

**Bezirksamtsvorlage Nr. 591**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 04.06.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss des Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte als sektoralen Fachplan der BEP 2004 (Bereichsentwicklungsplanung).

2. Berichtersteller/in:

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte - als sektoralen Fachplan der BEP 2004 (Bereichsentwicklungsplanung).

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Beschlussfassung einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Sozialräumliche Aspekte spielen mittelbar eine Rolle, da es sich um eine räumliche Strategie für den gesamten Bezirk handelt. Unmittelbar sozialraumrelevante Auswirkungen ergäben sich jedoch erst im Zuge der konkreten Entwicklung von gewerblich genutzten bzw. zu nutzenden Flächen, für die das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept zukünftig den Handlungsrahmen bildet.

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Da es sich beim Wirtschaftsflächenkonzept um eine übergeordnete, gesamtbezirkliche Konzeption handelt, sind Auswirkungen auf den Klimaschutz nur mittelbar zu erwarten. Durch die Einbindung des Bereichs der Klimaschutzbeauftragten in den Erstellungsprozess sind entsprechende strategische Aussagen zum Umgang mit klimaschutzrelevanten Fragestellungen beim zukünftigen Umgang mit gewerblich genutzten Flächen im Bezirk in das finale Konzept eingeflossen.

10. Mitzeichnung(en):

StadtFM L

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

---

Vorlage -zur Beschlussfassung-  
über Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt das Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin als sektoralen Fachplan der BEP 2004 (Bereichsentwicklungsplanung).

1. Begründung:

Der Beschluss (Nr. 810 vom 08.06.2004) zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) beinhaltet die Erstellung von sektoralen Fachplänen als verwaltungsinterne verbindliche Planung. Hierzu zählt auch das zum Beschluss vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte, das erstmals für den Bezirk erstellt wurde.

Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept dient der Konkretisierung des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2030, ergänzt diesen auf kleinräumiger Ebene und setzt ihn auf bezirklicher Ebene um. Hierbei ist das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die im Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im März 2020 festgelegten Standards zur Erhebung, Bewertung und Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen wurden - angepasst an die individuellen Bedürfnisse in Mitte - für das Wirtschaftskonzept angewendet, und somit eine bezirksübergreifende Vergleichbarkeit ermöglicht.

Die Erstellung des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts wurde durch einen Fachbeirat unter Beteiligung der Senatsverwaltungen (SenWiEnBe und SenSBW), der bezirklichen Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung sowie Klimaschutz und Klimaanpassung), Vertreter\*innen der Bezirkspolitik sowie der Kammern und Verbände (IHK und HWK) begleitet. Im Rahmen von Expert\*innengesprächen ist auch die Perspektive von Unternehmen aus dem Bezirk in die Erarbeitung eingeflossen. Die Entwurfsfassung des Konzepts wurde schlussendlich an einen breiten Kreis mittelbar und unmittelbar betroffener „Träger öffentlicher Belange“ (TöB) mit Bitte um Stellungnahme versendet. Die Rückmeldungen wurden entsprechend der gutachterlichen Einschätzung bei der Finalisierung des Konzeptentwurfs berücksichtigt.

Das dynamische Wachstum Berlins in den vergangenen Jahren führte und führt zu einer Vielzahl von Veränderungsprozessen, die die Entwicklung der Stadt wesentlich prägen. Auch das Wirtschafts- und Arbeitsleben unterliegt dabei einem starken Wandel. Mit dem beschriebenen Wachstum gerät in den zurückliegenden Jahren die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für die verschiedenen Nutzungsarten verstärkt in den Fokus. Für den Bezirk Mitte zeigt sich aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage in besonderem

Maße, dass diese Entwicklungen in der Konkurrenz verschiedenster Nutzungen um die immer knapper werden Flächen kulminieren.

Da – gerade im Bezirk Mitte – kaum noch Flächen für Neuentwicklungen zur Verfügung stehen, bestehen nur geringe Möglichkeiten, der Nachfrage nach gewerblichen Flächen und damit dem einhergehenden Preisanstieg zu begegnen. Infolgedessen ist in den letzten Jahren eine immer dynamischere Verdrängung etablierter Nutzungen und Betriebe feststellbar.

Das vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept dient hinsichtlich dieser Flächenkonkurrenz als Arbeits- und Argumentationsgrundlage der bezirklichen Verwaltung, um zukünftig Bestrebungen abzuwehren, die zu einer Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeit durch gewerbliche Betriebe oder sogar zu einer Umwandlung gewerblich nutzbarer Flächen in andere Nutzungen führen. Das Wirtschaftsflächenkonzept leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur dringend notwendigen Sicherung der bestehenden Flächenkulisse im Bezirk und schafft somit die Voraussetzungen für eine auch in Zukunft positive und bedarfsorientierte wirtschaftliche Entwicklung.

Die Erhebung der Flächen wurde Ende Anfang 2022 durchgeführt. Ggfs. konnten in der Zwischenzeit eingetretene Entwicklungen nicht in voller Aktualität berücksichtigt werden. Zum Zeitpunkt des Beschlusses bereits begonnene Verfahren sind von den Festlegungen jedoch im Allgemeinen nicht betroffen.

Neben dem Bericht (der Anlage zu entnehmen) besteht das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept auch aus den vier im Folgenden genannten gesamtbezirklichen Plandarstellungen (ebenfalls der Anlage zu entnehmen) – basierend auf einer vor Ort-Erhebung der wirtschaftlich genutzten Flächen im Bezirk:

- Plan 1: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung
- Plan 2: Weiterentwicklung von Flächen & Planungssituation
- Plan 3: Räumliche Strategie
- Plan 4: Maßnahmen und Instrumente

Durch die Erstellung des Wirtschaftskonzepts für den Bezirk Mitte konnten die folgenden Ziele erreicht werden:

- Die Gewerbe(flächen)situation im Bezirk Mitte ist in ihrem Umfang und in ihrer Qualität detailliert beschrieben und analysiert.
- Eine solide und aktuelle Datenbasis für den Wirtschaftsstandort Mitte liegt vor.
- Der zukünftige Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen ist abschätzbar und Flächenpotenziale hierfür identifiziert.
- Flächenbezogene Handlungsbedarfe und Potenziale der Gewerbestandorte sind identifiziert und Maßnahmen für deren Sicherung und Weiterentwicklung liegen vor.
- Handlungsempfehlungen für die zukünftige (Weiter-)Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mitte liegen vor.
- Gebiete und Standorte, in denen die Flächeneffizienz gewerblicher Nutzung durch Nachverdichtung gesteigert werden kann, sind definiert.
- Formulierten Maßnahmen, Handlungsempfehlungen, Umsetzungsvorschläge und Ideen sind realistisch und umsetzungsorientiert.

Darüber hinaus trägt das bezirkliche Wirtschaftskonzept mittelbar über folgende Aspekte zu einer positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mitte bei:

- Erhöhte Aufmerksamkeit für die Thematik der Verdrängung innerstädtischen Gewerbes
- Sensibilisierung der beteiligten Akteur\*innen für Verdrängungsproblematik und innerstädtisches Gewerbe allgemein
- Erhalt „nahversorgungsrelevanter“ Gewerbeangebote, bspw. in Form von Handwerksbetrieben<sup>1</sup>
- Mobilisierung und Stärkung der bezirklichen Wachstumspotenziale
- Weitere Vernetzung der bezirklichen Akteur\*innen und deren Einbindung in die zukünftige Entwicklung

## 2. Rechtsgrundlage:

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## 3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

## 4. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Da es sich beim Wirtschaftsflächenkonzept um eine übergeordnete, gesamtbezirkliche Konzeption handelt, sind Auswirkungen auf den Klimaschutz nur mittelbar zu erwarten. Durch die Einbindung des Bereichs der Klimaschutzbeauftragten in den Erstellungsprozess sind entsprechende strategische Aussagen zum Umgang mit klimaschutzrelevanten Fragestellungen beim zukünftigen Umgang mit gewerblich genutzten Flächen im Bezirk in das finale Konzept eingeflossen.

Berlin, den 29.05.2024

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlagen

Anlage 1: Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte

Anlage 2: Pläne 1 bis 4

---

<sup>1</sup> Dafür ist eine thematische und rechtliche Annäherung an die Schutzwürdigkeit von Gewerbe bzw. dessen Relevanz für die Nahversorgung notwendig – gerade auch in Hinblick auf die dafür relevanten Branchen. Zum Zeitpunkt der Verfassung des vorliegenden Textes befinden sich bereits Ansätze in der Entwicklung, die ggfs. zu berücksichtigen sind.