Wirtschaftsflächen im Zusammenhang mit der gesamten Stadtentwicklung erfolgen.

Eine Umwandlung von gewerblichen Flächen zugunsten anderer Nutzungen erfolgt nur im Einzelfall nach sorgfältiger Abwägung mit übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Belangen unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen. Grundsätzlich ist ein Verlust von Gewerbeflächen zu vermeiden.

Leitlinie 2: Strategischer Fokus auf größere Entwicklungsgebiete

Wesentliche Basis für eine realistische und nachhaltige Gewerbeflächenstrategie sind die bestehenden Möglichkeiten der Einflussnahme bei der Standortsicherung und -entwicklung und eine planerische Umsetzbarkeit innerhalb des angestrebten Zeithorizonts, auch unter Berücksichtigung verfügbarer Ressourcen des Bezirks. Daher liegt der Fokus der strategischen Flächenentwicklung auf eher größeren, zusammenhängenden Entwicklungsgebieten, die umfassendere Gestaltungsspielräume und eine aktive Einflussnahme des Bezirkes auf die Standortentwicklung bieten. Dies umfasst insbesondere Standorte, deren Entwicklung noch relativ am Anfang steht, die sich im Besitz des Landes bzw. landeseigener Gesellschaften befinden oder deren untergenutzte Flächen ein erhebliches Aktivierungspotenzial darstellen. Dabei kommt den Entwicklungsgebieten für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) eine besondere Rolle zu. Die Zielvorgaben des StEP Wirtschaft 2030 für die EpB-Gebiete sowie deren angestrebte Profilierung und Branchenschwerpunkte sind dabei zu berücksichtigen und ggf. an die Bedarfe anzupassen.

Leitlinie 3: Sicherung des Bestandsgewerbes mit Augenmaß

Die Gefahr einer Verdrängung von kleinteiligen Gewerben (Handwerk, Kleinproduktion) durch konkurrierende und ggf. profitablere Nutzungen ist insbesondere in vielen „eingestreuten Lagen“ und Mischgebieten hoch. Hier bedarf es vielfach einer aktiven Bestandspflege und Sicherung der Standorte. Aufgrund der eingeschränkten Steuerungsmöglichkeiten (rechtliche Handhabe, Notwendigkeit zur Priorisierung der begrenzten Ressourcen des Bezirksamts, konkrete Standortbedingungen, inhaltliche Ausrichtung etc.) kann nicht jede Fläche z. B. mithilfe planungsrechtlicher Instrumente gesichert werden. Neben formellen Instrumenten sind

dabei gerade auch informelle Instrumente (z. B. Bauberatung, Standortmanagement) geeignet, um Gewerbeflächensicherung und -entwicklung zu betreiben.

Darüber hinaus sind für bestimmte Gewerke vor allem aus dem Bereich des Handwerks, die aus Gründen der gewerblichen Daseinsvorsorge im Bezirk gesichert werden sollen, passende und bezahlbare Mietflächenangebote zu platzieren. Die Entwicklung von kommunalen Gewerbehöfen kann ein Schlüsselbaustein sein, um beispielsweise Handwerkern, ausgewählten Start-Ups oder anderen förderungswürdigen Branchen adäquate (Miet-)Flächen zu leistbaren Preisen anbieten zu können. Zudem sollen bestehende private Standorte und Ansätze entsprechend befördert werden.

Leitlinie 4: Weiterentwicklung von Bestandsgebieten hinsichtlich Innenentwicklung, Baukultur und Aufenthaltsqualität

Als integraler Bestandteil des Siedlungsgefüges sind Wirtschaftsflächen Teil der urbanen Mischung, die es weiterzuentwickeln und städtebaulich attraktiv zu gestalten gilt. Vor dem Hintergrund des wachsenden Nutzungsdrucks und der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eine Nutzungsintensivierung der bestehenden Gewerbeflächen voranzutreiben. Die zahlreichen Chancen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Revitalisierung von Gewerbeflächen im Bezirk Treptow-Köpenick sollten ergriffen werden, da diese Flächen zum Teil bereits planungsrechtlich gesichert sind und das Potenzial bieten, die bestehenden gewerblichen Nutzungen in integrierten Lagen weiterzuentwickeln.

Es sind Strategien zu verfolgen, wie mit innovativen, nachhaltigen und baukulturell anspruchsvollen Lösungen eine Nachverdichtung und qualitative Aufwertung von bestehenden Gewerbegebieten erreicht werden kann. Die zum Teil denkmalgeschützte Substanz der traditionsreichen Gewerbebestände im Bezirk kann dabei einerseits ein Entwicklungshemmnis darstellen, andererseits prägt sie die Identität der Standorte und trägt zu ihrer Attraktivität für zahlreiche Branchen bei.

Die Standortattraktivität hängt zudem maßgeblich vom Zustand der öffentlichen Räume und deren Aufenthaltsqualität ab. Daher sind im Rahmen der Standortentwicklung verstärkt Maßnahmen zur Aufwertung von öffentlichen und halböffentlichen Stadträumen für die verschiedenen Nutzer:Innen, wie Mitarbeiter:Innen, Besucher:Innen und Anwohner:Innen, zu ergreifen. Diese wirken sich nicht nur positiv auf den Repräsentationswert der Unternehmen vor Ort aus, sondern auch auf die Gewinnung und Zufriedenheit von Fachkräften.

Hierbei spielt auch die Wasserlage vieler Gewerbebestände und die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzung mit der angestrebten öffentlichen Zugänglichkeit der Ufer bzw. der Vernetzung der Frei- und Grünräume eine wesentliche Rolle. Auch in Bezug auf eine Nutzung als Wassertransportwege (Spree und Dahme) oder durch „wasseraffines Gewerbe“ wie Bootsbau etc.

Zudem bilden die Naherholungsqualitäten des Bezirks mit seinen Wasser- und Waldflächen ein attraktives Umfeld z. B. für Pause und Erholung für Mitarbeitende, was auch als Standortvorteil zu nutzen ist.

Leitlinie 5: Kooperative Flächen- und Gebietsentwicklung zum Abbau von Entwicklungshemmnissen und zur Nutzung von Entwicklungschancen

Die Aktivierung gewerblicher Potenzialflächen hängt in hohem Maße von der Mitwirkungsbereitschaft und den Möglichkeiten der privaten Eigentümer:Innen ab. Die öffentliche Hand kann im Zusammenwirken mit den Privateigentümer:Innen deren Entwicklung nur unterstützen und ggf. beschleunigen. Altlasten, schwierige Eigentumsverhältnisse oder verkehrliche Einschränkungen stehen beispielsweise als Hemmnisse den vielfältigen Chancen entgegen.

Der Bezirk kann hier ggf. in enger Kooperation mit den Eigentümer:Innen die Voraussetzungen für die Aktivierung von Flächenpotenzialen schaffen und sich z. B. aktiv für eine Priorisierung z.B. von Verkehrsprojekten auch auf Landesebene einsetzen.

Dabei spielt auch die Vernetzung der Eigentümer:Innen sowie Unternehmer:Innen untereinander an einem Standort eine wichtige Rolle. Standortnetzwerke sind wichtige Partner:Innen für die kooperative Flächen- und Gebietsentwicklung, die es aktiv zu unterstützen und ggf. auch neu aufzubauen gilt.

Leitlinie 6: Förderung klimagerechter Gewerbestandorte unter Berücksichtigung der bezirklichen Umweltqualitäten

Klimaschutz ist für viele Unternehmen in Treptow-Köpenick bereits aktiv gelebte Praxis – nicht nur aus Image-, sondern auch aus Effizienz- und Wirtschaftlichkeitsgründen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität des Landes Berlin bis spätestens 2050 gewinnt der klimagerechte Bau und Betrieb auch für die Wirtschaft zunehmend an Bedeutung.

Gerade die naturräumlichen Potenziale des Bezirks stellen nicht nur Restriktionen sondern auch Potenziale für die Standortentwicklung dar. Zum Beispiel bietet die Ansiedlung von Unternehmen mit klimagerechter Produktion in der Vernetzung mit Forschungs- und Technologiebetrieben (u. a. in Adlershof oder IPW) eine Chance zur Profilierung von Gewerbestandorten in Treptow-Köpenick. Unternehmen, die nachhaltig produzieren oder Maßnahmen zum Umweltschutz ergreifen, tragen zur Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes bei. Der Bezirk setzt sich daher dafür ein, dass bei der Vergabe kommunaler Flächen, z. B. im Rahmen von Konzeptvergaben, Klimafreundlichkeit und Umweltschutz neben weiteren Zielen und Kriterien Berücksichtigung finden.

Die Förderung von Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr und die Stärkung des Umweltverbundes sind weitere wichtige Maßnahmen, die zur Schaffung einer klimagerechten Wirtschaft beitragen können.

Leitlinie 7: Profilierung und Vermarktung von Standorten sowie aktive Ansiedlungssteuerung

Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden in der Vergangenheit bereits erfolgreich mehrere Marken in der Standortvermarktung etabliert (z. B. Technologiepark Adlershof, Technologie- und Gründerzentrum Schöneweide, Innovationspark Wuhlheide). Diese gilt es im Gesamtkontext der bezirklichen Wirtschaftsflächen weiterzuentwickeln und zu schärfen. Hierbei sind die im vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzept definierten Profilierungsbereiche aufzugreifen.

Gerade für jene Gebiete, die aktuell noch bezugsfertige Flächen in größerem Umfang bieten ist eine entsprechende Vermarktung weiter voranzutreiben. Aber auch die Verstetigung vorhandener, standortbezogener Strategien wie lokale Gewerbehöfe oder wasseraffine Nutzungen gilt es gezielt zu befördern.

Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Kultur- und Kreativwirtschaft dar. So ist gerade die Kunstproduktion bei der Aufwertung und Verdichtung vorrangig von Verdrängung bedroht, andererseits ist sie ein wesentlicher Faktor bei der Standortvermarktung, insbesondere als Anker für weitere „Kreative“. Hier sind Lösungen über die aktuelle Praxis der Zwischennutzung hinaus mit den unterschiedlichen Akteuren vor Ort zu suchen, um langfristig Arbeitsbedingungen räumlich und strukturell zu sichern.

Daneben sind eine gezielte Ansiedlungsberatung und ein aktives Ansiedlungsmanagement zentrale Aufgaben der bezirklichen Wirtschaftsförderung. Im Rahmen des Regionalmanagements wurde bereits ein Tool zum Aufbau eines Ansiedlungsnetzwerks erstellt, welches mit entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen durch ein Gewebeflächenmanagement zu bewerben, zu pflegen und weiterzuentwickeln ist. Zudem soll eine Vernetzung dieser Plattform mit dem Beratungs- und Vermittlungsangebot der Kulturraum Berlin GmbH, deren Kerngeschäft die Verbesserung von räumlichen Bedingungen für die Kunstproduktion in Berlin ist, erfolgen.

Leitlinie 8: (Verkehrs-)Infrastrukturprojekte zur Wirtschaftsflächenentwicklung nutzen

Die Planung und Umsetzung verkehrlicher Infrastrukturmaßnahmen ist für die Wirtschaft im Bezirk Treptow-Köpenick weiterhin von hoher Bedeutung und ein entscheidender Standortfaktor. Die Berücksichtigung der Bedarfe des Wirtschaftsverkehrs in der Wirtschaftsflächenentwicklung soll nicht nur die (bessere) Erreichbarkeit der Betriebe sicherstellen, sondern umfasst auch Aspekte wie die Mobilität der Mitarbeitenden, den Anschluss an Schienen- und Wasserwege für Güterverkehre oder die interbetriebliche Organisation von Wirtschaftsverkehren. Dabei sind unter anderem Ansätze vielversprechend, die an verkehrlichen Knotenpunkten eine effizientere Lieferlogistik im urbanen Kontext (z. B. durch „Mikro-Depots“) oder eine klimaneutrale Mitarbeitermobilität (z. B. durch „Mobility-Hubs“) befördern.

Mit den zahlreichen, geplanten und in Umsetzung befindlichen Verkehrsprojekten im Bezirk sind zudem auch Flächenneuordnungen verbunden. In diesem Zuge werden einerseits zum Teil gewerbliche Flächen für den Straßenbau in Anspruch genommen und andererseits die Voraussetzung geschaffen, um Flächen zu erschließen und damit überhaupt entwickeln zu können. Daneben werden durch großräumigere Verkehrsprojekte auch vorhandene Standorte besser erschlossen. Durch die frühzeitige inhaltliche Erarbeitung einer bezirklichen Haltung zu anstehenden Infrastrukturprojekten, verbunden mit politischen Forderungen, bietet sich die Chance, hier Impulse in der gewerblichen Flächenentwicklung zu setzen. Wirtschaftsflächen eignen sich in der Stadtentwicklung als Mittler zwischen Verkehrsinfrastrukturen und störungsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen.

Leitlinie 9: Bündelung und Ausweitung bezirklicher Ressourcen zur Steuerung der Wirtschaftsflächenentwicklung

Das Wirtschaftsflächenkonzept bildet als sektorales Entwicklungskonzept die Basis für die zukünftige Wirtschaftsflächenpolitik des Bezirks. Viele der vorwiegend standortbezogenen Maßnahmen dieses Handlungskonzepts können vom Bezirk selbst oder in Zusammenarbeit mit den Senatsverwaltungen und Nachbarbezirken umgesetzt werden.

Eine erfolgreiche Gewerbeflächensicherung und -entwicklung erfordert jedoch auch eine entsprechende Ausstattung der zuständigen Fachbereiche mit personellen und finanziellen Ressourcen, auch um notwendige Maßnahmen umzusetzen (u. a. Gewerbeflächenmanagement).

Leitlinie 10: Zusammenarbeit und Kooperation über administrative Grenzen hinweg

Eine abgestimmte Gewerbeflächensicherung und -entwicklung bedarf einer intensiven Zusammenarbeit und Kooperation unterschiedlicher Steuerungsebenen: zwischen Senats- und Bezirksverwaltung, zwischen den verschiedenen Fachbereichen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sowie zwischen den Bezirksämtern benachbarter Bezirke und im Falle Treptow-Köpenicks mit den angrenzenden brandenburgischen Umlandgemeinden.

Entsprechende Kooperations- und Kommunikationsstrukturen gilt es weiter auszubauen, insbesondere mit den Nachbarbezirken Neukölln und Lichtenberg sowie zu den zuständigen Senatsverwaltungen. Die Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung des Bezirks sollte außerdem mit den Aktivitäten der Brandenburger Anrainerkommunen im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung verstärkt abgestimmt werden. Insbesondere die regionalen Verflechtungen im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg begründen eine abgestimmte Entwicklung zwischen dem Bezirk Treptow-Köpenick und der Gemeinde Schönefeld. Dabei spielt neben der Flächenentwicklung und -profilierung der Ausbau der (Wirtschafts-)Verkehrsinfrastruktur eine Schlüsselrolle.

4 WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION

4.1 Plan 3 – Zielkonzept: Räumliche Strategien

Auf Basis der Analyse und Bestandsbewertung (Plan 1 und Plan 2) werden im Zielkonzept eine strategische Ausrichtung zu Einzelflächen sowie zum Teil Profilbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen benannt. Damit konkretisiert Plan 3 insbesondere die in Plan 2 dargestellten Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen hinsichtlich ihres Aktivierungspotenzials.

Definition der räumlichen Entwicklungsstrategien

Es zeigte sich in der konkreten räumlichen Auseinandersetzung mit Einzelflächen, dass deren strategische Zielsetzung einer Abwägung im Detail bedarf. Jede in Plan 2 als „Aktivierung von Potenzialen“ sowie „Erhalt des Bestands“ definierte Fläche wurde konkretisiert und einer der folgenden Entwicklungsstrategien zugeordnet:

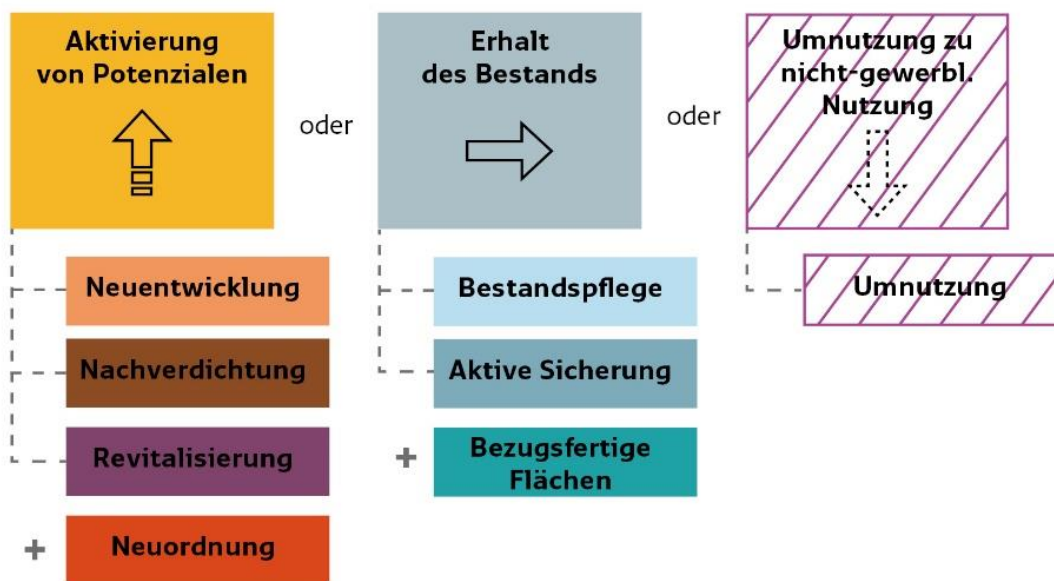


Abbildung 23: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Ergänzung des Leitfadens SenStadtWohn 2020)


In der Anwendung der Kategorien zeigte sich, dass es einer klaren Definition der Entwicklungsstrategien auf Basis des Leitfadens für Wirtschaftsflächenkonzepte bedarf. Zudem wurden die Kategorien in Abstimmung mit dem Bezirk und den Begleitgremien um zwei weitere Kategorien ergänzt.

Folgende Erläuterungen beschreiben die Anwendungsfälle der jeweiligen Entwicklungsstrategien:

1. Neuentwicklung

Flächen zur „Neuentwicklung“ sind in der Regel nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzt. Da hier planerisch eine gewerbliche Flächenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wurden diese als neu zu *entwickelnde Flächen* deklariert. Hauptsächlich fallen hierunter klassische, unbebaute Brachflächen.



 Neuentwicklung


Das Beispiel zeigt Flächen zur gewerblichen Neuentwicklung auf der Gleislise des ehemaligen Rangierbahnhofs Berlin-Schöneeweide

Abbildung 24: Neuentwicklungspotenzial entlang des Groß-Berliner Damms, Johannisthal

2. Nachverdichtung

Unter „Nachverdichtung“ wird die Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung verstanden³⁹. Hier geht es hauptsächlich um bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Der Abriss und Neubau von Bestandsgewerbe fallen nur dann in diese Kategorie, falls es sich nicht um eine „Revitalisierung“ oder „Neuordnung“ handelt.



 Nachverdichtung

Die Fläche zwischen Kieffholzstr. und Heidelberger Str. weist durch die große Stellplatzanlage und die weiträumige Außenflächen Nachverdichtungspotenzial auf.

Abbildung 25: Nachverdichtungspotenzial zwischen Kieffholzstr. und Heidelberger Str., Alt-Treptow


³⁹ siehe auch SenStadtWohn (2020): Nachverdichtung von Gewerbestandorten. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf

Im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes konnten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht im Einzelfall in der Tiefe behandelt werden. Hierfür sind kleinräumige, flächenbezogene Untersuchungen und Analysen erforderlich. Außerdem wurden Stellplatzflächen in der Regel nicht als überbaubar bewertet. Hier bedarf es ebenso einer vertiefenden Einzelfallbewertung, ob die Stellplätze für den jeweiligen Betrieb benötigt werden bzw. ein anderer Umgang mit ihnen möglich ist.

3. Revitalisierung

„Revitalisierung“ beschreibt eine Wiederbelebung und Inwertsetzung eines vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gefallen ist. Meist ist der Bestand jedoch von baulichem oder gar denkmalpflegerischem Wert, weshalb eine Weiter- oder Wiedernutzung vorwiegendes Ziel ist. Damit meint der Begriff Revitalisierung im engeren Sinne eine behutsame Weiterentwicklung des baulichen Bestands, um ihn einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebaute, un- oder untergenutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen fokussiert.



 Revitalisierung

Beispielhaft für eine mögliche Revitalisierung sind die un- bzw. untergenutzten Bereiche der Rathenauhallen und des ehem. Werks für Fernseh elektronik bzw. Samsung an der Ostendstraße. Diese können denkmalgerecht gewerblich entwickelt werden.

Abbildung 26: Revitalisierungspotenzial der Rathenauhallen und des ehem. Werks für Fernseh elektronik bzw. Samsung an der Ostendstraße

4. Neuordnung

Die „Neuordnung“ von Flächen beschreibt das Ziel einer aktiven Umstrukturierung und -nutzung von Flächen. Dieses drückt sich insbesondere in den vorwiegenden Handlungsnotwendigkeiten einer Baufeldfreimachung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur aus. Im Vergleich zur „Neuentwicklung“ sind diese un- oder untergenutzten Flächen nicht baureif und erfordern umfangreiche Maßnahmen der Neuordnung und Erschließung.



Neuordnung

Durch erforderliche Altlastensanierung, Gebäudeabriss, Sanierung und (Neu-) Erschließungen weisen die Flächen an der Glienicker und Grünauer Straße Neuordnungspotenziale auf.

Abbildung 27: Neuordnungspotenzial auf der Gewerbefläche Glienicker Weg und an der Grünauer Straße

Darüber hinaus beschreiben folgende Definitionen unterschiedliche Zielsetzungen für den Erhalt des Bestands:

5. Bestandspflege

Die Kategorie „Bestandspflege“ umfasst zunächst alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden, jedoch auch keine Umnutzung zu Gunsten anderer Nutzungen angestrebt wird. Für diese Flächen wurden im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes derzeit weder planerischer Handlungsbedarf noch aktuelle Steuerungsmöglichkeiten festgestellt. Daher bedeutet hier die Prämisse „laufen lassen“ ein Beobachten der weiteren Flächenentwicklung durch die Stadtplanung, aber auch eine aktive Betreuung der ansässigen Unternehmen durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung.



Bestandspflege

Abbildung 28: Bestandspflege von Wirtschaftsflächen in Berlin-Adlershof

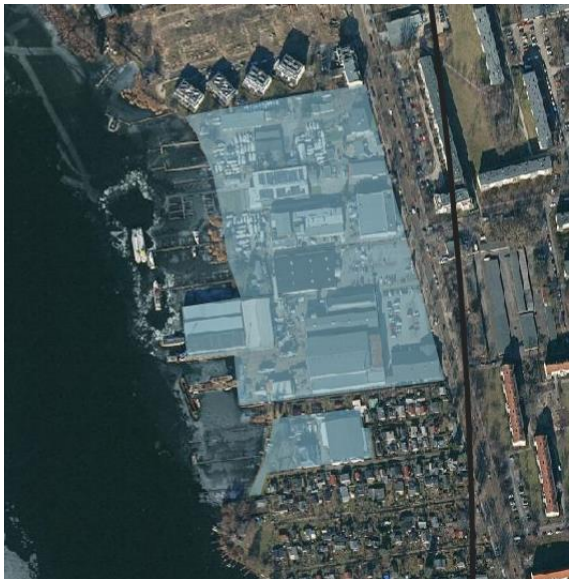
6. Aktive Sicherung

Flächen, die hingegen planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten, sind in der Kategorie „Aktive Sicherung“ zusammengefasst. Die Ausweisung zieht ein Tätigwerden der Verwaltung (Bezirk, Senat) nach sich, welches sich zum Beispiel in der Aufstellung eines B-Plans (ggf. in Verbindung mit einer FNP-Änderung) oder einem kommunalen Flächenankauf ausdrücken kann.

Kriterien für die Ausweisung einer aktiv zu sichernden Fläche sind u. a.

- eine bekannte Verdrängungstendenz bzw. heranrückende Wohnbebauung,

- ein besonders „schutzwürdiges“, ansässiges Gewerbe,
- Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP.



Aktive Sicherung

Der gewerblich geprägte Bereich zwischen Dahme und Wendenschloßstraße ist planungsrechtlich nicht gesichert, weshalb eine aktive Sicherung insbesondere vor heranrückendem Wohnen erforderlich ist, um den gewerblichen Standort langfristig u.a. für wasseraffine Gewerbe zu erhalten und in der gesamtstädtischen Gewerbestrategie zu verankern (B-Plan).

Abbildung 29: Aktive Sicherung der gewerblichen Bestandsflächen an der südlichen Wendenschloßstraße (338a ff)

7. Bezugsfertige Flächen

Bestandsflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist, werden als „Bezugsfertige Flächen“ ausgewiesen. Die Baulandentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen (im Vergleich zur Kategorie „Neuentwicklung“), das heißt ein geeignetes Unternehmen kann die Fläche sofort beziehen. Diese Flächen signalisieren zwar eine Aktivierbarkeit, sind aber als Bestandserhalt zu werten, da sie als fertiges und freies Bauland bereits zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Kategorie umfasst in diesem Sinne auch bereits in der Vermarktung befindliche Flächen und Flächen, die sich in Bauvorbereitung bzw. in Bau befinden.



Bezugsfertige Flächen


Im Businesspark Berlin (Bohnsdorf) befinden sich Flächen, die bereits planungsrechtlich gesichert, sofort verfügbar und somit bezugsfertig sind.

Abbildung 30: Bezugsfertige Flächen im Businesspark Berlin in Bohnsdorf

Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung:

Darüber hinaus werden Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen, entsprechend als „Umnutzung“ gekennzeichnet. Da ihre weitere Nutzung als nicht-gewerbliche Fläche im Regelfall nicht Gegenstand des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist, werden die betreffenden Flächen ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernommen.



 Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Die ehemalige, denkmalgeschützte Brauerei Bürgerbräu wird zu Wohnungsbau umgenutzt. Die bisherigen Wirtschaftsflächen sind somit langfristig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen verfügbar.

Abbildung 31: Umnutzung auf den Flächen der ehemaligen Bürgerbräu-Brauerei in Friedrichshagen

Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie

Die quantitative Auswertung der vorgenommenen Zuordnung der Flächen zu den Entwicklungsstrategien (siehe Abbildung 32) zeigt, dass der überwiegende Teil der Wirtschaftsflächen im Bezirk der Bestandspflege zugeordnet wurde, jedoch auch circa 22 Hektar Gewerbefläche im Bezirk einer aktiven Sicherung bedürfen.

Bei Betrachtung der Flächen mit Aktivierungspotenzial zeigt sich, dass der Neuentwicklung der größte Flächenanteil zufällt, gefolgt von der Strategie der Neuordnung.

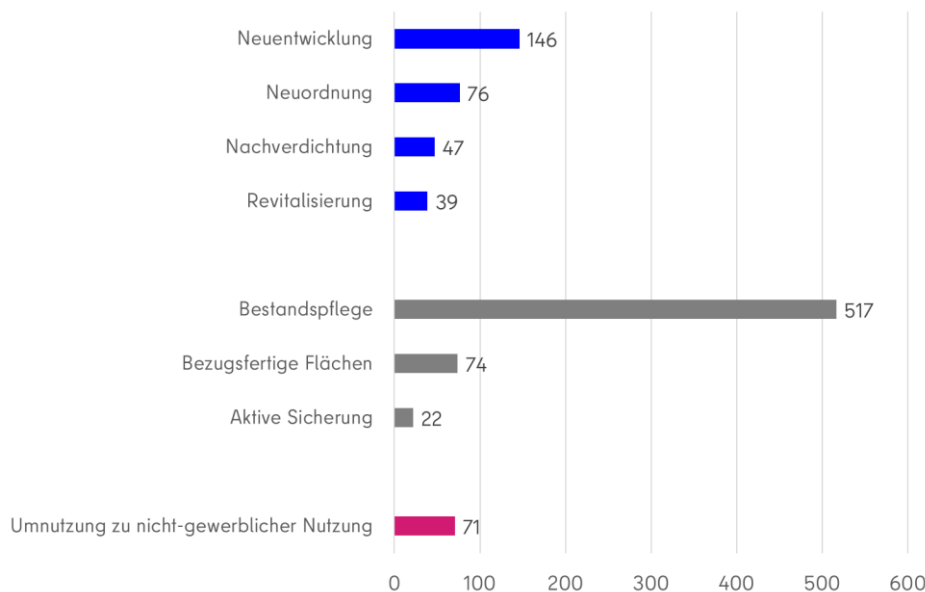


Abbildung 32: Flächenbilanz in Hektar nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (eigene Darstellung)

Profilbereiche und Stärkung bestimmter Nutzungen

Die Profilierung einzelner Standorte dient dazu, Nutzungen zu stärken, die bereits ansässig sind bzw. Neuansiedlungen im Hinblick bestimmter Nutzungen zu fördern. In Plan 3 (siehe Anhang) finden sich diese Profilbereiche als Bestandteil des Zielkonzeptes.

Die Benennung der Profilbereiche orientiert sich in der Regel an den Abschnitten der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008)⁴⁰, wobei für einzelne Bereiche auch spezifischere Profilierungen benannt werden, wenn deren Ausrichtung bereits z. B. durch vorliegende Standortkonzepte und -gutachten konkretisiert wurde.

Der Leitfaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftskonzepte sieht darüber hinaus die Option für eine noch spezifischere Profilierung von einzelnen Flächen vor. Darauf wurde verzichtet, da in der Benennung der Profilbereiche bereits die Ausrichtung aller dortigen Flächen vorgegeben wird.

⁴⁰ Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008) Statistisches Bundesamt, März 2008

4.2 Plan 4 – Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen

Als zweiter Teil des konzeptionellen Teils des Wirtschaftsflächenkonzeptes konkretisiert das Handlungskonzept die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen, mit denen diese erreicht werden sollen. Für die Flächenkulisse der in Plan 3 dargestellten Entwicklungsflächen werden in Plan 4 Instrumente und Maßnahmen benannt, welche die jeweiligen grundstücks- bzw. zum Teil auch standortbezogenen Ziele verfolgen.

Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Grundsätzlich stehen dem Bezirk diverse formelle und informelle Instrumente zur Verfügung, mit denen eine Gewerbeflächensicherung und -entwicklung verfolgt wird. Die Bandbreite reicht dabei von „klassischen“, planerischen Steuerungsinstrumenten, wie die Festsetzung von Bebauungsplänen oder der Erlass von Satzungen, bis hin zu „weicheren“ Maßnahmen, wie der Initiierung von Standortnetzwerken oder der Ansprache von Eigentümer:Innen. Daher kann von einem Methodenmix gesprochen werden, aus dem je nach den Erfordernissen und Möglichkeiten für den einzelnen Standort geeignete Maßnahmen gewählt werden können (siehe Abbildung 33).



Abbildung 33: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung (@ LOKATION:S)

Diese Übersicht verdeutlicht den bezirklichen Spielraum für planerische bzw. wirtschaftsfördernde Maßnahmen, welche keine ausschließenden Alternativen bedeuten, sondern in ihrer Variation und Kombination geeignete Stellschrauben für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sind.

Viele der Maßnahmen beziehen sich auf das Handeln der unterschiedlichen Fachstellen des Bezirksamtes, da es sich bei dem Wirtschaftsflächenkonzept um ein verwaltungsinternes Planungsinstrument handelt. Gleichzeitig lassen sich insbesondere viele weiche Maßnahmen nur mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:Innen und/oder Unternehmer:Innen anstoßen. Daher sind gerade Instrumente der Netzwerkarbeit oder der kooperativen Gebietsentwicklung vom Engagement der Akteure vor Ort abhängig.

Zudem ist die Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente häufig von der Bereitstellung von Mitteln seitens des Bezirks, des Senats oder weiteren Förderinstitutionen abhängig. Daher wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung nur Maßnahmen in das Wirtschaftsflächenkonzept aufgenommen, die nach derzeitiger Finanz- und Personalplanung absehbar umsetzbar sind. Sofern Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen erforderlich sind, ist dieses entsprechend textlich vermerkt.

Zur Vergleichbarkeit der Wirtschaftsflächenkonzepte der einzelnen Berliner Bezirke folgt die Plandarstellung von Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4) der Symbolisierung des Leitfadens zur Erstellung von Wirtschaftsflächenkonzepten im Land Berlin. Nachfolgende Auflistung ist dem Leitfaden entnommen:

Planerische und rechtliche Maßnahmen

- B-Plan-Verfahren
- ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- Grundstücksneuordnungen
- Nachfragegerechte Parzellierung

Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung

Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg

Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtturm- und Modellprojekten

Weitere Maßnahmen

- Weitere Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 34: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (in Anlehnung an den Leitfaden von SenStadt-Wohn zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte, S. 29)

Gemäß berlineinheitlichem Leitfaden erfolgt die Zuordnung der Maßnahmen und Instrumente für Flächen mit Aktivierungspotenzial, für Profilbereiche aus Plan 3 sowie für relevante/ausgewählte Bestandsflächen. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt in Treptow-Köpenick auf den Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf, für die jeweils auch detaillierte Standortpässe⁴¹ erstellt wurden.

⁴¹ Nur für den fachinternen Gebrauch, da durch den Detaillierungsgrad hoher kontinuierlicher Anpassungsbedarf

Zeitliche Aktivierbarkeit von Potenzialen

Für Flächen mit Aktivierungspotenzial stellt Plan 4 darüber hinaus die kurz-, mittel- oder langfristige Perspektive der Flächenentwicklungen dar. Mit einer Umrandung der jeweiligen aktivierbaren Fläche wird diese zeitliche Perspektive im Plan symbolisiert.

Die Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit ist vor allem von der baurechtlichen Situation und der vorhandenen Erschließung abhängig. Wie im Leitfaden der Senatsverwaltung vorgegeben, werden die zu aktivierenden Flächen nach kurz-, mittel-, oder langfristiger Entwickelbarkeit differenziert. Für die Beurteilung der baurechtlichen Ausgangslage wird der Plan 2 herangezogen, da hier die festgesetzten und die in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne bzw. Planerfordernisse dargestellt sind (siehe Kapitel 2.4).

Für die Erschließungssituationen werden die formulierten Chancen und Restriktionen betrachtet, bei denen die nicht vorhandenen Erschließungen verdeutlicht wurden.

Es wird also zunächst geklärt, ob sich auf den zu aktivierenden Flächen ein Bebauungsplan befindet oder dieser in Aufstellung (max. zehn Jahre) ist. Sofern ein festgesetzter Bebauungsplan vorhanden ist und die Erschließung gesichert ist, ist die Fläche kurzfristig entwickelbar. Sofern keine gesicherte Erschließung festgestellt wird, oder der Bebauungsplan noch in Bearbeitung ist, ist die Fläche mittelfristig entwickelbar.

Die tatsächliche Aktivierbarkeit hängt darüber hinaus von weiteren Faktoren wie der Belastung mit Altlasten⁴², unklaren Eigentumsverhältnissen etc. ab, jedoch konnten diese im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes nicht individuell überprüft werden. Um diese Informationen zu ermitteln, sind vertiefende Standortanalysen erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Prüfschema, nach dem die zeitliche Aktivierbarkeit beurteilt wurde:

⁴² Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Zuarbeit des Fachbereichs Umweltschutz UmNat I jeweils in den Standortpässen vermerkt.

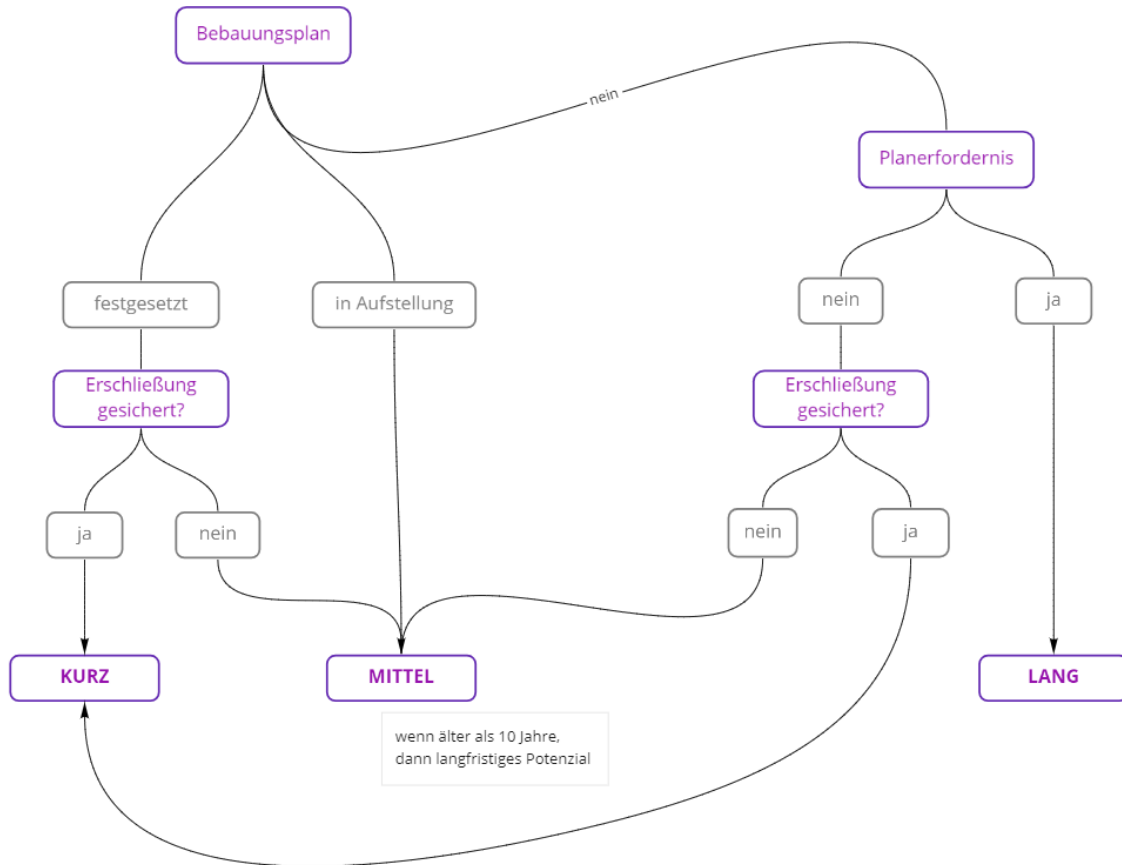


Abbildung 35: Prüfschema zur Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung)

Hinsichtlich der Flächenanteile sind von den 309 Hektar Flächen mit Aktivierungspotenzial jeweils ca. ein Drittel kurzfristig, mittelfristig bzw. langfristig aktivierbar:

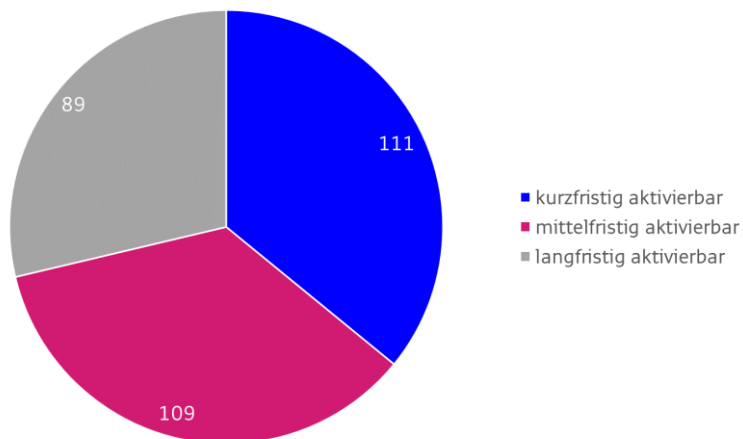


Abbildung 36: Flächenbilanz in Hektar nach zeitlicher Aktivierbarkeit (eigene Darstellung)

Priorisierung von Maßnahmen

Aufgrund der begrenzten bezirklichen Ressourcen ist eine Prioritätensetzung im Verwaltungshandeln erforderlich. Aus fachlich begründeter Perspektive sind Maßnahmen prioritär zu fassen, die eine hohe Kosten-Nutzen-Relation aufweisen. Hierbei spielen Faktoren eine Rolle, die den Erfolg einer Maßnahme begünstigen oder hemmen. Folgende Übersicht ist eine beispielhafte Aufzählung von Faktoren, die bei der Priorisierung von Maßnahmen berücksichtigt werden sollen (siehe auch Chancen und Restriktionen Kapitel 2.4):

Begünstigende Faktoren	Hemmende Faktoren
<ul style="list-style-type: none"> Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Landeseigentum. Der direkte Zugriff erlaubt besondere Steuerungsmöglichkeiten. Planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung (bestehendes Baurecht) Abgestimmte Entwicklungskonzeption, Vorplanungen etc. Hohe Bedeutung des Standorts für die Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk Verkehrliche Erschließung der Fläche bereits vorhanden (Straße, Stadttechnik) und bezugsfertig Günstige Lage im Stadtraum und ÖPNV-Anschluss 	<ul style="list-style-type: none"> Unklares Eigentumsverhältnis bzw. entgegenstehende Interessen der Eigentümer:Innen Entgegenstehende Planungen, z. B. StEP Wohnen, KEP⁴³ etc. Nutzungskonkurrenzen: Gegenwärtige Nutzung z. B. Kleingärten Fehlende oder nicht ausreichende verkehrliche Erschließung Betroffenheit von Bestandsnutzer:Innen oder Anwohner:Innen Planerfordernis B-Plan ggf. in Verbindung mit FNP-Änderung Stadtklimatische Situation oder andere ökologische bzw. landschaftsplanerische Bindungen Weitere Restriktionen wie Denkmalschutz, Altlasten etc.

Vor dem Hintergrund der Ressourceneffizienz wurden bei den im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes identifizierten Maßnahmen folgende Gewichtung vorgenommen:

- +++ = sehr wichtige Maßnahme mit hoher Priorität und u. U. kurzfristigem Umsetzungsbeginn
- ++ = wichtige Maßnahme mit mittlerer Priorität und u. U. mittelfristigem Umsetzungsbeginn
- + = Maßnahme mit nachrangiger Priorität und u. U. langfristigem Umsetzungsbeginn

Diese Differenzierung kombiniert die Priorisierung und die zeitliche Realisierbarkeit einer Maßnahme.

⁴³ Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Freiraumplanung und Stadtgrün, Senatsbeschluss vom 25. August 2020

Maßnahmen für ausgewählte Standorte

Die Maßnahmen, welche sich auf einzelne ausgewählte Standorte beziehen, sind in den Standortpässen (Anhang nur interne Fassung) – die als bezirksamtsinterne Arbeitsdokumente kein Bestandteil der Beschlussfassung des Konzeptes sind – näher erläutert. Die nachfolgende Übersicht stellt die jeweiligen Maßnahmen für die einzelnen Standorte sowie ihre Priorisierungen dar.

Tabelle 3: Übersicht zu Maßnahmen nach Standorten mit Priorisierung

	Planerische und rechtliche Maßnahmen			Kommunikativ/koordinierend				Verkehrliche Verbesserungen, Erschließung	Sonstige Maßnahmen
	B-Plan-Verfahren	ggf. FNP Änderung (Prüfung)	Masterplanung/ Strukturkonzept	Ansprache von Eigentümer:Innen/ Gewerbtreibenden	Standortmanagement und -marketing	Standortprofilierung	Bezirks-/länderübergreifende Zusammenarbeit		
Bouchéhöfe und Umfeld*				++	++				+
Treptower Straße/ Kiefholzstraße*	+		+++	++		++	+++		
Dreieck Späthsfelde*	++	++	+++				+++	++	++
Oberschönevide*			++	++	++	++		+++/+	+++/+
Funkhausareal Nalepastraße und Umfeld*	+		+++				+++	++	
Niederschönevide*			+					+	+
Bruno-Bürgel-Weg*				++	+				
Gewerbefläche Glienicke Weg*						+		+	+++
ehem. Betonwerk/ Grünauer Straße*	+			++				+	+++
Businesspark Berlin*						+++	+++	++/+	
Gewerbeareal Kablower Weg/ Grünau*						++		+	+
Innovationspark Wuhlheide*	++	++				+		+++	+
Wendenschloßstraße 338 a/südl. Umfeld	+								

* für diese Gebiete wurden ausführliche Standortpässe erarbeitet (interne Arbeitsdokumente)

Standortübergreifende Maßnahmen

Neben Maßnahmen, die sich auf einzelne Wirtschaftsflächen und Standorte beziehen, wurden in Abstimmung mit dem Bezirksamt weitere Handlungsnotwendigkeiten herausgearbeitet, die übergreifende Maßnahmen erfordern. Nachfolgende Übersicht orientiert sich an der Darstellung der Maßnahmen in den Standortpässen und findet an dieser Stelle textliche Erläuterung. Auf eine Darstellung im Plan wurde wegen der standortübergreifenden Bezugsebene verzichtet:

Table 4: Übersicht zu standortübergreifenden Maßnahmen

Instrumente und Maßnahmen	Beteiligte Akteure	Priorität
<p>Bezirkliches Gewerbeflächenmanagement</p> <p>Um die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen dauerhaft zu begleiten, ist eine zentrale Ansprechperson im Bezirksamt als Schnittstelle zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich. Diese kann außerdem Aufgaben der Kommunikation zu relevanten Akteuren vor Ort, der Ansiedlungsbegleitung und -steuerung sowie der Standortprofilierung und des Standortmarketings übernehmen. Viele Anknüpfungspunkte wurden bereits durch das Regionalmanagement gelegt, die aufgegriffen werden sollten.</p>	<p>Wirtschaftsförderung, SenSBW, SenWiEnBe Stadtplanung</p>	<p>+++</p>
<p>Bewerbung und fortlaufende Aktualisierung Ansiedlungsnetzwerk</p> <p>Durch das Regionalmanagement Berlin Südost wurden die technischen Voraussetzungen für ein bezirkliches Ansiedlungsnetzwerk als Internetplattform geschaffen, auf der Anbieter und Suchende von Gewerbeimmobilien zusammengebracht werden. Dieses Tool gilt es im Bezirk bekannt zu machen und zu bewerben. Gleichzeitig bedarf es einer konstanten Betreuung und regelmäßigen Aktualisierung durch das bezirkliche Gewerbeflächenmanagement (s. o.). Es ist zweckmäßig, diese Plattform mit dem Beratungs- und Vermittlungsangebot der Kulturraum Berlin GmbH zu vernetzen, deren Kerngeschäft die Verbesserung von räumlichen Bedingungen für die Kunstproduktion in Berlin ist.</p>	<p>Bezirkliches Gewerbeflächenmanagement, Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Kulturraum Berlin GmbH</p>	<p>++</p>
<p>Übergeordnete Verkehrsinfrastruktur verbessern</p> <p>Eine leistungsfähige (Verkehrs-)Infrastruktur ist grundlegende Voraussetzung für gewerbliche Entwicklungen. Unzureichende Verkehrsanlagen limitieren die Flächenentwicklung im Bezirk. Um langfristig die verkehrliche Anbindung der Wirtschaftsflächen in Treptow-Köpenick zu verbessern, sind unterschiedliche Verkehrsprojekte geplant und z.T. in der Realisierung, die auf</p>	<p>SenUMVK, SenSBW, SGA, Stadtplanung</p>	<p>+++</p>

<p>die Ertüchtigung der Straßen-, Schienen- und Brückeninfrastruktur abzielen. Hier ist auf eine Beschleunigung der Planungs- und Bauprozesse hinzuwirken, indem zum Beispiel Ressourcen bereitgestellt und Abstimmungsprozesse priorisiert werden.</p>		
<p>Förderung eines nachhaltigen Wirtschaftsverkehrs In der Logistikbranche, insbesondere im E-Commerce-Bereich, vollziehen sich umfangreiche Transformationsprozesse. Gerade die Überwindung der "letzten Meile" ist eine der Schlüsselherausforderungen in der City-Logistik, wofür zum Beispiel "Mikro-Depots" einen Lösungsansatz bieten. Die bisherigen Beispiele im Bezirk (Kiezboten, Förderprojekt HTW) konnten bisher nach Auslaufen der Förderung trotz vieler Partner nur bedingt verstetigt werden. Dennoch ist die Förderung nachhaltiger Lieferlogistik eine weiterführende Aufgabe und sollte in übergreifende, strategische Überlegungen zu nachhaltigen Lieferverkehren im Land Berlin (Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept) und im Bezirk weiter eingebracht werden.</p>	SenUMVK, SenWiEnBe, ggf. Bund (Förderung), SGA, Stadt- planung, Un- ternehmen	++
<p>Mobility-Hubs als Baustein für klimaneutrale Mobilität Die Verknüpfung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln an Knotenpunkten des ÖPNV ist ein wichtiges Ziel, das im Land Berlin bereits durch den Aufbau von Mobilitätsstationen verfolgt wird. So wird seitens der Berliner Verkehrsbetriebe seit einiger Zeit über „Jelbi“ bzw. „BVG Mobilitätshubs“ ein entsprechendes Konzept umgesetzt. Ebenso ist die Förderung von E-Mobilität ein wichtiger Baustein, um auch im Verkehrssektor Klimaneutralität im Land Berlin und im Bezirk Treptow-Köpenick zu erreichen. Nachhaltige Mobilitätsangebote verbessern insgesamt die Erreichbarkeit von Unternehmen und weiteren wirtschaftlich bedeutsamen Zielen wie touristische Destinationen (s. bezirkliches Tourismuskonzept). Der Bezirk setzt sich daher dafür ein, gemeinsam mit den zuständigen Senatsverwaltungen alternative Mobilitätsformen zu befördern. Das Thema E-Mobilität an ÖPNV-Knotenpunkten ist dabei eine weiterführende Aufgabe u. a. durch Prüfung von möglichen Standorten im Rahmen einer integrierten Mobilitätsstrategie.</p>	SenSBW, SenWiEnBe, SenUMVK, BVG, Infra- vello, Stadt- planung, Wirtschafts- förderung	++
<p>Nutzung der Uferbereiche bei Gewerbe in Wasserlage Mit der Uferkonzeption⁴⁴ liegt eine Qualifizierung für die konkreten Uferlagen auf Bezirksebene vor. Dabei soll das Ziel ei-</p>	Eigentü- mer:Innen, Stadtpla- nung, SGA,	++

⁴⁴ Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick, fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“; BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016; BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017

<p>ner Begehbarkeit und Erlebbarkeit der Ufer (i.d.R. öffentlich zugängliche Uferwege oder -grünzüge) unter Berücksichtigung angrenzenden Nutzung umgesetzt werden. In Plan 2 sind Ufergrundstücke entsprechend mit einer entsprechenden Restriktion versehen (ökologische und landschaftsplanerische Bindungen), die bei der jeweiligen Entwicklung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Wirtschaftsförderung</p>	
<p>Wasserseitige Anbindungen verbessern</p> <p>Es bestehen mit den Fähren F11, F12 und F21 bereits Möglichkeiten die Spree und Dahme zu überqueren. Es ist zu prüfen, ob weitere Fährverbindungen zum Beispiel im Bereich Funkhaus, Schöneweide oder Wendenschloss eine sinnvolle Ergänzung im ÖPNV-Netz (u. a. verbesserte Erreichbarkeit der S-Bahn-Halte) bieten können. Einen Ersatz zu Infrastrukturprojekten bieten diese jedoch kaum.</p> <p>Andererseits bieten die Wasserwege auch das Potenzial, Güterverkehre über Spree und Dahme abzuwickeln. Dies bietet einerseits für die Unternehmen einen Standortvorteil durch günstigere Transportkosten und andererseits eine Entlastung der Straßenverkehrswege.</p> <p>Es bedarf der Prüfung im Einzelfall, inwieweit sich wasserseitig Lieferverkehr organisieren lässt und wie sich dafür notwendige bauliche Anlagen am Ufer mit dem Ziel der Begehbarkeit und Erlebbarkeit der Ufer gem. landesplanerischer und bezirklicher Vorgaben kombinieren lässt.</p>	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, BVG, SGA, Eigentümer:Innen</p>	<p>+</p>

5 AUSBLICK

Das Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick bietet als fachlicher Teil der Bereichsentwicklungsplanung eine Richtschnur für die weitere bezirkliche Arbeit im Bereich der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung. Durch die Beteiligung der verschiedenen Gremien und den umfassenden Abstimmungsprozess konnten die unterschiedlichsten Aspekte und Blickwinkel in die Bearbeitung einfließen. Mit der angestrebten politischen Beschlussfassung soll das Wirtschaftsflächenkonzept behördeninterne Verbindlichkeit erlangen.

In der täglichen Arbeit der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie weiteren Fachstellen im Bezirk bietet das Wirtschaftsflächenkonzept eine Beurteilungsgrundlage zur Bewertung und Konkretisierung der einzelnen Gewerbeflächen und setzt Prioritäten für die Umsetzung der beschriebenen Ziele und Maßnahmen. Das Bezirksamt erhält durch die Bestandserhebung unter anderem erstmalig georeferenzierte Basisdaten über den Gewerbeflächenbestand als Grundlage für die weitere Arbeit des geplanten bezirklichen Gewerbeflächenmanagements.

Viele Fragestellungen können nur im Zusammenwirken der verschiedenen Akteure gelöst werden. Gebündelte Ressourcen und ein gemeinsamer Wille sind das Fundament für eine zielorientierte Flächenentwicklung zwischen Senat und Bezirk – sei es die übergreifende Zusammenarbeit bei größeren Entwicklungsstandorten oder die Verbesserung der Wirtschaftsverkehrsinfrastruktur.

Zielführend ist es außerdem, den angestoßenen Austauschprozess innerhalb der Verwaltung, aber auch mit Externen, die beispielsweise im Rahmen der Fachgespräche interviewt wurden, fortzusetzen. Über die verwaltungsinterne Arbeit hinaus gibt das Wirtschaftsflächenkonzept auch Anhaltspunkte für Eigentümer:Innen und Investor:Innen, sich über den Flächenbestand, die Flächenentwicklung und die einzelnen Wirtschaftsstandorte zu informieren. Eine gesonderte Publikation in Form eines Faltblattes bzw. Ansiedlungs-Leitfadens soll die Außenwirkung der Inhalte unterstützen.

QUELLENVERZEICHNIS

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2012): Regionales Entwicklungskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick; Entwicklungsraum BER – Berlin Südost, Strategie und Handlungsrahmen, BA Treptow-Köpenick, Abt. BauStadt, StEA, FB Stadtplanung (November 2011); Bezirksamtsbeschluss 48/12 vom 08. Mail 2012

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2017): Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick, fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“; BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016; BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017

Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick: Konzept zur Gewerbesicherung, BVV Beschluss 0848/47/16 vom 23.06.2016, Drs.Nr. VII/1291

bulwiengesa AG (2021): Die 5% Studie 2020 – Wo investieren sich noch lohnt. Online unter: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/5_prozent_studie_2020_deutsch_0.pdf (abgerufen 08/21)

Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018a): Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. Online unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187706/1/1041134487.pdf> (abgerufen 08/21)

Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018b): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie. DIW Wochenbericht 47/2018. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01_c.607770.de/18-47-2.pdf (abgerufen 08/21)

Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (2014): Handwerker- und Gewerbehöfe. Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG, Hrsg.) (2021): Berliner Gewerbebepulsschlag 2021. Online unter: <https://www.gsg.de/wp-content/uploads/2021/08/GSG-Gewerbe-Pulsschlag-2021.pdf> (abgerufen 12/21)

Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin (2021): Protokoll des Expertenworkshops Gewerbemieten vom 28.04.2021.

Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (2021): Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme. IW-Kurzbericht 6/2021. Online unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht_2021-Bueroflaechenabbau.pdf (abgerufen 08/21)

Institut und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (2020): Gewerbe und Wohnen – ein Tauziehen um die Nachverdichtung – Wie wirkt sich die Nachverdichtung auf die Wohn- und Gewerbenutzung in deutschen Großstädten aus? ILS-Impulse 5/20. Online unter: https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ils-impulse_5-20_nachverdichtung_online.pdf (abgerufen 08/21)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2020): Präsentation zum Gewerbeflächenkonzept für das Flughafenumfeld BER vom 10.06.2020 im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landtags Brandenburg.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/StEP_Wirtschaft_2030_Online.pdf (abgerufen 08/21)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leiffaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2021): Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2021): Erkenntnisse zum Einfluss von COVID19 auf die Büroflächenentwicklung Berlins.

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Herausforderungen für die Wirtschaftsflächenentwicklung und deren Konzeption (eigene Darstellung)	6
Abbildung 2: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Treptow-Köpenick (eigene Darstellung)	8
Abbildung 3: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)	10
Abbildung 4: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Treptow-Köpenick (eigene Darstellung)	13
Abbildung 5: Entwicklung der Erwerbsquote (Prozentanteil der Erwerbspersonen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung dieser Altersgruppe) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)	15
Abbildung 6: Entwicklung der Erwerbstätigen in Treptow-Köpenick nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019, in Tausend (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)	16
Abbildung 7: Erwerbstätige 2019 nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)	16
Abbildung 8: Typisierung der Bestandsflächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leiffaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	19
Abbildung 9: Kennzeichnung von EpB-Gebieten und relevanten Gewerbeflächen außerhalb der FNP-Kulisse (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leiffaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	21
Abbildung 10: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leiffaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	21
Abbildung 11: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leiffaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	22
Abbildung 12: Nachrichtliche Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leiffaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	22
Abbildung 13: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Treptow-Köpenick 2020 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)	23
Abbildung 14: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich 2020; Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)	23
Abbildung 15: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar, eigene Erhebung und Darstellung)	24
Abbildung 16: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar, eigene Erhebung)	26
Abbildung 17: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB-Gebieten (in Hektar, eigene Erhebung)	26
Abbildung 18: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Quelle: StEP Wirtschaft 2030)	27
Abbildung 19: Anzahl der Betriebe auf den erfassten Wirtschaftsflächen (eigene Erhebung und Darstellung)	28
Abbildung 20: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung (Quelle: Navneet Kaur)	30
Abbildung 21: Verkehrsplanungen im Bezirk-Treptow Köpenick (Bezirksamt Treptow-Köpenick)	42
Abbildung 22: Flächenbilanz in Hektar nach Aktivierungspotenzial (Plan 2)	46
Abbildung 23: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Ergänzung des Leiffadens SenStadtWohn 2020)	55

Abbildung 24: Neuentwicklungspotenzial entlang des Groß-Berliner Damms, Johannisthal	56
Abbildung 25: Nachverdichtungspotenzial zwischen Kieholzstr. und Heidelberger Str., Alt-Treptow	56
Abbildung 26: Revitalisierungspotenzial der Rathenauhallen und des ehem. Werks für Fernseh elektronik bzw. Samsung an der Ostendstraße	57
Abbildung 27: Neuordnungspotenzial auf der Gewerbefläche Glienicker Weg und an der Grünauer Straße	58
Abbildung 28: Bestandspflege von Wirtschaftsflächen in Berlin-Adlershof.....	58
Abbildung 29: Aktive Sicherung der gewerblichen Bestandsflächen an der südlichen Wendenschloßstraße (338a ff)	59
Abbildung 30: Bezugfertige Flächen im Businesspark Berlin in Bohnsdorf.....	59
Abbildung 31: Umnutzung auf den Flächen der ehemaligen Bürgerbräu-Brauerei in Friedrichshagen	60
Abbildung 32: Flächenbilanz in Hektar nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (eigene Darstellung).....	60
Abbildung 33: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung (© LOKATION:S)	62
Abbildung 34: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (in Anlehnung an den Leitfaden von SenStadtWohn zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte, S. 29)	63
Abbildung 35: Prüfschema zur Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung).....	65
Abbildung 36: Flächenbilanz in Hektar nach zeitlicher Aktivierbarkeit (eigene Darstellung)	65
Tabelle 1: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (Quellen: 2019 SenStadtWohn Berlin, empirica Planergemeinschaft, StEP Wirtschaft 2030, S. 40).....	32
Tabelle 2: Erfasste Indikatoren der Chancen und Restriktionen (Plan 2).....	48
Tabelle 3: Übersicht zu Maßnahmen nach Standorten mit Priorisierung.....	67
Tabelle 4: Übersicht zu standortübergreifenden Maßnahmen	68
Tabelle 5: Gesprächspartner:Innen im Rahmen der Fachgespräche	75
Tabelle 6: Beteiligte der Steuerungsrunde.....	76
Tabelle 7: Beteiligte des Begleitkreises (zusätzliche Mitglieder zur Steuerungsrunde)	76

Anhang

Tabelle 5: Gesprächspartner:Innen im Rahmen der Fachgespräche

Name	Institution
Herr Alexander von Reden	Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH
Herr Klaus Güttler-Lindemann	Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Amtsleitung Stadtentwicklung, Fachbereichsleitung Stadtplanung
Herr Burhan Cefinkaya	Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaftsförderung
Herr Dirk Faulenbach	Bezirksamt Neukölln, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Herr Clemens Mücke	Bezirksamt Neukölln, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaftsförderung
Frau Faye Preusse	Bezirksamt Neukölln, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaftsförderung
Herr Henry Koch	Corona Hausverwaltung & Immobilien OHG, Verwaltung TGS und IPW
Frau Jana Herschelmann	Ehem. Regionalmanagement Südost
Herr Gregor Keck	Ehem. Regionalmanagement Südost
Frau Tina Nieswand	FBB Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Real Estate Development
Herr Torsten Schinzel	FBB Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Real Estate Development
Herr Uwe Fabich	Funkhaus Nalepastraße/Hafen Reederei Riedel
Herr Tim Rosenbohm	SEGRO Germany GmbH, Director Light Industrial, Germany
Herr Timo Fichtner	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, GL 5 - Umfeldentwicklung Tesla-Gigafactory
Frau Heidi Seidemann	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau - SoWo 21, Städtebauliches Projektmanagement und Bauleitplanung
Frau Dominique Sandten	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau - SoWo 21, Städtebauliches Projektmanagement und Bauleitplanung
Herr Dr. Julius Menge	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, Verkehrsentwicklungsplanung - Wirtschaftsverkehr
Herr Ulrich Becker	UrbanPlan GmbH
Herr Eckhard Kuhle	Wirtschaftskreis Treptow-Köpenick e.V.

Herr Roland Sillmann	WISTA Management GmbH
----------------------	-----------------------

Tabelle 6: Beteiligte der Steuerungsrunde

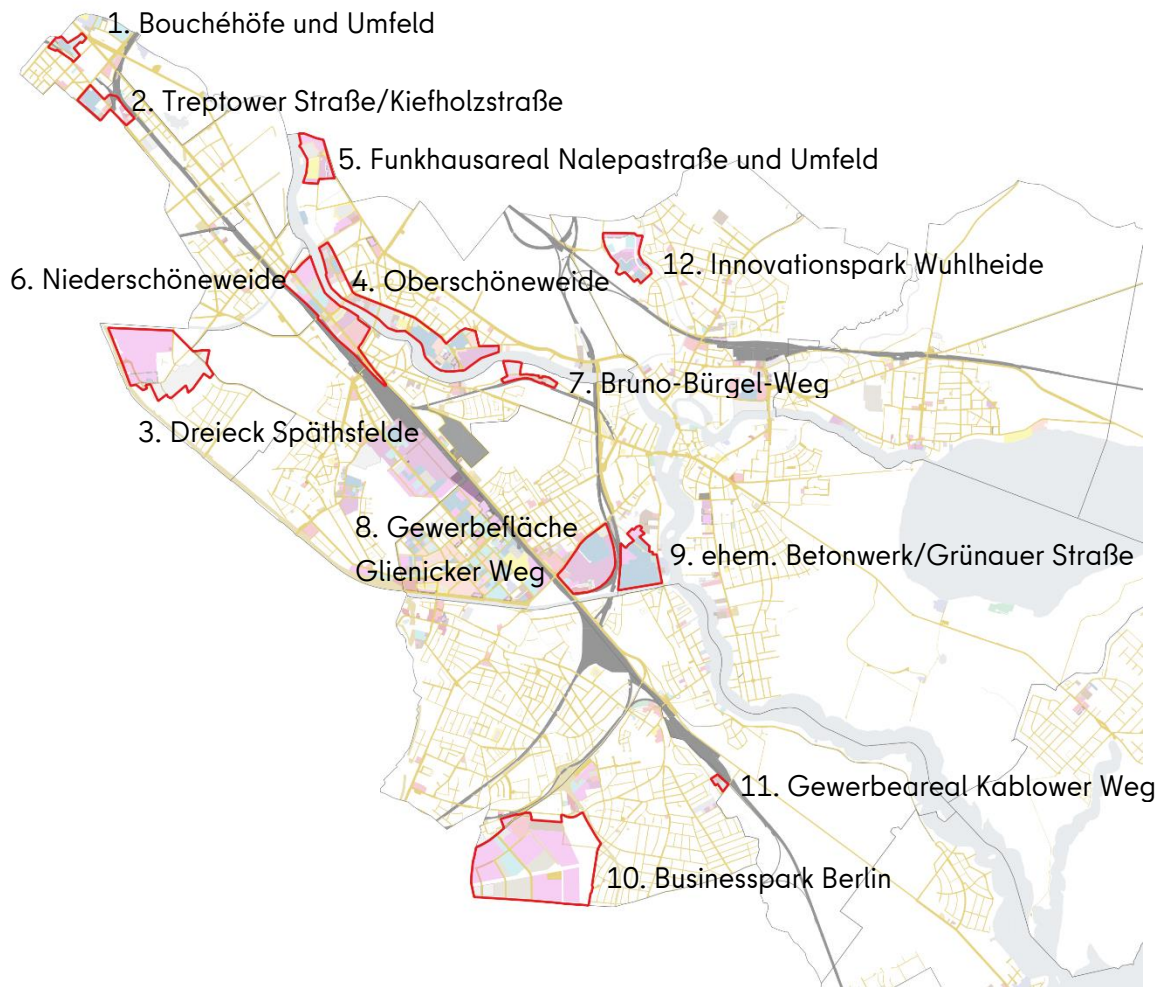
Name	Institution
Herr Philipp Perick	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. I A
Herr Carsten Grashoff	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A 32, Liegenschaften, Zukunftsorte
Frau Ulrike Zeidler	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. StadtStraGrüUm, Stadtentwicklungsamt, Stadt AL
Frau Sabine Tillack	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. StadtStraGrüUm, FBL Stadtplanung
Frau Annette Berfelde	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. StadtStraGrüUm, FB Stadtplanung /vorbereitende Bauleitplanung, Stapl 12/ Koordination
Frau Andrea Engel	Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. BürgPersFinImmWi, WiFö L Wirtschaftsförderung
Frau Nadine Ranft	Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. BürgPersFinImmWi, WiFö 4 Wirtschaftsförderung
Frau Ines Schilling	Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. BürgPersFinImmWi, OE SPK

Tabelle 7: Beteiligte des Begleitkreises (zusätzliche Mitglieder zur Steuerungsrunde)

Name	Institution
Frau Kathrin Kanzler-Tullio	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, Liegenschaften, Zukunftsorte
Frau Beate Profé	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. I Stadtplanung
Frau Renate Hoff	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, GL 6 - Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Flughafenumfeldentwicklung (GSK/ Dialogforum BER)
Herr Oliver Igel	Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen, Immobilien und Wirtschaft, Bezirksbürgermeister (BzBm) und Abteilungsleiter
Herr Rainer Hölmer	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. BauStadtUm, Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung (BzStR)
Herr Uwe Döring	BVV, Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (Stab)
Frau Petra Reichardt	BVV, Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Bürgerdienste (WTB)
Herr Steffen Sambill	BVV, Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Bürgerdienste (WTB)
Herr Alexander von Reden	Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH
Herr Christof Deitmar	IHK Berlin

Herr Svend Liebscher	HWK Berlin
Frau Christine Minkley	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) Regionalbereich Ost- und Südbbrb.

Standortpässe für Wirtschaftsstandorte (INTERN)



1. Bouchéhöfe und Umfeld
2. Treptower Straße/ Kiefholzstraße
3. Dreieck Späthsfelde
4. Oberschöneweide
5. Funkhausareal Nalepastraße und Umfeld
6. Niederschöneweide
7. Bruno-Bürgel-Weg
8. Gewerbefläche Glienicker Weg
9. ehem. Betonwerk/ Grünauer Straße
10. Businesspark Berlin
11. Gewerbeareal Kablower Weg/ Grünau
12. Innovationspark Wuhlheide