



WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT MARZAHN-HELLERSDORF



Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien

Entwicklungsstrategie

Aktivierung v. Potenzialen

- **Neuentwicklung**  
i.d.R. nicht bebaute und/oder bisher nicht gewerblich genutzte Flächen (hauptsächlich „klassische“, unbebaute Brachflächen)
- **Nachverdichtung**  
Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung (z. B. Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung)
- **Revitalisierung**  
Wiederbelebung und Inwertsetzung des vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gefallen ist (behaltsame Weiterentwicklung des Bestands, dem eine zeitgemäße Nutzung zugeführt wird). 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
- **Neuordnung**  
Aktive Umstrukturierung und -nutzung (vorwiegende Handlungsnotwendigkeit einer Baufeldreinschichtung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur)

Erhalt des Bestands

- **Bestandspflege**  
Alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden (kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt, Prämisse „lauten lassen“ i. S. von Beobachten der weiteren Flächenentwicklung); grundsätzliches Mitführen von Einzelhandelnutzungen als Bestandspflege
- **Aktive Sicherung**  
Flächen, die planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten (z. B. durch Aufstellung eines B-Plans, der Änderung des FNPs oder eines kommunalen Flächenankaufs)
- **Bezugsfertige Flächen**  
Bestandsflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist (Baufeldentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen im Vergleich zur Kategorie „Neuentwicklung“, d. h. sofortiger Bezug möglich)
- **Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung**  
Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen (ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernommen)

Stärkung/Profilierung bestimmter Nutzung(en)

- ▲ Lokales Gewerbe
- ▲ Logistik
- ▲ Gewerbe mit gemischter Struktur
- ▲ Einzelhandel
- ▲ Büro und Dienstleistung
- ▲ Kreativwirtschaft
- ▲ Kunstproduktion
- ▲ Produzierendes Gewerbe
- ▲ Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- ▲ Wissenschaft/Technologie/Forschung
- ▲ Gesundheitswirtschaft
- ▲ Kommerzielle Freizeitnutzung

Profilbereiche

- Bereiche mit besonderen Merkmalen

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Gewässer

Stand: November 2022  
 Maßstab: 1 : 13.000  
 Bestandserhebung: März 2021 - Mai 2021  
 Datengrundlagen: LOKATION:S Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem  
 Auftraggeber: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
 Bearbeitung:

**LOKATION:S**