

# WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT TREPTOW-KÖPENICK

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Bezirk Treptow-Köpenick ansässige Unternehmen, insbesondere des produzierenden Gewerbes und des Handwerks, sind vermehrt von Verdrängung und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen. Der Bezirk hat daher als Grundlage für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen erstmalig ein bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept, kurz WiKo, erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, neben einer Bestandserfassung auch potenzielle Gewerbeflächen zu identifizieren sowie standortbezogene Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen zu entwickeln. Der Erarbeitungsprozess wurde durch eine umfangreiche Mitwirkung unterschiedlicher Gremien und Vertretungen aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft begleitet. Mit Beschlussfassung des Wirtschaftsflächenkonzeptes (Stand Juli 2022) durch das Bezirksamt und durch die Bezirksverordnetenversammlung als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung wurde die Behördenverbindlichkeit erreicht (15.12.2022). Es bildet damit für die bezirkliche Verwaltung und Politik eine wichtige Entscheidungsgrundlage zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und Steuerung von Ansiedlungen und Betriebserweiterungen in unserem Bezirk.

*Claudia Leistner*

Dr. Claudia Leistner, Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

## AUSGANGSSITUATION UND ANALYSE

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verknappt 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 Marktakteuren geraten ist.

Zudem hat eine Reduzierung des Bestandes und der Potenziale an Gewerbeflächen stattgefunden, dies v.a. zugunsten von Wohnungsneubau und Infrastrukturmaßnahmen.

Ähnlich wie in den innerstädtischen Bezirken, sind auch in Treptow-Köpenick vor allem Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks zunehmend von Verdrängungsprozessen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen.

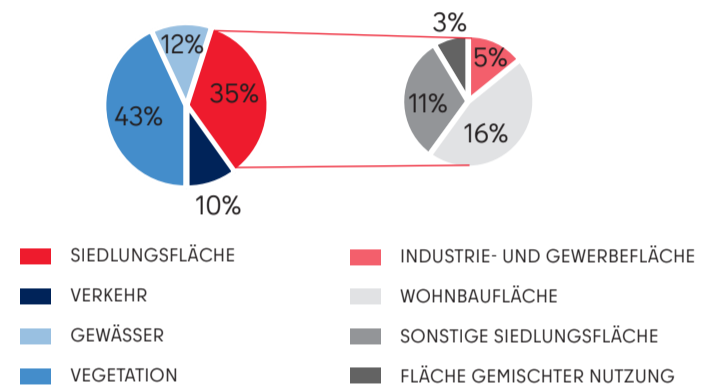
Perspektivisch wird sich die Konkurrenz um die Gewerbeflächen im Land Berlin weiter verschärfen (vgl. StEP Wirtschaft 2030). Dem gegenüber weist der Bezirk bei einem Bestand von ca. 1.002 Hektar noch ca. 318 Hektar an un- oder untergenutzten Potenzialflächen auf.

Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Treptow-Köpenick ein Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der bezirklichen Flächen für die Wirtschaft als Baustein einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik erarbeitet. Das WiKo erfasst erstmalig den gesamten Gewerbebestand im Bezirk und formuliert standortbezogene Entwicklungsvorstellungen. Es dient als Hilfsmittel bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenversorgung, -aktivierung und -sicherung sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene, bezirkliche Strategien und Maßnahmen.



Historische Fabrikbebauung in Schöneeweide

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



## ZIELE DES WIKOS

### INHALTLICHE ZIELE

detaillierte Erfassung der Gewerbeflächen im Bezirk (i.d.R. ab 500 m<sup>2</sup>)

Sicherung und Profilierung von Wirtschaftsflächen

Priorisierung der Flächenentwicklung bzw. -betrachtung

Aufzeigen möglicher urbaner Qualitäten und Zukunftsthemen

### STRUKTURELLE ZIELE

Leitfaden zur Ansiedlungssteuerung für Politik und Verwaltung

Aufzeigen von Entwicklungszielen des Bezirks für Investoren, Unternehmen, Eigentümer:innen zum Standort (auch mit Entwicklungsdynamik etc.)

## ENTWICKLUNGSRAHMEN

Grundlage für die inhaltliche Bearbeitung ist der in Ergänzung des StEP Wirtschaft entwickelte, berlinweit einheitliche Leitfaden zur Erstellung von „bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten“. Das vorliegende Konzept dient der Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen in Treptow-Köpenick. Es soll sowohl den Bedarfen der ansässigen Unternehmen als auch weiteren gewerblichen Flächeninteressenten gerecht werden und damit den Bezirk als bedeutenden Wirtschaftsstandort innerhalb Berlins stärken.

Auf bezirklicher Ebene konkretisiert das Wirtschaftsflächenkonzept die gesamtstädtischen Planungen. Es ist ein Bindeglied zwischen den gesamtstädtischen Planungen sowie den Planungen in Zuständigkeit des Bezirks.

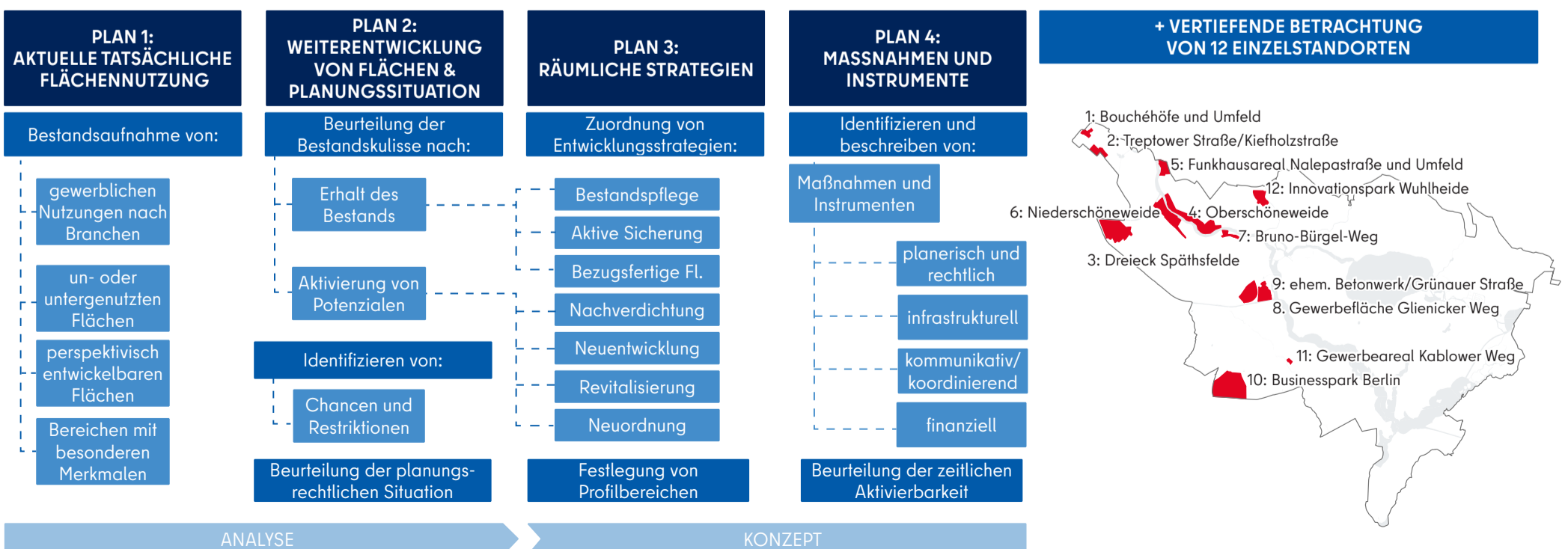
Über die im Flächennutzungsplan dargestellten und im StEP Wirtschaft 2030 erfassten gewerblichen Bauflächen hinaus wurden zum Beispiel auch gewerbliche Standorte in Misch- und Wohnbauflächen in die Betrachtung einbezogen.

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 auf. Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ergänzt das WiKo bestehende Konzepte, wie das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK), das Radwegkonzept, die Uferkonzeption oder das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo).



Wasseraffines Gewerbe in Köpenick

## AUFBAU DER WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTE



## STRUKTURANALYSE

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

Insgesamt konnte so bei einem Bestand von ca. 1.002 Hektar eine tatsächlich wirtschaftlich genutzte Gesamtfläche („Aktivkulisse“) von ca. 684 Hektar sowie zusätzlich ca. 318 Hektar Potenzialflächen (Perspektiv-, un- oder untergenutzte Flächen = „Passivkulisse“) im Bezirk Treptow-Köpenick ermittelt werden.

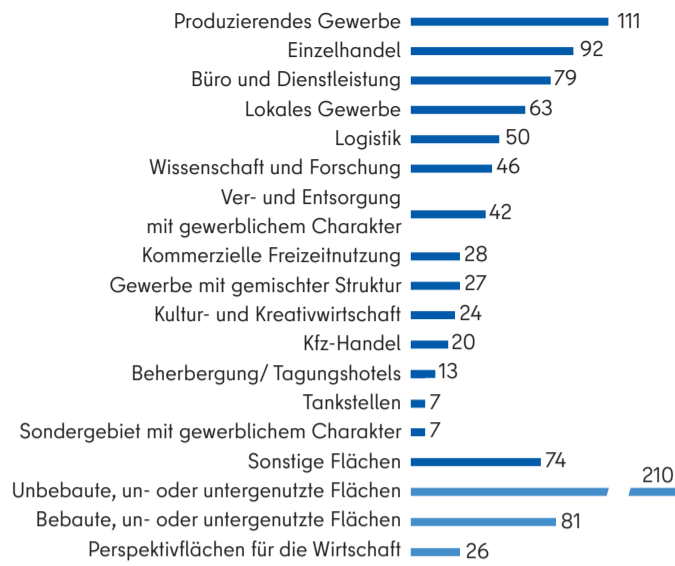
Hinsichtlich der Flächennutzung wird deutlich, dass das produzierende Gewerbe den größten Flächenanteil ausmacht, gefolgt von Flächen für Einzelhandel.

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 große gewerbliche (bzw. industriell vorgeprägte) Brachflächen im Bezirk vorhanden sind.

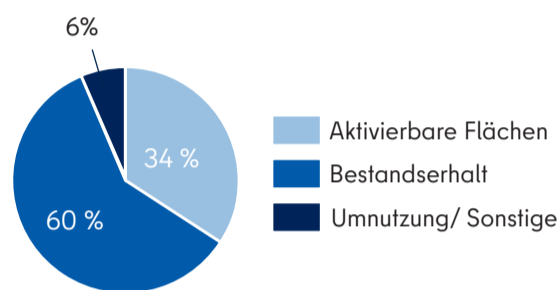


Handwerk und Kleinproduktion in Alt-Treptow

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



Entwicklungsstrategie der untersuchten Flächen (eigene Erhebung und Darstellung)



## STRATEGIEN UND INSTRUMENTE

Auf Basis der Bestandserfassung (anliegend Plan 1) und deren Analyse und Bewertung beschreibt das Zielkonzept eine strategische Ausrichtung zu Einzelflächen sowie Profildbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen (anliegend Plan 3).

Des Weiteren konkretisiert das Handlungskonzept die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen, mit denen diese erreicht werden sollen. Für die Flächenkulisse der Entwicklungsflächen werden Instrumente und Maßnahmen sowie die zeitliche Aktivierbarkeit benannt, welche die jeweiligen grundstücks- bzw. zum Teil auch standortbezogenen Ziele verfolgen (Plan 4).

Darüber hinaus beschreibt das Konzept standortübergreifende sowie standortspezifische Maßnahmen, die der Bezirk in Zusammenarbeit mit Fachstellen im Bezirk und auf Senatsebene sowie mit Eigentümer:Innen umsetzen kann.

Über die verwaltungsinterne Arbeit hinaus gibt das Wirtschaftsflächenkonzept auch Anhaltspunkte für Interessierte, sich über den Flächenbestand, die Flächenentwicklung und die einzelnen Wirtschaftsstandorte zu informieren. Hierzu liegt eine gesonderte Publikation in Form eines Ansiedlungsleitfadens vor.



Potenzialflächen für großflächige Ansiedlungen in Bohnsdorf

## ZIELE UND LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IM BEZIRK

### LEITLINIE 1: Flexible Steuerung des bezirklichen Wachstums

Es sollen dauerhaft sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichend Flächen für Erweiterungen ansässiger Betriebe (Bestandserhalt) sowie für Neuansiedlungen von Unternehmen vorgehalten werden.

### LEITLINIE 2: Strategischer Fokus auf größere Entwicklungsgebiete

Dies umfasst 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.

### LEITLINIE 3: Sicherung des Bestandsgewerbes mit Augenmaß

Es bedarf vielfach einer aktiven Bestandspflege und Sicherung, insbesondere von Unternehmen aus dem Bereich des Handwerks, da diese wesentlich für die gewerbliche Daseinsvorsorge sind.

### 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. Es bedarf einer Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung und qualitative Aufwertung der bestehenden Gewerbeflächen.

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

Enge Kooperationen zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümer:Innen können die Aktivierung gewerblicher Potenzialflächen beschleunigen. Daher sind entsprechende Netzwerke aufzubauen.

### LEITLINIE 6: Förderung klimagerechter Gewerbestandorte unter Berücksichtigung der bezirklichen Umweltqualitäten

Der Bezirk setzt sich dafür ein, dass bei der Vergabe kommunaler Flächen Klimafreundlichkeit und Umweltschutz neben weiteren Zielen und Kriterien Berücksichtigung finden. Die Förderung von Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr und die Stärkung des Umweltverbundes sind dabei wichtige Maßnahmen.

### LEITLINIE 7: Profilierung und Vermarktung von Standorten sowie aktive Ansiedlungssteuerung

Gerade für jene Gebiete, die bezugsfertige Flächen bieten, ist eine entsprechende Vermarktung weiter voranzutreiben. Daneben sind eine gezielte Ansiedlungsberatung und ein aktives Ansiedlungsmanagement zentrale Aufgaben.

### LEITLINIE 8: (Verkehrs-)Infrastrukturprojekte zur Wirtschaftsflächenentwicklung nutzen

Die Berücksichtigung der Bedarfe des Wirtschaftsverkehrs in der Wirtschaftsflächenentwicklung soll nicht nur die (bessere) Erreichbarkeit der Betriebe sicherstellen, sondern auch Aspekte wie die Mobilität der Mitarbeitenden, den Anschluss an Schienen- und Wasserwege für Güterverkehre oder die interbetriebliche Organisation von Wirtschaftsverkehren.

### LEITLINIE 9: Bündelung und Ausweitung bezirklicher Ressourcen zur Steuerung der Wirtschaftsflächenentwicklung

Eine erfolgreiche Gewerbeflächensicherung und -entwicklung erfordert 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.



Kultur- und Kreativwirtschaft im Funkhaus an der Nalepastraße

## POTENZIALE UND PROFILE

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung der gewerblichen Bestands- und Potenzialflächen gibt das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept eine Übersicht über die Gewerbeflächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Bezirk.

**Aktivierbare Flächen** sind Flächen mit grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Diese können sich in ihrer Entwicklungsstrategie unterscheiden, z.B.

- Neuentwicklung: klassisch unbebaute Brachen
- Nachverdichtung: Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung
- Revitalisierung: Wiederbelebung und Inwertsetzung eines vorhandenen gewerblichen Bestandes
- Neuordnung: aktive Umstrukturierung und Nutzung von Flächen, u.a. durch Erschließungsmaßnahmen

Flächen zum „**Bestandserhalt**“ werden als Wirtschaftsflächen gesichert und behutsam weiterentwickelt. Sie bilden die Mehrheit der erfassten Flächen im Bezirk.

Flächen zur „**Umnutzung/Sonstiges**“ entfallen künftig aus der gewerblichen Flächenkulisse.

**Profildbereiche** zeigen auf, welche Branchen eine besonders gute Ausgangssituation an einzelnen Standorten bzw. Bereiche haben und wohin sich die Standorte langfristig entwickeln können. Im WiKo sind 15 Profildbereiche dargestellt.

Ein weiterer Aspekt ist die „**Aktive Sicherung**“: Dies betrifft Flächen, die planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten. Dies bedeutet z.B. die Aufstellung eines B-Plans (ggf. in Verbindung mit einer FNP-Änderung) oder ein kommunaler Flächenankauf.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Bezirksamt Treptow-Köpenick  
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

### Gutachten:

LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH  
in Zusammenarbeit mit Manufacturing Cities

Druck: 12.2022

# WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT TREPTOW-KÖPENICK

## Plan 1 - Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Typisierung)

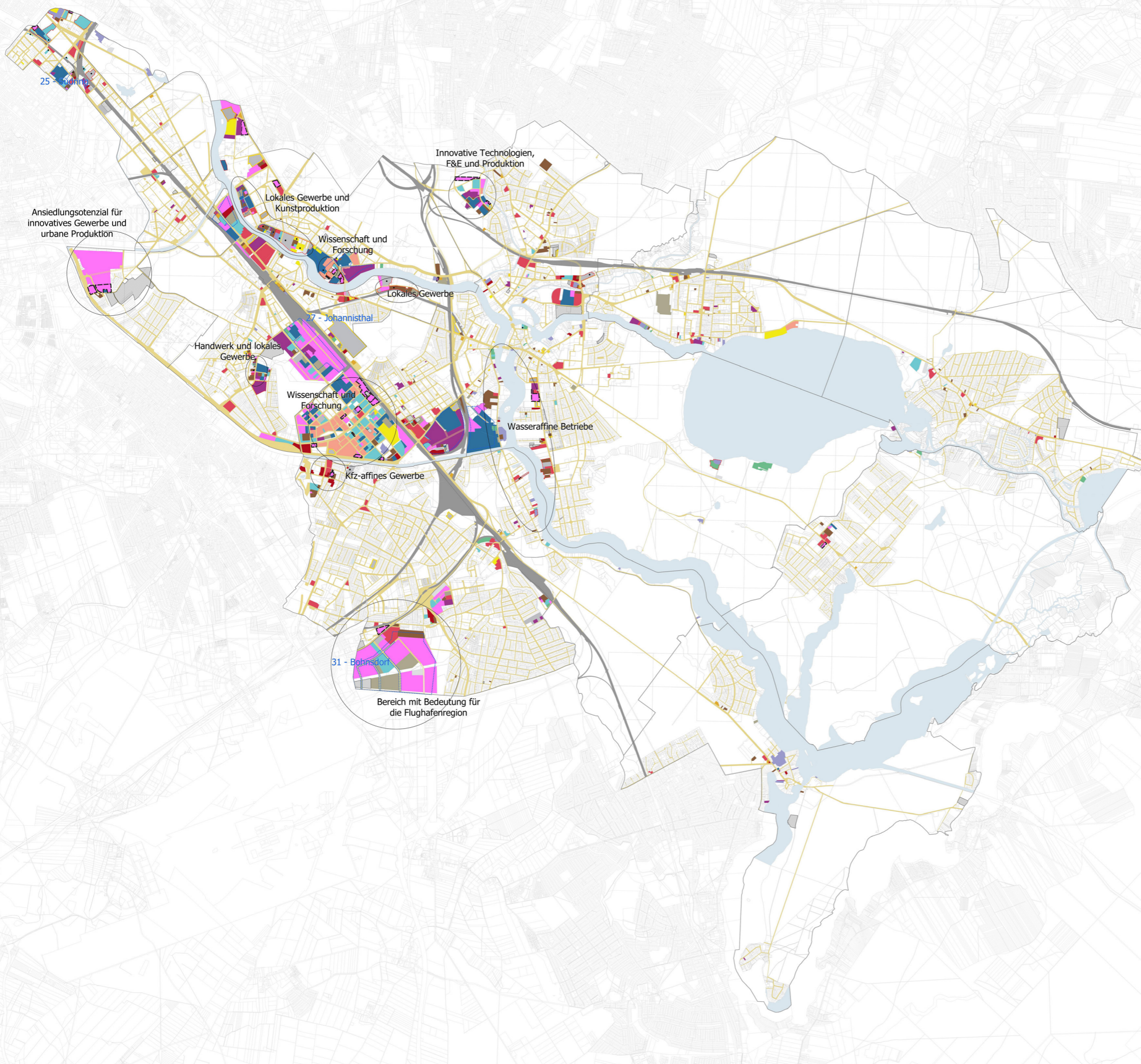
**Bestandsflächen für die Wirtschaft**  
(Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung -  
2/3 der Flächennutzung)

- Produzierendes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Logistik
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerblichem Charakter
- Einzelhandel
- Kfz-Handel
- Tankstellen
- Wissenschaft/Forschung
- Kunst- und Kulturwirtschaft
- Büro und Dienstleistung
- Kommerzielle Freizeitnutzung
- Beherbergung/Tagungshotels
- Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen
- Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen
- Sonstige Flächen
- Gewerbehöfe

- Weitere Kennzeichnungen**
- EpB-Gebiete des StEP Wirtschaft 2030
  - Relevante bestehende Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP
  - Perspektivflächen für die Wirtschaft
  - Bereiche mit besonderen Merkmalen

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsplanungen
  - Bahnflächen
  - Gewässer
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Maßstab: 1 : 70.000  
Bestandserhebung: November 2020 - Januar 2021  
Datengrundlagen: LOKATION:S  
Geoportal Berlin /  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem



# WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT TREPTOW-KÖPENICK

## Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien

### Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuordnung

Erhalt des Bestands

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung
- Bezugsfertige Flächen

Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

### Profilbereiche

Profilbereiche

### Bereiche mit gesamtstädtischer Bedeutung

- A Dreieck Späthsfelde
- B Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick

### Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsplanungen
- Bahnflächen
- Gewässer
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Maßstab: 1 : 70.000

Datengrundlagen: LOKATION:S  
Geoportal Berlin /  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

