Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN

Inhalt

A Strategie und Konzept 3

Vorwort 3

Auf einen Blick 4

1 Weitsichtige integrierte Planung für Wirtschaftsflächen 11
1.1 Warum eine Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft? 11
1.2 Was sind die Aufgaben und Ziele des StEP Wirtschaft 2040? 11
1.3 Das Instrument Stadtentwicklungsplan und sein integrierter Ansatz 12
1.4 Andere Strategien und räumliche Planungen 13

2 Der Wirtschaft Raum zum Wachsen geben 20

3 Flächenangebot und Flächenbedarf 24

4 Bedarfsgerechte, gesicherte und klimagerechte Standorte für Innovation 26
4.1 Räumliches Leitbild Wirtschaft 2040 26
4.2 Konzeptpläne 32
4.2.1 Konzeptplan Planungsziele 32
4.2.2 Konzeptplan Handlungsansätze 39
4.3 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich 52

B Analysen und Materialien 57

5 Gewerbliche Bauflächenkulisse und Flächennachfrage 57
5.1 Flächenbestand und Flächenpotenziale 57
5.2 Gewerbeflächenumsatz und -inanspruchnahme 63
5.3 Künftiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen 68

6 Wirtschaftliches Umfeld 71
6.1 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung 72
6.1.1 Wertschöpfung und Beschäftigung 72
6.1.2 Wirtschaftsstrukturanalyse 74
6.1.3 Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten 76
6.1.4 Künftige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung 78
6.2 Wie wirken Trends und Strukturwandel räumlich? 81
6.3 Bodenpreisentwicklung 86
6.4 Räumliche Dimension wirtschaftlicher Schlüsselbereiche 87
6.4.1 Verarbeitendes Gewerbe und verarbeitende Industrie 87
6.4.2 Büroflächenmarkt: Räume für den Dienstleistungssektor 89
6.4.3 Weitere Bereiche 91

7. Methoden und Grundlagen 91
7.1. Methode der Gewerbeflächenbedarfsprognose 91
7.2 Methode der Verteilung des Flächenbedarfs auf die Bezirke 96

8 Listen und Übersichten 97
8.1 Standortpässe des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) 97
8.2 Glossar 138

Impressum 146

A Strategie und Konzept

Vorwort

Die Berliner Wirtschaft konnte sich in den vielfältigen Krisen und Herausforderungen der letzten Jahre gut behaupten. Wir verzeichnen sogar ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum, Berlin gehört damit zu den TOP 3 Bundesländern.

Um die positive wirtschaftliche Entwicklung zu stärken sind verschiedene Faktoren relevant. Eine wichtige Grundlage bilden strategische Konzepte in der Politik und Verwaltung. Mit dem aktuellen Masterplan Industriestadt ist die Industriepolitik bereits auf die Zukunft eingestellt. Unser gemeinsames Ziel ist es, dass die produzierende Wirtschaft auch in den nächsten Jahren weiter über ausreichend Flächen verfügen kann, die den sich wandelnden Anforderungen entsprechen.

Diese reichen von Gebieten für eine hochmoderne 24/7-Produktion über Standorte für die wissensbasierte Wertschöpfung, die sich aus der engen Vernetzung von Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft entwickelt, bis hin zu Flächen für eine verbrauchernahe Versorgung, also Gewerbe, das die Berlinerinnen und Berliner in ihrem städtischen Alltag benötigen.

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, denen sich die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik stellen muss, besteht auch für die gewerblichen Flächen die Notwendigkeit einer klimaschützenden und -angepassten Entwicklung. Kompakt und gut ausgenutzte Flächen leisten – ebenso wie innerstädtische Gewerbegebiete, die kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglichen - einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Das Land Berlin hat sich dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet. Die im StEP Wirtschaft enthaltenen Beispiele und Darstellungen illustrieren, wie wir hier strategisch und operativ agieren. Ressourcenschutz und Digitalisierung werden immer wichtiger. Die Anpassungen im Branchenkatalog des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich spiegeln diese Anforderungen der Kreislauf- und Digitalwirtschaft wider.

Mit dem StEP Wirtschaft werden nicht nur für die Produktion geeignete Flächen gesichert und aktiviert, sondern auch zukunftsweisende Projekte wie die Entwicklung von Buchholz-Nord befördert. Gleichzeitig bleibt die Berliner Mischung wichtig. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist damit befasst, einen ersten Gewerbehof zu realisieren.

Erfolgreiche Stadtentwicklung verfolgt einen integrierten Ansatz. Daher wurden die Stadtentwicklungspläne Wohnen und Wirtschaft parallel erarbeitet. Die Flächenkulisse ist auf gesamtstädtischer Ebene abgestimmt – die vorhandenen Flächen werden nicht konkurrierend eingesetzt.

Eine resiliente Wirtschaft braucht eine produzierende Basis und Flächen für das Wachstum. Der StEP Wirtschaft setzt dafür den langfristigen planerischen Rahmen.

Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Franziska Giffey
Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Auf einen Blick

Warum eine Fortschreibung des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft?

Stadtentwicklung braucht Flächen für die Wirtschaft. Das gilt besonders in Zeiten, in denen Berlins Wirtschaft nach wie vor wächst und Flächen für Erweiterung und Neuansiedlung nachfragt, zugleich aber immer weniger Flächen in der Stadt verfügbar sind und die Konkurrenz um sie zunimmt.

Der neue StEP Wirtschaft 2040 schafft deshalb auf gesamtstädtischer Ebene die planerischen Voraussetzungen für:

- eine strategische Flächenvorsorge
- eine zügige Flächenaktivierung
- eine effizientere Flächennutzung

Damit bietet er der wachsenden Wirtschaft der Hauptstadt zukunftsfähige Perspektiven. Schließlich sind Industrie und Gewerbe eine wichtige Grundlage für die Entwicklung Berlins.

Der StEP Wirtschaft 2040 schreibt die planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen fort. Dabei setzt er auch auf andere Themen, die in diesem Zusammenhang bedeutsam sind:

- wirtschaftspolitisch herausgehobene Standorte (wie die Zukunftsorte)
- weitere Nutzungen (wie Büros und Dienstleistungen)
- Klimaschutz durch Stadtentwicklung und Anpassung an den Klimawandel

Damit trägt der StEP Wirtschaft 2040 den Ansprüchen der wachsenden Wirtschaft an Flächen und Standorten in ihrer ganzen Breite ebenso Rechnung wie Anforderungen der Stadtplanung, die daraus resultieren. Basis dafür ist eine aktualisierte Analyse.

Angesichts konkurrierender Flächennachfragen und eines dynamischen Bodenmarkts braucht Berlin eine integrierte, für die gesamte Stadt abgestimmte langfristige Planung. Daher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Stadtentwicklungspläne Wohnen und Wirtschaft gemäß des Auftrags in den Richtlinien zur Regierungspolitik zur selben Zeit fortgeschrieben.

Welche Aufgaben hat ein Stadtentwicklungsplan?

Der StEP Wirtschaft 2040 ist ein räumlicher Plan. Er beruht auf dem Flächennutzungsplan (FNP), der – bindend für alle Verwaltungen – die Grundzüge der Planung für Berlin darstellt.

Der StEP Wirtschaft 2040 stellt veränderte planerische Ziele, zeitliche Aktivierungsstufen und Handlungsansätze und Instrumente für die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets bis 2040 dar. Er gibt vor, welche Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen, die der FNP darstellt, und vor allem in den Gebieten des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) zulässig sind. Diese Gebiete spielen eine besondere Rolle für die Anstrengungen Berlins,

die Standortentwicklung wirtschafts- und stadtentwicklungspolitisch zu profilieren und die Bodenpreise zu dämpfen.

Was sind die Leitlinien?

14 Leitlinien beschreiben die langfristige Grundausrichtung und Agenda für die räumliche Zukunft der Wirtschaft in Berlin:

1. Den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin stärken und sein Wachstum gestalten
2. Aktive Flächensicherung betreiben
3. Bestehende Gewerbestandorte weiterentwickeln
4. Differenzierte Flächenvorsorge treffen
5. Wirtschaftsflächen klimagerecht entwickeln
6. Liegenschaftspolitik für Gewerbeflächen einsetzen
7. Büronutzungen als Impulse für die räumliche Stadtentwicklung nutzen
8. Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden
9. Innovation und Wissenschaft stärken
10. Verkehrserschließung und digitale Erschließung verbessern
11. Standorte profilieren und Akteurinnen und Akteure vernetzen
12. Die Potenziale an Gewerbeflächen transparent machen
13. Den StEP Wirtschaft 2040 durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte weiter konkretisieren
14. Die regionale Verflechtung ausgestalten

Wie viel gewerbliche Baufläche gibt es in Berlin?

Der FNP stellt etwa 4.360 Hektar gewerbliche Bauflächen dar. Dazu kommen 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen und 350 Hektar Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter.

Die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP ist weitgehend stabil. Schließt man die Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter ein, hat sich die Kulisse seit 2018 nur um 100 Hektar oder 2,3 Prozent verringert.

Welche Flächenpotenziale gibt es?

Die gewerbliche Flächenkulisse enthält Potenziale von rund 1.240 Hektar. Sie verteilen sich ungleichmäßig auf die Stadt. In den Stadträumen Südwest und Nordwest ist das kurz- und mittelfristig aktivierbare Angebot vergleichsweise gering. In den Stadträumen Nordost und Südost gibt es zwar mehr kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale, allerdings sind sie teils eingeschränkt – unter anderem in der Verkehrserschließung. Die größten Flächenpotenziale finden sich im Nordosten der Stadt.

Weil die Stadt wächst, die Bodenpreise stark gestiegen sind, und sich die Aktivierung der Flächen teils schwierig gestaltet, wurden diese Werte nach einer neuen Methode ermittelt.

Wieviel Gewerbeflächen braucht Berlin?

Der Bedarf an Flächen ist nach wie vor hoch, die Handlungsmöglichkeiten des Landes aber sind begrenzt. Die Analysen zeigen einen anhaltenden Bedarf von etwa 40 Hektar im Jahr. Damit ergibt sich bis 2040 ein Bedarf von 640 Hektar.

Bezogen auf ganz Berlin reicht das Flächenangebot dafür rechnerisch aus. Es gibt jedoch – über die ungleiche Verteilung hinaus – gravierende Einschränkungen. Kurzfristig aktivierbare landeseigene Flächen machen nur etwa zehn Prozent des gesamten Potenzials aus. Das begrenzt die Möglichkeiten des Landes, die Entwicklung zeitnah zu steuern.

Zugleich bedeutet „kurzfristig aktivierbar“ nicht immer auch „sofort verfügbar und marktgerecht“. Von den als kurzfristig aktivierbar eingeschätzten Flächenpotenzialen sind trotz hoher Nachfrage etliche ungenutzt. Das zeigt, dass ein Teil der Flächen nur bedingt die Anforderungen der Nachfragenden erfüllt oder der gewerblichen Wirtschaft gar nicht erst angeboten wird.

Wie sehen die Handlungserfordernisse aus?

Gewerbliche Flächen zu sichern, bleibt die zentrale Aufgabe. Darüber hinaus geht es vor allem darum, Flächenpotenziale zu qualifizieren und zu entwickeln, um die langfristige Stadtentwicklung zu sichern.

Das wirtschaftliche Wachstum Berlins durch Flächenentwicklung zu begleiten, verlangt eine koordinierte Planung. Die Potenziale sollen schneller aktiviert, qualifiziert und profiliert, und die Steuerungsmöglichkeiten des Landes gestärkt werden. Dafür gilt es unter anderem, Managementstrukturen auszubauen.

Ein Schlüsselfaktor ist, dass Berlin über landeseigene Flächen verfügen kann. Angesichts der begrenzten Optionen des Landes ist es weiterhin wichtig, Flächen strategisch zu bevorraten.

Boden lässt sich nicht vermehren; die gewerblichen Bauflächen sind begrenzt. Daher ist es wesentlich, sie effizienter zu nutzen – schon allein, um Flächen zu entsiegeln, damit die Ressource Boden zu schonen und den Natur- und Wasserhaushalt zu verbessern. Aufstocken, anbauen, niedrige Gebäude durch mehrstöckige ersetzen, Parkplätze und Lagerflächen stapeln und auf den so gewonnenen Flächen neu bauen – all das hilft, die Fläche besser auszunutzen.

Zu Berlin gehört seit jeher die Mischung von Wohnen und Gewerbe. Diese Berliner Mischung ist Teil der Daseinsvorsorge. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung wohnortnah mit Reparatur- und Serviceangeboten unter anderem des Handwerks zu versorgen. Diese Mischung gilt es zu bewahren, wo sie bedroht ist. In der wachsenden Stadt ist es ein wichtiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel, neben gewerblichen Bauflächen diese Berliner Mischung zu entwickeln – auch dort, wo neue Stadtquartiere entstehen.

Wie ist der StEP Wirtschaft 2040 aufgebaut?

Der StEP Wirtschaft 2040 enthält als Instrument der strategischen Planung weiterhin neben allgemeinen Leitlinien konzeptionelle Bausteine, die raumbezogen sind: das räumliche Leitbild Wirtschaft 2040, zwei Konzeptpläne und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Gute Beispiele bebildern, was zu tun ist und wie es gelingt.

Das **räumliche Leitbild Wirtschaft 2040** stellt die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2040 dar:

- Die gewerbliche Bauflächenkulisse muss aktiver als bisher gesichert und entwickelt werden. Von besonderer Bedeutung ist es für den Wirtschaftsstandort Berlin, Standorte mit einem großen Potenzial an aktivierbaren Flächen zu entwickeln. Dazu gehören der ehemalige Flughafen Tegel (Urban Tech Republic), Buchholz Nord, Marzahn-Nord (CleanTech Marzahn) und Bohnsdorf (Business Park Berlin). Hinzu kommt die Stärkung der Produktionsschwerpunkte in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Reinickendorf.
- In Mischgebieten soll die Berliner Mischung lebendig gehalten werden.
- Elf Zukunftsorte sollen Wissenschaft, Forschung und Produktion vernetzen, um eine nachhaltige Wertschöpfung zu generieren. Die Zukunftsorte sollen der Entwicklung und Fertigung neuer Produkte und innovativer Dienstleistungen den Weg ebnen.
- Die Nachfrage nach Gewerbeflächen diversifiziert sich weiter. Ähnliches gilt für die Ansprüche an Standort und Gebäude. Deshalb zeigt der Plan, wo sich Büronutzungen konzentrieren und welche Vorteilslagen vom Flughafen BER profitieren.
- Weil Berlin bis 2045 klimaneutral sein will, enthält der Plan Flächen, deren bauliche Entwicklung aufgrund von Stadtstruktur, Lage und ÖPNV-Anbindung zu einer klimaschützenden Stadtentwicklung beitragen kann.
- Dass die Wirtschaft wächst, geht nicht nur Berlin an. Es verändert auch Stadt-Umland-Beziehungen. Deshalb sind entsprechende Verflechtungen dargestellt.
- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur muss weiter verbessert werden. Das betrifft natürlich die Verkehrswege, aber auch das Glasfasernetz.

Der **Konzeptplan Planungsziele** konkretisiert die Leitlinien und das räumliche Leitbild. Er stellt dar:

- die Kulisse der gewerblichen Bauflächen laut FNP
- die EpB-Gebiete
- Aussagen zum Erhalt der Nutzungsmischung

Bebauungspläne sind ein Schlüsselinstrument, um die gewerblichen Bauflächen zu sichern und zu entwickeln. Alle Ziele umzusetzen, verlangt jedoch eine Vielzahl unterschiedlicher Instrumente.

Der **Konzeptplan Handlungsansätze** trifft unter anderem Aussagen zur zeitlichen Stufung der Flächenpotenziale. Er gibt an, mit welchen standortbezogenen Ansätzen sich Potenziale schneller aktivieren lassen.

Das **Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)** bleibt ein essenzieller Teil des StEP Wirtschaft 2040. Es zielt darauf, große zusammenhängende Gewerbestandorte in Berlin zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt besondere Bedeutung.

Städtebauliches Ziel sind Flächenangebote für produzierende und produktionsnahe Nutzungen, die weniger renditestark sind. Sie sind für die Entwicklung Berlins, das Funktionieren der Stadt und die Versorgung der Bevölkerung unverzichtbar.

Atypische gewerbliche Nutzungen sollen in den EpB-Gebieten ausgeschlossen bleiben. Wichtigstes Instrument dafür ist die Bauleitplanung. Zu diesen atypischen Nutzungen gehören vor allem der Einzelhandel, aber auch reine Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungsstätten.

Insgesamt umfasst das EpB 40 Gebiete mit zusammen rund 2.890 Hektar. Das sind gut zwei Drittel aller gewerblichen Bauflächen des FNP.

Worauf kommt es jetzt an?

Weitere Flächen zu aktivieren und dazu Planungsprozesse zu forcieren, steht angesichts des zunehmenden Drucks auf industrielle und gewerbliche Bauflächen oben auf der Agenda.

Entwicklungs- und Managementstrukturen zu fördern (auch um Standorte zu profilieren) bleibt bedeutsam. Um die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele zu erreichen, aktiviert und entwickelt die landeseigene Gesellschaft WISTA mit ihrer operativen Erfahrung und ihren Ressourcen die landeseigenen Flächen zügig.

Für die Flächenaktivierung und -entwicklung hat der **Standort Buchholz Nord** große Bedeutung. Der StEP Wirtschaft 2040 weist ihm angesichts der wachsenden Wirtschaft eine hohe Priorität zu. Das schafft die Voraussetzungen, den Standort für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Die für Stadtentwicklung und Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltungen haben in enger Abstimmung mit dem Bezirk Pankow vorbereitende Studien und Gutachten auf den Weg gebracht. Als nächstes gilt es, die städtebaulichen, landschafts- und verkehrsplanerischen Aspekte in einem Rahmenplan zu qualifizieren, der in der Bauleit- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

Flächen für produzierende Nutzungen zu sichern, bleibt wichtig. Dafür müssen die Bezirke auf Grundlage des EpB Bebauungspläne aufstellen, die Einzelhandel und andere nicht konzeptkonforme Nutzungen ausschließen. Das veränderte Nutzungsspektrum für das EpB greift Anforderungen der Wirtschaft auf. Wichtig bleibt auch, produzierende Nutzungen in Mischgebieten zu erhalten.

Die Mischung von Gewerbe und Wohnen und die Kunstproduktion sind zwei Kernmarken Berlins. Diese Mischung steht durch steigende Bodenpreise erheblich unter Druck. Gewerbe gehört zur Berliner Mischung und ist ein Teil der Daseinsvorsorge für die Menschen, die hier wohnen;

Kunstproduktion prägt das Bild Berlins im In- und Ausland. Auch die zweite Marke, die Kunstproduktion, ist durch Bodenmarktentwicklungen in Bedrängnis.

Landeseigene Flächen sind eine Schlüsselressource der Wirtschaftspolitik. Deshalb gilt es, die aktive Liegenschaftspolitik weiterzuentwickeln und zu stärken. Dazu gehören auch Flächenankäufe zur aktuellen und künftigen Daseinsvorsorge.

Öffentliche Eigentümerinnen und Eigentümer tragen eine besondere Verantwortung für eine zukunftsorientierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung. Damit das Land über mehr Flächen verfügen kann, die sich für die Wirtschaft aktivieren lassen, sind **sowohl die mittelbaren wie die unmittelbaren Eigentumsverhältnisse des Landes Berlin in den Blick zu nehmen** (z.B. landeseigene Gesellschaften). Auch Flächen des Bundes und anderer öffentlicher Eigentümer und Eigentümerinnen sind Schwerpunkte einer aktiven Liegenschaftspolitik. Als Grundlage dafür prüfen die Verwaltungen systematisch die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Potenziale dieser öffentlichen Flächen.

Eine weitere Komponente aktiver Wirtschaftspolitik ist die **laufende Gewerbehofinitiative** als Teil der Daseinsvorsorge. Angesichts der Bodenpreisentwicklung und zunehmender Nutzungskonkurrenzen gilt es, dem Gewerbe bezahlbare Mietflächen zur Verfügung zu stellen. Auch landeseigene Grundstücke für private (zum Beispiel genossenschaftliche) Gewerbehofprojekte bereitzustellen, kann dazu beitragen. Ein verbessertes Angebot an Gewerbemietflächen ist wichtig, um die Berlinerinnen und Berliner räumlich ausgewogen mit Angeboten der mittelständischen Wirtschaft zu versorgen. Das verkürzt die Wege im Alltag und hilft so, motorisierten Verkehr zu vermeiden. Welche Standorte sich für solche Flächenangebote eignen, soll mit den Bezirken festgelegt werden.

Die Wirtschaftsflächenentwicklung muss in den Bezirken verstärkt werden. Dazu bleiben – neben den Aktivitäten der Wirtschaftsförderung – **bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte** ein wesentliches Instrument. Wichtig ist, dass Stadtplanung und Wirtschaftsförderung dabei noch stärker zusammenspielen.

Die **personellen Ressourcen für Planungsaufgaben** sind in den Verwaltungen auf Senats- und Bezirksebene auszubauen, um die politischen Ziele zum flächensparenden Bauen und Aufgaben wie Flächenaktivierung oder eine intensivere Flächennutzung wirkungsvoll zu erfüllen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verfügt über ein **verwaltungsinternes Gewerbeflächeninformationssystem** (GeFIS), das Bezirke und andere Senatsverwaltungen nutzen können. Ziel ist es, mit soliden Planungsgrundlagen die Bezirke und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bei der Sicherung, Aktivierung und Entwicklung von Standorten zu unterstützen.

Wer hat am StEP Wirtschaft 2040 mitgewirkt?

Ein strategischer Plan wie der StEP Wirtschaft 2040 lässt sich nur auf den Weg bringen, wenn daran alle mitarbeiten, die auch in der Umsetzung Verantwortung tragen. Der StEP wurde

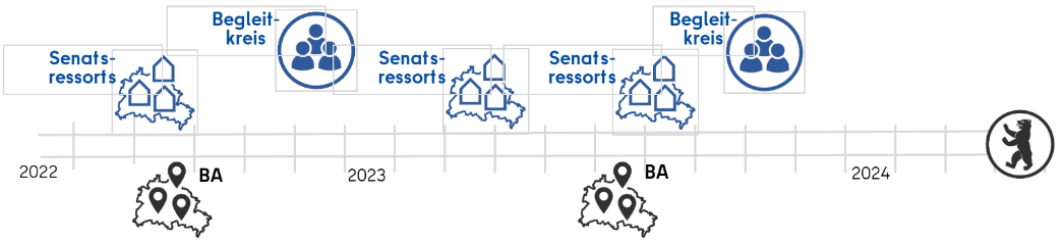
deshalb in enger, konstruktiver Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet.

Die Berliner Bezirke haben wertvolle Informationen nicht nur zu den gewerblichen Flächenpotenzialen und den Herausforderungen geliefert, vor denen sie in Sachen Gewerbeflächenentwicklung stehen. Sie haben die Schlüsselrolle für die Umsetzung des StEP Wirtschaft 2040. Die Bezirke müssen Planungsrecht schaffen, um Flächen zu sichern oder zu aktivieren. Die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte sind dabei ein Instrument, um die Entwicklung von Standorten noch stringenter angehen zu können und die Berliner Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu sichern oder neu zu etablieren. Deshalb waren nicht nur die Stadtentwicklungsämter, sondern auch die bezirklichen Wirtschaftsförderungen in den Prozess eingebunden.

Zur räumlichen Dimension der Kunstproduktion erarbeitet die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt ein Kulturkataster. Auf dieser Grundlage lassen sich kulturpolitische Aktivitäten künftig gezielter steuern. Wo Berlin in Fragen einer leistungsfähigen wirtschaftsnahen Mobilitätsinfrastruktur steht und wie diese weiter verbessert werden soll, hatte die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr Klimaschutz und Umwelt bereits mit dem StEP Mobilität und Verkehr und dem integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept festgelegt.

Berlins Wirtschaft lebt vom unternehmerischen Engagement, aktiven Netzwerken und Verbänden, Multiplikatorinnen und Multiplikatoren. Ein Begleitkreis war daher ein wertvolles Gremium der Reflexion und gab Anregungen und Hinweise zu den Zielen und Handlungsansätzen des StEP Wirtschaft 2040. Ihm gehörten die IHK Berlin, die Handwerkskammer, weitere Akteure und Akteurinnen der Wirtschaft, Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksämter, weiterer Senatsressorts, aus der Wissenschaft und der Fraktionen des Abgeordnetenhauses an.

01 Prozess der Fortschreibung des StEP Wirtschaft 2040



Quelle: SenStadt, Ref. I A

1 Weitsichtige integrierte Planung für Wirtschaftsflächen

1.1 Warum eine Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft?

Die Coronapandemie und der Angriff Russlands auf die Ukraine haben gezeigt, wie vulnerabel internationale Arbeitsteilung und Lieferverflechtungen sind. Die Berliner Wirtschaft wächst dennoch weiter. Selbst gegenüber der aktuellen konjunkturellen Eintrübung zeigt sie sich äußerst robust. Weil die Wirtschaft der Stadt wächst, ist ihre Nachfrage nach Flächen nach wie vor groß. Das verstärkt die Konkurrenz um Bauflächen, die immer knapper werden. Dabei konkurrieren gewerbliche Nutzungen untereinander und mit anderen Nutzungen. Durch die vehemente Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt verteilen sich Nutzungsarten und Nachfragegruppen anders im Stadtgebiet. Die jüngsten Krisen haben auch die räumlichen Nachfragemuster, etwa nach Büros, beeinflusst.

Auch andere Rahmenbedingungen verändern die Stadt: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel spielen heute eine viel wichtigere Rolle als noch vor Jahren – auch für die Wirtschaft in Berlin.

Angesichts des Bevölkerungswachstums wird parallel der StEP Wohnen fortgeschrieben. Eine integrierte Stadtentwicklung bedeutet daher, Flächennutzungen auf der Ebene der Gesamtstadt im Einklang zu steuern.

Aus all diesen Gründen hat die Senatsverwaltung den StEP Wirtschaft fortgeschrieben, inhaltlich angepasst und damit zugleich den Auftrag erfüllt, ihn zu novellieren. Dieser Auftrag erwuchs aus den Richtlinien der Regierungspolitik für die 19. Wahlperiode (Abgeordnetenhaus-Drucksache 19/0980).

Die Schlüsselthemen bleiben die Aktivierung von Flächen, die Sicherung von Flächen und eine höhere Flächeneffizienz. Ein noch stärkeres Gewicht kommt dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel zu. Das zeigt sich unter anderem an der neuen Leitlinie 5: „Wirtschaftsflächen klimagerecht entwickeln.

Die inhaltliche Ausweitung schlägt sich auch in den Plänen und in illustrierenden Beispielen nieder. Als thematische Vertiefungen erörtern diese guten Beispiele Handlungsansätze, die sich auf gesamtstädtischer Ebene nicht konkret verorten lassen. Kernthema bleiben jedoch die gewerblichen Bauflächen.

1.2 Was sind die Aufgaben und Ziele des StEP Wirtschaft 2040?

Der StEP Wirtschaft 2040 schafft die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen für ein quantitativ und qualitativ angemessenes und räumlich möglichst ausgewogenes Flächenangebot für die Berliner Wirtschaft. Das beinhaltet Aspekte von der Flächensicherung und -entwicklung über die Flächenvorsorge bis zur klimaschützenden und -angepassten Flächenqualifizierung und effizienten Flächennutzung in Form einer baulichen Verdichtung. Damit setzt der

Stadtentwicklungsplan auch die wirtschaftspolitischen Ziele des Masterplans Industriestadt Berlin 2022 – 2026 (siehe Kapitel 1.4) in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar.

Der StEP Wirtschaft 2040 …

- aktualisiert Aspekte der derzeitigen Wirtschaftsentwicklung, die für die Planung relevant sind
- umfasst die Kulisse der gewerblichen Bauflächen des FNP und konkretisiert die Aussagen des FNP, der die für alle Verwaltungen bindenden Grundzüge der Planung darstellt
- schätzt Umfang und Struktur des künftigen Flächenbedarfs ein

Die aktuellen räumlichen Herausforderungen, die sich aus der Analyse der Rahmenbedingungen und aus der Flächenbilanzierung ergeben, sind Grundlage der konzeptionellen Aussagen.

Der StEP Wirtschaft 2040 definiert stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze, die er in vier Bausteinen veranschaulicht: im räumlichen Leitbild Wirtschaft, im Konzeptplan Planungsziele, im Konzeptplan Handlungsansätze und im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich.

1.3 Das Instrument Stadtentwicklungsplan und sein integrierter Ansatz

Stadtentwicklungspläne geben zu unterschiedlichen Themen räumliche Leitlinien und Ziele für die Gesamtstadt vor. Sie sind (nach § 4 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs) ein Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets. Stadtentwicklungspläne haben Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen und sind Grundlage aller weiteren Planungen in der Stadt. Sie ergänzen den FNP, der die Verteilung von Nutzungen in Grundzügen darstellt, um Leitlinien und Maßnahmen für die künftige Entwicklung.

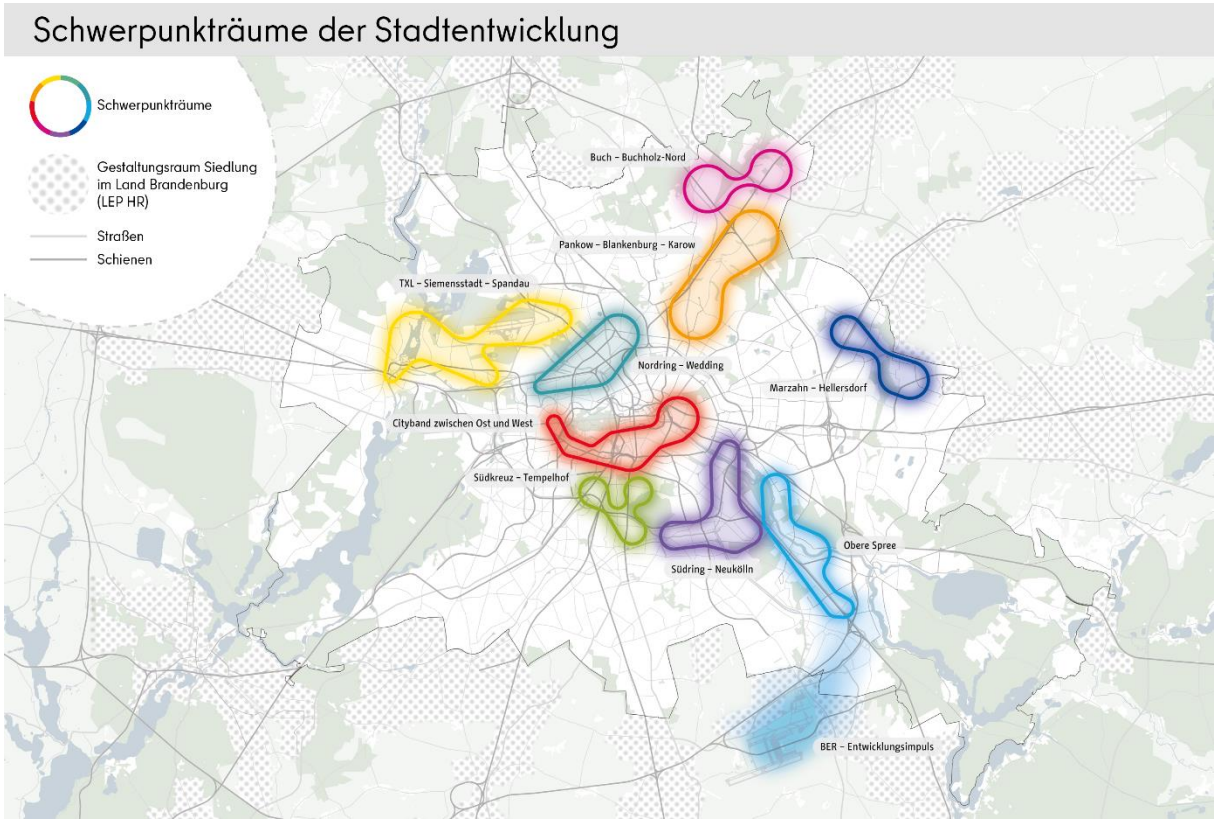
Als Instrument einer integrierten Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt der StEP Wirtschaft 2040 die Wechselwirkungen mit dem FNP und anderen sektoralen Entwicklungsplänen. Er wurde deshalb mit dem FNP abgeglichen. Der StEP Wohnen wurde parallel aktualisiert, der StEP Zentren wird noch in dieser Legislaturperiode fortgeschrieben. Wesentliche Verkehrsthemen sowie die Landschafts- und Freiraumentwicklung sind ebenfalls berücksichtigt. Ziel sind abgestimmte Planungsgrundlagen auf gesamtstädtischer Ebene, die durch nachfolgende und teilräumliche Planungen vertieft werden. Hierzu tragen die vor einigen Jahren eingeführten bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte auf lokaler Ebene konkretisierend bei.

Damit werden Nutzungskonkurrenzen auf gesamtstädtischer Ebene geklärt und die planerischen Voraussetzungen für die räumliche Entwicklung Berlins geschaffen. Auch künftig wird es sich bei konkreten Projekten jedoch nicht vermeiden lassen, dass unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche Ansprüche an Standorte und Einzelflächen stellen. Solche kleinteiligen Konkurrenzen zu klären, verlangt eine strukturierte Abwägung.

1.4 Andere Strategien und räumliche Planungen

Die BerlinStrategie 3.0 von 2021 hat die übergeordneten Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung in Berlin formuliert. Mit den Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung hat sie räumliche Prioritäten gesetzt. Die BerlinStrategie unterstreicht für die wirtschaftlich bedeutsamen Schwerpunkte, wie wichtig es ist, Industrie- und Gewerbestandorte zu aktivieren, zu stärken und zu sichern, um einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur den Boden zu bereiten und so die Chancen neuer Produktions- und Arbeitsformen zu nutzen. Die strategisch definierte gewerbliche Flächenkulisse muss konsequent vor konkurrierenden, ökonomisch stärkeren Nutzungen geschützt werden.

2| Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (BerlinStrategie 3.0)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Um in einer Stadt, deren Wirtschaft wächst, diesen Zielen gerecht zu werden, muss der Umfang der Industrie- und Gewerbeflächen weitgehend stabil bleiben. Auch in Zukunft ist nicht auszuschließen, dass es durch andere Nutzungen zu Änderungen an der gewerblichen Flächenkulisse kommt, wenn das nach einem transparenten Abwägungsverfahren aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Sicht geboten ist.

Berlin als innovativen und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort zu stärken, ist zentrales Ziel der städtischen Wirtschaftspolitik. Strategisches Instrument, um die Rahmenbedingungen zu verbessern und die industriellen Zukunftsthemen zu gestalten, ist der *Masterplan Industriestadt Berlin*. Er wurde erstmals 2010 in einem Leitbildprozess mit Akteuren und Akteurinnen aus

Wirtschaft und Gesellschaft erarbeitet und unter Federführung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bisher vier Mal fortgeschrieben. Die aktuelle Version erschien 2022. Der Masterplan soll dazu beitragen, die wirtschaftlichen Potenziale Berlins zu nutzen, Innovation und Wachstum fördern und Berlins Profil als Hotspot für nachhaltige und digital geprägte urbane Produktion weiter schärfen.

Von besonderer Bedeutung für die Industriestadt Berlin wird es sein, den von globalen Megatrends getriebenen, tiefgreifenden Transformationsprozess zu gestalten. Die Transformation der wirtschaftlichen Basis Berlins hat dabei verschiedene Aspekte. Der Masterplan Industriestadt Berlins 2022 bis 2026 beschreibt drei grundlegende Transformationslinien:

- digitale Transformation der Industrie
- ökologische Transformation
- Transformation der industriellen Arbeitswelt

Neben der digitalen ist auch die ökologische Transformation für den StEP Wirtschaft 2040 relevant. Berlin will spätestens 2045 klimaneutral sein und bereits bis 2030 die CO_2-Emissionen um 70 Prozent reduzieren. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), dessen Fortschreibung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 der Berliner Senat am 20. Dezember 2022 beschlossen hat, ist das zentrale Instrument dafür. Im BEK 2030 hat das Land erstmals Sektorenziele zur Emissionsminderung festgelegt. Im Sektor Wirtschaft sollen die CO_2-Emissionen bis 2030 um fast 70 Prozent unter den Stand von 2021 sinken. Der StEP Wirtschaft 2040 berücksichtigt die Notwendigkeiten einer ökologischen Transformation gleich an mehreren Stellen: in den Leitlinien, den Handlungsansätzen und in den guten Beispielen.

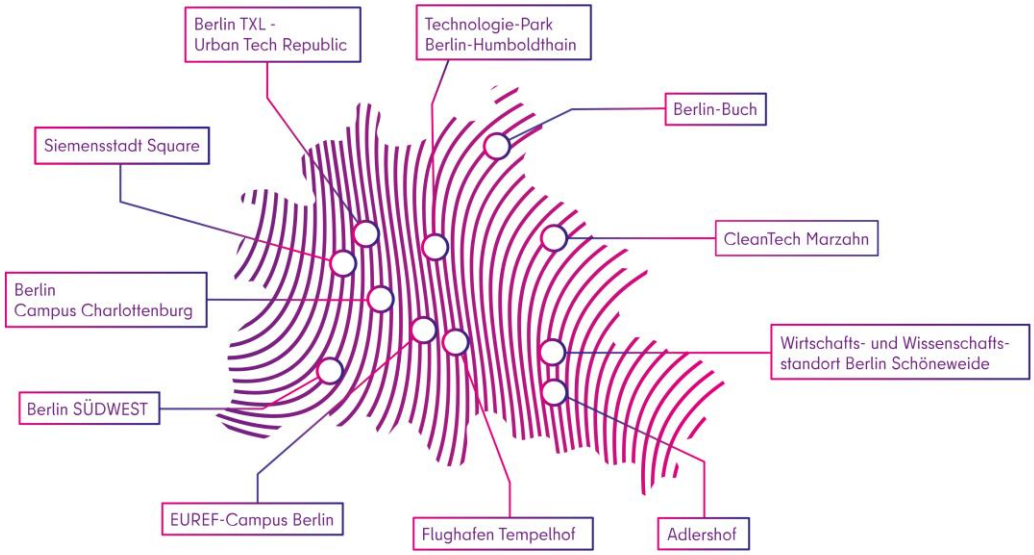
Der Masterplan Industriestadt Berlin beinhaltet vier Handlungsfelder mit 18 Handlungsschwerpunkten, die an den genannten Transformationslinien ausgerichtet sind. Unmittelbare planerische Bedeutung hat das Handlungsfeld „Gestaltung industriebezogener Flächen und Infrastrukturen“. Es zielt unter anderem darauf ab, ausreichende und hochwertige Industrieflächen zu entwickeln und zu sichern. Für die Planung unmittelbar bedeutsam sind auch die beiden folgenden Handlungsschwerpunkte. Die Entwicklung und Unterstützung grüner[1] Standorte (im Bestand wie an neuen Standorten) und die Rückkopplung mit anderen Ressorts und Referaten (vor allem zu den Fragen: Wie gelingt eine nachhaltige Energieversorgung? Wie gelingt ein zeitgemäßer Wirtschaftsverkehr? Und wie lassen sich Gewerbeflächen auch mitten in der Stadt erhalten?)

Der StEP Wirtschaft 2040 (einschließlich des EpB) konkretisiert den Masterplan räumlich und liefert die planerische Grundlage, um die gewerbliche Bauflächenkulisse dauerhaft zu sichern und für die Wirtschaft weiterzuentwickeln.

[1] Die Qualität von Flächen und Infrastrukturen ist unter anderen hinsichtlich der ökologischen Transformation besonders bedeutsam (vgl. Masterplan Industriestadt Berlin, 2022 – 2026).

Das Konzept der Zukunftsorte greift das Ziel auf, Wirtschaft und Wissenschaft stärker zu vernetzen, und zieht die räumlichen Anforderungen in Betracht, die damit verbunden sind. An den elf Zukunftsorten sollen – stärker noch als andernorts in Berlin – Ausgründungen aus Wissenschaft und Forschung durch Gründerzentren, Labore und Inkubatoren unterstützt und bezahlbare Gewerbeflächen (unter anderem durch Manufaktur- und Atelierhäuser für Start-ups) erhalten und ausgeweitet werden. Der Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2023-2026 trägt den Titel: „Das Beste für Berlin. Ein Aufbruch für die Stadt. Eine Koalition für Erneuerung. Ein Regierungsprogramm für alle. Innovativ, verlässlich, sozial und nachhaltig." Er sieht vor, die Zukunftsorte und vorhandene Unternehmensnetzwerke mit Blick auf die Ziele der Internationalisierungsstrategie, der Ansiedlungspolitik und des Standortmarketings weiter zu stärken. Deshalb gilt es, vor allem an den Zukunftsorten Flächen für die gewerbliche Wirtschaft zu sichern, zu erwerben und zu entwickeln.

3| Zukunftsorte in Berlin



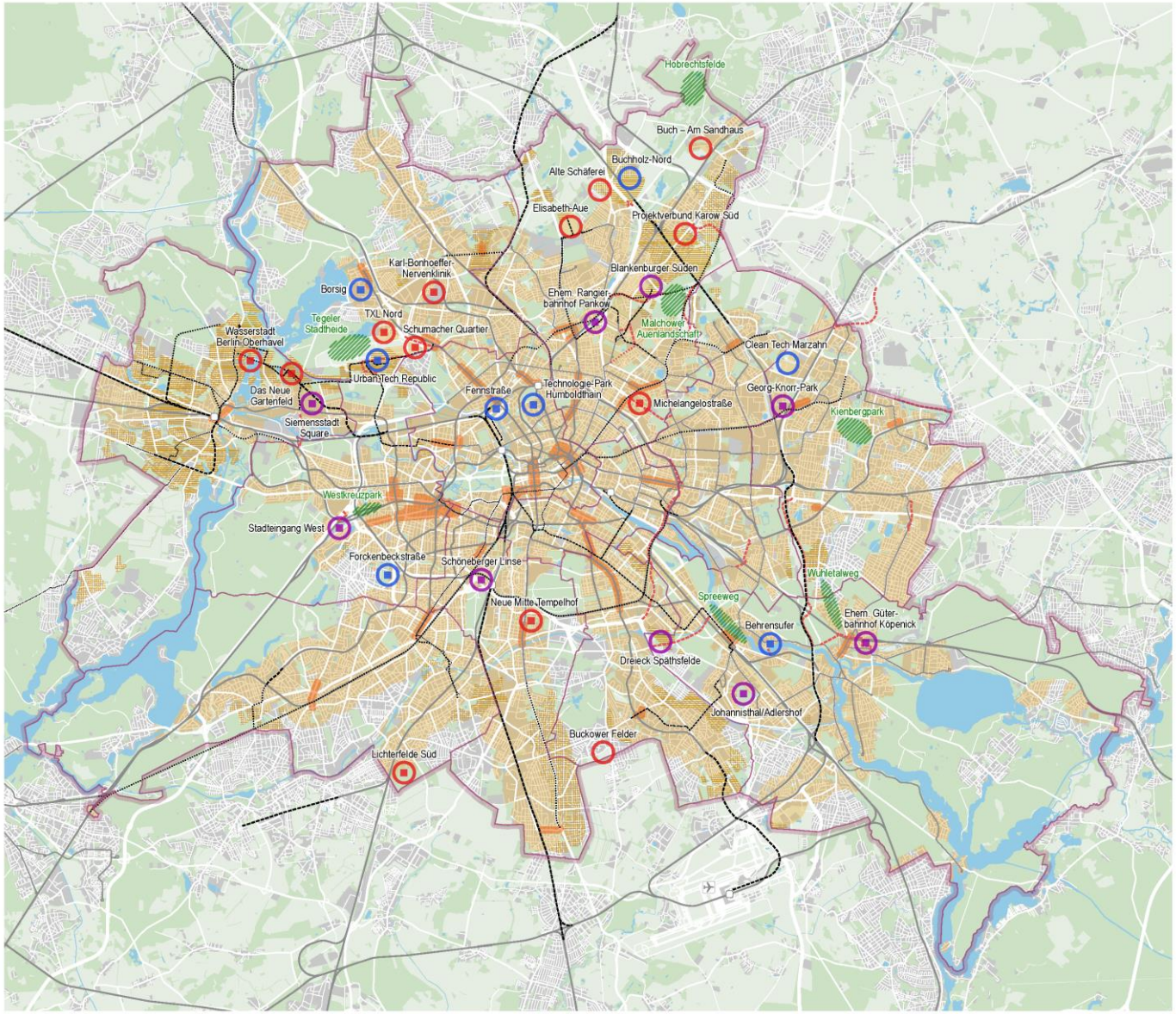
Quelle: Land Berlin

Die Stärkung der industriellen Basis hat das Ziel, den Unternehmensbestand zu sichern und zu erweitern, neue Unternehmen anzusiedeln und Neugründungen (Start-ups) zu unterstützen. Neuansiedlungen wie Erweiterungen lassen sich nur realisieren, wenn geeignete Flächen vorhanden sind oder neu ausgewiesen werden. Dass Industrie- und Gewerbeflächen verfügbar und bezahlbar sind, ist für die wirtschaftliche und industrielle Entwicklung Berlins entscheidend. Doch Flächen, die sich für die gewerbliche Wirtschaft eignen, werden immer knapper, und durch die Preissteigerungen, die damit einhergehen, auch teurer.

Strategie

Vorausschauende Stadtentwicklung dient dem Gemeinwohl. Der StEP Wirtschaft 2040 ist Teil der integrierten Stadtentwicklung in Berlin. Leitmotiv ist eine klimagerechte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Eingebettet in den beschriebenen Kontext anderer Strategien und Planungen stellt der integrierte Plan „Gesamtstädtische Einordnung des StEP Wohnen 2040 und StEP Wirtschaft 2040“ die Ziele der beiden Stadtentwicklungspläne dar.

4 | Gesamtstädtische Einordnung des StEP Wohnen 2040 und des StEP Wirtschaft 2040



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Stadtenwicklungspläne
Wohnen 2040 und Wirtschaft 2040

Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt zukunftsorientiert transformieren

Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung qualifizieren und weiterentwickeln:

Bestand Planung Prüfung

In die Kulisse fließen Bau- und Gemeinbedarfsflächen des FNP ein, die in einem Umkreis von 1.000 m um bestehende, geplante oder zu prüfende Stationen des SPNV liegen. Der zugrundeliegende „Sechs-Minuten-Radius" geht auf den StEP Klima 2.0 zurück.

- Lebenswerte Wohnquartiere bauen
- Urbane Wohn- und Arbeitsorte entwickeln
- Innovative Wirtschaftsstandorte schaffen

Die Stadt maßvoll ergänzen

- Lebenswerte Wohnquartiere bauen
- Urbane Wohn- und Arbeitsorte entwickeln
- Innovative Wirtschaftsstandorte schaffen

Die Stadt integriert entwickeln

- Zentrentragende Stadträume sichern und qualifizieren
- Freiraumstrukturen sichern und qualifizieren
- Gesamtstädtisch bedeutsame Freiraumstrukturen entwickeln

Verkehrsnetz weiterentwickeln (inkl. Wirtschaftsverkehr):

Schienengebundenes Angebot

Bestand Planung Prüfung

Prüfung: Langfristige, noch zu prüfende Maßnahmen, die von den Mittelfristplanungen des Nahverkehrsplans (ÖPNV-Bedarfsplan) abweichen können

Straßennetz

Bestand Planung Prüfung

- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- U-, S- und Regionalbahn / Straßenbahn
- Fernbahnhof (ab 10 Abfahrten pro Tag)
- Flughafen BER

0 5 km

Datenstand: 07.05.2024
Konzeption: SenStadt I A
GIS / Kartografie: SenStadt I A 35
Hintergrundkarte: SBU (SenStadt I A)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

Seit Berlin im Dezember 2019 die Klimanotlage erklärt hat, verfolgt die Stadt das Ziel, schnellstmöglich klimaneutral zu werden und die CO_2-Emissionen bis 2045 um mehr als die bis dahin ohnehin schon angestrebten 85 Prozent unter den Wert von 1990 zu senken. Das macht eine ressourcenschonende und klimaschützende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unverzichtbar. Kurze Wege und eine ausgewogene, kompakte Flächennutzung sind ein Muss. Berlins Wachstum innerhalb der Siedlungsfläche und im Einklang mit den Klimazielen zu realisieren, hat Priorität – vor allem in Stadträumen, die durch den schienengebundenen Verkehr gut erschlossen sind. In kompakten Stadtstrukturen lassen sich Energieversorgung und Mobilitätsangebote klimafreundlicher gestalten. Außerdem kann die bestehende städtische Infrastruktur gestärkt und die Neuversiegelung von Freiflächen minimiert werden.

Die eng verzahnten Siedlungs-, Verkehrs- und Freiräume bilden das räumliche Gerüst für diese klimaschützenden Entwicklungsoptionen. Im Sinne integrierter Stadtentwicklung setzen der StEP Wirtschaft 2040 und der StEP Wohnen 2040 dabei auf den Ansätzen von StEP Mobilität und Verkehr in Verbindung mit dem integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept, StEP Zentren 2030 sowie StEP Klima 2.0 (siehe unter anderem den Handlungsansatz „Stadt der kurzen Wege“) auf und übernehmen gesamtstädtisch bedeutsame Freiraumentwicklungen aus dem Landschaftsprogramm Berlin (LaPro).

Ressourcen verantwortungsvoll und klimaschonend einzusetzen, bedeutet, sorgsam mit Grund und Boden umzugehen und Flächen nur sparsam in Anspruch zu nehmen. Der StEP Wohnen 2040 und der StEP Wirtschaft 2040 zielen daher darauf ab, Flächen wieder zu nutzen, zu transformieren und nur dort neu zu entwickeln, wo das wirklich nötig ist. Der Plan „Gesamtstädtische Einordnung des StEP Wohnen 2040 und des StEP Wirtschaft 2040“ verdeutlicht den Anspruch, das Wachstum Berlins nachhaltig zu steuern:

- Neue Wohnquartiere und Wirtschaftsstandorte, aber auch urbane Wohn- und Arbeitsorte mit einer stark ausgeprägten funktionalen Mischung sollen überwiegend auf baulich vorgenutzten Flächen entstehen. Dazu werden beispielsweise ehemals industriell genutzte Areale, aufgegebene Bahn- oder andere Verkehrsflächen wie die des früheren Flughafens Tegel neu entwickelt. An diesen Orten entstehen neue Quartiere und qualifizierte Wirtschaftsstandorte.
- Das Wachstum Berlins macht es jedoch unumgänglich, den Siedlungskörper maßvoll zu ergänzen. Dafür werden Flächen neu entwickelt, die gut in Stadtstruktur eingebunden sind und eine gute Verkehrsanbindung haben oder durch die Entwicklung erreichen werden. Es sind überwiegend landeseigene Flächen, die als solche viel Potenzial für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung bieten. Die Vorhaben auf diesen Flächen generieren Mehrwerte und räumliche Synergien, indem sie begleitende Wohnungs-, Gewerbe- und Infrastrukturprojekte im Umfeld fördern.
- Flächen mit hoher Erschließungsgunst durch den Schienenpersonennahverkehr haben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grundsätzlich Priorität für eine kompakte

bauliche Inanspruchnahme oder Verdichtung und Nutzungsmischung. Im Umfeld von Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs – also in einem Bereich, von dem aus die Haltestelle in sechs Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar ist[2] – kann sich Berlin besonders klima- und ressourcenschützend entwickeln. Das gilt sowohl für Stadträume, die bereits entsprechend erreichbar sind, als auch für solche, die durch neue Vorhaben erschlossen werden.[3] Diese Vorrangkulisse Innenentwicklung[4] ist leitend für das räumliche Konzept.

- Berlin soll eine grüne Stadt bleiben. Dazu gilt es, bestehende Freiräume mit all ihren Funktionen für Erholung, Natur und Klima zu qualifizieren. Zum selben Zweck entstehen auf ehemaligen Verkehrsflächen neue Freiräume wie die Tegeler Stadtheide oder der Westkreuzpark.
- Die Siedlungsentwicklung steht im Einklang mit der bestehenden Zentrenstruktur, die es zu sichern und zu qualifizieren gilt. Denn die polyzentrale Struktur in Verbindung mit dem ÖPNV-Angebot ist als bauliches Rückgrat für eine klimaschützende Stadt der kurzen Wege entscheidend. [5]

[2] Der zugrundeliegende Sechs-Minuten- oder Tausend-Meter-Radius geht auf einen im StEP Klima 2.0 entwickelten Ansatz zurück. Im Nahverkehrsplan werden andere, differenzierte Erschließungsstandards definiert: 300 Meter Luftlinienentfernung für verdichtete Bereiche, 400 Meter für weniger dichte Bereiche, maximal 500 Meter Toleranzbereich.

[3] Grundlagen des in allen Plänen dargestellten Netzes an bestehenden und geplanten Trassen des Schienenpersonennahverkehrs bzw. an bestehenden und geplanten Straßen sind der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 und Aktualisierungen auf Grundlage der Richtlinien der Regierungspolitik. Neben dem bestehenden Netz sind Trassen und Stationen aufgenommen, die bereits in Planung sind, oder für die eine Prüfung angestrebt wird.

Bei den zu prüfenden Maßnahmen handelt es sich um langfristige Maßnahmen, die auf den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 oder auf dem Langfrist-Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 beruhen und von den Mittelfristplanungen des noch zu verabschiedenden Nahverkehrsplans abweichen können.

[4] Der Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung, also die Vorrangkulisse Innenentwicklung stellt nicht den Status Quo dar, sondern formuliert eine Zielkulisse, zu der auch Stadträume gehören, die erst durch geplante oder zu prüfende Erschließungsvorhaben im SPNV-Netz soweit entwickelt werden müssen, dass sie die Kriterien einer bevorzugten Lagegunst erfüllen. Analog zur Darstellung der Trassen in Planung und in Prüfung sind diese Stadträume in ebenfalls in Planung und in Prüfung differenziert. Sofern Trassen nicht realisiert werden, erfüllt der betroffene Stadtraum auch nicht die Voraussetzungen für eine bevorzugte Entwicklung.

In die Vorrangkulisse Innenentwicklung fließen die Bau- und Gemeinbedarfsflächen des Flächennutzungsplans ein, die in einem Umkreis von 1.000 Metern um bestehende oder mit einer Perspektive bis 2040 geplante oder zu prüfende Stationen des Schienenpersonennahverkehrs liegen (U-Bahn, S-Bahn, Regionalbahn, Tram). Das sind Stadträume, in denen (künftig) eine Station in etwa sechs Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Nicht berücksichtigt sind Freiflächen und Flächen mit hohem Grünanteil des FNP.
Es handelt sich bei der Analyse nicht um Erreichbarkeits- bzw. Erschließungsuntersuchungen, sondern um die Darstellung von Gunsträumen, die über eine gute Anbindung verfügen und sich damit grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung besonders eignen.

[5] Die zentrentragenden Stadträume in Plan 1 entsprechen den ersten drei Zentrumstypen des StEP Zentren 2030 (Zentrumsbereichskern, Haupt- und Stadtteilzentren). Ihre räumliche Ausdehnung ist jedoch aus einer Hot-Spot-Einzelhandelsanalyse abgeleitet und zeigt nur die Bereiche, in denen viele Einzelhandelsbetriebe ansässig sind.

2 Der Wirtschaft Raum zum Wachsen geben

Der StEP Wirtschaft 2040 beschreibt Grundausrichtung und Agenda der räumlichen Dimension der Wirtschaftsentwicklung. 14 Leitlinien sind die Grundlage dafür. Welche Handlungserfordernisse diese Leitlinien mit sich bringen, verdeutlichen die Erläuterungen. Die Kernaufgabe ist es, durch Flächenvorsorge und -aktivierung und durch effiziente Flächennutzung genügend Potenziale und eine möglichst stabile Flächenkulisse für die wachsende Wirtschaft Berlins sicherzustellen.

1. Den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin stärken und sein Wachstum gestalten

Der StEP Wirtschaft 2040 schafft die räumlichen Voraussetzungen für eine moderne, zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung, die allen bedeutenden Bereichen wirtschaftlicher Tätigkeit bedarfsgerecht die erforderlichen Spielräume sichert. Er unterstützt den *Masterplan Industriestadt Berlin 2022-2026,* damit Berlin auch im Bereich der gewerblichen Wirtschaft seine Position im Wettstreit der Metropolregionen festigt und verbessert. Stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Standorte haben dabei Vorrang.

2. Aktive Flächensicherung betreiben

Die aktive Flächensicherung für die Wirtschaft bleibt ein strategischer Schwerpunkt. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ist Teil des StEP Wirtschaft 2040. Sein Ziel ist es, die Bodenpreise zu dämpfen. Das EpB sichert Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die auf Gewerbeflächen angewiesen sind. Diese müssen planungsrechtlich gesichert und vor heranrückenden sensiblen Nutzungen geschützt werden. In Gewerbe- und EpB-Gebieten soll Einzelhandel ausgeschlossen sein, wie das StEP Zentren und AV Zentren und Einzelhandel vorsehen.

3. Bestehende Gewerbestandorte weiterentwickeln

Berlin ist reich an gewachsenen Gewerbestandorten, die an die veränderten Ansprüche und Voraussetzungen zeitgemäßer Gewerbe- und Industriegebiete angepasst werden müssen. Viele dieser Standorte befinden sich im Privateigentum. Sie müssen durch städtebauliche und wirtschaftspolitische Instrumente zukunftsfähig gemacht werden. Baudenkmale und industriegeschichtlich bedeutsame Anlagen gilt es, behutsam weiterzuentwickeln.

4. Differenzierte Flächenvorsorge treffen

Ziel des StEP Wirtschaft 2040 ist eine nachhaltige und ausgewogene Flächenentwicklung für das breite Branchenspektrum der Berliner Wirtschaft. Die Betriebe brauchen ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Flächen und Standorten. Gefragt sind Flächen, die für lokal, bundesweit oder international tätige, konsumnahe oder exportorientierte, stapelbare oder

großflächige, emittierende oder weniger störende Produktionsformen geeignet sind. Das gilt auch für die Bereitstellung bedarfsgerechter Mietflächen. Von besonderer Relevanz ist es, die Gewerbestandorte flächeneffizient zu nutzen.

5. Wirtschaftsflächen klimagerecht entwickeln

Berlin will bis 2045 klimaneutral werden und arbeitet daran, die gebaute Stadt an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen. Beide Ziele gelten auch bei der Entwicklung der Wirtschaftsflächen. Die Standorte müssen gut an den ÖPNV angebunden sein oder werden und sollen flächeneffizient neu oder weiter gebaut werden. So entstehen kurze Wege, die das Klima schonen, und die Ressource Boden wird geschützt. Standortpotenziale für eine regenerative Energieversorgung, für die Nutzung überschüssiger Energien und für klimaneutrale Bau- und Produktionsformen sind auszuschöpfen. Zugleich müssen Wirtschaftsflächen wasser- und hitzesensibel gestaltet werden, um die Folgen des Klimawandels zu minimieren.

6. Liegenschaftspolitik für Gewerbeflächen einsetzen

Eine aktive Liegenschaftspolitik unterstützt die Sicherung, die Aktivierung und die Qualifizierung von Flächen. Dazu zählt, landeseigene Grundstücke nur noch in Ausnahmefällen zu verkaufen. Erbbaurechte zu vergeben, kommt den unternehmerischen Anforderungen entgegen und sichert einer zukunftsorientierten Liegenschaftspolitik langfristige Gestaltungsoptionen. Eine gezielte Ankaufspolitik erweitert das Grundstücksportfolio des Landes und stellt sicher, dass Berlin Industrie, Handwerk und ausgewählten produktionsorientierten Dienstleistungen langfristig bezahlbare Flächen bieten kann.

7. Büronutzungen als Impulse für die räumliche Stadtentwicklung nutzen

Standorte für Dienstleistungen und Büros sollten auf die ganze Stadt verteilt sein, um Entwicklungsimpulse für die Stadt zu nutzen, die von ihnen ausgehen. Zugleich gilt es, die funktionale Vielfalt und Nutzungsmischung an geeigneten, hoch erschlossenen Standorten langfristig zu sichern.

8. Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden

In funktional gemischten Quartieren ist die Berliner Mischung, also das Nebeneinander von Wohnen und verbrauchernahem Gewerbe, zu bewahren. Eingestreute Gewerbelagen sind wichtige Standorte der Wirtschaft. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Der Verdrängung gewerblicher Nutzungen gilt es, wo städtebaulich sinnvoll, aktiv zu begegnen – zum Beispiel durch die verbindliche Bauleitplanung. Neue Stadtquartiere müssen als gemischte Quartiere entwickelt werden, sodass dort auch Gewerbeflächen entstehen.

9. Innovation und Wissenschaft stärken

Berlin hat eine breit gefächerte Hochschul- und Forschungslandschaft. Sie bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung und Fertigung innovativer Produkte, für innovative Dienstleistungen und für den Wissens- und Technologietransfer. Das Konzept der Zukunftsorte ist darauf ausgerichtet, die Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft zu intensivieren. Es ist ein wichtiger wirtschaftspolitischer Beitrag zum StEP Wirtschaft 2040. Vorhandene Gründungs- und Innovationszentren sollen gestärkt, und an ausgewählten Standorten die Schaffung neuer solcher Zentren unterstützt werden.

10. Verkehrserschließung und digitale Erschließung verbessern

Die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung und Anbindung der Standorte ist Voraussetzung für eine prosperierende Wirtschaft. Zudem gilt es, neben einem leistungsfähigen Wirtschaftsverkehr auch für die Beschäftigten ein in Menge und Qualität abgestimmtes Angebot im Umweltverbund (Bus, Bahn, Fuß- und Fahrradverkehr) zu sichern. Angesichts neuer technischer Anforderungen müssen die Breitband- und Mobilfunknetze flächendeckend und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Auch der Ausbau an Ladeinfrastruktur ist mit Blick auf die zunehmende Elektrifizierung des Verkehrs zu berücksichtigen.

11. Standorte profilieren und Akteurinnen und Akteure vernetzen

Starke Standorte sind vernetzte Standorte. Sie zeichnen sich durch ein klares Profil und enge Kooperationen vor Ort aus. Unternehmensnetzwerke und Standortkooperationen stärken Qualifizierungs- und Profilierungsansätze. Managements, wie das Instrument des Regionalmanagements, sollen verstärkt genutzt werden, damit Netzwerke entstehen und sich etablieren, die sich selbst tragen. Auch industriekulturelle Bausubstanz kann zum Profil beitragen. Bei der Standortprofilierung ist deshalb zu prüfen, ob und welche Chancen im Denkmalbestand liegen.

12. Die Potenziale an Gewerbeflächen transparent machen

Der Wirtschaftsstandort Berlin verfügt über differenzierte Flächenangebote und unterschiedlichste Qualitäten von Flächenpotenzialen, die es zu aktivieren gilt. Der StEP Wirtschaft 2040 ist die Basis für eine aktive Gewerbeflächenpolitik. Seine Flächenkulisse ist der Grundstock für das Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS). Diese einheitliche Datenbasis für die gewerblichen Flächenpotenziale Berlins trägt dazu bei, Flächen zu aktivieren und den Wirtschaftsstandort Berlin zu profilieren. Zugleich ist sie Entscheidungsgrundlage einer aktiven Liegenschaftspolitik.

13. StEP Wirtschaft 2040 durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte weiter konkretisieren

Der StEP Wirtschaft 2040 muss als gesamtstädtische Gewerbeflächenstrategie auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert werden. Dafür gilt es, bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Sie bilden zusammen mit dem StEP Wirtschaft 2040 Grundlagen, die in weiteren Planungsverfahren und der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

14. Die regionale Verflechtung ausgestalten

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist vielfältig mit dem Umland verflochten. Unternehmen und Arbeitsmärkte sind in den vergangenen Jahren über Ländergrenzen hinweg sehr eng zusammengewachsen. Dieser positiven Entwicklung soll Rechnung getragen und die Information und Koordination zwischen Berlin und Brandenburg weiter ausgestaltet werden. Regionale Kooperationen und eine gute Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen den Ländern sind geeignete Ansätze, um Synergieeffekte zu unterstützen und die Attraktivität des gesamten Wirtschaftsstandorts zu stärken.

3 Flächenangebot und Flächenbedarf

Grundlage der Flächenbilanz im StEP Wirtschaft 2040 ist das Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS) und damit die in ihm enthaltenen gewerblichen Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter und die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter des FNP. Nicht betrachtet werden Wohn- und Mischbauflächen des FNP, auf denen ebenfalls zahlreiche Gewerbebetriebe ansässig sind. In Berlin umfasst das gewerbliche Flächenangebot derzeit rund 1.240 Hektar. Rechnerisch verfügt Berlin damit über ein breites Portfolio an Flächen in unterschiedlichen Größen, Zuschnitten und Lagen. Dem Flächenangebot steht ein errechneter Bruttoflächenbedarf von 640 Hektar bis 2040 gegenüber. Allerdings schränken mehrere Faktoren das errechnete Angebot ein:

- Nur ein gutes Viertel des Flächenpotenzials lässt sich kurzfristig aktivieren. Das kurzfristig verfügbare Potenzial würde rechnerisch bis 2030 reichen.
- Das Land kann nur einen Teil des Angebots direkt steuern. 39 Prozent des kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenzials (127 Hektar, davon rund die Hälfte im CleanTech Marzahn) sind Landeseigentum oder Eigentum landeseigener Betriebe. Das kurzfristig verfügbare Potenzial im Landesbesitz reicht rechnerisch, um die Flächennachfrage gut drei Jahre lang zu befriedigen.
- Aktiviert heißt nicht immer auch verfügbar. Bei landeseigenen Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass sie, einmal aktiviert, auch generell für den Markt verfügbar sind. Für Grundstücke anderer Eigentümerinnen und Eigentümer trifft das nicht zwangsläufig zu. Grundstücke können aus unterschiedlichen Gründen gehortet werden. Eigentümer und Eigentümerinnen warten auf steigende Preise, hoffen auf eine Änderung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsart oder haben kein Verwertungsinteresse.
- Die Menge sagt nichts über die Qualitäten. In der quantitativen Flächenbilanzierung bleibt unberücksichtigt, ob die Qualitäten der Flächen nachfragegerecht sind. Selbst kurzfristig verfügbare Flächen lassen sich nicht unbedingt ebenso kurzfristig verwerten. Wenn die Qualitäten nicht zu den Anforderungen (zum Beispiel eine schnelle Gigabitanbindung) oder ein Gebietsprofil (wie im CleanTech Marzahn) nicht zur Branche der Nachfragenden passen.
- Das Angebot verteilt sich nicht gleichmäßig auf die Stadt. Im Nordosten und Südosten liegen relativ große Potenziale; in der inneren Stadt und im Südwesten sind dagegen kaum Potenziale vorhanden. In der inneren Stadt stellt der FNP so gut wie keine gewerblichen Bauflächen dar. Potenziale ergeben sich dort vor allem aus gemischten Bauflächen. Kurzfristige landeseigene Potenziale konzentrieren sich auf die Bezirke Marzahn und Treptow-Köpenick. Im Nordwesten kommt mit Entwicklung der Urban Tech Republic auf dem ehemaligen Gelände des Flughafens Tegel ein großes Flächenpotenzial hinzu.

Aus der Flächenbilanz ergeben sich mehrere Handlungserfordernisse:

- Bislang nur mittel- bis langfristig verfügbare Flächenpotenziale müssen schneller aktiviert werden. Das gilt vor allem (aber nicht nur) für große landeseigene Potenzialflächen wie Buchholz Nord oder die Urban Tech Republic.
- Auch weniger nachfragegerechte gewerbliche Bauflächen müssen qualifiziert und profiliert werden, um den Anteil aktivierbarer Flächenpotenziale zu erhöhen, die künftig nachgefragt und tatsächlich genutzt werden.
- Das Flächenportfolio des Landes muss unterschiedliche Anforderungen erfüllen, um ein breiteres Nachfragespektrum bedienen und die Entwicklung besser steuern zu können. Das kann unter anderem durch eigenständige Themenprofile neuer Gewerbestandorte geschehen.
- In den Handlungsansätzen ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächenknappheiten der Stadträume unterscheiden.
- Die Flächeneffizienz muss durch Verdichtung erhöht werden.

4 Bedarfsgerechte, gesicherte und klimagerechte Standorte für Innovation

Die Dynamik des gewerblichen Boden- und Immobilienmarkts hat seit 2018 weiter an Fahrt gewonnen. Seit 15 Jahren wächst die Berliner Wirtschaft stärker als die bundesweite. Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum zehren die Flächenpotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung immer weiter auf. Verstärkt wird das durch Eigentümerinnen und Eigentümer, die in Gewerbegebieten andere Nutzungen realisieren wollen, wodurch auf ihren Flächen keine gewerbliche Entwicklung mehr möglich wäre. Als Folge steigen überall in der Stadt die Preise – besonders in der inneren Stadt. Das stellt Berlin vor drei Herausforderungen:

- die gewerbliche Bauflächenkulisse zu erhalten
- vorhandene Flächenpotenziale forciert zu aktivieren oder zu entwickeln
- die Nutzungsmischung zu erhalten oder zu schaffen

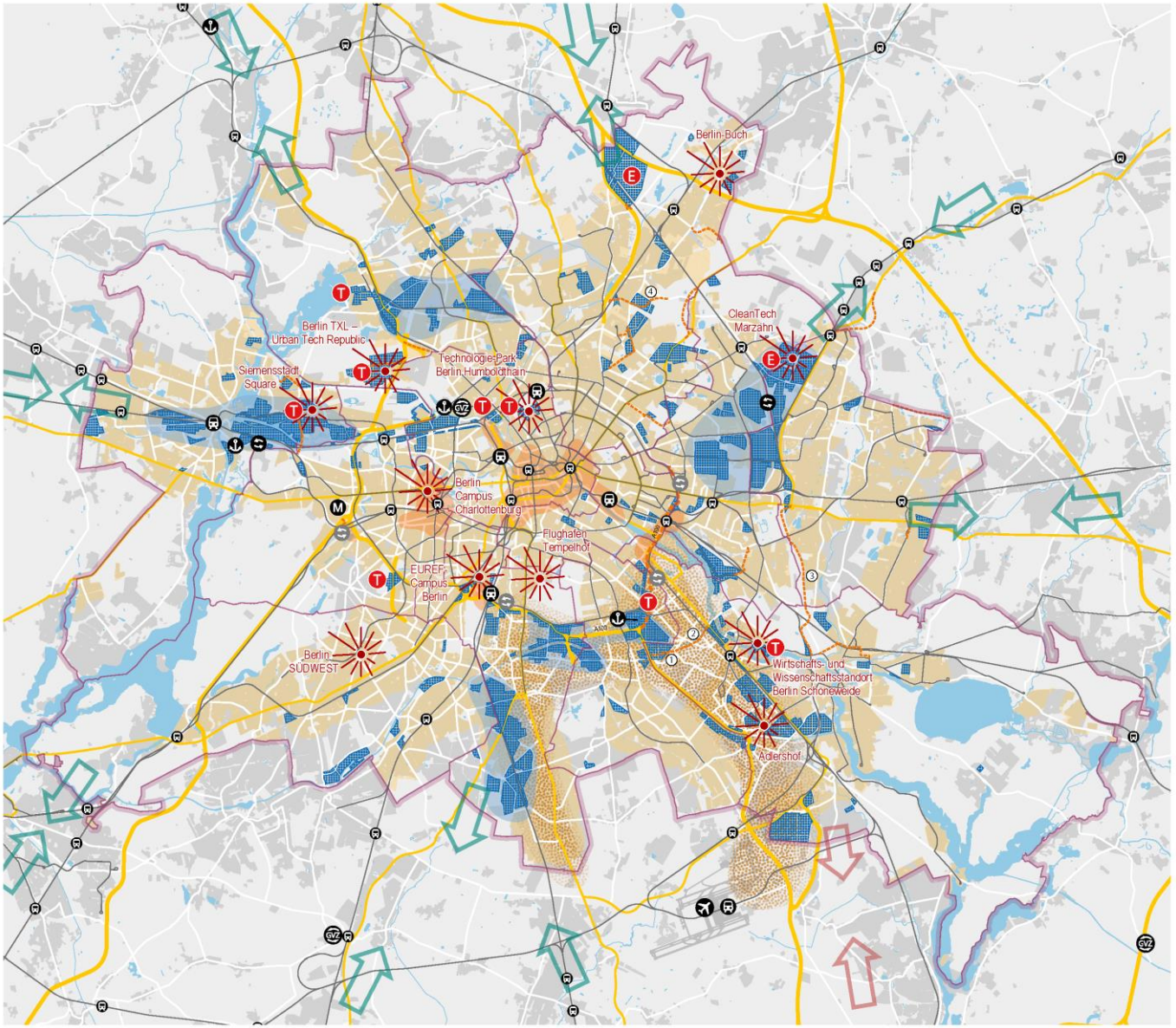
Konzeptionell umfasst der StEP Wirtschaft 2040:

- das räumliche Leitbild Wirtschaft 2040 (mit den raumbezogenen Zielen und der beabsichtigten räumlichen Entwicklung)
- den Konzeptplan Planungsziele und den Konzeptplan Handlungsansätze (Sie konkretisieren flächenscharf die Aussagen zur räumlichen Entwicklung. Während der Konzeptplan Planungsziele die FNP-bezogenen Inhalte darstellt, trifft der Konzeptplan Handlungsansätze Aussagen zur Umsetzung und zur zeitlichen Priorisierung.)
- das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

4.1 Räumliches Leitbild Wirtschaft 2040

Das Leitbild greift jene Leitlinien auf, die sich räumlich niederschlagen und in einem Plan darstellen lassen. Es trifft also Aussagen zur Verortung von Zielen und zur räumlichen Entwicklung der Wirtschaft in Berlin. Auch ausgewählte Wirkungszusammenhänge mit dem Berliner Umland werden betrachtet. Der Großteil der Verortungen ist grob gehalten und nicht flächenscharf zu verstehen, da es um strukturelle Aussagen zur Entwicklung geht.

5 | Räumliches Leitbild Wirtschaft 2040



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Räumliches Leitbild

- Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)
- Transformation zu innovativen Wirtschaftsquartieren
- Entwicklung von innovativen Standorten mit größerem, aktivierbarem Flächenpotenzial
- Entwicklung von „Zukunftsorten" zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft
- Stärkung des Produktionsschwerpunktes
- Räumliche Konzentration von Büroprojekten
- Prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung
- Vorteilslage Flughafen BER
- Stärkung der Verflechtung in der Flughafenregion
- Stärkung von Verflechtungen mit dem Umland

Wirtschaftsnahe Infrastruktur

- Flughafen BER
- Güterverkehrszentrum (GVZ)
- Güterverkehrssubzentrum (GVSZ-Citylogistik) (Bestand / Planung)
- Hafen / Gewässer
- Fernbahnhof (ab 10 Abfahrten pro Tag) / Regionalbahnhof
- Messe
- Schienengebundener Personennahverkehr (U-, S- und Regionalbahn, Straßenbahn)
- Bundesautobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße (Bestand) / Bundesstraßen und sonstige Straßen (Planung)
  - ① Verkehrslösung Späthstelde
  - ② Verkehrslösung Baumschulenweg
  - ③ Tangentiale Verbindung Ost
  - ④ Verkehrserschließung Blankenburg

0 5 km

Stand:	13.08.2024
Konzeption:	SenStadt I A
GIS / Kartografie:	Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
Hintergrundkarte:	SBU (SenStadt I A)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

Gewerbliche Bauflächen sichern und entwickeln

In der wachsenden Stadt nehmen die Nutzungskonkurrenzen zu. Ein Kernziel des StEP Wirtschaft 2040 ist es deshalb, gewerbliche Bauflächen aktiv zu sichern. und ihre Kulisse im FNP weitgehend zu erhalten.

Standorte zu innovativen Wirtschaftsquartieren transformieren

Wenn sich ein Standort wandelt und nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigt wird, setzt Berlin darauf, diese Flächen zu revitalisieren und anderweitig zu nutzen. Das ist ressourceneffizient und kommt dem Klimaschutz und der Idee geschlossener Wirtschaftskreisläufe entgegen. Außerdem lassen sich so die bisherige Infrastruktur und Verkehrswege weiter nutzen.

Im StEP Wirtschaft 2040 fallen unter den Begriff Transformation gewerbliche Standorte, die angesichts des Strukturwandels zeitgemäßer und effizienter (aber nach wie vor für die Wirtschaft) genutzt werden sollen. Zu den neuen Nutzungen zählen neue Typen des produzierenden Gewerbes, lokales Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistungen und Büronutzungen. Diese Transformation ebnet das Feld für die Zukunftsfähigkeit der Berliner Wirtschaft. Das räumliche Leitbild (Abbildung 5) zeigt die acht größten Standorte, die auf diese Weise zur weiteren stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung Berlins beitragen sollen. Es sind allesamt Standorte, an denen vorbereitende informelle und formelle Planungen bereits weit fortgeschritten sind:

- Siemensstadt
- Borsigdamm
- Berlin TXL -Urban Tech Republic
- Bayer Campus / Fennstraße
- Humboldthain
- Forckenbeckstraße
- Sonnenallee/ Neuköllner Schifffahrtskanal
- Oberschöneweide

Diese innovativen Wirtschaftsquartiere bieten Raum, neuartige Produkte und Dienstleistungen auf den Markt zu bringen, nachhaltige Technologien einzuführen und zukunftsorientierte Geschäftsmodelle zu realisieren.

Innovative Standorte mit großem aktivierbaren Flächenpotenzial entwickeln

Einige Standorte bieten die Chance, größere, noch nicht oder anderweitig genutzte Flächen zu aktivieren. Manche dieser Flächen sind bereits am Markt, bei anderen müssen erst die Voraussetzungen geschaffen werden, um sie zu aktivieren. Zwei solche Standorte sind im räumlichen Leitbild (Abbildung 5) dargestellt:

- CleanTech Marzahn (in Marzahn-Nord)
- Schönerlinder Straße / Buchholz Nord (in Pankow-Nord)

Zukunftsorte entwickeln, um Wissenschaft und Wirtschaft zu vernetzen

Einige Gewerbestandorte, die zu innovativen Wirtschaftsquartieren werden sollen, überlagern sich mit den elf Zukunftsorten, an denen sich Wissenschaft und Wirtschaft verzahnen. Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2040 stellt die elf Zukunftsorte dar:

- Berlin Buch
- CleanTech Marzahn
- Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte Berlin Schöneweide
- Adlershof
- Flughafen Tempelhof
- EUREF-Campus Berlin
- Berlin SÜDWEST
- Berlin Campus Charlottenburg
- Siemensstadt Square
- Berlin TXL – Urban Tech Republic
- Technologie-Park Humboldthain

Produktionsschwerpunkte stärken

Berlin verfügt über größere Industriestandorte, an denen (meist historisch bedingt) auch Nutzungen mit störenden Emissionen möglich sind. Diese Standorte sind für die Versorgung der Stadt notwendig. Auch in der Wertschöpfungskette des Wirtschaftsgefüges spielen sie eine tragende Rolle. Im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2040 sind fünf große, zusammenhängende, über die Zeit gewachsene Gewerbe- und Industriebereiche dargestellt, die als Produktionsschwerpunkte gestärkt werden sollen.

Sie liegen

- in Lichtenberg und Marzahn
- am Südring und am Teltowkanal
- in Marienfelde und Mariendorf (siehe auch Vorteilslagen Flughafen BER)
- in Spandau
- in Reinickendorf

Über diese fünf Schwerpunkte hinaus gilt es, weitere Produktionsstandorte zu stärken und zu sichern: die Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (Abbildung 9).

Büros in gemischten und urbanen Lagen konzentrieren

Auch wenn die Büroflächennachfrage aktuell etwas schwächer ist, gehen von Bürovorhaben Impulse für die gewerbliche Entwicklung aus, die es zu nutzen gilt. Im räumlichen Leitbild (Abbildung 5) ist dargestellt, wo sich Büroprojekte konzentrieren. Datenbasis dafür ist die Büroflächenerhebung des Beratungsunternehmens Bulwiengesa zu geplanten Vorhaben in der Innenstadt und am Innenstadtrand. Diese Lagen, zu denen wichtige Knoten am S-Bahnring gehören, sind bestens erschlossen und mit dem ÖPNV zu erreichen. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, den Bau neuer Büros gleichmäßiger auf innere und äußere Stadt zu verteilen. Dabei sollen Büros in der lebendig durchmischten Stadt jedoch nur eine Nutzung von vielen sein.

Berliner Mischung, innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion erhalten

Flächenknappheit und hohe Boden- und Mietpreise spüren weniger zahlungsfähige Branchen und Betriebe als erste. Etabliertes Gewerbe konkurriert mit dem Wohnen, vor allem aber mit Gewerbesektoren, die die steigenden Preise eher tragen können. Die Gefahr, verdrängt zu werden, wächst vor allem in gewerblich geprägten Mischgebieten der inneren Stadt. Die dortigen, sehr geringen gewerblichen Flächenpotenziale werden kaum ausreichen, den künftigen Bedarf an diesen Standorten zu decken. Wenn die Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten und mit ihr eine verbrauchsnahe Versorgung der Berlinerinnen und Berliner erhalten bleiben soll, verlangt das geeignete Schritte in Planung und Liegenschaftspolitik und lokales Management.

Innenstadtaffines Gewerbe ist jener Teil des Handwerks und Kleingewerbes, der die räumliche Nähe zu Kunden und Kundinnen in der dichten Stadt sucht. Die Entwicklung des Grundstücksmarkts hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass eine gewisse Zahl dieser Betriebe ihre Standorte aufgeben musste. Zahlen dazu liegen nicht vor. Das gilt gleichermaßen für die Kunstproduktion.

Die Berliner Mischung zu erhalten und innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion zu stärken, sind Entwicklungsziele, die der StEP Wirtschaft 2040 verfolgt, ohne sie im räumlichen Leitbild zu verorten.

Das städtebaulich-planerische Instrumentarium, um eine solche Verdrängung zu verhindern und gegenzusteuern, ist sehr begrenzt. Zum einen gilt es, städtebauliche Planungen zu vermeiden, die Verdrängungsprozesse auslösen oder verstärken. Zum anderen gilt es, Angebote für die Betroffenen zu schaffen. Die Standorte dafür müssen so gewählt sein, dass es nicht zu Konflikten mit anderen schutzbedürftigen Nutzungen kommt. Dort sollen Gewerbehöfe, Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten oder vergleichbare Strukturen entstehen. Das gilt auch für Depots, in denen gearbeitet, verarbeitet und produziert wird. Um die Flächen effizient zu nutzen, sollen auch diese Gewerbeimmobilien mehrgeschossig gebaut werden.

Die Stadt klimagerecht entwickeln

Kurze Wege und eine ausgewogene und kompakte Flächennutzung tragen dazu bei, dass Berlin bis 2045 wirklich klimaneutral wird. Das sieht auch der erste Handlungsansatz im StEP Klima 2.0 vor, auf den der StEP Wirtschaft 2040 aufsetzt. Die enge Verzahnung von Siedlungsstruktur und Verkehr bildet die Basis für Entwicklungsoptionen, die den Klimaschutz voranbringen. Stadträume mit ÖPNV-Anbindung auf der Schiene sind als klimaschonende Lagen ein Vorteil für Unternehmen und Beschäftigte.

Vorteilslage Flughafen BER

Der Flughafen BER wird in seinem Umfeld und entlang der Magistralen in die Innenstadt zu starkem Wachstum führen. Besonders sind das die Verkehrsachsen des Adlergestells, der BAB 113 und die der Bundesstraßen B 96 und B 101 in Marienfelde und Tempelhof. Diese Lagen sind im räumlichen Leitbild als „Vorteilslage Flughafen BER“ bezeichnet. Sie eignen sich bestens für die Ansiedlung wirtschaftlicher Nutzungen – vom produzierenden Gewerbe über produktionsnahe Dienstleistungen bis zu Büros.

Verflechtung in der Flughafenregion und mit dem Umland stärken

Die Wirtschaftsregion Berlin endet nicht an der Landesgrenze. Die Stadt ist vielfach mit dem Umland verflochten. Diese Verflechtungen gilt es (in puncto Verkehr, Flächen und auf organisatorischer Ebene) weiter auszugestalten. Ihren räumlichen Niederschlag sollen die Verflechtungen vor allem an den Achsen zwischen wirtschaftlichen Schwerpunkträumen der Stadt und des Umlands finden. Dazu gehören:

- vielfältige Verflechtungen und Verflechtungspotenziale im Umfeld des Flughafens BER, auf deren Stärkung in besonderer Weise hingearbeitet werden muss
- die Beziehungen zwischen Berlin und den Gewerbegebieten um den südlichen Autobahnring wie dem Güterverkehrszentrum Großbeeren
- die Beziehungen im Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam
- die Beziehungen entlang der Bahntrassen und der B 5, auch in Bezug auf das Güterverkehrszentrum Wustermark
- die Beziehungen im Nordwesten, vor allem im Bereich der Produktion von Schienenfahrzeugen zwischen Wilhelmsruh/Tegel und Hennigsdorf/Velten
- die Beziehungen entlang der BAB 114 (Schönerlinde) zum Berliner Ring und entlang der ehemaligen B 109 (Prenzlauer Promenade-Schönerlinder Str.)
- die Beziehungen im Nordosten entlang der Bahntrasse und der B 158
- die Beziehungen über gewerbliche Flächen an der Bahntrasse der Ostbahn und an der B 1/5 Richtung Osten

Infrastruktur weiter ausbauen

Das räumliche Leitbild zeigt Kernkomponenten der wirtschaftsnahen Infrastruktur Berlins: die Messe Berlin, den Flughafen BER, die Güterverkehrszentren (GVZ), geplante und bereits realisierte Güterverkehrssubzentren (GVSZ), Fern- und Regionalbahnhöfe, Häfen und wichtige Straßenverbindungen. Diese Infrastruktur gilt es, instand zu halten und bedarfsgerecht und zukunftsfähig weiterzuentwickeln[6]. Auch der Ausbau des Breitbandnetzes verbessert die Infrastruktur; er lässt sich im Plan jedoch nicht verorten.

Ausgesprochen wichtig für die Logistik der Gewerbeflächen ist es, deren Anbindung und Erschließung zu sichern sowie ggf. Verkehrswege weiter auszubauen[7]. Das räumliche Leitbild übernimmt eine Reihe geplanter Trassen nachrichtlich aus dem FNP: die Verlängerung der BAB 100, eine übergeordnete Straßenverbindung mit den beiden Abschnitten Verkehrslösung Späthsfelde (an der BAB 113) und Verkehrslösung Baumschulenweg (als Anschluss an die Minna-Todenhagen-Straße), die Tangentiale Verbindung Ost und die Tangentiale Verbindung Nord. Auch die im Osten der Stadt geplante Schienenverbindung Nahverkehrstangente zum einen bis nach Buchholz Nord und zum anderen Springpfuhl bis Grünauer Kreuz und der Ausbau des Autobahnanschlusses Bucher Straße an der BAB 114 zu einem Vollanschluss (Komplettierung) als Verbindung zum nordöstlichen Berliner Ring haben für die Wirtschaft große Bedeutung. Ein zusätzlicher direkter Anschluss des Nordostraums an den BAB Außenring ist als langfristiges Ziel weiterhin im FNP enthalten.

4.2 Konzeptpläne

Zwei Konzeptpläne konkretisieren die Leitlinien und die Aussagen des räumlichen Leitbilds. Während der Konzeptplan Planungsziele auf die Umsetzung durch die vorbereitende Bauleitplanung fokussiert, rückt der Konzeptplan Handlungsansätze Instrumente in den Vordergrund, die über die Steuerungswirkung des FNP hinausgehen.

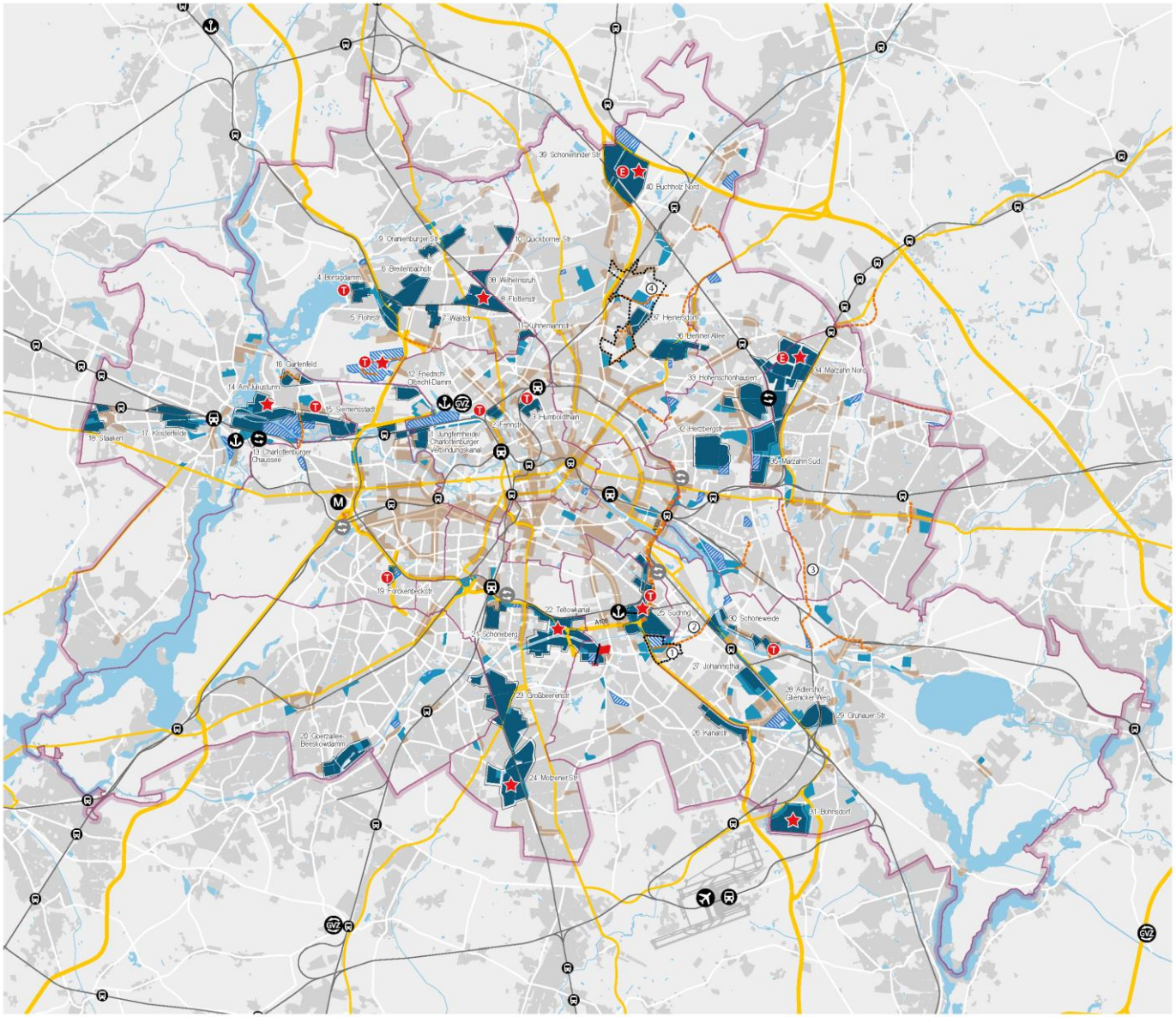
4.2.1 Konzeptplan Planungsziele

Der Konzeptplan (Abbildung 6) zeigt die gewerblichen Bauflächen des FNP und geplante Änderungen an dieser Kulisse. Innovative Wirtschaftsquartiere und innovative Standorte mit größerem Flächenpotenzial sind (als Orte der Transformation) ebenfalls gekennzeichnet. Der Plan enthält die Gebiete des EpB und Aussagen zu gewerblichen Bestandsnutzungen auf einigen gemischten Bauflächen. Er zeigt zudem Standorte, an denen auch stärker emittierende industrielle Nutzungen bauleitplanerisch gesichert sind oder werden sollen.

---

[6] Das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept 2021 stellt die planerische Grundlage in diesem Verkehrsbereich als nachgeordnetes Planwerk des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr dar. Ein Ansatz mit Bezug auf die Zielsetzungen des StEP Wirtschaft 2040 ist z. B. die Maßnahme „(M2) Quellen, Senken und Knoten des Wirtschaftsverkehrs erfassen und planerisch sichern".

[7] Hinsichtlich des Ausbaus von Bundesstraßen sind unterschiedliche Straßenbaulastträger (SBL) zuständig: bei anbaufreien Bundesstraßen (Freie Strecke) ist der Bund und bei Bundesstraßen im Zuge von Ortsdurchfahrten das Land Berlin der SBL.



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Konzeptplan Planungsziele

- Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP Berlin)
- darunter Sicherung von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sicherung von Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Sicherung von Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen
- Transformation zu innovativen Wirtschaftsquartieren
- Entwicklung von innovativen Standorten mit größerem, aktivierbaren Flächenpotenzial
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung in der Bauleitplanung - Zielstellung: gewerbliche Nutzung
- Sicherung eines Anteils gewerblicher Baufläche in einem gemischt genutzten Stadtquartier / Klärung in der Bauleitplanung
- Sicherung Flächenanteil industrielle Nutzung (GI, 24/7-Betrieb)

Wirtschaftsnahe Infrastruktur

- Flughafen BER
- Güterverkehrszentrum (GVZ)
- Güterverkehrssubzentrum (GVSZ-Citylogistik) (Bestand / Planung)
- Hafen / Gewässer
- Fernbahnhof (ab 10 Abfahrten pro Tag) / Regionalbahnhof
- Messe
- Bahnstrecke mit Personennahverkehr (S-Bahn und Regionalbahn)
- Bundesautobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße (Bestand) / Bundesstraßen und sonstige Straßen (Planung)
  - ① Verkehrslösung Späthsfelde
  - ② Verkehrslösung Baumschulenweg
  - ③ Tangentiale Verbindung Ost
  - ④ Verkehrserschließung Blankenburg

*Datenstand Erhebung 2022

0 5 km

Stand: 13.08.2024
Konzeption: SenStadt I A
GIS / Kartografie: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
Hintergrundkarte: SBU (SenStadt I A)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln

Berlins hat derzeit rund 4.360 Hektar gewerbliche Bauflächen. Dazu kommen viele Gewerbenutzungen in Mischbauflächen, rund 350 Hektar an Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter und rund 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter. Damit bieten die gewerblichen Bauflächen der Stadt gute Voraussetzungen für die Zukunft des Wirtschafts- und Industriestandorts.

Diese Flächen aktiv zu sichern und zu entwickeln, steht im Mittelpunkt des Konzepts. Das Planungsrecht spielt dabei eine entscheidende Rolle. Bestehende und potenzielle Gewerbenutzungen zu sichern, heißt durch gute Planung zu gewährleisten, dass neue schutzbedürftige Nutzungen (und vor allem Wohnungsbauten) nur in ausreichendem Abstand realisiert werden und so das Gewerbe in seiner Arbeit nicht einschränken.

Wichtigstes Instrument dafür sind Bebauungspläne. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung festgesetzt (insbesondere Gewerbegebiet oder Industriegebiet). Außerdem werden im Rahmen der Abwägung Belange wie Lärmimmissionen, Erschütterungen, Umwelt und Verkehr berücksichtigt, zu denen nicht selten Fachgutachtenerstellt werden. Aus städtebaulichen oder besonderen städtebaulichen Gründen lassen sich in einem Bebauungsplan Festsetzungen treffen, um die Art der baulichen Nutzung im Detail zu steuern. So können etwa Einzelhandel, Sport, Kultur, Beherbergung, reine Büros und andere Nutzungen ausgeschlossen werden, was sich auf den Bodenpreis auswirkt. Viele Bezirke haben solche Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen.

Einzelhandel auszuschließen, ist schon deshalb wichtig, weil es auf der anderen Seite gilt, städtische Zentren und Nahversorgungszentren zu schützen und zu stärken. Nicht zum Einzelhandel zählen beispielsweise Lager für den Onlinehandel. Der Annexhandel (also der Handel mit Gütern, die zum Beispiel im Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen angeboten werden) hat in der Regel keine städtebaulichen Auswirkungen zulasten der Zentren und Einzelhandelsstrukturen. Weder der StEP Zentren noch die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte enthalten deshalb Vorgaben für den Annexhandel. Er kann in Gewerbegebieten daher (ausnahmsweise) zugelassen werden.

Neben dem Bebauungsplan gibt es weitere Wege, gewerbliche Bauflächen zu sichern:

- bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte
- umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte (nach § 176a BauGB)
- bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte, die eine wohnortnahe Nahversorgung sicherstellen und den Einzelhandel auf geeignete Standorte außerhalb der gewerblichen Bauflächen steuern
- lokale Managements -auch mit Blick auf regionale Verflechtungen oder das Monitoring der Flächeninanspruchnahme über ein Gewerbeflächeninformationssystem

- Flächenankäufe durch das Land
- die Bauberatung der Bezirke

Der StEP Wirtschaft 2040 setzt den konzeptionellen Rahmen, den die Bezirke durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte konkretisieren, und den sie umsetzen, indem sie Planungsrecht schaffen. Wichtig ist, dass dabei divergierende Nutzungsanforderungen in einem strukturierten, kriterienbasierten Verfahren abgewogen werden.

Produktionsbezogene Nutzungen auf gemischten Bauflächen sichern

Gewerbliche Nutzungen sind nicht auf die gewerblichen Bauflächen des FNP beschränkt. Zunehmende Flächenknappheit und Flächenkonkurrenzen machen es unabdingbar, das Handwerk und andere produktionsgeprägte Nutzungen auch in mischgenutzen Gebieten zu sichern. Solche Betriebe gewährleisten eine verbrauchsnahe Versorgung und sind oft fester Bestandteil lokaler, regionaler und selbst überregionaler Wertschöpfungsketten. Der Konzeptplan Planungsziele stellt daher die gemischten Bauflächen (M1 und M2) aus dem FNP dar. Ziel ist, die dortigen gewerblichen Nutzungen und damit die gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten. Auch auf gemischten Bauflächen muss ausgeschlossen werden, dass schutzbedürftige Nutzungen ohne den gebotenen Abstand ermöglicht werden. Ebenso gilt auf diesen Flächen das städtebauliche Ziel, die Berliner Mischung (und vor allem EpB-Nutzungen) zu erhalten. Beide Aufgaben verlangen eine sorgsame Planung und Steuerung.

Zielgenaue Instrumente dafür sind vor allem:

- bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte
- Blockkonzepte, Verdichtungsstudien und ähnliche Vertiefungen dieser Konzepte (um in bestimmten Räumen produzierendes Kleingewerbe und Handwerk zu erhalten oder Potenziale zu sondieren)
- Bebauungspläne
- Instrumente der Liegenschaftspolitik (wie aktives Flächenmanagement, Ankauf, Erbpacht, Vorkaufsrecht oder Konzeptvergabe)
- Managementansätze (wie die Zukunftsorte, Unternehmensnetzwerke, Standortmarketing oder das Gewerbeflächeninformationssystem)
- Städtebauliche Gesamtmaßnahmen (insbesondere Sanierungsgebiete)
- Sonderprogramme wie die Gewerbehofinitiative (um Flächenangebote für stapelbares Gewerbe zu schaffen)
- die Unterstützung von Unternehmen, die auf Entwicklungshemmnisse stoßen, durch die öffentliche Hand (etwa durch Beratung oder durch Beschleunigung informeller und formeller Planungsprozesse)
- das Ausschöpfen rechtlicher Möglichkeiten beim Lärm (auch durch privatrechtliche Vereinbarungen oder städtebauliche Verträge etwa zu Anlieferungszeiten oder zu schallverringernden Einhausungen)

Standorte zu innovativen Wirtschaftsquartieren machen

Vielfältige Verfahren und Instrumente bereiten die Transformation von Gewerbestandorten zu innovativen Wirtschaftsquartieren vor. Wettbewerbe, Rahmenpläne, Marktanalysen, Machbarkeitsstudien und andere informelle Planungen laufen oder sind bereits abgeschlossen. An den meisten Standorten ist es nötig, zumindest für Teilflächen der beabsichtigten Transformation Planungsrecht zu schaffen oder zu ändern.

Der aktuelle Stand:

- Siemensstadt – Aus dem historischen Industriestandort wird ein Stadtquartier für neues Wohnen und Arbeiten. Das Projekt hat den Titel „Siemensstadt Square“. Wettbewerbe zu Städtebau, Freiraumplanung und ersten Hochbauten sind entschieden. 2021 hat der Senat einen Rahmenplan beschlossen, der die wesentlichen räumlichen, funktionalen und qualitativen Ziele der Planung formuliert. Mehrere Bebauungspläne sind im Verfahren. Ein baukulturelles Gremium begleitet den Planungsprozess, der unter breiter Beteiligung der Bevölkerung stattfindet.
- Borsigdamm – Im EpB-Gebiet 4 und an dessen Rand liegen gleich mehrere Entwicklungspotenziale, unter anderem im Bereich des Produktionsstandorts von Borsig und MAN Energy Solutions oder am ehemaligen Standort von Motorola. Zurzeit erarbeitet das Bezirksamt Reinickendorf einen gewerblichen Rahmenplan, der Typen und Arten der künftigen (vor allem gewerblichen) Nutzung definieren soll. Für Teile des Geländes liegen bereits Bebauungspläne vor. Weitere Potenzialflächen zu entwickeln, macht vermutlich weitere Bebauungspläne erforderlich (Planungserfordernis).
- Urban Tech Republic – Der gewerbliche Teil des Projekts Berlin TXL ist rund 202 Hektar groß. Der Forschungs-, Gewerbe- und Industriestandort wird unter der Leitidee „urbane Technologien für die Stadt der Zukunft“ entwickelt. Der Fokus liegt auf der Ansiedlung und Vernetzung von Unternehmen, Hochschulen und Forschungsreinrichtungen aus den Bereichen Energie, Mobilität, Wasser, Recycling, Werkstoffe, Informations- und Kommunikationstechnologie. Zum Plangebiet gehören 39 Hektar Campus, 70 Hektar Gewerbe- und 82 Hektar Industriebaufläche. Die Realisierung hat 2022 begonnen und soll etwa 2040 abgeschlossen sein. Weitere Teile von Berlin TXL sind das Schumacher Quartier (als Wohnviertel) und der Natur- und Landschaftsraum Tegeler Stadtheide.
- Fennstraße –Bayer will seinen Standort in einen Campus umwandeln und erweitern. Dafür entsteht unter anderem ein Zentrum für Gen- und Zelltherapie. Kooperationen mit wissenschaftlichen Instituten sollen eingerichtet, das Gelände geöffnet und der Verkehr in der Fennstraße beruhigt werden. Mit dem Land Berlin hat das Unternehmen ein *Memorandum of Understanding* verabschiedet. Ein Masterplan wird vorbereitet.
- Humboldthain – Auf dem ehemaligen AEG-Gelände im Technologie-Park Humboldthain soll ein Gewerbequartier mit Räumen für Wissenschaft, Forschung, und Produktion und mit Büros entstehen. An ein Werkstattverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit schloss sich ein Wettbewerb an, der zugunsten eines Entwurfs mit dichter und hoher Bebauung und

mehr als 200.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche entschieden wurde. Ein Bebauungsplanverfahren für das Gewerbequartier läuft seit Anfang 2023.

- Forckenbeckstraße – Auf dem 7,4 Hektar großen Gelände der ehemaligen Zigarettenfabrik von Reemtsma soll in den nächsten Jahren ein Gewerbehof entstehen. Geplant sind Büros, Co-Working-Spaces, Ateliers und Studios, Werkstätten und Produktionsstätten für Manufakturen und klassisches Handwerk. Läden, Cafés und Restaurants sollen das Quartier beleben. Ein Bebauungsplan für das Areal ist im Verfahren.
- Sonnenallee/ Neuköllner Schifffahrtskanal – Die Transformation zu einem innovativen Wirtschaftsquartier wird durch die Entwicklung eines Standortprofils gefördert. Damit wird die hohe Entwicklungsdynamik im Gebiet für die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Berlin auch auf internationaler Ebene genutzt. Die anstehende Ansiedlung innovativer Unternehmen, die Konzentration der SRH-Hochschule am Standort und der weitere Ausbau des Estrel-Hotels zu einem international beachteten Kongress- und Veranstaltungszentrum sind aus wirtschaftspolitischer Sicht wesentliche Faktoren der Transformation.
- Oberschöneweide – Der Standort an der Ostendstraße schrieb einst Berliner Technik- und Industriegeschichte. Vor 100 Jahren rollten dort die ersten E-Autos vom Band. Zu DDR-Zeiten wurden Leuchtröhren und Fernseher produziert. Nun soll rund um den denkmalgeschützten Behrens-Bau von 1917 auf rund zehn Hektar ein innovatives Gewerbequartier der Industrie 4.0 entstehen – mit Einrichtungen aus Technologie, Forschung, Bildung oder Kultur und mit Gastronomie. Erwartet werden 12.000 Arbeitsplätze. Das Bebauungsplanverfahren wird seit 2019 verfolgt.

Innovative Standorte mit größerem aktivierbaren Flächenpotenzial entwickeln

Der Konzeptplan Planungsziele (Abbildung 6) zeigt zwei Standorte, die es zu entwickeln gilt, weil sie über große aktivierbare Flächen verfügen:

- CleanTech Marzahn (EpB-Gebiet 34: Marzahn-Nord) – Das überwiegend landeseigene Areal hat rund 61 Hektar gewerbliche Potenzialfläche und bietet Entwicklungschancen für produzierende Unternehmen aus den Branchen umweltfreundliche Energien, nachhaltige Mobilität, Kreislaufwirtschaft und Rohstoff- und Materialeffizienz. Für die Flächen besteht Planungsrecht. Sie sind infrastrukturell erschlossen.
- Schönerlinder Straße / Buchholz Nord (EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße und EpB-Gebiet 40: Buchholz Nord) – Der Großteil der gewerblichen Potenzialfläche von rund 211 Hektar liegt im EpB-Gebiet 40, Buchholz Nord. Die Wista.Plan GmbH bereitet die Erschließung des überwiegend landeseigenen Geländes vor. Die Planungsstände sind unterschiedlich. Für das EpB-Gebiet 39 sind Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet. Für das EpB-Gebiet 40 laufen gegenwärtig vorbereitende Untersuchungen, u.a. zu

Verkehr, Artenschutz, Altlasten, Hydrologie und Archäologie. Parallel wurde 2023/24 in einem Workshop—Prozess das künftige wirtschaftspolitische Profil geschärft. Auf dieser Grundlage sind nun ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Rahmenplan zu erstellen, darauf aufbauend ein oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen.

Beabsichtigte Nutzungsänderungen

Derzeit gibt es kaum Flächen, für die die Verwaltung beabsichtigt, die im FNP dargestellte gewerbliche Nutzung zu ändern. Ein laufendes Bauleitplanverfahren betrifft das EpB-Gebiet Teltowkanal mit dem Ver- und Entsorgungsstandort an der Gradestraße, dessen genaue Abgrenzung noch im weiteren Planungsverfahren zu klären ist. Beabsichtigt sind hier südliche Erweiterungen des BSR-Standortes sowie der gewerblichen Nutzungen.

In zwei der Neuen Stadtquartiere gibt es Planungen, die dazu führen dürften, dass ein noch offener Anteil als gewerbliche Bauflächen gesichert wird und der FNP entsprechend geändert werden muss. An beiden Standorten geht es um vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (nach § 165 (4) BauGB). Zum Blankenburger Süden läuft im Rahmen dieser Untersuchungen bereits ein Verfahren, das die Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet neu organisiert. Ziel ist es, rund 25 (statt der ursprünglich vorgesehenen 70) Hektar als gewerbliche Baufläche zu sichern. Für das Dreieck Späthsfelde hat der Senat im Juni 2023 beschlossen, eine solche vorbereitende Untersuchung einzuleiten. Im Rahmen dieser Untersuchung wird ein Entwicklungskonzept für ein gemeinwohlorientiertes und klimaneutrales neues Stadtquartier für Gewerbe und Wohnen erarbeitet. Das Gebiet ist Teil der Entwicklungsachse BER–Adlershof–Innenstadt. Angedacht ist deshalb, an der A 113 und am Britzer Verbindungskanal (also zum nördlich angrenzenden Industriegebiet hin) gewerbliche Bauflächen in relevantem Umfang für eine intensive gewerbliche Nutzung zu sichern. Die bisher im FNP dargestellte, und nicht mehr beabsichtigte Hafenfläche ist im Rahmen der FNP-Änderung neu zu strukturieren. Wie groß der Gewerbeflächenanteil genau sein wird, ist jedoch erst im weiteren Planungsprozess zu klären.

Industrielle Nutzung sichern und entwickeln

Um den Industriestandort zu sichern, müssen preiswerte Flächen für produzierendes Gewerbe erhalten bleiben. Mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Kapitel 4.3) verfolgt Berlin das Ziel, in dieser Kulisse die Nutzungsmöglichkeiten zu beschränken, um die Bodenpreise zu dämpfen und so Flächen für stark preissensible Produktionszweige zu sichern. Das schließt auch emittierendes Gewerbe ein. Das Konzept ist nicht nur ein Bekenntnis zum Erhalt solcher Nutzungen. Es soll auch ihre Weiterentwicklung unterstützen. Auf diese Weise sollen bestehende Betriebe geschützt werden. Außerdem trägt es zur notwendigen Flächenvorsorge bei. Der bewährte Ansatz wird deshalb fortgeführt.

Im Konzeptplan sind alle EpB-Gebiete abgebildet. Zusammen sind das rund 3.000 Hektar gewerbliche Baufläche. Gesondert gekennzeichnet sind Flächen, auf denen ausdrücklich ein

Anteil industrieller Nutzung für Betriebe mit Störpotenzial zu sichern ist. Diese Flächen liegen – über die gesamte Stadt verteilt – an den Standorten

- Schönerlinder Straße, Buchholz Nord und Marzahn-Nord (im Stadtraum Nordost)
- Bohnsdorf (im Stadtraum Südost)
- Motzener Straße, Teltowkanal und Südring (im Stadtraum Südwest)
- Am Juliusturm, Flottenstraße und Urban Tech Republic (im Stadtraum Nordwest)

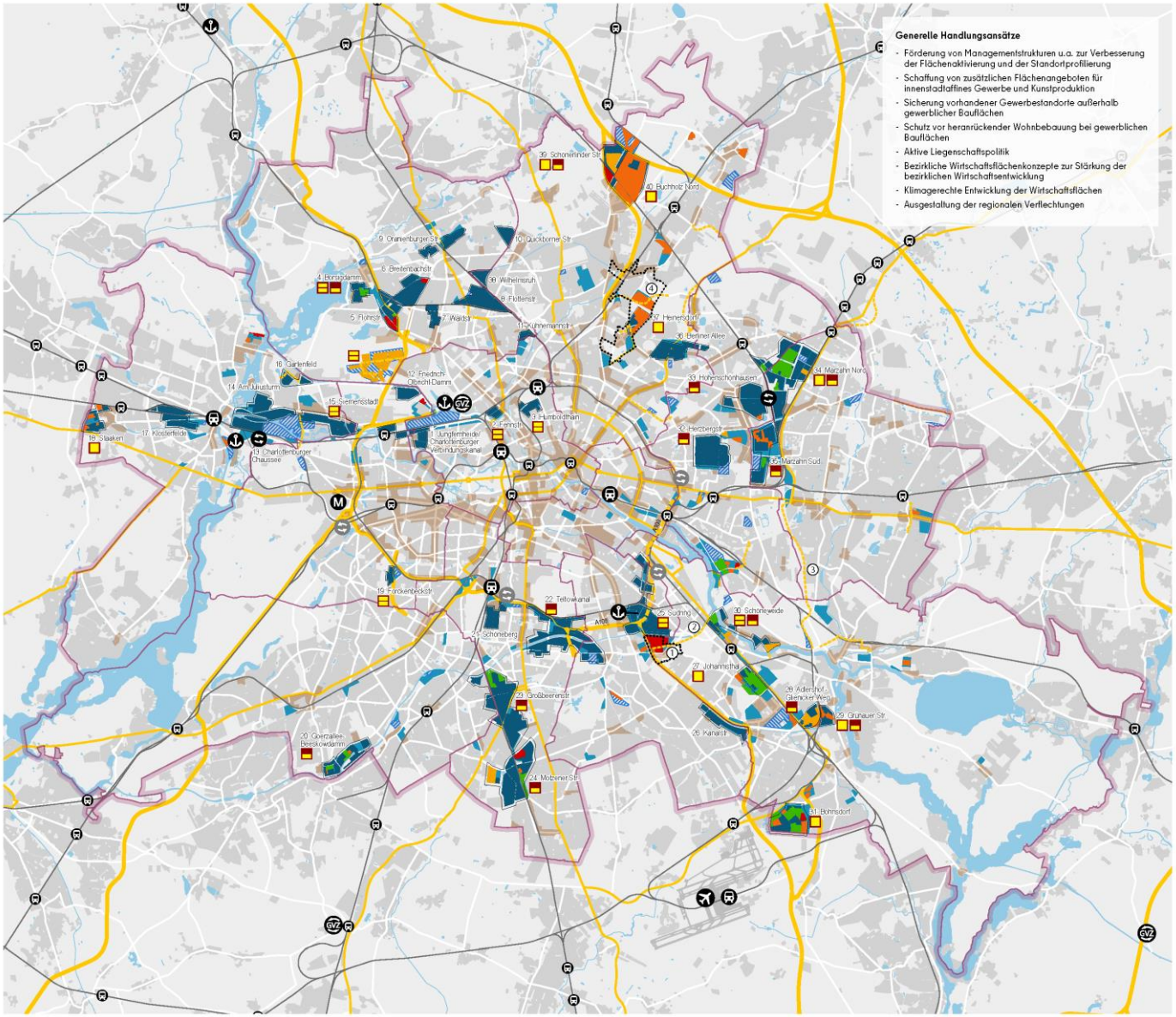
Auf diesen Flächen soll es möglichst keine planungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich Emissionen für Unternehmen geben. Die Bebauungspläne müssen deshalb sicherstellen, dass auch störende Nutzungen zulässig sind. Industriegebiete (in Bebauungsplänen mit dem Kürzel GI bezeichnet) eignen sich besonders für „störende Nutzungen“. Dazu zählen Produktionsanlagen, die rund um die Uhr und an allen Tagen in Betrieb sein dürfen (24/7), und Lager und Betriebsstätten, die der Störfallverordnung unterliegen. Diese Verordnung regelt den Umgang mit gefährlichen Stoffen, um Unfälle zu verhüten.

4.2.2 Konzeptplan Handlungsansätze

Der Konzeptplan Handlungsansätze (Abbildung 7) illustriert die Umsetzung des StEP Wirtschaft 2040. Grundlage sind die Flächenkulissen des FNP zu gewerblichen Bauflächen und Bauflächen mit gewerblichem Charakter. Ferner sind die gemischten Bauflächen dargestellt, weil sie für die Berliner Mischung, für eine Stadt der kurzen Wege, vor allem aber für lokale und verbrauchsnahe Gewerbebetriebe, wichtig sind. Als erster Handlungsansatz ist die Aktivierung von Flächen dargestellt. Mit Entwicklung, Transformation und Verdichtung verortet der Plan drei weitere standortbezogene Handlungsansätze. Handlungsansätze genereller Natur lassen sich dagegen kaum verorten und sind deshalb nur in der Legende aufgelistet.

Flächenpotenziale aktivieren

Der Konzeptplan Handlungsansätze zeigt alle Potenzialflächen in der gewerblichen Bauflächenkulisse, die es zu aktivieren gilt. Dabei kategorisiert er sie nach Handlungsbedarf und benennt planungsrechtliche und Erschließungsmaßnahmen, die für eine Aktivierung nötig sind. Nicht dargestellt sind Flächen unter drei Hektar.



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Stadtenwicklungsplan Wirtschaft 2040

Konzeptplan Handlungsansätze

- Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP Berlin)
  - darunter Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen
- Sicherung eines Anteils gewerblicher Baufläche in einem gemischt genutzten Stadtquartier / Klärung in der Bauleitplanung

Aktivierung von Potenzialflächen*

- Beschleunigung der Ansiedlung
- Beschleunigung von Planverfahren und/oder Schaffung von Erschließung
- Zügige Einleitung von Planverfahren und/oder Schaffung von Erschließung
- Perspektivisches Potenzial

Standortbezogene Handlungsansätze

- Entwicklung
- Transformation
- Verdichtung

Wirtschaftsnahe Infrastruktur

- Flughafen BER
- Güterverkehrszentrum (GVZ)
- Güterverkehrssubzentrum (GVSZ-Citylogistik) (Bestand / Planung)
- Hafen / Gewässer
- Fernbahnhof (ab 10 Abfahrten pro Tag) / Regionalbahnhof
- Messe
- Bahnstrecke mit Personennahverkehr (S-Bahn und Regionalbahn)
- Bundesautobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße (Bestand) / Bundesstraßen und sonstige Straßen (Planung)

① Verkehrslösung Späthsfelde
② Verkehrslösung Baumschulenweg
③ Tangentiale Verbindung Ost
④ Verkehrserschließung Blankenburg

*Datenstand Erhebung 2022

0 5 km

Stand:	13.08.2024
Konzeption:	SenStadt I A
GIS / Kartografie:	Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
Hintergrundkarte:	SBU (SenStadt I A)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

Vorwiegend im Nordosten (Marzahn-Nord) und Südosten (in Treptow an Spree und Adlergestell und in Bohnsdorf) gilt es, die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf kurzfristig aktivierbaren Potenzialflächen zu beschleunigen. Diese Flächen sind baureif und erschlossen, und es besteht entweder Baurecht nach § 34 BauGB oder es liegt ein Bebauungsplan mit Festsetzungen für gewerbliche Nutzungen vor. Hier müssen alle Wege genutzt werden, Hemmnisse der Aktivierung zu überwinden und eine schnellere Inanspruchnahme zu ermöglichen. Allerdings wird das – gerade in Fällen, in denen Flächen aus Gründen der Bodenspekulation zurückgehalten werden – allein durch die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand nicht immer zu bewerkstelligen sein.

Um die Ansiedlung voranzubringen, hat Berlin vor allem diese Möglichkeiten:

- Baugenehmigungsverfahren beschleunigen
- Verkehrsanbindung der Gebiete verbessern (etwa durch den Bau der Verkehrslösungen Späthsfelde und Baumschulenweg, den Bau der Tangentialen Verbindung Ost, den Bau der Verkehrserschließung Blankenburg, aber auch durch Maßnahmen im ÖPNV-Netz
- Flächen nachfragegerecht parzellieren und nacherschließen (Das trifft zum Beispiel auf die baureifen Flächen im CleanTech Marzahn zu.)
- Managementstrukturen einführen oder Netzwerke für Standortprofilierung und Standortmarketing schaffen (auch zur Grundstücksakquisition)
- Informations- und Vermarktungsinstrumente entwickeln oder prüfen
- informelle Planungsansätze erarbeiten (wie Innenentwicklungskonzepte, Rahmenpläne, Blockkonzepte, Wettbewerbe oder Leuchtturm- und Modellprojekte)
- Flächen ankaufen (seitens des Landes oder landeseigener Gesellschaften)
- die Vergabe landeseigener Grundstücke beschleunigen

In fast allen Stadträumen liegen mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen, deren Bebauungsplanverfahren und/oder deren Erschließung noch nicht abgeschlossen sind. Diese Flächen sind nicht baureif. Ihre Entwicklung wird jedoch aktiv betrieben. Hier gilt es, die laufenden Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen, damit für Eigentümer und Eigentümerinnen und alle, die an einer Nutzung interessiert sind, Planungssicherheit entsteht und schnellstmöglich eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Das ist Aufgabe der Bezirke oder in Ausnahmefällen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Muss eine Fläche ertüchtigt werden, sind die dafür notwendigen Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Mehr als die Hälfte des gewerblichen Flächenpotenzials ist nur langfristig aktivierbar. Auch diese Flächen sind nicht baureif. Sie liegen vor allem in den Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick, aber auch in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Reinickendorf. Ein wichtiger Schlüssel, um sie zu aktivieren, sind Bebauungspläne. Sie müssen deshalb rasch vorangebracht werden. Planungsrecht ist vordringlich für die Pankower Gebiete Schönerlinder Straße und Buchholz Nord zu schaffen. Dazu muss für Flächen im Gebiet

Schönerlinder Straße ein schon laufendes Bebauungsplanverfahren beschleunigt und in Buchholz Nord ein solches zügig eingeleitet werden. Oft steht zumindest in Teilen auch noch die Erschließung aus. Die Wista.Plan GmbH ist damit beauftragt, die Erschließung der überwiegend landeseigenen Flächen in Buchholz Nord koordiniert vorzubereiten.

Standortbezogene Handlungsansätze

Entwicklung, Transformation und Verdichtung sind drei Handlungsansätze, die für die Entwicklung der Berliner Wirtschaftsflächen wichtig sind. Im Konzeptplan sind sie der Übersichtlichkeit halber den EpB-Gebieten zugeordnet. Sie sind aber auch für einige andere Standorte relevant.

Entwicklung

Der Handlungsansatz Entwicklung greift in jenen EpB-Gebieten, in denen bislang unbebaute Flächen oder größere Teile davon gänzlich neu entwickelt und erschlossen werden müssen.

- In einem ersten Schritt muss ein Konzept erarbeitet werden, das Lösungen für die Einbindung in den örtlichen Kontext, für die Erschließung, Grundstücksgrößen, Art und Maß der Nutzung liefert und landschaftliche, ökologische und Klimafragen beantwortet.
- In einem zweiten Schritt, der parallel zur Arbeit am Konzept erfolgen kann, ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und voranzutreiben. Auch der Einsatz einer Entwicklungsgesellschaft kann geprüft werden.
- Um Baureife zu erlangen, muss (sofern nicht schon vorhanden) Planungsrecht geschaffen werden.
- Das Gebiet oder die Fläche muss in Grundstücke aufgeteilt werden.
- Das Gebiet oder die Fläche ist in der Regel durch alle stadttechnischen Medien einschließlich Glasfaser/Gigabitanbindung neu zu erschlossen werden.
- Ebenso ist eine gebietsinterne Straßenerschließung erforderlich.

Zu entwickelnde Flächen liegen vor allem in den Stadträumen Nordost (nahezu das gesamte EpB-Gebiet 40: Buchholz Nord) und Südost (zum Beispiel die Gleislinse als größere Teilfläche des EpB-Gebiets 27: Johannisthal oder die EpB-Gebiete Adlershof–Glienicker Weg, Grünauer Straße und Bohnsdorf). In den Stadträumen Südwest und Nordwest sind an den Standorten Staaken und Motzener Straße zwei größere Teilflächen von EpB-Gebieten zu entwickeln.

Transformation

Gebiete, in denen der Handlungsansatz Transformation zum Tragen kommt (siehe Kapitel 4.1), liegen vorwiegend im Nord- und Südwesten der Stadt und sind im Konzeptplan (Abbildung 7) wie auch im räumlichen Leitbild (Abbildung 5) markiert. Die Transformation ist von Gebiet zu Gebiet unterschiedlich weit fortgeschritten. Für einige Gebiete sind bereits Konzepte beschlossen und Bebauungsplanverfahren am Laufen. Anders als bei den Flächen des Handlungsansatzes Entwicklung gibt es in den meisten Transformationsgebieten bereits neue (und alte) private

Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Transformation in hohem Tempo vorantreiben. Die Planungsschritte zur Transformation entsprechen dagegen weitgehend denen zur Entwicklung.

Verdichtung

Um die Siedlungsfläche möglichst kompakt zu halten, muss Berlin Flächenpotenziale in Gebieten nutzen, die schon erschlossen sind und genutzt werden. Das können eigenständige Grundstücke oder nicht oder wenig genutzte Teile eines Grundstücks sein. Sie sollen durch eine hohe Dichte erheblich intensiver genutzt werden als bisher. Dabei sind immer auch die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Bei Flächenreserven oder extensiv genutzten Flächen wie Parkplätzen und Lagerflächen ist zu prüfen, ob diese überbaut oder effizienter organisiert werden können. Stellplätze etwa lassen sich in Parkpaletten stapeln. Und betriebliche Mobilitätskonzepte können den Bedarf an Stellplätzen verringern. Lagerflächen lassen sich oft verkleinern, wenn man die Rangierflächen optimiert.

In manchen Fällen lohnt es sich, Gebäude umzubauen oder durch Neubauten zu ersetzen. Ein Umbau ist mit Blick auf die in Gebäuden gebundene graue Energie meist ressourcenschonender und emissionsärmer. Betriebe, die ohne schwere und große Maschinen auskommen, ihre Güter per Lastenaufzug bewegen können und keine umfangreichen Lieferungen tätigen müssen, brauchen nicht zu ebener Erde arbeiten. Ihre Betriebsflächen lassen sich in mehrgeschossigen Bauten stapeln.

Im Konzeptplan ist das Symbol für Verdichtung EpB-Gebieten zugeordnet, die in größerem Maße Potenziale dafür haben. Vor allem in diesen Gebieten soll vom maximal zulässigen Dichtemaß Gebrauch gemacht werden. Der Handlungsansatz gilt aber für alle gewerblich genutzten Bauflächen. Auch in künftigen Bebauungsplanverfahren gilt es, eine effiziente Flächennutzung zu gewährleisten. Wichtige Schritte, um die Flächeneffizienz zu erhöhen, sind:

- Eigentümer und Eigentümerinnen ansprechen
- den Ansatz bekanntmachen und bewerben (zum Beispiel auf Fachtagungen und in Veröffentlichungen der Verbände und Kammern wie IHK oder Handwerkskammer). Zielgruppen sind Managements von Gewerbegebieten, Unternehmen und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Die Senatsverwaltung hat dazu 2020 die Broschüre *Nachverdichtung von Gewerbegebieten. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin* veröffentlicht.
- Managementstrukturen einführen und Netzwerke aufbauen
- Auch räumliche Konzepte auf verschiedenen Ebenen und die Gewerbehofinitiative sind Beiträge zur Verdichtung.

Wirtschaftsnahe Infrastruktur sichern und entwickeln

Beide Konzeptpläne enthalten bestehende und geplante Kernelemente der wirtschaftsnahen Infrastruktur: die Messe Berlin, den Flughafen BER, Fern- und Regionalbahnhöfe,

Güterverteilzentren und -subzentren, Häfen, die wichtigsten Straßen und wichtige ÖPNV-Angebote. Sie sind für die gewerbliche Entwicklung Berlins entscheidend. Vor allem die Verkehrsanbindung und die Verknüpfung der Standorte untereinander haben große Bedeutung. In den Stadträumen Nordost und Südost fehlen vielen gewerblich genutzten Gebieten und Potenzialflächen solche Verknüpfungen. Vor allem dort ist es wichtig, Planung und Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO), der Verkehrserschließung Blankenburg, der Tangentialen Verbindung Nord (TVN), der Verkehrslösungen Baumschulenweg und Späthsfelde und der Schienenverbindung Nahverkehrstangente Ost zu beschleunigen. Außerdem sollte ein neuer Anschluss an den Berliner Stadtring (A 10) im Nordosten untersucht werden. Auch den Ausbau der digitalen Infrastruktur gilt es zu intensivieren.

Managementstrukturen fördern

Zu den Handlungsansätzen, die sich nicht verorten lassen, zählt die Förderung von Managementstrukturen, durch die sich wichtige Ziele des StEP Wirtschaft 2040 umsetzen lassen:

- die Aktivierung von Flächenpotenzialen
- Entwicklung, Transformation und Verdichtung von Gebieten
- Erhalt der Nutzungsmischung
- Standortprofilierung und Vermarktung

Für jedes Gebiet ist deshalb zu prüfen, ob und welche Managementstrukturen sinnvoll sind. Das ist zum Beispiel bei den EpB-Gebieten 22: Teltowkanal, 28: Adlershof – Glienicker Weg, 29: Grünauer Straße und 40: Buchholz Nord der Fall.

Finanzieren lassen sich Managementstrukturen nicht nur über eine GRW-Förderung. Auch eine Finanzierung durch die Bezirke oder durch ortsansässige Unternehmen sollte immer geprüft werden.

Mehr Flächen für innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion

Ziel ist es, die Verdrängung von innerstädtischen Gewerbebetrieben zu vermeiden. Lässt sich dies im Einzelfall nicht vermeiden, sollten die Unternehmen zumindest an Standorten gehalten werden, die nahe an ihrer Kundschaft sind. Mehr Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe soll vor allem die Gewerbehofinitiative schaffen. Ihr Ziel ist es, gerade kleinen Unternehmen, die in der inneren Stadt nur schwer einen neuen Standort finden, bezahlbare Mietflächen anzubieten. Das Land leistet damit auch einen Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur verbrauchsnahen Versorgung der Bevölkerung und stellt kurze Wege zwischen Unternehmen und ihrer Kundschaft sicher.

Damit diese Angebote dauerhaft sind, sollten Eigentum und Betrieb auch auf Dauer bei der öffentlichen Hand liegen. Unter Umständen kommen aber ebenso private oder öffentlich-private Modelle infrage. Zu prüfen wären etwa Formen wie Beteiligungen, Bürgschaften und

Investitionszuschüsse. Auch Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Unternehmen könnten gefördert werden oder im Wege eines Konzeptverfahrens landeseigene Grundstücke erhalten.

Mittelbares Ziel der Gewerbehofinitiative ist es, flächeneffizientes Bauen und den Handlungsansatz der Verdichtung zu demonstrieren und damit als Beispiel für andere zu dienen.

Vor einer solchen Gewerbehofinitiative müssen einige Faktoren geprüft werden:

- Umfang und Art der Nachfrage nach Gewerbehöfen mit einem Flächenangebot, das für Betriebe der Produktion, des Handwerks oder ähnlicher Zweige zu vertretbaren finanziellen Konditionen nutzbar ist
- Finanzbedarf und Finanzierung der Initiative
- Organisation der Umsetzung

Die Wista Management GmbH soll landeseigene Gewerbehöfe errichten und betreiben. So soll in Lichtenberg ein erster Gewerbehof entstehen, in dem Handwerksbetriebe, Start-ups, aber auch Dienstleistungsbetriebe Platz finden.

Ateliers und andere Betriebe der Kunstproduktion sollen ebenfalls preiswerte Räume an geeigneten Orten finden. Sie leisten einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Wertschöpfung und zur urbanen Quartiersentwicklung. Unter Kunstproduktion sind künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen. Planungsrechtlich sind in Gewerbegebieten (außer den EpB-Gebieten) Kreativwirtschaft und Kunstproduktion zulässig, soweit sie den rechtlichen Anforderungen genügen. In EpB-Gebieten mit Bebauungsplänen gilt: Sie müssen mit der Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans vereinbar sein. In EpB-Gebieten ohne Bebauungsplan ist Kunstproduktion zulässig, wenn sie „sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ihre Erschließung gesichert ist“ (§ 34 BauGB). Um Projekte der Kunstproduktion gezielter zu steuern, kann es also sinnvoll sein, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der StEP Wirtschaft 2040 verzichtet darauf, die zahllosen Standorte der Kunstproduktion in seinem Planwerk zu verorten, weil die Ansiedlung sich auf gesamtstädtischer Ebene nicht steuern lässt: Kunstschaffende suchen sich ihre Standorte selbst und tun das längst nicht mehr nur in der Innenstadt.

Wo Vorhaben zur Flächengenerierung für die Kunstproduktion laufen, will das Land Berlin ihre Realisierung unterstützen. Gleichzeitig werden Voraussetzungen und Ansätze geprüft, wie sich das Flächenangebot erhöhen lässt. Berlin beabsichtigt dazu:

- die Nutzung vorhandener Finanzierungsinstrumente zu prüfen. Ergänzend wird auch die Schaffung einer Finanzierung für den Betrieb solcher Projekte (etwa durch die Kulturraum Berlin gGmbH) geprüft
- ein Kulturkataster aufzubauen – als digitales Instrument für evidenzbasiertes Verwaltungshandeln in der Kultur- und Infrastrukturpolitik, also für strategische und operative ressort- und ebenenübergreifende Planungsprozesse
- zu prüfen, ob neue Zuständigkeiten etabliert werden müssen, um Bauprojekte rascher zu realisieren

- den Ankauf von Immobilien auch unter Einsatz kommunaler Vorkaufsrechte zu prüfen
- die Sanierung von Immobilien unter Einbeziehung künftiger Nutzungsgruppen zu prüfen

Gewerbestandorte außerhalb gewerblicher Bauflächen sichern

Auf Wohnbauflächen, gemischten und anderen nicht gewerblichen Bauflächen finden sich viele eingestreute Gewerbebetriebe. Sie lassen sich im gesamtstädtischen Maßstab kaum darstellen. Darum ist die Sicherung vorhandener Gewerbestandorte außerhalb gewerblicher Bauflächen als genereller Handlungsansatz aufgeführt.

Abstand zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Bauflächen wahren

Räumliche Trennung kann Nutzungskonflikte vermeiden. Schutzbedürftige Nutzungen sollten räumlich klar von Flächen getrennt sein, auf denen Emissionen zulässig sind. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Gewerbe gilt es deshalb auszuschließen. Wo sich die räumliche Trennung nicht durchhalten lässt, muss zumindest vermieden werden, den Spielraum der produzierenden Betriebe durch planungsrechtliche Beschränkungen in Sachen Emissionen zu beschneiden. Die Planung muss also verhindern, dass Wohnbebauungen, soziale und Bildungseinrichtungen und andere schutzbedürftigen Nutzungen zu nahe an die gewerblichen Bauflächen heranrücken. Das beste Instrument dafür ist der Bebauungsplan. Geeignet können auch städtebauliche Verträge sowie privatrechtliche Vereinbarungen sein, etwa zu Anlieferungszeiten oder zum Einhausen lärmemittierender Nutzungen, die zur dauerhaften Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Vorschriften führen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Seite 25 f). Im Regelfall empfiehlt es sich, die für das geplante Wohnungsbauvorhaben zuständige Baubehörde sowie die für den angrenzenden Gewerbebetrieb zuständige Immissionsschutzbehörde in die Vereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages einzubeziehen. Die immissionsschutzrechtliche Verantwortung für die dauerhafte Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte trägt stets der Anlagenbetreiber.

Aktive Liegenschaftspolitik

Um die Ressource Boden zu schonen, Bodenspekulation zu begegnen und die Bodenpreise zu dämpfen, muss Berlin eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Das schließt ein:

- ein aktives Flächenmanagement (unter anderem um Flächenpotenziale zu aktivieren)
- die Nutzung städtebaulicher Vorkaufsrechte (nach § 24 und § 25 BauGB) und vertraglicher Vorkaufsrechte
- eine Ankaufspolitik (um eine strategische gewerbliche Grundstücksreserve aufzubauen)
- eine Vergabe in Erbpacht
- die Schaffung zusätzlicher Flächenangebote (unter anderem durch eine Gewerbehofinitiative)

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

Mehr als die Hälfte der Bezirke nutzt bereits das Instrument eigener Wirtschaftsflächenkonzepte. Sie konkretisieren und ergänzen die Ziele des StEP Wirtschaft 2040 und sind einer der wichtigsten Wege, den StEP umzusetzen. Sie sind Teil einer integrierten, das heißt abgestimmten Stadtentwicklung: Weil sie die Inhalte anderer Planungen (wie bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte) einbinden, sind sie für eine integrierte Stadtentwicklung auf kleinräumiger Ebene ausgesprochen wertvoll.

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte beinhalten vor allem die folgenden Aspekte:

- Sie treffen Aussagen dazu, für welche Gebiete künftig Bebauungspläne erstellt werden sollen, um gewerbliche Bauflächen zu sichern.
- Sie enthalten die Ergebnisse der Abwägungsprozesse zwischen verschiedenen Nutzungen. Damit sorgen sie dafür, dass Wohnbauten, soziale Infrastruktur und weitere schutzbedürftige Nutzungen nur in ausreichendem Abstand zu Industrieflächen geplant werden.
- Sie konkretisieren die erwünschte Mischung und Mischungstypen. Dabei betrachten sie auch eingestreute gewerbliche Nutzungen auf Misch- und Wohnbauflächen des FNP.
- Zudem definieren sie, in welche Räume der Entwicklungsdruck im Bürobereich gelenkt wird, und wo Büronutzungen im gesamtstädtischen Interesse Priorität haben sollten.
- Sie loten aus, welche Instrumente sich am besten eignen, um Potenzialflächen zu aktivieren, zeigen Strategien und Maßnahmen dafür auf und bereiten diese vor.
- Sie klären, ob für Gebiete, die neu zu entwickeln, zu transformieren oder zu revitalisieren sind, Vertiefungskonzepte erarbeitet werden.
- Sie definieren, welche Gebiete sich für eine Verdichtung eignen und enthalten Vorschläge zur Umsetzung. Damit legen sie das Fundament für mehr Flächeneffizienz auf gewerblichen Bauflächen und in eingestreuten Gewerbelagen.

Wirtschaftsflächen klimagerecht entwickeln

Wie sich gewerblich genutzte Flächen klimaresilient gestalten lassen, zeigt der StEP Klima 2.0. Er enthält ein spezielles Maßnahmenpaket für den Bebauungstyp Gewerbe und Industrie / Mischflächen (Abbildung 8).

8 | Mögliche Maßnahmen zur klimaresilienten Gestaltung von Gewerbeflächen

Gelb kodiert sind Maßnahmen für mehr Klimaschutz, grün und blau solche für die Anpassung an den Klimawandel. Den Klimaschutz bringen danach vor allem eine höhere Flächeneffizienz, eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze des Umweltverbunds, die Förderung von E-Mobilität und Maßnahmen zur Energieeffizienz voran. Letztere sind deshalb so wichtig, weil in Gewerbegebieten meist sehr viel Energie verbraucht wird. Photovoltaikanlagen auf den Dächern der oft großen Hallenbauten können Strom liefern, der sich in der Produktion, für Warmwasser, Heizungen und Kälteanlagen nutzen lässt. Andere Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien wie Wärmepumpen, Erdwärme- und Wasserstoffanlagen sind häufig lohnende Investitionen. Oft lässt sich Abwärme aus der Produktion, aus Abluft und Abwasser nutzen. Auch grundstücks- und damit firmenübergreifende Energiekonzepte sind eine Option. Ihre Bedeutung kann sogar über den

Standort hinausreichen, wenn etwa überschüssige Energie aus dem Gewerbegebiet für nahe Wohnbauten genutzt wird.

Unbebaute Flächen sind in Gewerbegebieten oft stark versiegelt und die Gebäude meist groß und fensterlos. Entsprechend umfangreich sind die Möglichkeiten zur Klimaanpassung. Gewerbegebiete sind oft Hitzeinseln. Die menschliche Leistungsfähigkeit aber lässt bei Temperaturen über 25 Grad deutlich nach. Weil die Arbeitsplatzdichte hoch ist, hat das in der Summe nicht zu unterschätzende ökonomische Folgen. Mehr Vegetation auf Freiflächen, an Fassaden und auf Dächern und neu angelegte Wasserflächen kühlen durch Verdunstung. Bäume und Fassadengrün liefern zudem kühlen Schatten. Bei Starkregen können blaugrüne Dächer, offene Bodenflächen, Rigolen- und Retentionssysteme Wasser speichern, das so im Gebiet genutzt oder geregelt abgeleitet werden kann. Auch eine gute Durchlüftung des Quartiers und die Anlage grüner und schattiger Orte (Klimakomfortplätze) senken die Temperatur und schaffen mehr Aufenthaltsqualität.

Gute Beispiele für mehr Klimaschutz und Klimaanpassung im Gewerbe finden sich in ganz Berlin.

FUBIC – Business and Innovation Center next to Freie Universität Berlin Campus

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entsteht mit dem FUBIC ein hochschulnahes Technologie- und Gründerzentrum. Zentrales Gebäude ist ein ehemaliges US-Militärkrankenhaus. Das FUBIC soll die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft intensivieren und den Wissens- und Technologietransfer vereinfachen. Das Zentrum bietet Arbeitsräume, Labore und Büros für Start-ups und Unternehmen, die mit der Universität oder anderen Forschungseinrichtungen in der Nachbarschaft zusammenarbeiten. Auf 66.000 Quadratmetern bietet es Raum für 80 bis 100 Unternehmen aus Life Sciences, Gesundheitswirtschaft und Informations- und Kommunikationstechnologien.

Das Quartier soll als Testlabor für nachhaltige Mobilitätslösungen dienen. Seinen Energiebedarf will das FUBIC aus erneuerbaren Quellen decken und setzt dabei – deutschlandweit ein Novum – auf eine reine Stromversorgung. Diesen Strom liefern Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Bei Bedarf wird Naturstrom zugekauft. Die erzeugte Energie kann auf dem Gelände gespeichert oder ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Um möglichst effizient und wirtschaftlich zu arbeiten, sollen unternehmensspezifische Energieprofile den Bedarf für die Büros, Labore und Technikräume einschätzen. Sie berücksichtigen Faktoren wie Anwesenheitszeiten, Nutzungsintensität, Lüftungsbedarf und Jahresaußentemperaturen. Das Versorgungssystem aus Wärmepumpen, Fußbodenheizung und Speicheranlagen reagiert auf den so ermittelten Bedarf mit flexiblen Steuerungsmechanismen.

Berlin 2 Data Center – Rechenzentrum im Marienpark

2022 eröffnete am Rand eines Gewerbeparks im Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Berlin 2 Data Center. Das Rechenzentrum hat die Kapazitäten für die Digitalisierung in Berlin erweitert. Ein erheblicher Teil der Abwärme wird in ein Wärmenetz eingespeist. Die Abwärme versorgt auch andere Unternehmen im Marienpark und auch darüber hinaus. In der ersten Phase werden aus den fertiggestellten Bauteilen A und B ganzjährig rund zwei Megawatt thermische Leistung bereitgestellt.

Gewerbehof 2.0 in Lichtenberg

An der Bornitzstraße plant die WISTA Management GmbH einen landeseigenen Gewerbehof neuen Typs. Es ist der erste seiner Art. Das Projekt geht auf die im StEP Wirtschaft 2030 geforderte Gewerbehofinitiative zurück. Eine Mischung aus Start-ups, Handwerk und anderem Gewerbe soll die Mietflächen, die zu günstigen Preisen angeboten werden, nutzen. Das Gebäude wird bis zu fünf Etagen hoch sein und in modularer Bauweise errichtet.

Energie- und Klimamanagement für Gewerbestandorte in Tempelhof-Schöneberg

Das Büro für Wirtschaftsförderung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ermittelte 2020 und 2021, wie viel Energie die Gewerbegebiete des Bezirks verbrauchen. Ziel war es, für einzelne Gewerbestandorte Energiekonzepte zu erarbeiten. Ausgehend vom erhobenen Energiebedarf der Gewerbegebiete wurden Potenziale für die Nutzung regenerativer Energiequellen ermittelt und bewertet. Außerdem wurden Maßnahmen identifiziert, durch die ausgewählte Unternehmen ihren Energiebedarf senken und aus nachhaltigen Quellen decken könnten. Umsetzungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen lieferten den Unternehmen eine konkrete Entscheidungsgrundlage dafür. Insgesamt entstanden zwölf Energieeffizienz- und Klimaschutzkonzepte für zwölf Unternehmen und deren Liegenschaften.

Klimaprojekte der Berliner Stadtreinigung (BSR)

Nicht nur private, auch landeseigene Unternehmen haben mit dem Land Berlin eine Klimaschutzvereinbarung getroffen. Eines davon ist die BSR. Sie hat sich in dem Papier freiwillig dazu verpflichtet, ihre CO_2-Emissionen zu senken. Dieses Ziel verfolgt die BSR mit vielen verschiedenen Projekten. Eines davon ist die Aufrüstung des Müllheizkraftwerks (MHKW) Ruhleben. Das MHKW, dessen Kapazitäten für etwa die Hälfte des Berliner Hausmülls ausreichen, gilt bundesweit als Vorreiter für die saubere und klimaschonende thermische Abfallbehandlung. Aus einer Tonne Abfall entstehen in der Verbrennungsanlage heute mehr als 2,3 Tonnen Dampf, den das angeschlossene Kraftwerk in Strom umwandelt. Zugleich liefert es Fernwärme für rund 6.500 Haushalte. Auch der Energiebedarf des Werks kann dank einer neuen Turbine künftig aus eigener Kraft gedeckt werden.

FLEXIM-Unternehmenszentrale im CleanTech Marzahn

Flexim fertigt in Marzahn seit 2017 industrielle Messtechnik für die hochpräzise Durchflussmessung mit Ultraschall. Mit dieser Technologie lassen sich Druckluft oder Dampf berührungslos messen. Hauptabnehmer sind der Energiesektor und dabei in zunehmendem Maß der Bereich erneuerbare Energien. Das Unternehmen ließ eine neue Firmenzentrale bauen, die vorerst aus zwei Gebäuden mit drei und vier Geschossen besteht und 250 Mitarbeitenden Platz bietet. Die Pläne sind so angelegt, dass der Komplex nach Bedarf auf bis zu sechs Gebäude erweitert werden kann. Die ersten Geschosse haben eine Holzbetonverbunddecke. Das oberste Stockwerk besteht mit Ausnahme der Erschließungskerne genau wie die Gebäudehülle vollständig aus Holz. Die Hülle ist dabei diffusionsoffen und klimaaktiv. Ein genau bemessener Anteil an Glas in der Fassade, Verschattungs- und Nachtauskühlungselemente sichern auch im Sommer hohen Komfort und halten den Energiebedarf über das ganze Jahr gering. Mit Abwärme aus kommunalem Abwasser, Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik nutzt die Energieversorgung nachhaltige Quellen.

Kanalschubboot ELEKTRA der BEHALA

Herkömmliche Schubverbände mit Dieselmotoren abzulösen, ist das Ziel eines Gemeinschaftsprojekts der BEHALA und der Technischen Universität Berlin. Die BEHALA ist ein Logistikunternehmen, das die Binnenhäfen Berlins betreibt. Ihr Kanalschubboot ELEKTRA entstand als Pilotversion eines Schubboots neuer Art. Eingesetzt werden soll es im Güterverkehr der Region und zwischen Berlin und Hamburg. Hauptantrieb und Energieversorgung arbeiten hybridelektrisch und damit komplett emissionsfrei. „Hybridelektrisch“ heißt: An Bord gibt es eine Photovoltaikanlage und wasserstoffbetriebene Brennstoffzellen, die gemeinsam die Motoren antreiben. Dass dieser Antrieb kaum Lärm erzeugt, macht das Boot gerade für Ballungsräume interessant. Das Energiekonzept ist auch auf die Personen- und Sportschifffahrt übertragbar und somit für weitere Märkte attraktiv. Forschungsideen gehen sogar noch weiter: Boote wie die ELEKTRA könnten als mobile Kraftwerke fungieren und die Stadtteile versorgen, die sie zum Beispiel im Fähreinsatz passieren.

Koordinationskonzepte

Um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, den damit verbundenen Infrastrukturbedarf zu decken und Nutzungskonkurrenzen auf gesamtstädtischer Ebene zu minimieren, werden die für die drei Entwicklungsräume Nordost, Südost und West aufgestellten Koordinationskonzepte laufend fortgeschrieben. Die Koordinierungsplanung hat dazu ein Multiprojektmanagement aufgebaut, das die Planungen und Projekte der zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirksämter zusammenführt, Prozesse synchronisiert, Konflikte früh erkennen lässt und dadurch hilft, sie zu klären oder zu vermeiden.

Regionale Verflechtung ausgestalten

Damit die Hauptstadtregion vollends zu einem Wirtschaftsstandort zusammenwächst, wollen die Länder Berlin und Brandenburg auf der Grundlage des Strategischen Gesamtrahmens Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gemeinsam Aktivitäten, Koordination und Informationsaustausch auf allen räumlichen Ebenen weiterentwickeln:

- Anstoß neuer länderübergreifenden Kooperationen, das heißt mittels Entwicklungsachsen, wie beispielsweise der Lausitz-Achse, entlang vorhandener überregionaler Schieneninfrastrukturen Synergien zwischen dem Flächenland Brandenburg und der Metropole Berlin zu nutzen (Ziel: neben attraktiven Wohn- und Lebensräumen die Arbeits-, Wissenschafts- und Innovationsorte in der gesamten Hauptstadtregion durch Zusammenarbeit stärken).
- verstärkte Kooperation im Standortmarketing
- Ansiedlungsmanagement der Wirtschaftsfördergesellschaften beider Länder
- regelmäßiger Austausch in Netzwerken wie dem Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF)
- gemeindeübergreifende Standortkooperationen
- Ausbau der Infrastruktur und vor allem des interkommunalen ÖPNV (zum Beispiel im Projekt i2030)
- interkommunale informelle Planungen (Ein gutes Beispiel ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin Brandenburg.)

4.3 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) soll die größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte in Berlin sichern und entwickeln helfen. Diese Standorte zählen zur gewerblichen Flächenkulisse und haben große Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt. Das EpB ist deshalb ein zentraler Teil des StEP Wirtschaft 2040. Die Flächenkulisse des EpB entspricht den aktuellen Erfordernissen, um Unternehmen Standortsicherheit zu geben, die Gewerbeflächenentwicklung steuern zu können und Grundlagen für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Ein erstes Industrieflächensicherungskonzept hatte der Senat bereits 1992 beschlossen. Anlass dafür war ein starker Preisanstieg bei Industrie- und Gewerbeflächen, der durch Umnutzungen und eine wachsende Nachfrage nach Flächen für produktionsferne Nutzungen entstanden war. Im Jahr 2000 wurde das Konzept um eine angebotsorientierte Komponente erweitert – nun als Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Nach einer weiteren Aktualisierung 2004 ging das Konzept 2011 im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe auf.

Ziel des EpB ist es, produktionsgeprägten Unternehmen an den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorten Flächen zu angemessenen Preisen zu sichern. Das Konzept soll den dort ansässigen Betrieben langfristig Planungssicherheit geben und sie am Standort halten. Darüber

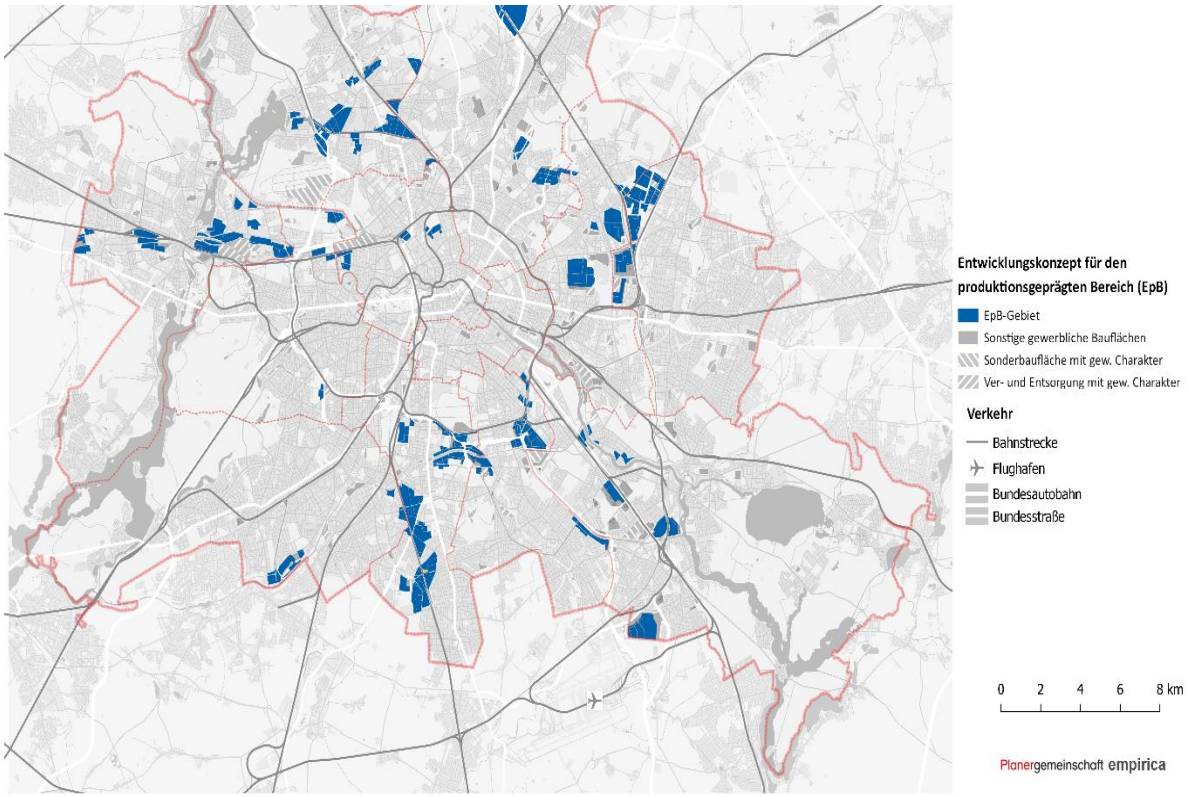
hinaus soll es dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung tragen – vor allem der zunehmenden Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen, der Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung urbaner Produktion. Daher strebt das Entwicklungskonzept an, die örtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern und die Flächenkulisse zu qualifizieren.

Der Entwicklungsaspekt des Konzepts spiegelt sich vor allem in der Festlegung wider, welche Nutzungen in EpB-Gebieten zulässig sind. Dazu zählen Betriebe aller Branchen, die zu Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen (produktionsgeprägter Bereich). Im Einzelnen handelt es sich um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, der Ver- und Entsorgung, des Großhandels und der Handelsvermittlung, des Transport-, Logistik- und Lagerwesens und um unternehmens- und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe (Abbildung 10).

Für den StEP Wirtschaft 2040 wurde die Liste der zulässigen Nutzungen überarbeitet. Alle Wirtschaftszweige der Abschnitte D (Energieversorgung) und E (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen) zählen nun ebenfalls zum produktionsgeprägten Bereich. Das trägt zum einen der Tatsache Rechnung, dass diese Branchen für die Energiewende und eine künftige Kreislaufwirtschaft große Bedeutung haben. Zum anderen sind sie schon jetzt häufig in EpB-Gebieten zu finden, da die Betriebe Lärm, Verkehr und/oder Gerüche verursachen. Auf der anderen Seite sind vier Wirtschaftszweige entfallen, die zwar mit dem verarbeitenden Gewerbe verbunden sind, aber fast nur Büroflächen brauchen: Rechts- und Steuerberatung, Werbung und Marktforschung, Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften sowie Wach- und Sicherheitsdienste.

Nicht zulässig sein sollen in EpB-Gebieten Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne produzierenden Anteil, Beherbergungsbetriebe, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungsstätten. Rechenzentren sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

9 | Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - Gebietskulisse



10 | Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)

Abschnitt C	**Verarbeitendes Gewerbe**
Gruppen 10 bis 33	u. a. Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränken, Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Holzwaren (ohne Möbel), Pappe/Papier, Druckerzeugnissen, Mineralölverarbeitung; Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas- und Keramik; Metallerzeugung und -bearbeitung; Maschinenbau; Herstellung von elektrischen Geräten, Kraftwagen und Kraftwagenteilen; Fahrzeugbau; Reparatur und Installation von Maschinen
Abschnitt D	**Energieversorgung**
Gruppen 35	Elektrizitäts-, Gas-, Wärme und Kälteversorgung
Abschnitt E	**Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen**
	Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung; Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
Abschnitt F	**Baugewerbe**
Gruppen 41 bis 43	Hochbau; Bau von Gebäuden; Tiefbau; vorbereitende Baustellenarbeiten; Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe; sowie sonstige spezialisierte Bautätigkeiten
Abschnitt G	**Großhandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen**
Gruppe 45.2	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Gruppe 46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftahrzeugen)
Abschnitt H	**Verkehr und Lagerei**
Gruppe 49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr; Umzugstransporte
Gruppe 52.1	Lagerei
Gruppe 52.29.1	Spedition
Abschnitt J *	**Information und Kommunikation**
Gruppe 62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Gruppe 63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten
Abschnitt M	**Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen**
Gruppe 70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
Gruppe 71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchungen
Gruppe 72	Forschung und Entwicklung
Gruppe 74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
Abschnitt N	**Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen**
Gruppe 81	Gebäudebetreuung; Garten und Landschaftsbau

Gruppe 82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen
Abschnitt S	**Erbringung von sonstigen Dienstleistungen**
Gruppe 95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern

Quelle: Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

* Hinweis zum Abschnitt J: Rechenzentren sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der jeweilige Standort ist insbesondere unter den Gesichtspunkten Energieversorgung, Einspeisung in das Wärmenetz, weiteren spezifischer Standortbedingungen und bodenrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Die Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes für Rechenzentren sind einzuhalten.

11 | Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich

Nr.	Gebiet	Bezirk(e)	Fläche
1	Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal	Mitte/Charlottenburg-Wilmersdorf	50 ha
2	Fennstraße	Mitte	13 ha
3	Humboldthain	Mitte	21 ha
4	Borsigdamm	Reinickendorf	31 ha
5	Flohrstraße	Reinickendorf	46 ha
6	Breitenbachstraße	Reinickendorf	86 ha
7	Waldstraße	Reinickendorf	25 ha
8	Flottenstraße	Reinickendorf	84 ha
9	Oranienburger Straße	Reinickendorf	42 ha
10	Quickborner Straße	Reinickendorf	29 ha
11	Kühnemannstraße	Reinickendorf	10 ha
12	Friedrich-Olbricht-Damm	Charlottenburg-Wilmersdorf	27 ha
13	Charlottenburger Chaussee	Spandau	46 ha
14	Am Juliusturm	Spandau	82 ha
15	Siemensstadt	Spandau/Charlottenburg-Wilmersdorf	95 ha
16	Gartenfeld	Spandau	22 ha
17	Klosterfelde	Spandau	67 ha
18	Staaken	Spandau	41 ha
19	Forckenbeckstraße	Charlottenburg-Wilmersdorf	11 ha
20	Goerzallee-Beeskowdamm	Steglitz-Zehlendorf	72 ha
21	Schöneberg	Tempelhof-Schöneberg	42 ha
22	Teltowkanal	Tempelhof-Schöneberg/Neukölln	172 ha
23	Großbeerenstraße	Tempelhof-Schöneberg/Steglitz-Zehlendorf	211 ha
24	Motzener Straße	Tempelhof-Schöneberg	180 ha
25	Südring	Neukölln/Treptow-Köpenick	133 ha
26	Kanalstraße	Neukölln	41 ha
27	Johannisthal	Treptow-Köpenick	39 ha
28	Adlershof-Glienicker Weg	Treptow-Köpenick	41 ha
29	Grünauer Straße	Treptow-Köpenick	29 ha
30	Schöneweide	Treptow-Köpenick	41 ha
31	Bohnsdorf	Treptow-Köpenick	117 ha
32	Herzbergstraße	Lichtenberg	129 ha
33	Hohenschönhausen	Lichtenberg	108 ha
34	Marzahn-Nord	Marzahn-Hellersdorf/Lichtenberg	241 ha
35	Marzahn-Süd	Marzahn-Hellersdorf	89 ha
36	Berliner Allee	Pankow/Lichtenberg	76 ha
37	Heinersdorf	Pankow	37 ha
38	Wilhelmsruh	Pankow	19 ha
39	Schönerlinder Straße	Pankow	64 ha
40	Buchholz Nord	Pankow	182 ha
	Gesamt		2.891 ha

40 EpB-Gebiete

Dass die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren anhaltend hoch geblieben ist, zeigt, wie wichtig es war und ist, die größeren Gewerbestandorte zu sichern. Die Flächenkulisse des EpB ist deshalb an die jüngsten Entwicklungen angepasst worden.

Insgesamt umfasst das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich 40 Gebiete mit zusammen rund 2.890 Hektar. Das sind gut zwei Drittel aller gewerblichen Bauflächen des FNP. Seit 2018 hat sich die Gesamtfläche um 30 Hektar oder knapp ein Prozent verringert.

Standortpässe beschreiben die 40 Gebiete detailliert und betten sie in das Gesamtkonzept des StEP Wirtschaft 2040 ein. Alle 40 Standortpässe sind als Kapitel 8.1 im StEP Wirtschaft 2040 dokumentiert. Sie liefern Informationen zu Struktur und Qualität der Standorte und geben Investierenden wie auch den Entscheidungsverantwortlichen auf Landes- und Bezirksebene Hinweise zu standortgerechten Nutzungen.

In den Karten der Standortpässe sind das EpB-Gebiet, benachbarte EpB-Gebiete und weitere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter markiert. Informationen zu Lage, Größe und Flächenpotenzialen, zur Verkehrsanbindung und zur planungsrechtlichen Situation ergänzen die Karten. Ein Nutzungsprofil nennt wichtige Branchen und Unternehmen am Standort. Wo vorhanden, sind auch bestehende Initiativen und Aktivitäten wie Unternehmensnetzwerke aufgeführt.

Die Flächenangaben der Potenziale basieren auf einer Erhebung in den Jahren 2021 und 2022. Angegeben ist neben der Größe in Hektar auch, welche Flächen Landeseigentum sind, welche Potenziale kurzfristig verfügbar sind, und wie viele größere Potenzialflächen es gibt.

B Analysen und Materialien

5 Gewerbliche Bauflächenkulisse und Flächennachfrage

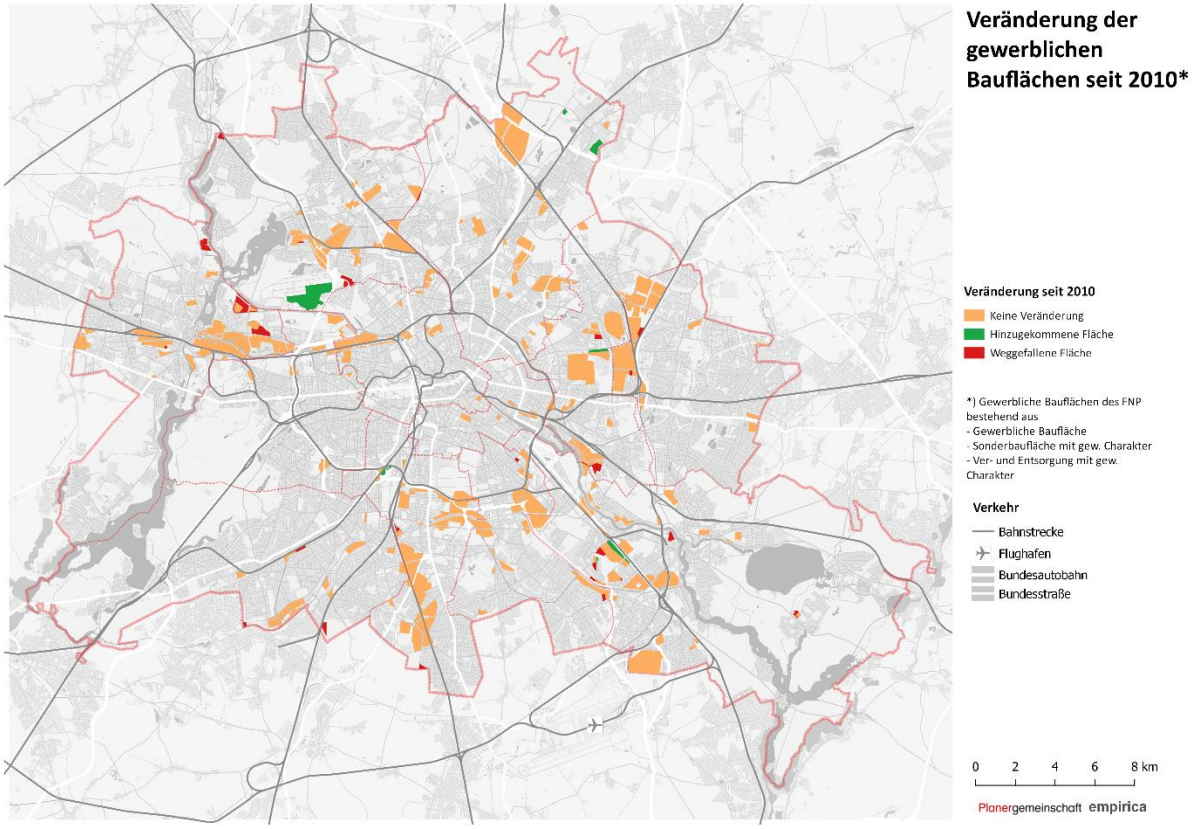
5.1 Flächenbestand und Flächenpotenziale

Gewerbliche Bauflächen seit 2010

Grundlage des StEP Wirtschaft 2040 sind die gewerblichen Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter und die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter des FNP. Nicht betrachtet werden Wohn- und Mischbauflächen des FNP, auf denen ebenfalls viele Gewerbebetriebe ansässig sind – neben Kleingewerbe und Handwerk vor allem Dienstleistungen, Einzelhandel und Beherbergungsbetriebe. Diese historisch gewachsenen Misch- und Streulagen sind nicht nur in Teilen von Kreuzberg und Weißensee auch heute noch anzutreffen.

In Berlin gibt es derzeit rund 4.360 Hektar gewerbliche Bauflächen. Gut zwei Drittel davon nehmen die 40 EpB-Gebiete ein. Dazu kommen rund 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen und rund 350 Hektar Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter. In der Summe umfasst die gewerbliche Bauflächenkulisse damit rund 5.150 Hektar. Das sind rund 19 Hektar mehr als 2010. Dass der Wert damit weitgehend unverändert geblieben ist, liegt vor allem an der Darstellung der Flächen des ehemaligen Flughafen Tegels als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter. Sie hat Flächenverluste aufgrund von Nutzungsänderungen an anderen Standorten im Ergebnis quantitativ ausgeglichen (Abbildung 12).

12 | Veränderung der gewerblichen Bauflächen seit 2010



Verteilung der gewerblichen Bauflächen

Räumliche Schwerpunkte finden sich im Nordwesten, Nordosten und Südosten Berlins. Im Südwesten und im Zentrum sind dagegen nur relativ wenige Flächen dieser Art zu finden (Abbildung 13). Im Bezirk Treptow-Köpenick summieren sich die gewerblichen Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter und die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter des FNP auf knapp 700 Hektar, in Tempelhof-Schöneberg auf rund 690, in Pankow auf rund 680 und in Reinickendorf und Spandau auf jeweils rund 600 Hektar. In Friedrichshain-Kreuzberg sind dagegen nur knapp 45 Hektar im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

13 | Stadträume in Berlin

Stadtraum	Bezirke
Nordwest	Mitte, Spandau, Reinickendorf
Südwest	Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf
Südost	Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Treptow-Köpenick
Nordost	Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf

Dass sich die Berliner Gewerbelandschaft in vier Stadträume aufteilt, ergibt sich aus funktionalen Zusammenhängen. In der Innenstadt gibt es kaum gewerbliche Bauflächen oder Potenzialflächen, sodass sie für die Analyse nur in wenigen Fällen relevant ist. Der Bezirk Mitte wurde deshalb dem Stadtraum Nordwest zugeschlagen.

Gewerbliche Bauflächenpotenziale

Die Potenzialflächen des StEP Wirtschaft 2040 stellen das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen dar. Als Potenzialflächen kommen prinzipiell alle im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter infrage. Auch als Bahnfläche dargestellte Flächen können Potenzialflächen sein, sofern sie für die Bahn nicht mehr betriebsnotwendig sind und eine gewerbliche Nachnutzung möglich ist.[8]

Per Definition sind Potenzialflächen un- oder erheblich untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse ab einer Größe von 500 Quadratmeter. Die Potenzialflächen können sowohl eigenständige Flurstücke sein, als auch un- oder untergenutzte Teile größerer Flächen; sie können bebaut (Leerstand) oder unbebaut sein.[9]

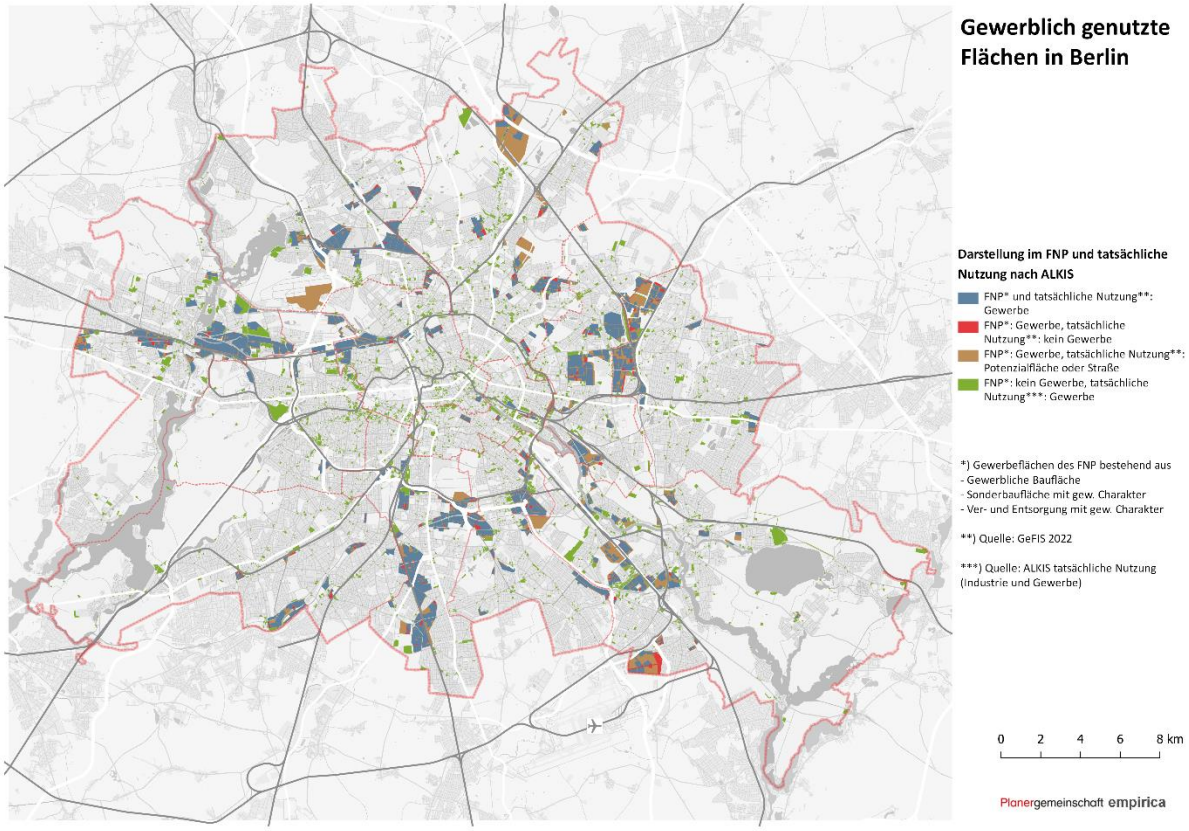
Weil die Stadt weiterwächst, die Bodenpreise stark gestiegen sind und sich mancherorts Flächen schwer aktivieren lassen, wurden für den StEP Wirtschaft 2040 die Potenzialflächen in den Jahren 2021 und 2022 nach anderer Methode erhoben als bisher. Basis war der 2018 erhobene Stand des StEP Wirtschaft 2030. Alle Grundstücke innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse wurden einer von drei Kategorien zugeordnet: gewerblich genutzt, nicht gewerblich genutzt und Potenzialfläche. Dabei wurde die Kulisse flächendeckend und systematisch neu analysiert. Mögliche Potenziale wurden stärker unter dem Aspekt der Flächenaktivierung und mit der Frage geprüft, welche Nachverdichtungspotenziale bestehen. Deshalb wurden mehr Flächen als Potenzialflächen eingestuft. Beispiele dafür sind überwiegend untergenutzte Flächen, unbefestigte Parkplätze, schwach genutzte Lagerplätze oder leerstehende Gebäude.

Berlin verfügt demnach über ein Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt rund 1.240 Hektar. Die Unterschiede zwischen den Teilräumen sind groß: Die meisten Potenzialflächen liegen in Treptow-Köpenick (rund 290 Hektar) und Pankow (rund 370 Hektar). Generell gibt es im Nordosten und Südosten der Stadt mehr Potenziale als im Nordwesten oder Südwesten. In der inneren Stadt gibt es danach kaum Potenzialflächen.

[8] Durch die Änderung des §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) am 29.12.2023 kann es im Rahmen des Prozesses der Freistellung von Bahnbetriebsflächen zu Konflikten mit den geplanten Umnutzungen kommen.

[9] Als Potenzialflächen wurden unbefestigte Parkplätze und Abstellflächen eingestuft, die nicht erkennbar betriebsnotwendig sind. Ebenfalls als Potenzialflächen erfasst sind Grünflächen im Sinne von Brachen, Kleingärten, die im Kleingartenentwicklungsplan (KEP) des Landes Berlin nicht dauerhaft gesichert sind, ungesicherte Erholungsanlagen außerhalb der KEP-Kulisse sowie nicht mehr in Betrieb befindliche Industriebahntrassen, die bereits freigestellt sind.

14 | Gewerbliche Bauflächen und Potenzialflächen



Einige Potenzialflächen könnten sofort bebaut werden. Sie stehen kurzfristig zur Verfügung. Andere sind erst mittel- bis langfristig aktivierbar. Die Kriterien für die Einordnung wurden schon im Kapitel 4.2 gestreift:

- kurzfristig aktivierbar
  Die Fläche ist baureif (Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB oder durch einen festgesetzten Bebauungsplan) und vollständig erschlossen.
- mittelfristig aktivierbar
  Die Fläche ist erschlossen, aber nicht baureif. Ihre Entwicklung wird durch ein Bebauungsplanverfahren, das weniger als zehn Jahre im Verfahren ist, aktiv betrieben.
- langfristig aktivierbar
  Die Fläche ist nicht baureif. Um sie zu aktivieren, muss zunächst Planungsrecht geschaffen werden. Mancherorts sind auch Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- perspektivisch aktivierbar

  Die Fläche ist nicht baureif und wird derzeit nicht-gewerblich genutzt. Die aktuellen Nutzungen sind auf längere Sicht durch Planungen oder politische Beschlüsse geschützt.

26 Prozent der Potenzialflächen (rund 330 Hektar) sind baureif, erschlossen, damit kurzfristig aktivierbar und je nach Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer auch kurzfristig verfügbar. Die größten zusammenhängenden Flächen dieser Art finden sich an den Standorten Johannisthal und Bohnsdorf in Treptow-Köpenick und im CleanTech Marzahn. 39 Prozent der kurzfristig

aktivierbaren Flächen sind Eigentum des Landes oder landeseigener Betriebe. Nach Stadträumen differenziert liegen die kurzfristig aktivierbaren Flächen überwiegend im Südosten, im Nordosten und (mit deutlichem Abstand) in bestehenden Gewerbegebieten im Südwesten (Tempelhof-Schöneberg).

Rund 140 Hektar Potenzialflächen sind mittelfristig aktivierbar. Für sie laufen Verfahren, die Planungsrecht schaffen werden. Diese Flächen verteilen sich recht gleichmäßig im Stadtgebiet, wobei gewisse Schwerpunkte im Nordosten und Südosten auszumachen sind.

Mehr als die Hälfte aller Potenzialflächen (rund 650 Hektar) sind indes nur langfristig aktivierbar. Für sie muss erst Planungsrecht geschaffen werden; teils sind zudem Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese Flächen liegen überwiegend im Nordosten (Standorte Buchholz Nord und Blankenburger Süden in Pankow), zum Teil auch im Nordwesten (Teilflächen des Flughafens Tegel in Reinickendorf) und im Südosten. Fast die Hälfte der langfristig aktivierbaren Flächen sind Eigentum des Landes oder landeseigener Betriebe. Dabei handelt es sich vor allem um Großstandorte wie Teile des ehemaligen Flughafens Tegel oder Buchholz Nord.

Die perspektivisch aktivierbaren Potenzialflächen summieren sich auf knapp 130 Hektar. Das sind zehn Prozent aller Potenzialflächen. Sie stehen vorerst nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Zwei Drittel davon sind landeseigen.

Insgesamt 48 Prozent der Potenzialflächen sind landeseigen oder Eigentum landeseigener Betriebe. Die größeren landeseigenen Standorte (wie Adlershof, Marzahn-Nord/CleanTech Marzahn oder Berlin TXL – Urban Tech Republic) sprechen durch ihr Profil klare Zielgruppen an. Sie decken damit nicht das ganze Spektrum der gewerblichen Bauflächennachfrage ab.

15 | Potenzialflächen nach Eigentum, Aktivierbarkeit und Stadträumen

Eigentum	Land Berlin und landeseigene Betriebe				Andere (z. B. privat, Deutsche Bahn, Bund)				Gesamt				
	597 ha				647 ha				1.243 ha				
aktivierbar	kurz-fristig	mittel-fristig	lang-fristig	perspektivisch	kurz-fristig	mittel-fristig	lang-fristig	perspektivisch	kurz-fristig	mittel-fristig	lang-fristig	perspektivisch	
Nordwest	9 ha	13 ha	46 ha	28 ha	24 ha	8 ha	82 ha	3 ha	33 ha	22 ha	127 ha	31 ha	212 ha
Südwest	10 ha	0 ha	4 ha	24 ha	41 ha	23 ha	14 ha	2 ha	51 ha	23 ha	19 ha	26 ha	119 ha
Südost	22 ha	2 ha	22 ha	16 ha	101 ha	50 ha	74 ha	34 ha	123 ha	52 ha	96 ha	51 ha	322 ha
Nordost	86 ha	4 ha	296 ha	15 ha	33 ha	40 ha	111 ha	4 ha	120 ha	45 ha	407 ha	19 ha	590 ha
Gesamt	127 ha	20 ha	367 ha	83 ha	199 ha	122 ha	282 ha	44 ha	326 ha	142 ha	649 ha	127 ha	1.243 ha

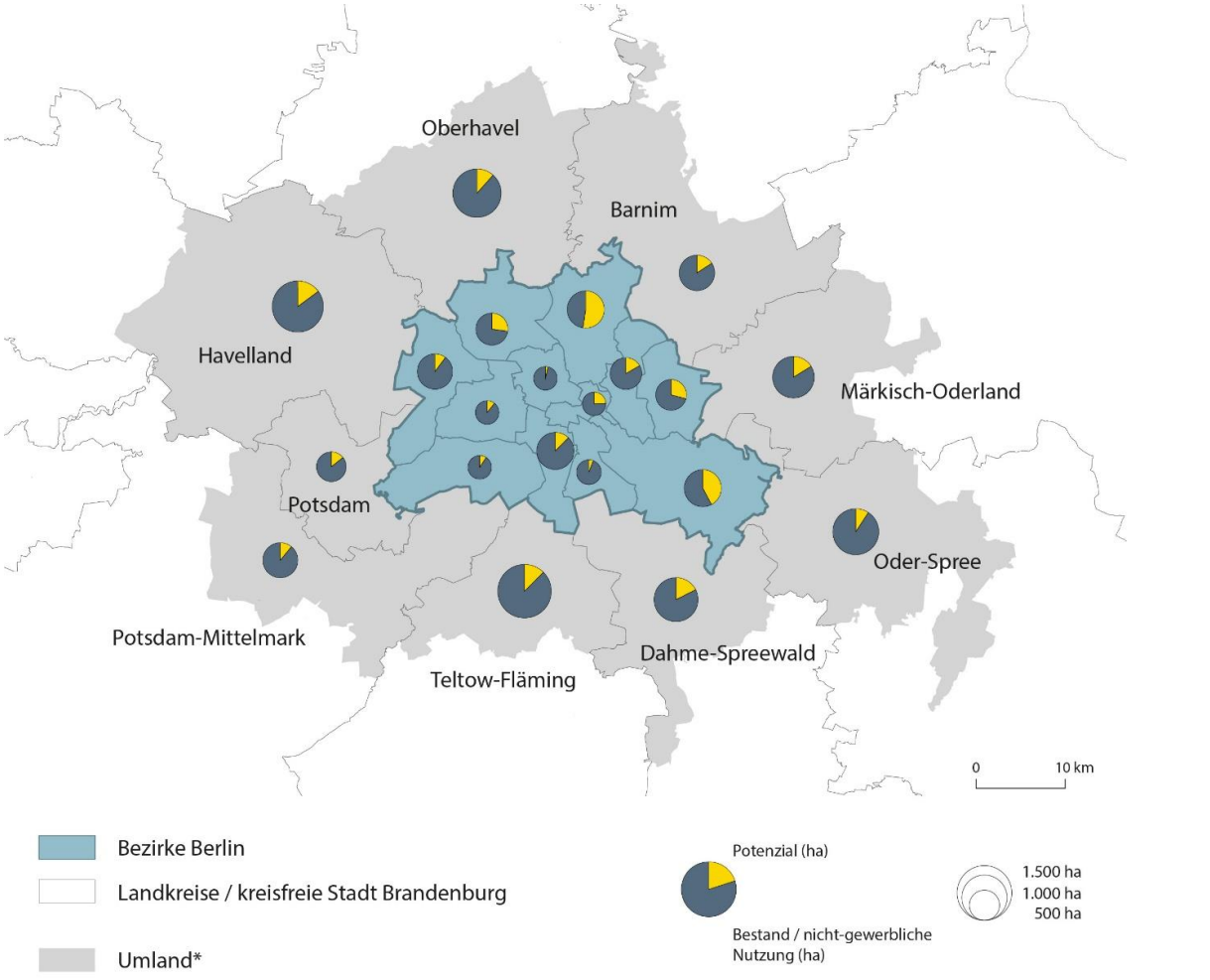
Summenabweichungen durch gerundete Werte
Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empirica | Planergemeinschaft

Gewerbliche Bauflächenpotenziale im Umland

Angesichts des raschen Wachstums und der engen Verflechtungen der Hauptstadtregion ist es sinnvoll, die Potenzialflächen über die Berliner Landesgrenze hinweg zu betrachten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Land Brandenburg die Flächenpotenziale anders definiert und erhebt als Berlin. Ein direkter Vergleich ist deshalb nicht möglich. Immerhin aber lassen sich regionale Schwerpunkte und Entwicklungsachsen der Gewerbeflächenentwicklung erkennen.

Laut den Daten des brandenburgischen Landesamts für Bauen und Verkehr (Stand 2022) gibt es im Berliner Umland knapp 8.600 Hektar Gewerbeflächen. Davon sind 1.161 Hektar Potenzialflächen. Die größten Flächenpotenziale finden sich dabei im Nordwesten Berlins (etwa 197 Hektar im Landkreis Havelland und 138 Hektar im Landkreis Oberhavel) und im Süden der Stadt (181 Hektar im Landkreis Teltow-Fläming, 172 Hektar um Landkreis Dahme-Spreewald).

16 | Gewerbliche Potenzialflächen Berlin und Umland



* Umland: Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) sowie weitere angrenzende Gemeinden (Werder (Havel), Schwielowsee, Michendorf, Nuthetal und Mittenwalde)

Hinweis zu Brandenburger Gewerbegebieten (Bestands- und Potenzialflächen):
- B-Pläne: Alle B-Pläne mit GE/GI (Haupt-)Nutzung, d.h., GE/GI und andere Nutzungen sind enthalten (Potenzial: ungenutzte GE/GI-Flächen)
- FNP: Gewerbliche Flächen (i.d.R. >5 ha), die mindestens teilweise bebaut bzw. erschlossen sind (Potenzial: ungenutzte Flächen)

Kartengrundlagen:
Berlin: GeFIS 2022
Brandenburg: LBV Stand 2022 (Luftbilder 2019-2021)

Bearbeitung: SenStadt I A
Stand: 16.08.2023

Entwicklung gewerblicher Bauflächenpotenziale seit 2018

2018 gab es in Berlin 1.023 Hektar Potenzialflächen (Erhebung für den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030). Bis zum Frühjahr 2021 (Stichtag 19. März 2021) wurden davon 87 Hektar in Anspruch genommen. Weitere 74 Hektar sind aufgrund von Änderungen des FNP und anderer Planungen entfallen. Im Zuge der durch Methodenwechsel detaillierteren Flächenerhebung 2021/2022 sind rund 380 Hektar Potenzialflächen neu erfasst worden. Dabei handelt sich vor allem um stark untergenutzte Fläche (zum Beispiel unbefestigte Parkplätze, wenig genutzte Lagerplätze oder nicht betriebsnotwendige Abstellflächen) und Flächen mit erheblichen Nachverdichtungspotenzialen, die bei der Erhebung 2018 noch nicht berücksichtigt worden waren. Mitte 2022 gab es somit rund 1.240 Hektar gewerbliche Potenzialfläche in Berlin.

17 | Entwicklung gewerblicher Bauflächenpotenziale seit 2018

Potenzialflächen 2018	1.023 ha
Abgänge durch Inanspruchnahme	- 87 ha
Abgänge durch veränderte Zuordnungen (u. a. FNP-Änderungen und Urban Tech Republic)	- 74 ha
Zugänge (vor allem durch andere Erfassungsmethode)	+ 381 ha
Potenzialflächen 2021	1.243 ha

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
empirica | Planergemeinschaft

5.2 Gewerbeflächenumsatz und -inanspruchnahme

Wie die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Vergangenheit aussah, lässt sich ansatzweise aus zwei Quellen ermitteln: aus Umsatzdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Abbildung 18) und aus einem Vergleich der Potenzialflächen 2018 und 2021 (Abbildung 20).

Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbe

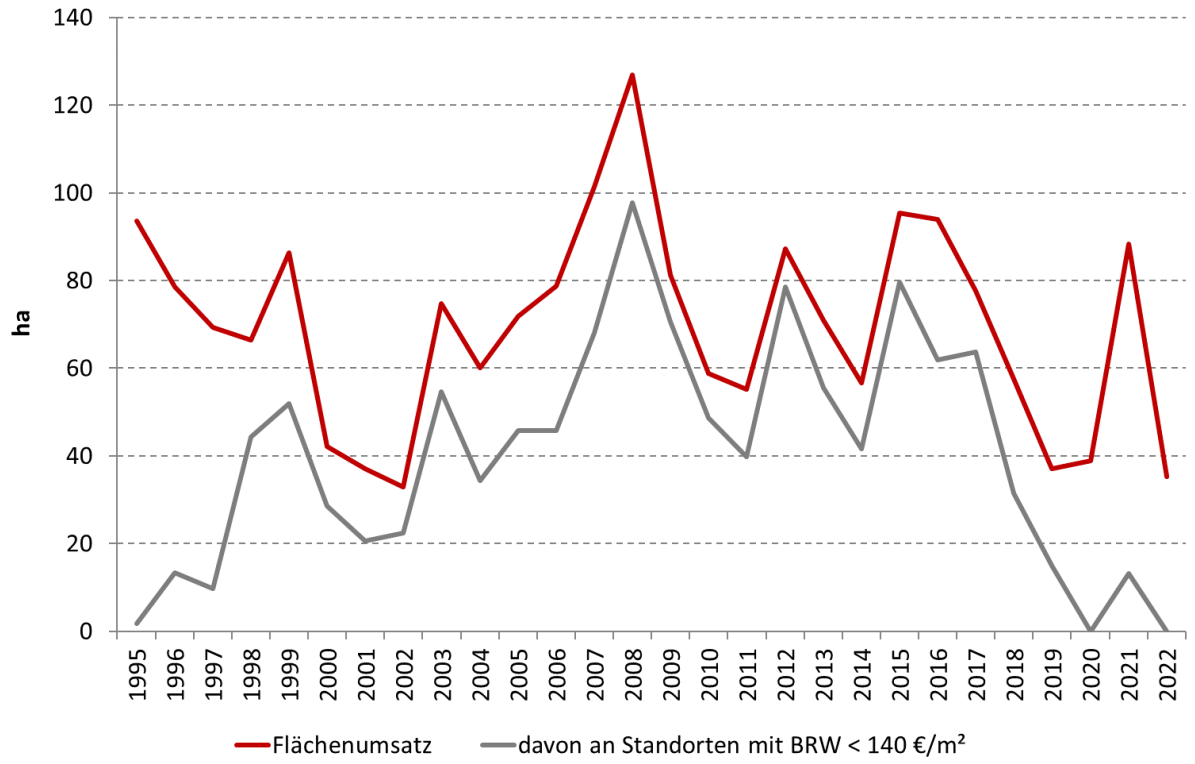
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasst seit geraumer Zeit die Verkäufe unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen. Diese Zahlen belegen allerdings nur einen Eigentumswechsel. Dass unbebaute Flächen danach tatsächlich gewerblich genutzt wurden, ist nicht gesagt. Hinzu kommt: Die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP und das sogenannte Gewerbebauland (G-Flächen) des Gutachterausschusses sind nicht identisch. Auch Vergaben im Erbbaurecht sind in dieser Betrachtung nicht enthalten. Dennoch erlauben die Zahlen einen Blick auf die Vergangenheit.

Von 1995 bis 2022 lag der jährliche Umsatz an unbebauten gewerblichen Grundstücken in Berlin bei rund 70 Hektar. Ein eindeutiger Trend lässt sich auf den ersten Blick nicht ausmachen. Erkennbar sind am ehesten die starken Anstiege vor der Finanzkrise 2008/2009, der Absturz der

Flächenumsätze danach, der anschließende Wiederanstieg und erneute Rückgänge in den Jahren 2019, 2020 und 2022, die durch das knappe Angebot, die Coronapandemie und den Angriff Russlands auf die Ukraine verursacht wurden. Der jährliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre liegt mit etwas über 50 Hektar deshalb erkennbar unter dem langjährigen Durchschnitt. Die Zahl der Verkäufe lag bis einschließlich 2018 zwischen 100 und 140 im Jahr. Seitdem wurden nur noch zwischen 30 und 60 Verkäufe pro Jahr registriert – auch das ein Indiz für das geringe Flächenangebot.

In der Vergangenheit entfiel ein Teil der Flächenumsätze auf Nutzungen außerhalb des produzierenden Gewerbes: vor allem auf den Einzelhandel, aber auch auf kulturelle und soziale Nutzungen. Einen Anhaltspunkt für den tatsächlichen Umsatz an unbebauten Flächen für das produzierende Gewerbe liefern Käufe an Standorten mit relativ geringen Bodenrichtwerten. Dahinter steht die Annahme, dass das produzierende Gewerbe weniger zahlungskräftig ist als etwa der Einzelhandel. Von den 70 Hektar Flächen, die von 1995 bis 2022 pro Jahr durchschnittlich umgesetzt wurden, entfielen knapp 60 Prozent (etwa 41 Hektar) auf Standorte mit einem Bodenrichtwert unter 140 Euro pro Quadratmeter. Während von 2012 bis 2016 fast 80 Prozent der Flächenumsätze an diesen vergleichsweise preisgünstigen Standorten stattfanden, waren es im Zeitraum 2018 bis 2022 nur noch rund 23 Prozent – ein weiteres Indiz für einen angespannten Markt.

18| Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbe



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin empirica | Planergemeinschaft

Die Umsätze unbebauter Gewerbeflächen verteilten sich im Zeitraum 1995 bis 2022 relativ ausgeglichen auf die vier Stadträume: Jeweils rund ein Fünftel des Umsatzes entfiel auf die Stadträume Nordwest und Südwest, gut 27 Prozent auf Südost und 30 Prozent auf Nordost. Seit 2018 ist eine Verschiebung Richtung Südosten erkennbar. Dort gibt es derzeit noch viele kurzfristig aktivierbare Flächen, während im Nord- und Südwesten mit ihrem vergleichsweise geringen Bestand an kurzfristig aktivierbaren Flächen nur geringe Flächenumsätze erfasst wurden (Abbildung 19).

19 | Anteile der Stadträume am Flächenumsatz gewerblicher Baugrundstücke 1995-2022

Zeitraum / Stadtraum	1995-2003	2004-2010	2011-2017	2018-2022	1995-2022
Nordwest	23,4 %	23,6 %	23,5 %	13,3 %	22,2 %
Südwest	25,7 %	20,7 %	18,7 %	16,0 %	20,8 %
Südost	18,5 %	28,9 %	23,4 %	47,1 %	27,1 %
Nordost	32,4 %	26,8 %	34,4 %	23,6 %	29,9 %

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin empirica | Planergemeinschaft

Die meisten Flächen wurden seit 1995 im Bezirk Treptow-Köpenick umgesetzt (rund 17 Prozent), gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (knapp 13 Prozent) und Spandau (rund 12 Prozent). Zu den Bezirken mit einem mittleren Anteil am Flächenumsatz zählen mit sieben bis knapp elf Prozent Pankow, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf. In den innerstädtischen Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf und im südwestlichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf lag der Anteil zwischen zwei und fünf Prozent. Die räumliche Verteilung der Flächenumsätze korrespondiert also mit der räumlichen Verteilung der gewerblichen Bauflächenkulisse.

Inanspruchnahme von Potenzialflächen zwischen 2018 und 2021

Aus dem Vergleich der Potenzialflächenerhebung zum StEP Wirtschaft 2030 mit der zum StEP Wirtschaft 2040 lässt sich die Bruttoinanspruchnahme von Potenzialflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP in der Zeit zwischen 2018 und 2021 ableiten. Nicht berücksichtigt werden dabei jedoch in Anspruch genommene Potenzialflächen, die 2018 noch nicht als solche erfasst wurden. Die Nettoinanspruchnahme (also die Bruttoinanspruchnahme abzüglich neuer Potenzialflächen durch Verlagerung und Geschäftsaufgaben) kann ebenfalls nicht abschließend quantifiziert werden, da Informationen über solche frei gewordenen Gewerbegrundstücke nur punktuell vorliegen. Auch hier ergibt sich also nur eine Annäherung an die tatsächliche Entwicklung.

Von Oktober 2018 bis März 2021 haben sich die gewerblichen Potenzialflächen durch Inanspruchnahme um rund 87 Hektar reduziert. Pro Jahr lag die rechnerische Inanspruchnahme damit bei knapp 35 Hektar.

Von den in Anspruch genommenen 87 Hektar entfallen 75 auf gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne (rund 30 Hektar pro Jahr). Die übrigen 12 Hektar wurden überwiegend für Grün- und Ausgleichsflächen, in geringerem Maße aber auch für Wohnen und Einzelhandel in Anspruch genommen.

20 | Inanspruchnahme von Potenzialflächen zwischen 10/2018 und 3/2021

Inanspruchnahme	87 ha
durch Gewerbe im engeren Sinn	75 ha
durch Gewerbe im weiteren Sinne (Einzelhandel, Kultur etc.)	1 ha
für Wohnungsbau	1 ha
durch sonstige Nutzungen (Grün, Ausgleichsflächen etc.)	10 ha

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
empirica | Planergemeinschaft

Gesamtstädtisches Kompensationsmanagement

Neue Wohnungsbau-, Gewerbe- und Infrastrukturprojekte bringen nicht selten Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes verpflichtet dazu, diese Beeinträchtigungen zu kompensieren, wenn sie sich nicht vermeiden zu lassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Vermeidung und Ausgleich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Weil in Berlin geeignete Ausgleichsflächen fehlen und die Konkurrenz um solche Flächen zunimmt, kommt es bei Bauprojekten seit Jahren immer wieder zu teils erheblichen Verzögerungen.

Ein vorsorgendes Kompensationsmanagement soll es erleichtern, gesamtstädtisch bedeutsame Kompensationsflächen zu identifizieren, sie zu akquirieren, zu entwickeln und zu pflegen. Die wesentlichen Bausteine dafür erarbeiten die für Stadt-entwicklung und Umwelt zuständigen Senatsverwaltungen gemeinsam mit den Bezirken. Es geht darum, den Kompensationsbedarf gesamtstädtisch bedeutsamer Stadtentwicklungsprojekte frühzeitig zu ermitteln, Potenzialflächen für Kompensationsmaßnahmen ausfindig zu machen, einen Prozess zu erarbeiten, um Projekte mit externem Kompensationsbedarf den Potenzialflächen zuzuordnen, und die Machbarkeit länderübergreifender Kompensationsmaßnahmen mit dem Land Brandenburg zu prüfen. Dafür werden verbindliche Vorgehens- und Arbeitsweisen festgelegt.

Die Vorteile: Die Kompensation für das einzelne Projekt wird leichter umsetzbar, Bauvorhaben werden nicht mehr ausgebremst, und das Land kann ganze, zusammenhängende Landschaftsräume in Wert setzen, und die Kompensation damit ökologisch wirkungsvoller machen.

Inanspruchnahme durch Gewerbe im engeren Sinne

Von den 75 Hektar Potenzialflächen, die zwischen 10/2018 und 3/2021 in Anspruch genommen wurden, entfielen rund 18 Hektar (24 Prozent) auf Logistik, Lagerwesen und Großhandel und rund 11 Hektar (15 Prozent) auf Produktion, Ver- und Entsorgung. Die meisten Flächen haben mit rund 28 Hektar (37 Prozent) überwiegend kleinere Gewerbebetriebe (Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe) und gemischte gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Rund 15 Hektar (19 Prozent) betrug der Anteil von Dienstleistungen und Büros. Bei etwa vier Hektar Fläche ist nicht bekannt, wie sie genutzt werden. Auch vor Ort war die Branche nicht erkennbar, weil zum Beispiel ein Firmenschild fehlte, oder weil noch gebaut wurde. Teils handelt es sich dabei aber auch um nicht mehr nutzbare Restflächen ehemaliger Potenziale.

Die Daten für den StEP Wirtschaft 2030 stammten aus den Jahren 2009 bis 2017. Ein Vergleich der damaligen Zahlen mit dem Zeitraum 2018 bis 2021 zeigt, dass in jüngerer Zeit kleinere Betriebe (aus Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe und gemischtem Gewerbe) einen größeren Anteil der Potenzialflächen in Anspruch nehmen.

21 | Inanspruchnahme von Potenzialflächen zwischen 2018 und 2021 durch Gewerbe im engeren Sinne

	2018-2021	2018-2021	*Vergleichszahlen 2009-2017*
Inanspruchnahme	75 ha	100 %	*100 %*
durch Produktion, Ver- und Entsorgung	11 ha	15 %	*26 %*
durch Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe, gemischtes Gewerbe	28 ha	37 %	*16 %*
durch Logistik, Lagerwesen und Großhandel	18 ha	24 %	*40 %*
durch Dienstleistungen und als Büros	15 ha	19 %	*15 %*
unbekannt	4 ha	5 %	*3 %*

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
empirica | Planergemeinschaft

5.3 Künftiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Quantitativer Bedarf

Mit der Stadt wächst auch der Bedarf an Flächen für Wohnen, Wirtschaft und andere Nutzungen. Ein Teil des zusätzlichen Bedarfs für die Wirtschaft kann durch effizientere Flächennutzung aufgefangen werden. Wachstumschancen nutzen zu können, setzt voraus, dass auch künftig ausreichend weitere gewerbliche Bauflächen und auch Flächen für Büronutzungen verfügbar sind.

Flächen für Büros werden trotz aller Veränderungen (durch mobiles Arbeiten und Digitalisierung) weiter benötigt. Der Trend geht derzeit in die Richtung, dass sich die Nachfrage wieder verstärkt auf gut erreichbare und stark gemischte Lagen konzentriert. Dabei stehen zeitgemäße und flexible Bürogrundrisse in hochwertigen Gebäuden im Fokus. Dezentrale Standorte mit qualitativen Mängeln geraten zunehmend unter Druck.

Mittelfristig steht zu erwarten, dass sich der Fokus eher auf Büro*bestands*bauten verschiebt. Entscheidend dafür sind Veränderungen im Projektentwicklungsgeschäft und die gestiegene Bedeutung von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten.

Im verarbeitenden Gewerbe, im Ver- und Entsorgungsbereich (Energie, Wasser, Abfall, Umwelt) und in der Logistik stagnieren die Beschäftigtenzahlen oder nehmen bestenfalls geringfügig zu. Dennoch haben auch diese Branchen nach wie vor Bedarf an Bauflächen. Zum einen fragt der wachsende Dienstleistungssektor gewerbliche Bauflächen nach und verdrängt dadurch Produktions-, Bau- und Logistikbetriebe. Ein weiterer Grund: Der anhaltende Strukturwandel und Produktivitätssteigerungen im verarbeitenden Gewerbe führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf, der von der Beschäftigungsentwicklung weitestgehend unabhängig ist. Der Flächenbedarf dieser Wirtschaftszweige ist also – anders als im Dienstleistungssektor – weniger durch die Beschäftigung als durch steigende Wertschöpfung getrieben.

Die Berliner Wirtschaftspolitik verfolgt ausdrücklich das Ziel, die Beschäftigung im industriellen Sektor entgegen der Trendprojektion zu steigern. Hinzu kommt ein derzeit noch nicht quantifizierbarer Flächenbedarf für erneuerbare Energien, für veränderte Formen der Wärme- und Kältespeicherung und für andere Nutzungen, die aus der Dekarbonisierung und der Energie- und Mobilitätswende resultieren.

Bei den langfristigen Prognosen bestehen Unsicherheiten – sowohl über die wirtschaftlichen Wachstumsprozesse, als auch zum Bedarf an Gewerbeflächen. Analysen zeigen, dass der Gewerbeflächenumsatz nicht unabhängig vom industriellen Wachstum ist. Es gibt einen engen Zusammenhang zwischen dem Umsatz an unbebauten Gewerbeflächen und dem Wertschöpfungswachstum im produzierenden Gewerbe (siehe Kapitel 7.1). Die Projektion der künftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Berlin basiert auf genau diesem Zusammenhang zwischen Gewerbeflächenumsatz und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe. Danach ergibt sich – unter der Annahme, dass das produzierende Gewerbe der Stadt jährlich ein durchschnittliches (nominales) Wachstum von zwei Prozent verzeichnet – bis 2040 ein jährlicher

Flächenbedarf von 40 Hektar brutto. Davon entfallen 28 Hektar im Jahr auf die endogene Nachfrage durch Berliner Unternehmen und 12 Hektar im Jahr auf die exogene Flächennachfrage durch Unternehmen, die bisher nicht in Berlin ansässig waren. In der Summe ergibt sich bis 2040 ein Flächenbedarf von 640 Hektar.

Struktur der Nachfrage und qualitative Bedarfe

Wie verteilt sich die Nachfrage auf die einzelnen Branchen? Geht man davon aus, dass die Anteile der Branchen an der Inanspruchnahme denen im Zeitraum 2009 bis 2021 ähneln werden, wird auch künftig ein Gutteil der Flächeninanspruchnahme auf Logistik, Lagerhaltung und Großhandel entfallen (Abbildungen 21 und 22).

22 | Flächennachfrage bis 2040 nach Branchen

Branche	Anteil
Logistik, Lagerhaltung und Großhandel,	30 %
Produktion, Ver- und Entsorgung	25 %
Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe	25 %
Dienstleistungen und Büros	15 %
sonstige	5 %
	100 %

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empirica | Planergemeinschaft

Berlin braucht in Zukunft differenzierte Flächentypen, um Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen versorgen zu können:

- Flächen für das verarbeitende Gewerbe und produktionsorientierte Logistik:
  Gewerbe- und Industrieflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung[10] (Bundesautobahn, ÖPNV, Gütergleis und/oder Hafen) und Infrastruktur (Energie, Glasfaser, Wasser), oft mit der Möglichkeit zum 24/7-Betrieb
- Flächen für innovative Produktion und technologieorientierte Dienstleistungen:
  Gewerbeflächen in sehr gut angebundenen Standorten (ÖPNV, Bundesautobahn) mit gut ausgebauter Infrastruktur (Energie, Glasfaser)
- Flächen für Handwerksbetriebe:
  kleine bis mittelgroße Flächen an Gewerbestandorten in möglichst zentraler und/oder verkehrsgünstiger Lage
- Flächen für neue Mobilität und Flächen für die Energiewirtschaft:
  darunter Flächen zur Wärme-/Kälteerzeugung und -speicherung

[10] Der Großraum- und Schwertransport wird auf geeigneten Routen im Land Berlin organisiert, welche diese Art des Wirtschaftsverkehrs ermöglichen. Bei der Entwicklung von Gewerbestandorten sind die besonderen Infrastrukturanforderungen des Großraum- und Schwertransports zu beachten.

- Flächen für Dienstleistung, Informations- und Kommunikationstechnologie: Büroflächen in der inneren Stadt und in sehr gut erschlossenen Lagen außerhalb des S-Bahnrings

Kleinräumige Nachfrage

Der wachstumsbedingte Flächenbedarf der Berliner Unternehmen spiegelt die räumlichen Gewerbeschwerpunkte des Landes wider und schlug sich in der Vergangenheit angesichts der Kleinräumigkeit der Standortsuche auch überwiegend in diesen Schwerpunkten oder im unmittelbaren Umfeld nieder. Auch wenn steigende Bodenpreise und Flächenknappheit eine Standortverlagerung im eigenen Umfeld bisweilen unmöglich machen, bevorzugen es nach wie vor viele Unternehmen, bei Umzügen möglichst im bisherigen Umfeld zu bleiben, um ihre Kundinnen und Kunden, vor allem aber Arbeitskräfte zu halten. Für die räumliche Verteilung des künftigen endogenen Flächenbedarfs (28 Hektar im Jahr) wurden daher zwei gleich gewichtete Indikatoren herangezogen:

- Anteil des Bezirks an den gewerblichen Bauflächen in Berlin, die auch gewerblich genutzt werden
- Anteil des Bezirks an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe des Jahres 2020 in Berlin

Welcher jährliche endogene Gewerbeflächenbedarf in den Bezirken bis 2040 sich daraus ergibt, zeigt Abbildung 23. Nicht enthalten ist dort der exogene Flächenbedarf (12 Hektar im Jahr für ganz Berlin). Unternehmen, die bisher nicht in Berlin ansässig waren, haben meist auch keine räumlichen Bindungen, weshalb sie in ihrer Standortwahl relativ frei sind. Sie wählen aus den Alternativen diejenige, die ihren Anforderungen am besten entspricht. Dieser Flächenbedarf lässt sich kaum verorten und wird sich dort niederschlagen, wo Berlin attraktive und bedarfsgerechte Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann.

23| Endogener Gewerbeflächenbedarf in den Bezirken bis 2040

Bezirke	Genutzte gewerbliche Bauflächen (50 %)		SV-Besch. in Betrieben im verarb. u. Bau-gewerbe am AO 2020 (50 %)		Schlüssel	Endogener Gewerbe-flächen-bedarf p.a. (in ha)
	in ha	in %	absolut	in %		
Mitte	177,4	5,0%	13.556	7,9%	6,4%	1,5 - 2,5
Friedrichshain-Kreuzberg	28,0	0,8%	8.774	5,1%	2,9%	0,5 - 1,5
Pankow	291,7	8,2%	12.476	7,2%	7,7%	2,0 - 3,0
Charlottenburg-Wilmersdorf	112,0	3,1%	9.698	5,6%	4,4%	1,0 - 2,0
Spandau	541,6	15,2%	21.416	12,4%	13,8%	3,5 - 5,0
Steglitz-Zehlendorf	149,1	4,2%	10.823	6,3%	5,2%	1,0 - 2,0
Tempelhof-Schöneberg	578,8	16,2%	24.679	14,3%	15,3%	4,0 - 5,5
Neukölln	272,9	7,6%	16.682	9,7%	8,7%	2,0 - 3,0
Treptow-Köpenick	341,4	9,6%	16.326	9,5%	9,5%	2,5 - 4,0
Marzahn-Hellersdorf	310,2	8,7%	11.697	6,8%	7,7%	2,0 - 3,0
Lichtenberg	405,0	11,4%	7.390	4,3%	7,8%	2,0 - 3,0
Reinickendorf	359,3	10,1%	18.604	10,8%	10,4%	2,5 - 4,0
Berlin	**3.567**	**100,0%**	**172.121**	**100,0%**	**100%**	**28,0**

Quelle: SenSBW (GeFIS), AfS, eigene Berechnungen Planergemeinschaft | empirica

6 Wirtschaftliches Umfeld

Die Analysen zum StEP Wirtschaft 2040 beschreiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Trends und Entwicklungen unter dem Blickwinkel ihrer räumlichen Dimension und ihrer Auswirkungen auf Räume und Flächen.

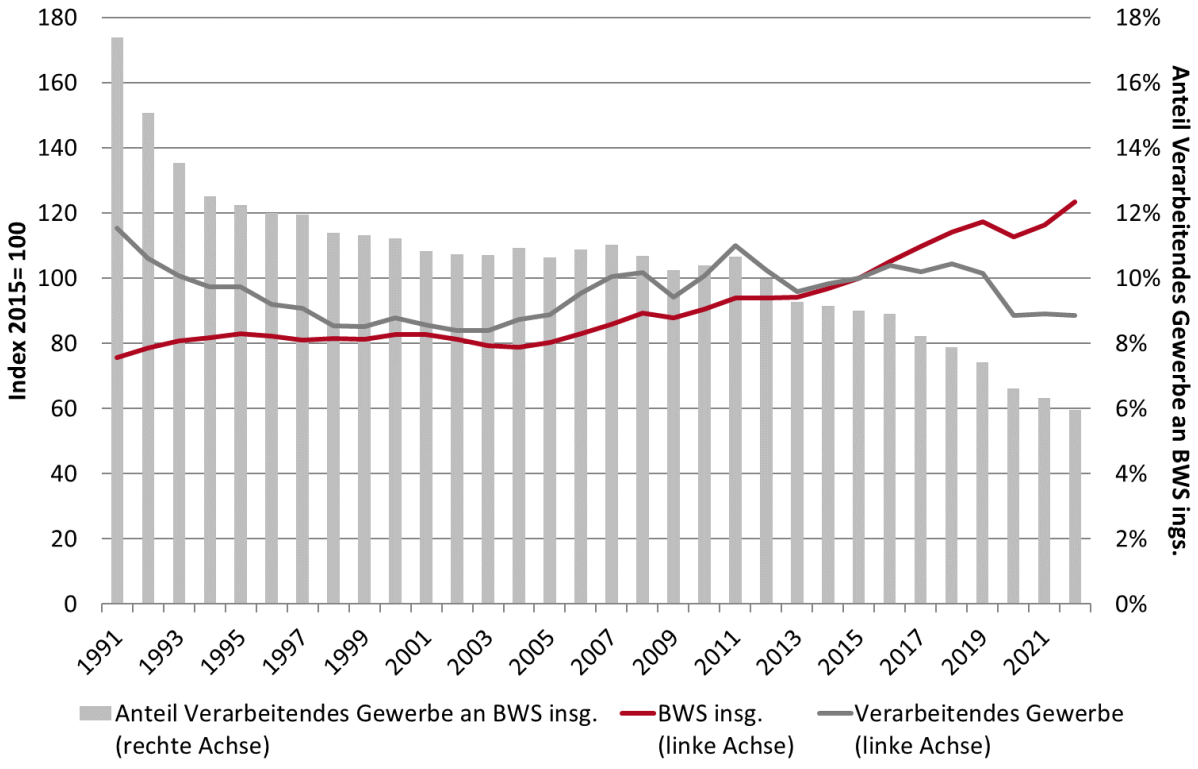
6.1 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung

Ein Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung Berlins – mit Fokus auf dem industriellen Sektor – und ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten machen deutlich, vor welchen Herausforderungen Berlin steht, und welche Unterstützung der industrielle Sektor verlangt.

6.1.1 Wertschöpfung und Beschäftigung

Der preisbereinigte Index der Bruttowertschöpfung der Berliner Wirtschaft (2015 = 100) hat sich von 76 im Jahr 1991 auf 123 im Jahr 2022 erhöht. Der größte Teil des Wachstums entfiel auf die Zeit nach 2004. Während der Kettenindex zwischen 1991 und 2004 jährlich um durchschnittlich 0,3 Prozent gewachsen ist, wuchs er in den Jahren danach durchschnittlich um 2,5 Prozent. 2020 ging die Bruttowertschöpfung in Berlin durch die Coronapandemie zurück, stieg in den Jahren 2021 und 2022 aber wieder an.

24 | Bruttowertschöpfung in Berlin (preisbereinigt, verkettet)

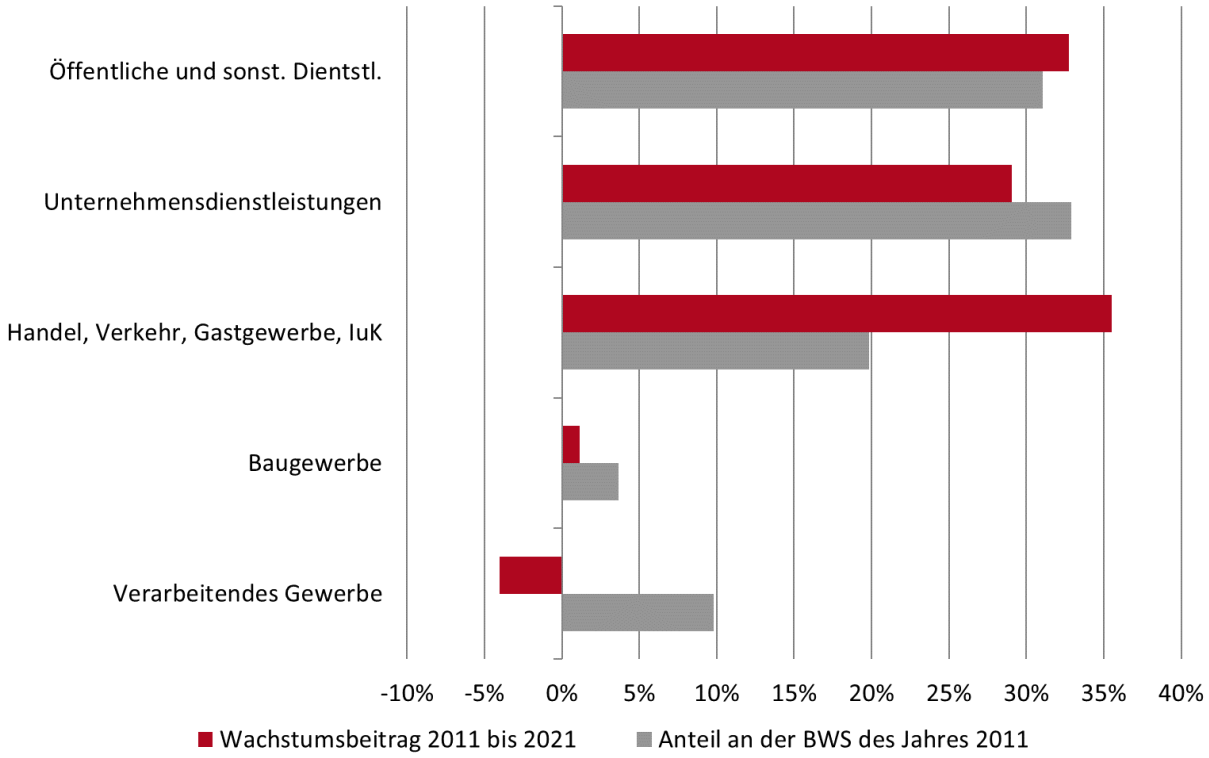


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Die nominale Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes in Berlin liegt heute mit 9,6 Milliarden Euro in etwa auf dem Niveau von 1995. Ihren Tiefpunkt erreichte die reale Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe 2003. Danach ist sie (mit Schwankungen) im Trend wieder angestiegen. 2020 ging sie dann erneut zurück und lag auch 2022 noch deutlich unter dem Mittelwert der Jahre 2010 bis 2019.

Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Wirtschaftsleistung Berlins ging von 17,5 Prozent im Jahr 1991 bis 2002 auf 10,8 Prozent zurück und blieb dann lange Zeit (von 2002 bis 2012) mit zehn bis elf Prozent konstant. Mit Einsetzen der wirtschaftlichen Dynamik und in Folge der Coronapandemie ist der Anteil auf zuletzt rund sechs Prozent gesunken. Der Beitrag des verarbeitenden Gewerbes zum Wirtschaftswachstum Berlins war somit in den vergangenen zehn Jahren negativ.

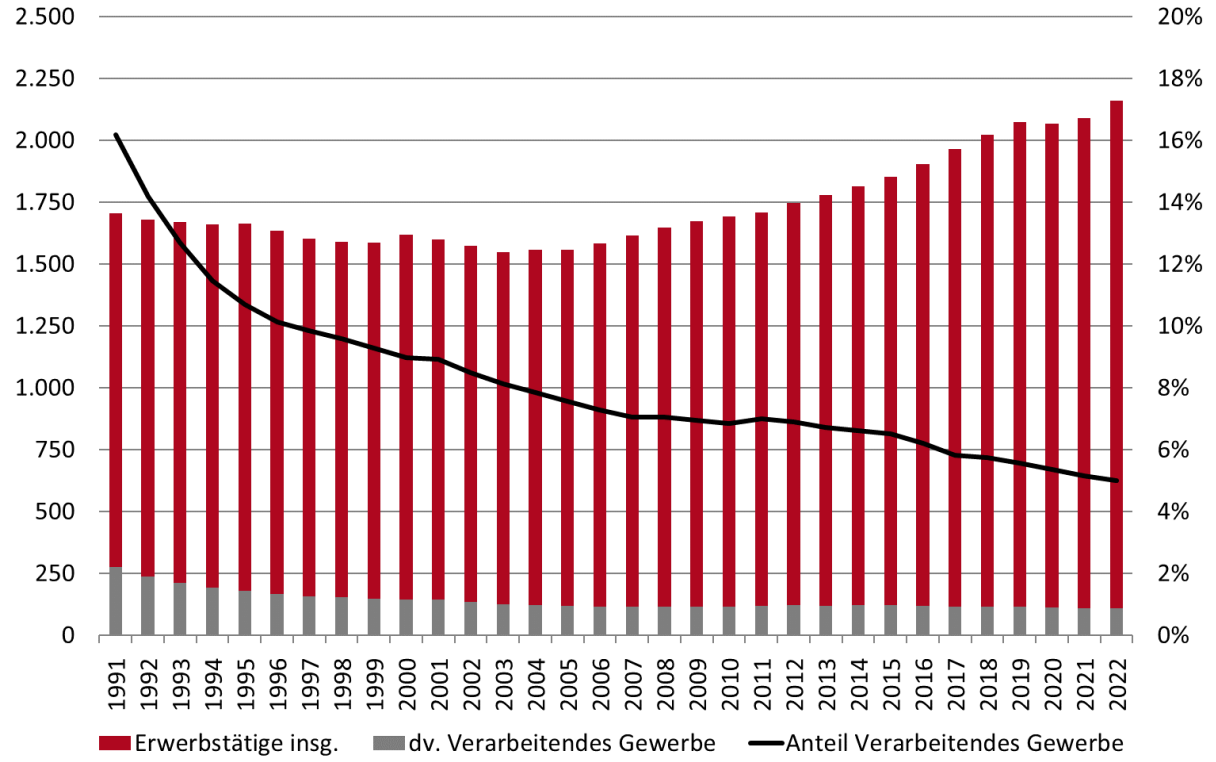
25 | Beiträge der Wirtschaftszweige zum Wirtschaftswachstum



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Die Beschäftigungsentwicklung verlief ähnlich. Seit 2003 ist die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin um fast 40 Prozent auf mittlerweile fast 2,16 Millionen gestiegen. Die Erwerbstätigkeit im verarbeitenden Gewerbe ist dagegen im selben Zeitraum um mehr als 14 Prozent zurückgegangen: auf rund 108.000 Erwerbstätige. Seit 1991 ist der Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 16 auf fünf Prozent gesunken.

26 | Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Berlin



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

6.1.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

Hochkonjunktur und Beschäftigungsaufbau gehen mit einem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel einher. In mehr als einem Viertel der 88 Wirtschaftsabteilungen (nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008) sind die Beschäftigtenzahlen seit 2008 um mehr als 50 Prozent gestiegen. Dazu gehören in erster Linie Branchen des Dienstleistungssektors, allen voran Informationsdienstleistungen und der damit verbundene Onlinehandel. Auch unternehmensnahe Dienstleistungen wie Unternehmensberatung, Rechts- und Steuerberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung oder Werbung und Marktforschung zählen zu den stark wachsenden Branchen.

In vielen dieser Wirtschaftszweige ist Berlin heute hoch spezialisiert und eine der größten Arbeitsmarktregionen Deutschlands.[11]

Die Beschäftigtenzahlen in Berlin sind in vielen Branchen deutlich stärker gewachsen als im Bundesdurchschnitt. Das gilt zum Beispiel für die Gastronomie und Post- und Kurierdienste. Die Logistik wächst in Berlin zwar ebenfalls, ihr Wachstum ist aber deutlich weniger ausprägt als das

[11] Spezialisiert bedeutet, dass eine Branche in Berlin im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlich konzentriert ist, der sektorale Beschäftigtenanteil also höher ausfällt. Gemessen wird die Spezialisierung durch die Spezialisierungsrate (auch: Lokalisationsquotient). Diese Kennziffer ist definiert als sektoraler Beschäftigtenanteil einer Region (Berlin) im Verhältnis zum Gesamtraum (Deutschland). Ein Wert unter eins bedeutet, dass die Region in dieser Branche weniger spezialisiert ist als der Gesamtraum. Ein Wert über eins markiert eine regionale Spezialisierung.

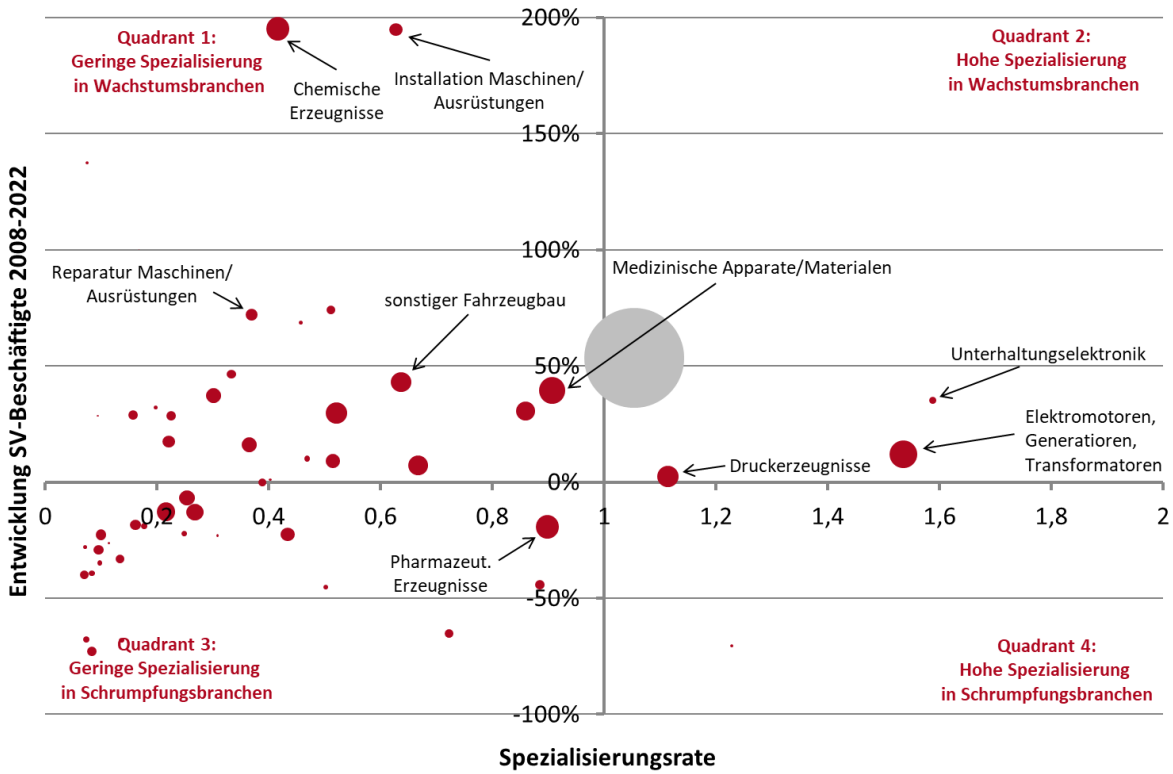
der unternehmensnahen Dienstleistungen. Berlin ist im Wirtschaftszweig Logistik nicht spezialisiert, das Land Brandenburg dagegen sehr wohl. Dort verzeichnete die Branche in den vergangenen Jahren auch ein überdurchschnittlich starkes Beschäftigungswachstum. Die Logistikbranche ist damit ein gutes Beispiel für die Aufgaben- und Arbeitsteilung in der Hauptstadtregion.

Auch Branchen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und Aufgaben der allgemeinen Daseinsvorsorge erfüllen, zählen, gemessen an ihrem sektoralen Beschäftigungsanteil, zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen Berlins. Beispiele sind der Einzelhandel (Etwa einer von 13 Arbeitsplätzen in Berlin entfällt auf diesen Wirtschaftszweig!), die öffentliche Verwaltung, das Bildungs- oder Gesundheitswesen, weite Teile des Baugewerbes, die Energie- und Wasserversorgung und in Teilen das Gastgewerbe. Beschäftigungsniveau und -entwicklung in diesen Branchen haben eine starke demografische Komponente. Angesichts des Bevölkerungswachstums in Berlin tragen viele lokale Wirtschaftszweige zum Beschäftigungsaufbau bei, im Vergleich zu den unternehmensnahen Dienstleistungen allerdings nicht immer überproportional.

Im verarbeitenden Gewerbe dagegen ist die Beschäftigung seit 2008 ungefähr konstant geblieben. Die relative Schwäche der Industrie in Berlin drückt sich in der geringen Spezialisierungsrate der meisten industriellen Wirtschaftszweige aus. In Abbildung 27 liegen nur wenige Punkte in den Quadranten zwei und vier. Auch der sehr geringe Beschäftigtenanteil von knapp sieben Prozent weist darauf hin. Er zeigt sich daran, dass die roten Punkte der verarbeitenden Branchen im Vergleich zum grauen des Einzelhandels sehr klein sind. Außer Acht gelassen werden dabei allerdings die Umsatzentwicklungen.

Abbildung 27 verdeutlicht den Strukturwandel im industriellen Sektor. Seit 2008 haben mehr Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes ihr Beschäftigungsniveau aufgebaut als abgebaut. In der Summe war die Bilanz ausgeglichen. Hohe Wachstumsraten verzeichneten beispielsweise die Installation und Reparatur von Maschinen und Ausrüstungen, die Herstellung von medizinischen Apparaten und Materialien, der sonstige Fahrzeugbau oder die chemische Industrie.

27 | Spezialisierung und Wachstum des verarbeitenden Gewerbes in Berlin
anhand der Beschäftigung, differenziert nach Wirtschaftsgruppen (Dreisteller)

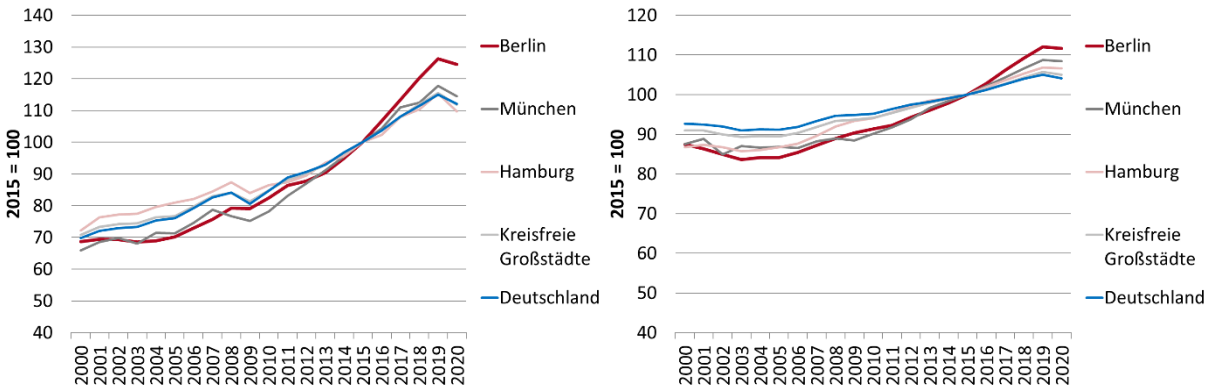


Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige dar - gemessen an der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und an der Spezialisierungsrate (sektoraler Beschäftigtenanteil).
Vergleichsmaßstab für die Bedeutung der Branchen des verarbeitenden Gewerbes ist der Einzelhandel (grauer Kreis).
Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

6.1.3 Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten

Die Berliner Wirtschaft wächst seit der Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009 stärker als die Wirtschaft in anderen deutschen Großstädten. Der nominale Anstieg der Bruttowertschöpfung seit 2015 liegt mit fast 25 Prozent deutlich über den Werten der Städte München und Hamburg und auch über dem Durchschnitt aller kreisfreien Großstädte. Die Erwerbstätigkeit hat sich vergleichbar entwickelt, wenn auch etwas weniger dynamisch.

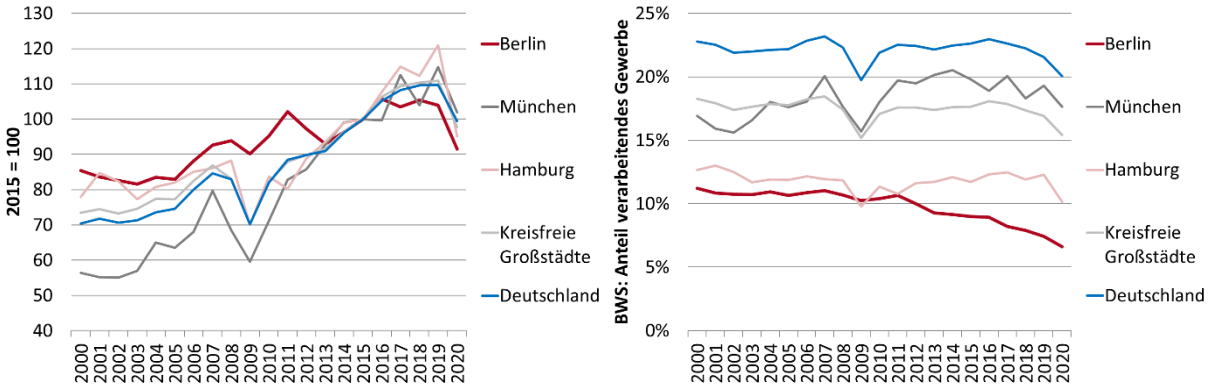
28 | Wirtschaftsentwicklung deutscher Großstädte (li: Bruttowertschöpfung, re: Erwerbstätigkeit)



Quellen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL), eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Dagegen bleibt die wirtschaftliche Entwicklung des industriellen Sektors in Berlin seit 2015 hinter der in anderen Großstädten zurück. 2020 ging die Bruttowertschöpfung (BWS) im verarbeitenden Gewerbe fast überall in Deutschland merklich zurück und lag ähnlich niedrig wie nach der Finanzkrise 2009. In Berlin war der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung dagegen noch deutlich niedriger als 2009.

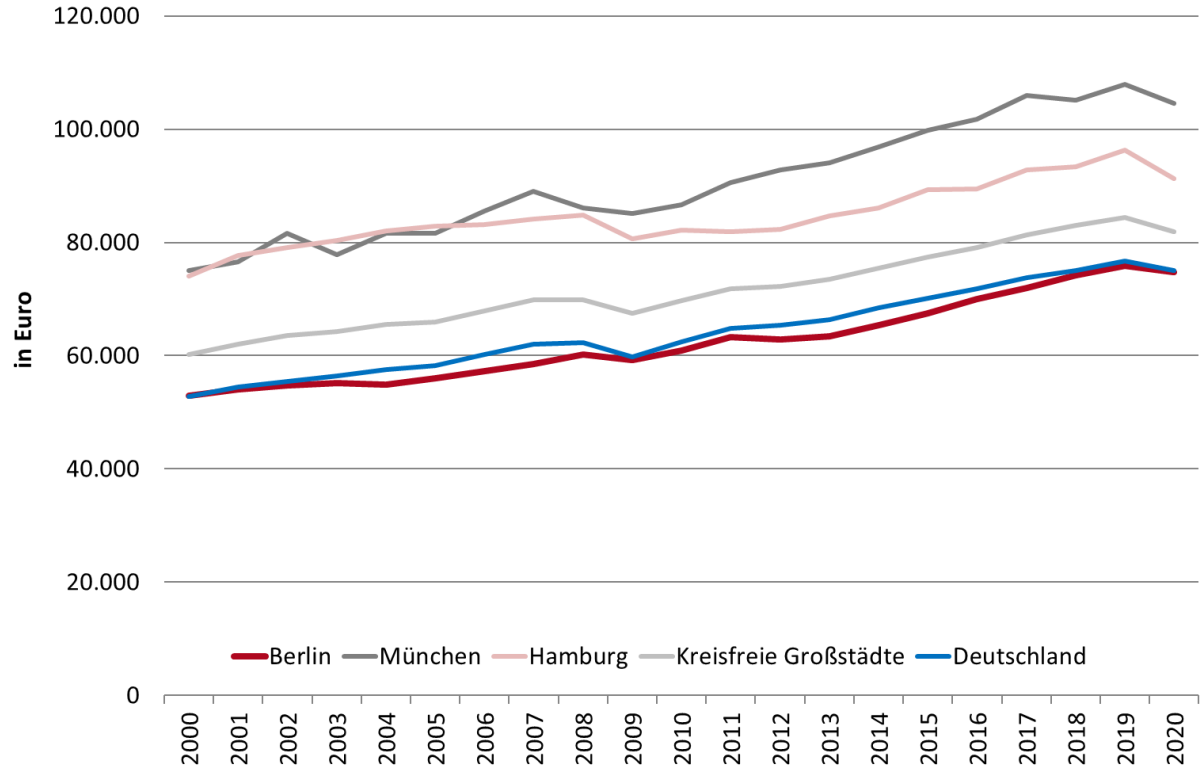
29 | Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes im Vergleich der Großstädte (links BWS, rechts Anteil BWS verarbeitendes Gewerbe an BWS insgesamt)



Quellen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL), eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Trotz hoher Wachstumsraten bleibt also die Produktivität der Berliner Wirtschaft – gemessen an der Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandprodukt) je erwerbstätiger Person – hinter den anderen deutschen Großstädten zurück. Der Grund liegt in der vergleichsweise geringen Bedeutung der Industrie, die generell eine sehr hohe Produktivität hat. Die absoluten Abstände haben sich seit 2015 etwas verringert, weil in Berlin die Beschäftigung in Wirtschaftszweigen mit höherer Produktivität zugenommen hat.

30 | Bruttoinlandsprodukt je erwerbstätiger Person



Quellen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL), eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

6.1.4 Künftige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung

Wie sich globale wirtschafts- und gesellschaftspolitische Entwicklungen wie der Brexit, der zunehmende Protektionismus oder die restriktivere Geld- und Zinspolitik der Europäischen Zentralbank auf die wirtschaftliche Entwicklung Berlins auswirken werden, lässt sich gegenwärtig kaum abschätzen. Nach fast einem Jahrzehnt konjunkturellen Aufschwungs befindet sich Deutschland in einer Phase, in der die Wirtschaftsleistung stagniert oder sogar zurückgeht.

Für die Zukunft erwarten viele Akteurinnen und Akteure der Wirtschaft wieder eine positive Entwicklung. Das strukturelle Wachstum scheint trotz zunehmender Konjunkturrisiken anzuhalten. Ein weiterer Anstieg der Wachstumsraten zeichnet sich allerdings nicht ab, weil immer stärkere Angebotsengpässe die konjunkturelle Dynamik bremsen. Das gilt beispielsweise für die Bauindustrie oder unternehmensnahe Dienstleistungen und schließt den zunehmenden Fachkräftemangel ein. Limitierender Faktor auf dem Arbeitsmarkt werden in Zukunft weniger die Stellenangebote der Unternehmen sein, sondern vielmehr die Arbeitsnachfrage durch Menschen im erwerbsfähigen Alter.

In diesem Zusammenhang erscheint es plausibel und sinnvoll, die künftige langfristige Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen aus der Perspektive des Arbeitskräfteangebots zu betrachten. Die entscheidende Determinante, so die These, dürfte die demografische Entwicklung auf Angebotsseite sein – und weniger die unternehmerische Nachfrage nach Arbeitskräften.

Ausgangspunkt der Erwerbstätigenprojektion ist die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 -2040 (mittlere Variante).

Untere Variante (Status quo)

Unter der Annahme einer bis 2040 unveränderten Erwerbsbeteiligung und Erwerbslosenquote und eines unveränderten Pendlersaldos wird die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort Berlin von rund 2,16 Millionen im Jahr 2022 bis 2028 leicht (um 14.000) abnehmen und anschließend bis 2040 wieder um 33.000 auf rund 2,18 Millionen ansteigen.

Mittlere Variante (steigende Erwerbsbeteiligung/-tätigkeit)

Steigt die Erwerbsbeteiligung jüngerer wie älterer Menschen und die Erwerbsbeteiligung von Frauen weiter an, und geht die Erwerbslosigkeit weiter zurück, erhöht sich die Zahl der Erwerbstägigen von 2022 bis 2040 um rund 165.000 oder acht Prozent.

Obere Variante (steigende Erwerbsbeteiligung/-tätigkeit und zunehmender Pendlersaldo)

Die untere und mittlere Variante gehen von einem konstanten Pendlersaldo aus. In der Vergangenheit ist aber auch die Bevölkerung im Berliner Umland gewachsen. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg wird sie bis mindestens 2030 weiter zunehmen. Diese Zunahme wird überwiegend aus Berlin gespeist, aber auch durch Zuwanderung aus dem Ausland. Viele, die im Umland wohnen, arbeiten in Berlin. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Pendlersaldo Berlins gegenüber dem Umland weiter steigen wird. Danach ergibt sich bis 2040 ein Zuwachs von rund 255.000 Erwerbstätigen am Arbeitsort Berlin.

Im Vergleich zu den Wachstumsjahren seit 2005 (durchschnittlich 35.000 neue Erwerbstätige im Jahr) schwächt sich die Dynamik des Beschäftigungsaufbaus im Trend in allen drei Varianten ab. In der oberen Variante wären es noch rund 14.200 zusätzliche Erwerbstätige pro Jahr. In der konjunkturellen Entwicklung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es bis 2040 auch Jahre geben wird, in denen die Erwerbstätigkeit wieder zurückgeht – wie es auch im Jahr 2020 als Folge der Corona-Pandemie der Fall war. Das absolute Beschäftigungswachstum in der oberen Variante entspricht ungefähr dem langjährigen Mittel des Zeitraums 1991 bis 2022 (ein Plus von 14.700 Erwerbstätigen pro Jahr). Ein noch stärkerer Beschäftigungsanstieg würde eine Nettozuwanderung voraussetzen, die über die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsprognose hinausgeht.

31 | Projektionsszenarien zur Erwerbstätigkeit in Berlin bis 2040

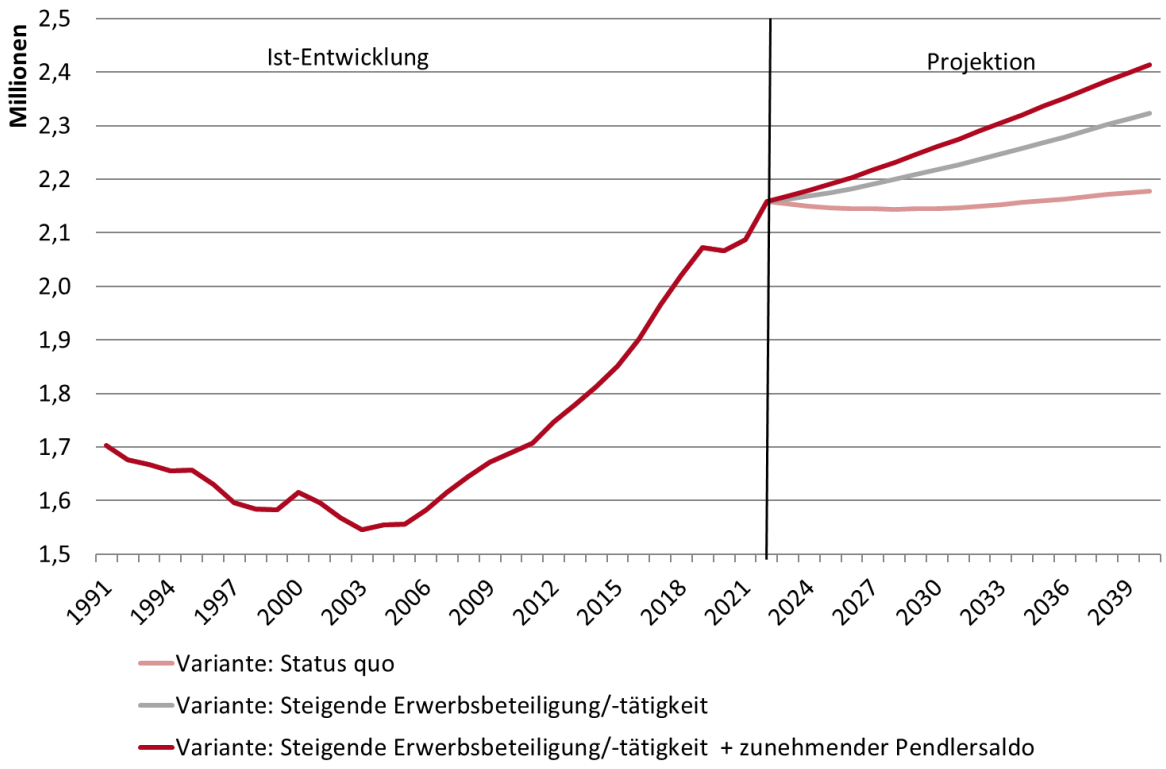


Abbildung 32 differenziert die qualifizierten Ergebnisse der Trendprojektion nach Branchen. Dafür wurden Anteilsverschiebungen zwischen den Branchen aus der Vergangenheit per Regressionsanalyse fortgeschrieben und die Werte (wo nötig) unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der in Kapitel 5.2 beschriebenen Trends korrigiert.

32 | Trendprojektion Erwerbstätige nach Branchen

Branche	Trend (absolute Entwicklung)
verarbeitendes Gewerbe, Energie-/Wasserversorgung	→
Baugewerbe	→ / ↗
Logistik/Lagerhaltung	↗
Forschung/Entwicklung, Medien	↑
(Einzel-)Handel	↘ / →
unternehmensnahe Dienstleitungen	↑
öffentliche Dienstleistungen	↗
soziale Dienstleistungen	↑
übrige Wirtschaftszweige	↗

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Demnach setzt sich das Beschäftigungswachstum in vielen Branchen fort – vor allem bei den unternehmensnahen und sozialen Dienstleistungen. Die Beschäftigung im industriellen Sektor bleibt auch künftig im Trend eher konstant. In der Logistik ist von einem anhaltenden leichten Beschäftigungsaufbau auszugehen, während die Beschäftigung im Handel stagnieren oder sogar leicht zurückgehen dürfte.

Die Ergebnisse zeigen die aus heutiger Sicht wahrscheinliche Entwicklung. Sie sind damit keine Sollzahlen, sondern eine Grundlage, um zu handeln und die künftige Richtung zu beeinflussen. In diesem Sinne verfolgt die Berliner Wirtschaftspolitik ausdrücklich das Ziel, die Beschäftigung im industriellen Sektor entgegen der Trendprojektion zu steigern. Dafür gilt es, Rahmenbedingungen zu schaffen, zu denen auch die Liegenschaftspolitik für gewerbliche Bauflächen gehört.

6.2 Wie wirken Trends und Strukturwandel räumlich?

Trends der Stadtentwicklung, wirtschaftliche Trends und wirtschaftlicher Strukturwandel werden für die Stadtentwicklungsplanung relevant, wenn sie die räumliche Struktur der Nutzungen beeinflussen – sei es, indem sie sich auf die räumliche Nachfrage nach Wirtschaftsflächen auswirken, oder indem sie räumliche Flächen- und Nutzungsansprüche verändern. Die Trends sind im Konzept des StEP Wirtschaft 2040 berücksichtigt, um solche Auswirkungen entsprechend der Leitlinien zu steuern. Unterschiedliche, teils veränderte Ansprüche, die aus den Trends resultieren, werden im Einklang gestaltet.

Trends beschreiben Veränderungen im größeren gesellschaftlichen Kontext. Megatrends bezeichnen besonders tiefgreifende, globale Veränderungen in Gesellschaft, Arbeitsleben, Ökonomie oder Kultur. Nicht alle Trends (und Megatrends) haben räumliche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Aktivitäten in der Stadt oder im Kontext von Stadt und Umland. Trends und Wirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels unterscheiden sich in ihrer räumlichen Reichweite, angefangen bei den Makrostandorten im Kontext des nationalen und internationalen Metropolenwettbewerbs, über den nationalen und regionalen Kontext der Stadt-Land-Beziehungen bis zu kleinräumigen Auswirkungen auf Gewerbestandorte im Stadtgebiet.

Globalisierung und Glokalisierung

Selbst für Unternehmen, die auf dem Weltmarkt agieren, spielt die lokale Einbettung eine Rolle (Glokalisierung), da für ihren Erfolg zum Beispiel die räumliche Nähe zu anderen Marktteilnehmenden und persönliche Kontakte von Bedeutung sein können (externe Agglomerationseffekte).

Als global vernetzter Standort der exportorientierten Wirtschaft misst sich Berlin mit anderen Städten im In- und Ausland. Für die Flächenplanung, die landeseigenen Entwicklungsakteurinnen und die Wirtschaftsförderung des Landes ist das gleichbedeutend mit der Aufgabe, Standorte im internationalen Wettbewerb zu entwickeln und zu positionieren. Gefragt sind also Standorte, die

sich unter anderem durch die Vernetzung von Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, durch attraktive Gestaltung und durch Urbanität und komplementäre Nutzungsmischung auszeichnen.

Ereignisse wie die Coronapandemie und der russische Angriff auf die Ukraine haben viele Lieferketten gestört und teils zu Produktions- und Versorgungsengpässen geführt. Hinzu kommen die noch nicht absehbaren Folgen des wieder aufgeflammten Nahostkonflikts. In der Folge gibt es sowohl auf der Ebene des einzelnen Unternehmens, als auch auf politischer Ebene Bestrebungen, die ökonomischen Abhängigkeiten von Dritten zu verringern. So wird die Lagerhaltung am Produktionsort wieder ausgebaut, und wichtige Produkte wie Medikamente oder Chips sollen wieder in der EU produziert werden. Werden diese Pläne umgesetzt, erhöht das auch in Berlin den Bedarf an Produktions-, Lager- und Logistikflächen.

Fachkräftemangel

Die unverändert günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der demografische Wandel erhöhen die Freiheit der Arbeitskräfte in der Wahl ihres Wohn- und Arbeitsorts. Damit kehrt sich ein Wirkungszusammenhang, der aus der Vergangenheit bekannt war, um: Nicht mehr die Arbeitskräfte wandern zu den Unternehmen, sondern die Unternehmen suchen ihren Standort immer mehr nach der Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus. Auch Industrie- und Gewerbeunternehmen bevorzugen zunehmend großstadtnahe Lagen mit guter Verkehrsanbindung, um dort längerfristig aus dem Potenzial hochqualifizierter Fachkräfte zu schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben zu können. Beispiele sind die Ansiedlungen von Tesla im Berliner Umland und von Intel in Magdeburg. Binnenwanderung ist immer weniger Folge regionaler Wachstumsunterschiede, sondern mehr und mehr Ursache unterschiedlicher regionaler Wachstumspotenziale.

Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit einer Region wird in Zukunft noch mehr davon abhängen, ob sie als Wohnort attraktiv ist. Gesellschaftliche Veränderungen, wie die Möglichkeit, mobil oder im Homeoffice zu arbeiten, verstärken diesen Trend noch. Berlin ist in dieser Hinsicht vor allem für junge Menschen attraktiv. Die Zuwanderungsintensität nimmt aber wie in München seit einigen Jahren ab – auch infolge steigender Preise vor allem für das Wohnen. In den vergangenen Jahren war nur der Wanderungssaldo mit dem Ausland positiv. Gleichzeitig verstärkt das demografische und wirtschaftliche Wachstum die Flächenkonkurrenzen verschiedener Nutzungen.

Dass Wirtschafts- wie auch Wohnflächen immer knapper werden, sind zwei Seiten derselben Medaille. Ziel der integrierten Stadtentwicklungsplanung ist es deshalb, die Attraktivität Berlins sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort zu sichern. Wesentliche Voraussetzung dafür ist die Verfügbarkeit von hinreichend Flächen für Wirtschaft und Wohnen, um die Kosten (als einen Faktor der Attraktivität) möglichst gering zu halten.

Nachhaltige Entwicklung und Anpassung an den Klimawandel

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen haben das Nachhaltigkeitsbewusstsein von Unternehmen verändert. Wenn Unternehmen Verantwortung für die Gesellschaft übernehmen (Corporate Social Responsibility), kann das eine Strategie sein oder sich unmittelbar aus der Unternehmenskultur ergeben. Häufige Motivationen, nachhaltig zu wirtschaften, sind Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion. Das Label Nachhaltigkeit ist einerseits zum Imagefaktor geworden und dient anderseits der Zielgruppenorientierung von Städten und Wirtschaftsstandorten. Green Moabit, CleanTech Marzahn oder Berlin TXL – Urban Tech Republic verdeutlichen das.

Konkret bedeutet das unter anderem einen sparsameren Umgang mit Flächen, weniger Versiegelung von Flächen oder die Flächenentsiegelung an geeigneten Stellen, mehr Flächeneffizienz (in Neubau und Bestand) und die vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen (Flächenrecycling, Innen- vor Außenentwicklung).

Gleichzeitig werden Flächen für Erzeugung, Transport und Vertrieb erneuerbarer Energien gebraucht (vor allem für Photovoltaik- und Windkraftanlagen, aber auch für Umspannwerke oder Ladesäulen für E-Mobilität). Weiterhin sind Anpassungen an den bestehenden Gewerbestandorten notwendig, um den Auswirkungen des Klimawandels (wie mehr Hitze im Sommer oder mehr Starkregen) zu begegnen.

Hybridisierung von Produktion und Dienstleistung in der Wissensgesellschaft

Durch den technologischen Wandel wächst die Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen in Industrie und Gewerbe weiter. Dadurch erhalten hybride Geschäftsmodelle Auftrieb, die Industrieprodukte und Dienstleistungen verzahnen, um zusätzliche Wertschöpfungen zu generieren.

Das Outsourcing, das zur zunehmenden Verflechtung von Industrie und Dienstleistungen führt, ist gesamtwirtschaftlich ein überwiegend statistischer Effekt. Dem Wachstum auf der Dienstleistungsseite steht eine gedämpfte Entwicklung der industriellen Seite gegenüber: Die Industrie generiert Wachstum für die unternehmensnahen Dienstleistungen.[12]

Einen Trend zum Outsourcing gibt es auch in der Logistik. Ein nicht unerheblicher Teil des Wachstums im Logistiksektor resultiert daraus, dass Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handels ihren Werksverkehr ausgelagert haben.

---

[12] Die (wissensbasierte) Industrie ist eine wichtige Kundin für die Dienstleistungsbranche und wichtigste Abnehmerin wissensbasierter Dienste: 22,5 Prozent der Beschäftigung in unternehmensnahen Dienstleistungen werden durch die Industrie ausgelöst. (Edler, D. und Eickelpasch, A.: Die Industrie – ein wichtiger Treiber der Nachfrage nach Dienstleistungen. In: DIW Wochenbericht Nr. 34/2013 vom 21. August 2013, Seiten 16-23) Für die Industrie in der Metropolregion Hamburg wurde ein Beschäftigungsmultiplikator der Industrie von 1:2 ermittelt, das heißt: Eine zusätzlich beschäftigte Person in der Industrie führt zu zwei weiteren Beschäftigten in anderen Wirtschaftszweigen der Wertschöpfungskette, davon eine Person in der Metropolregion und eine weitere im restlichen Bundesgebiet. (Kowalski, J. und Teuber, M-O.: Die Bedeutung des industriellen Sektors in der Freien und Hansestadt Hamburg. In: HWWI Policy Report Nr. 19. Hamburg 2013)

Ein starker industrieller Sektor fördert damit Entwicklung und Wachstum in angelagerten Sektoren. Die Standort- und Flächenpolitik unterstützt das durch die räumliche Nähe gewerblicher Standorte zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen, und indem sie an den Zukunftsorten Industrie und unternehmensnahe, forschungs- und wissensintensive Dienstleistungen sektorenübergreifend vernetzt.

Sehr viel stärker an Bedeutung gewinnen wird in Zukunft das Thema Aus- und Weiterbildung. Weil Automatisierung und Komplexität der Produktion zunehmen und sich Produktionsabläufe ändern, steigen die Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeitenden. Die erforderlichen Anstrengungen in Forschung und Entwicklung und in Aus- und Weiterbildung können zu zusätzlichem Flächenbedarf führen – in den Unternehmen selbst, bei Spin-offs oder bei neu gegründeten Unternehmen im Bildungsbereich.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Die digitale Transformation hat eine leistungsfähige IT- und Dateninfrastruktur zu einem äußerst wichtigen Standortfaktor für Industrie und Gewerbe gemacht. Industrie 4.0 dürfte eher die Anforderungen an Gewerbeimmobilien verändern, als die an den Standort an sich. Die räumliche Nähe von industrieller Produktion und Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnik ist keine zwingende Voraussetzung mehr, um vom Prozess der Digitalisierung zu profitieren. Entscheidender sind vielmehr Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die räumliche Konzentration und Diversität von Unternehmen der Information- und Kommunikationstechnik.

Urbane Produktion und Individualisierung

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach kleineren Flächen in urbanen Lagen für neue gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, IT- und Kreativwirtschaft gestiegen. Zu diesen Formen gehören Open Creative Labs, Inkubatoren und Makerspaces. Dabei überlagern sich mehrere Trends.

In Zusammenhang mit Digitalisierung und Industrie 4.0 wird vielfach eine „Rückkehr der Produktion in die Stadt“[13] diskutiert. Der Begriff urbane Produktion steht dabei für die „Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten Gebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt“.[14] Diese Art der Produktion findet sich oft in innerstädtischen Lagen und gemischt genutzten Quartieren mit gewerblicher Prägung. Unterstützt wird dieser Trend von einer zunehmenden Individualisierung der Nachfrage. Das führt zu einer kundenorientierten, kleinteiligeren Produktion, die eine stärkere Interaktion mit den Kunden und Kundinnen und eine wachsende Nachfrage nach kleinteiligen, urbanen Standorten

13 Läpple, Dieter: Produktion zurück in die Stadt? In: Martin Kronauer und Walter Siebel (Hrsg.): Polarisierte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt 2013, S. 129-149.

14 Brandt, Martina, Stefan Gärtner und Kerstin Meyer: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. Institut Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen, Bocholt, Recklinghausen, Forschung Aktuell 08-2017, S. 1.

nach sich zieht. Neue Technologien und Spezialisierungen erlauben eine dezentrale Produktion und versprechen eine effizientere Raumnutzung als in herkömmlichen, großflächigen Industriebetrieben. Häufig handelt es sich bei dieser neuen Form der urbanen Produktion um recht hochpreisige Produkte mit hoher Wertschöpfung pro Fläche und/oder um Produkte, deren Herstellung und Verkauf sich kombinieren lassen.[15] Beispiele sind Mode und Textilien, Möbel, Lebensmittel, optische und elektronische Spezialgeräte (inklusive 3-D-Drucker und im 3-D-Druck hergestellte Produkte). Darüber hinaus besteht weiter eine Flächennachfrage durch die klassische urbane Produktion, also Handwerksbetriebe, die auch Reparaturen erledigen. Der Nachfrage des Handwerks nach kleingewerblich nutzbaren Flächen in urbanen Lagen stehen vielfältige Hemmnisse gegenüber. Sie reichen von der Verfügbarkeit und dem Preisniveau geeigneter Flächen über das vorhandene Planungsrecht bis hin zu oft spezifischen Nutzungsansprüchen.

Industrielle Transformation und Knappheit an Industrieflächen

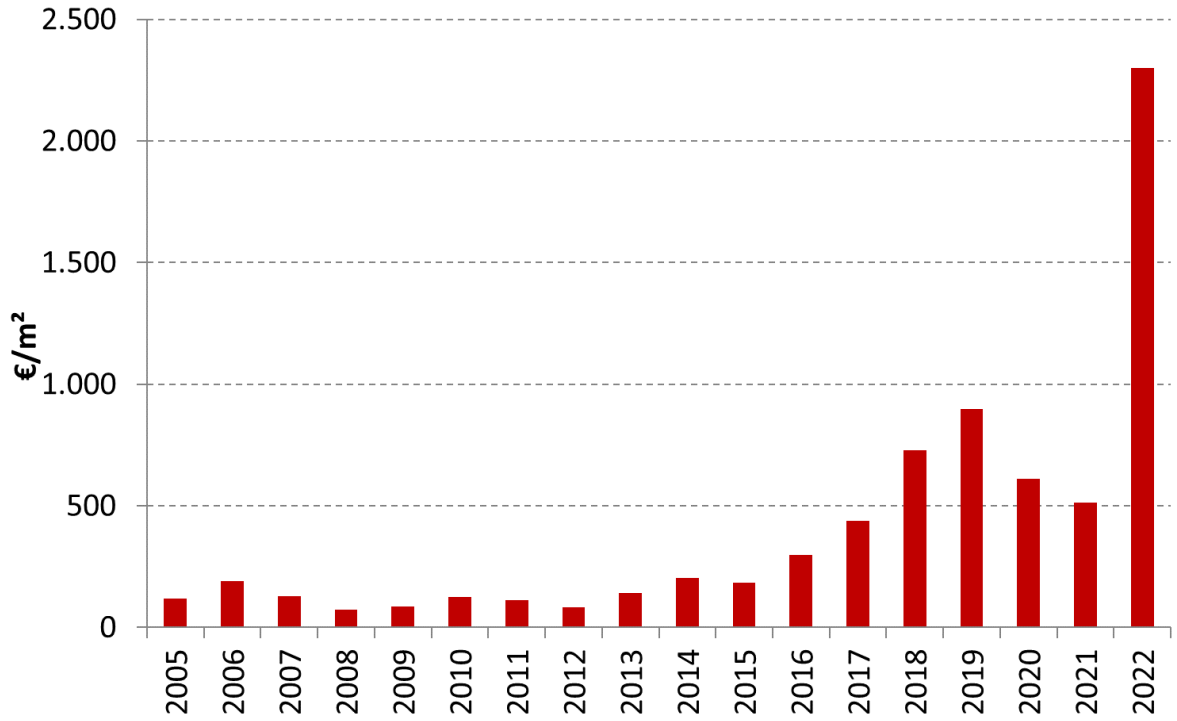
Parallel zur Nachfrage nach kleinteiligen und innenstadtnahen Flächen für die urbane Produktion gewinnt die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Industrieflächen im Zuge industrieller Transformation besonders im Automobil- und Energiebereich oder der Digitalisierung an Bedeutung. Die (geplanten) Produktionsstätten von Batteriezellen und Computerchips an mehreren Standorten in Deutschland und die Gigafactory 4 von Tesla im Berliner Umland sind Beispiele dafür. Der Mangel an geeigneten und bezahlbaren Industrieflächen in vielen Großstadtregionen führt teils dazu, dass die ansiedlungswilligen Unternehmen verkehrsgünstige Standorte außerhalb der traditionellen großstädtischen Wirtschaftsräume ins Auge fassen. Ähnliche Prozesse dürften in Zyklen auch in Zukunft zu erwarten sein. Flächen für industrielle Großansiedlungen vorzuhalten, hat damit als Instrument der Planung durchaus Berechtigung – selbst wenn zwischen Flächendarstellung und tatsächlicher Ansiedlung Jahrzehnte liegen können. Entsprechend große Flächenreserven gibt es in Berlin nicht mehr. Die Flächenvorsorge für solche Zwecke sollten die Länder Berlin, Brandenburg und die Umlandkommunen deshalb gemeinsam treffen.

15 Vgl. Duca, David u.a.: Standorte für urbane Produktion und Retail. Ein Leitfaden für Produzierende, Immobilienentwicklerinnen und die öffentliche Hand. Zürich 2021. Verfügbar unter: madeinzurich.cdn.prismic.io/madeinzurich/eed8061c-961c-44ed-817f-e383c7269643_210106+SUPR+Download+DSweiss.pdf

6.3 Bodenpreisentwicklung

Werden Flächen knapper, steigen die Preise. Der Geldumsatz je Quadratmeter verkaufter unbebauter Gewerbefläche hat sich seit 2005 auf weit über 2.000 Euro im Jahr 2022 vervielfacht.

33 | Geldumsatz je Quadratmeter Fläche aus dem Verkauf unbebauter Gewerbeflächen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückwerte Berlin empirica | Planergemeinschaft

Vor allem in der inneren Stadt sind die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen (auch solche in EpB-Gebieten) stark gestiegen. Eine Verdopplung oder Verdreifachung seit 2018 ist in diesen Lagen eher die Regel als die Ausnahme. Für produktionsorientierte Nutzungen kommen diese Standorte nicht mehr in Frage. Das produzierende Gewerbe ist oft flächenintensiver, und seine Betriebe sind noch dazu meist weniger zahlungskräftig. Mittlerweile haben die Bodenrichtwerte in einzelnen Lagen wie dem Moritzplatz in Kreuzberg 5.000 Euro pro Quadratmeter und mehr erreicht. Das ist das Preisniveau hochverdichteter Büro- und Dienstleistungsstandorte.

Auch die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen in vielen EpB-Gebieten und an anderen Standorten der äußeren Stadt haben sich zwischen 2018 und 2022 verdoppelt und verdreifacht. Das Preisniveau lag Anfang 2022 überwiegend bei 200 bis 350 Euro pro Quadratmeter. In stark dienstleistungsorientierten und in sehr zentralen EpB-Gebieten (wie 2: Fennstraße, 3: Humboldthain oder 19: Forckenbeckstraße) erreichen die Bodenrichtwerte sogar bis zu 7.000 Euro pro Quadratmeter.

6.4 Räumliche Dimension wirtschaftlicher Schlüsselbereiche

Verarbeitendes Gewerbe und verarbeitende Industrie auf der einen, und Büros (als Ausdruck der Flächennachfrage im Dienstleistungssektor) auf der anderen Seite sind zwei Schüsselbranchen der Berliner Wirtschaft. Aus der Analyse dieser beiden Märkte lässt sich der Handlungsbedarf gerade in Sachen Flächenvorsorge ableiten.

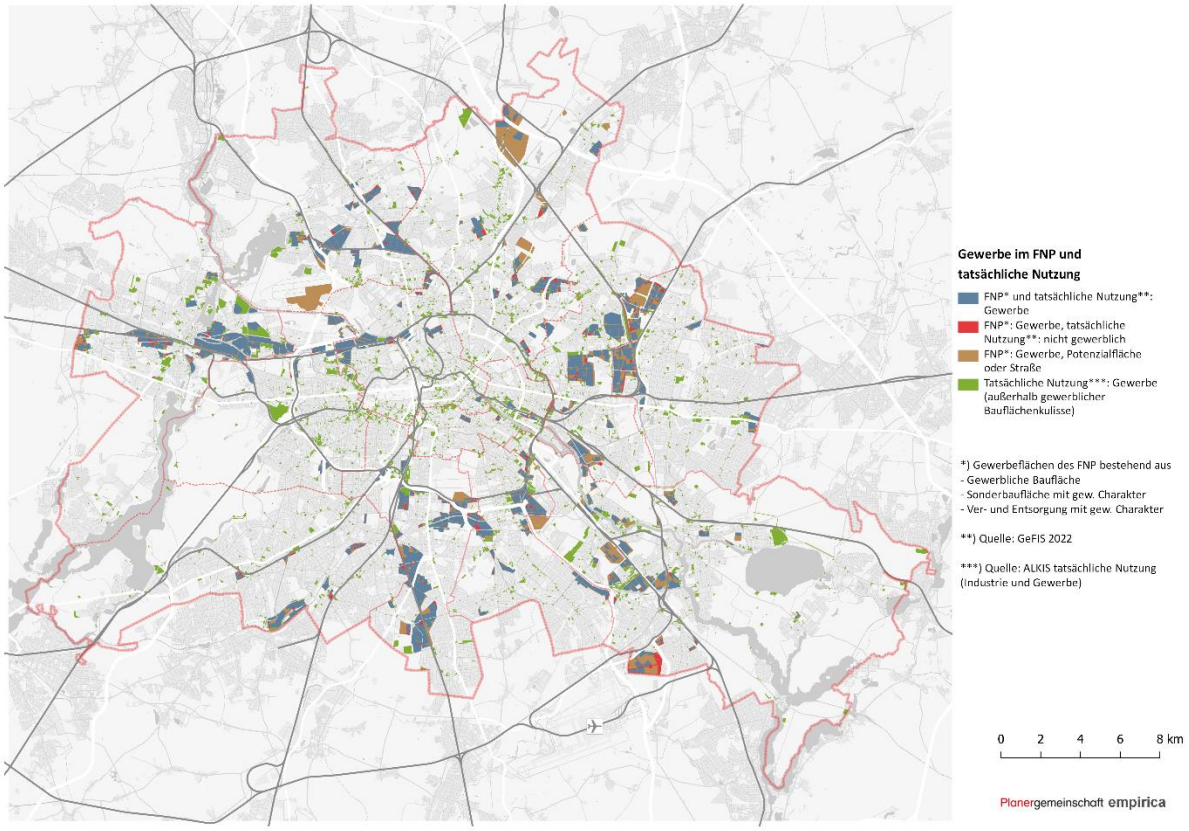
6.4.1 Verarbeitendes Gewerbe und verarbeitende Industrie

Auf makroökonomischer Ebene hat die Analyse gezeigt: Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe stagniert und sein Anteil an der Beschäftigung sinkt. Der Bedeutung, die die Industrie für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins hat, wird das aber nicht gerecht. Die Industrie ist als Innovationstreiberin hochrelevant und – infolge der Hybridisierung – auch ein Wachstumsmotor für angelagerte Wirtschaftszweige wie die unternehmensnahen Dienstleistungen (einschließlich der Informations- und Kommunikationstechnik und der Logistik). Sie leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum der Stadt.

Gleichzeitig hält der Strukturwandel in der Berliner Industrie an. Neben Branchengrößen wie Siemens, BMW oder der Stadler Rail treten zunehmend viele noch sehr kleine, aber innovative Unternehmen mit junger Produktpalette in Erscheinung – in Branchen mit guten Wachstumsperspektiven wie der Elektrotechnik, Energieerzeugung und -verteilung, Pharmazie oder Medizintechnik. Der etablierte Standort Adlershof und Zukunftsorte wie der CleanTech Marzahn, Berlin TXL – Urban Tech Republic, der EUREF-Campus Berlin oder Siemensstadt Square stehen für diese Entwicklung.

4.360 Hektar gewerbliche Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan dar. Sie bieten ein breites Spektrum an Typen und Größen, gewachsenen und neuen Standorten mit und ohne Wissenschafts- und Forschungsbezug. Trotz dieser Vielfalt findet sich gewerbliche Nutzung in hohem Maße auch außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse, vor allem in den gewerblich geprägten Mischgebieten der inneren Stadt. Beispiele sind das Gebiet der General-Pape-Kaserne in Tempelhof-Schöneberg (eine M2-Fläche), der Bouché Gewerbepark in Alt-Treptow oder die rund 180 Gewerbehöfe, die es allein im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt. Auf rund 3.300 Hektar Fläche jenseits der gewerblichen Bauflächenkulisse finden sich Industrie- und Gewerbenutzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen.

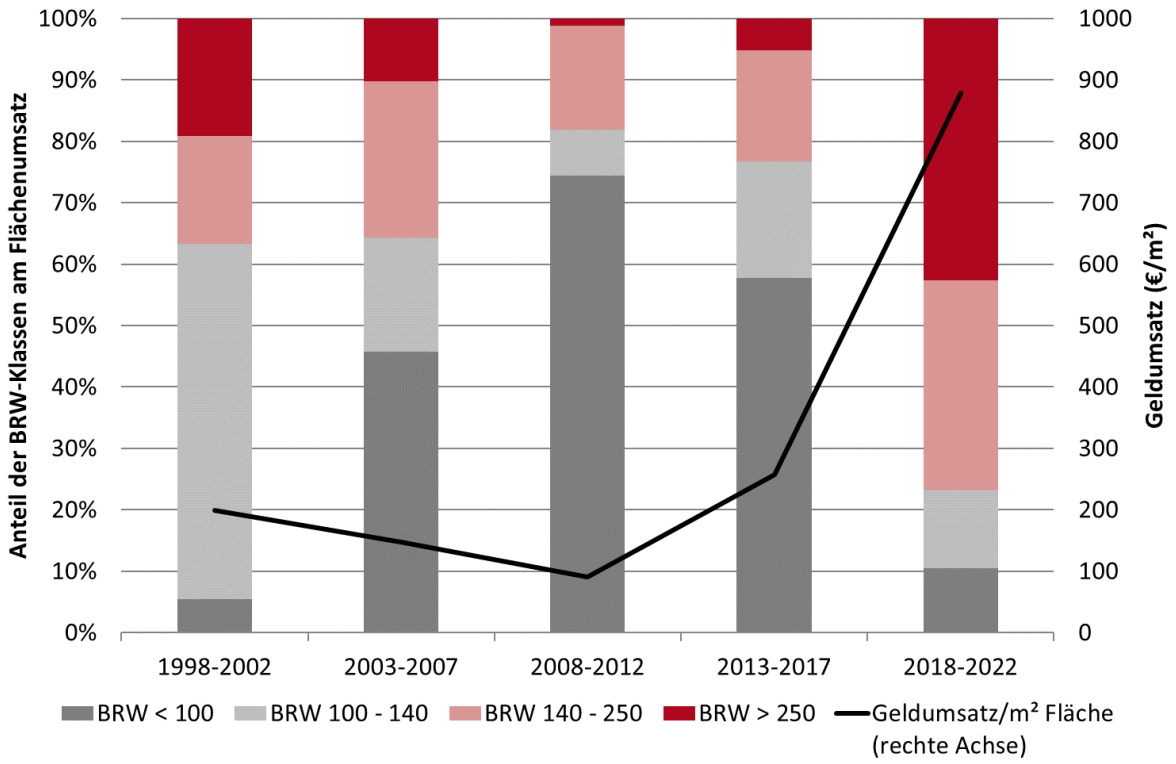
34 | Gewerblich genutzte Flächen in Berlin



Die Abbildung zeigt die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP (einschließlich Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter) und für diese Flächen die Nutzung (gewerblich oder nicht gewerblich) laut GeFIS. Des Weiteren ist die tatsächliche Nutzung „Industrie und Gewerbe“ des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse dargestellt.
Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
empirica | Planergemeinschaft

Die Geldumsätze der Flächentransaktionen sind sehr stark gestiegen: von 72 Euro pro Quadratmeter unbebauter Gewerbefläche im Jahr 2008 auf rund 2.300 Euro im Jahr 2022. Nur ein Teil dieses Anstiegs lässt sich durch allgemein steigende Bodenpreise erklären. In erster Linie hat sich die Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen räumlich und strukturell verschoben. Nachgefragt und umgesetzt wurden vermehrt sehr teure Flächen, häufig (aber nicht nur) in innerstädtischen Lagen. Dadurch sind die Bodenrichtwerte in gewerblich geprägten Mischgebieten und innerstädtischen Gewerbegebieten mit hohem Dienstleistungsanteil stark gestiegen. Derart veränderte Preisstrukturen wirken sich auf die Nutzungsstruktur aus und erhöhen die Gefahr, dass weniger zahlungskräftige Nutzungen verdrängt werden, obwohl auch sie Teil einer gemischten Stadt sind.

35 | Umsätze unbebauter Gewerbeflächen nach Bodenrichtwertklassen und Geldumsätzen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin empirica | Planergemeinschaft

Trends wie die Digitalisierung der Produktion, die Kleinserienfertigung oder die anhaltend hohe Dynamik der Kreativwirtschaft, die stark zu urbanen Standorten neigt, führen ganz offensichtlich dazu, dass Gewerbeflächen oder gewerblich geprägte Mischgebietsflächen in zentralen Lagen stärker nachgefragt werden. Gleichzeitig sind weiterhin Gewerbe- und Industrieflächen in größeren Einheiten gefragt. Diese Nachfrage kann nicht mehr innerhalb der Stadt befriedigt werden. In einigen Teilräumen gibt es fast keine Flächenpotenziale mehr, die sich noch (kurzfristig) aktivieren ließen. Die Folge ist, dass in den letzten Jahren mehr standortsuchende Unternehmen ins Umland ausweichen.

In einer wachsenden Stadt geht es nicht mehr nur um das Bewahren. Neben Erhalt und Sicherung gewinnen eine bedarfsgerechte Entwicklung und die verstärkte Aktivierung vorhandener Potenziale an Bedeutung, um der Wirtschaft auch künftig Raum zur Entfaltung zu geben. Vor allem in der dicht bebauten Innenstadt, in der es kaum noch Flächenpotenziale gibt, spielt neben der Flächensicherung die Frage der effizienteren Nutzung von Flächen eine entscheidende Rolle. Verarbeitendes Gewerbe und Handwerk sind an innerstädtischen Standorten von Verdrängung bedroht, für eine gemischt genutzte Stadt aber unverzichtbar. Für diese Segmente müssen bedarfsgerechte Alternativstandorte gesichert oder vorgehalten und entwickelt werden.

6.4.2 Büroflächenmarkt: Räume für den Dienstleistungssektor

In Berlin gab es Ende 2022 rund 21 Millionen Quadratmeter Mietflächen für Büros. Büroflächen konzentrieren sich in der inneren Stadt, vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg

und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auf diese drei Bezirke entfallen fast 60 Prozent des gesamten Büroflächenbestands. Außerhalb des S-Bahnrings finden sich größere Bürostandorte nur noch in einzelnen Hauptzentren und an größeren Gewerbestandorten wie Adlershof oder im Umfeld des Siemensdamms.

Die Zahl der Bürobeschäftigten ist für den Flächenbedarf die entscheidende Größe. Sie ist in Berlin von 2010 bis 2022 um etwas mehr als 230.000 (oder 36 Prozent) auf über 850.000 angestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg um drei Prozent pro Jahr.[16] Der Anstieg entspricht bei angenommenen 25 Quadratmetern Mietfläche pro Büroarbeitskraft einem zusätzlichen Flächenbedarf von über 5,8 Millionen Quadratmetern. Das ist ein Drittel des gesamten Büroflächenbestands in Berlin (gut 21 Millionen Quadratmeter). Treiber dieser Entwicklung waren – neben der allgemein positiven Wirtschaftsentwicklung – die strukturellen Trends und hier vor allem: das Wachstum in den unternehmensnahen Dienstleistungen, in der Informations- und Kommunikationstechnik und im Gesundheits- und Sozialwesen.

Bis 2019 hat das zu einem permanenten Nachfrageüberhang geführt, da der Markt nicht genug moderne Flächen bereitstellen konnte. Das führte zu einer Reduktion des Leerstands und nahezu zu einer Vollvermietung am Markt. Aufgrund stark steigender Preise verschoben sich Entwicklungstätigkeit und Nachfrage zusehends in dezentrale Lagen. Auf die Coronapandemie hat der Markt zunächst sehr robust reagiert: Die Nachfrage ist hoch geblieben. Da in diesem Zeitraum ausgesprochen viele Projekte fertiggestellt wurden, steigt der Leerstand seitdem wieder an.

Die wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen nach der Coronapandemie und insbesondere der russische Angriff auf die Ukraine markieren jedoch eine deutliche Zäsur. Höhere Baukosten, gewachsenes Umwelt- und Sozialengagement der Betriebe, die erschwerten Finanzierungsbedingungen für Neubauprojekte und der Trend zur Arbeit im Homeoffice sind die Hauptfaktoren.

Als Folge steht weiterhin hohen Fertigstellungszahlen nur noch eine (im Vergleich zu den Boomjahren) moderate Nachfrage gegenüber. Sie fokussiert sich zudem stark auf die zentralen Lagen. Die qualitativ und quantitativ veränderte Nachfrage führt auch dazu, dass sich Flächenkonzepte und Flächenschlüssel stark verändern. Als Konsequenz daraus steigen die Leerstände.

Trotz der Unsicherheiten wird für die kommenden Jahre eine positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen prognostiziert. Dabei erreicht Berlin im Vergleich der sieben größten deutschen Städte das größte Wachstum, getragen durch einen stetigen Zuzug von Unternehmen.

Für die künftige Büroflächenentwicklung sind diese strategischen Ziele relevant:

[16] Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG auf Basis der Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und der Bundesagentur für Arbeit (Stand Herbst 2022)

- Die wirtschaftliche Entwicklung (vor allem auch der Digitalwirtschaft) soll durch eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung gefördert werden, die das Ziel einer gemischten und kompakten Stadt berücksichtigt.
- Für zentrale Lagen mit sehr guter Anbindung und Urbanität ist die Mischung verschiedener Nutzungen wichtig. Ebenso entscheidend ist es, nicht nur neu zu bauen, sondern auch mit dem Bestand sorgsam umzugehen. Zudem stellt der Klimawandel neue Anforderungen an Grün- und Erholungsflächen.
- Büroflächenpotenziale erfordern eine gute ÖPNV-Anbindung und urbane Strukturen. Die Büronutzung soll deshalb auch durch Hochhäuser (nach dem Hochhausleitbild) an Standorten konzentriert werden, die sich durch ihre Verkehrsanbindung dafür eignen.
- Büroflächen mit stärkerem Publikumsverkehr sollen auch in die städtischen Zentren gelenkt werden, damit die durch sie erzeugte Frequenz dem dortigen Angebotsmix zugutekommt und damit die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren gestärkt wird.

6.4.3 Weitere Bereiche

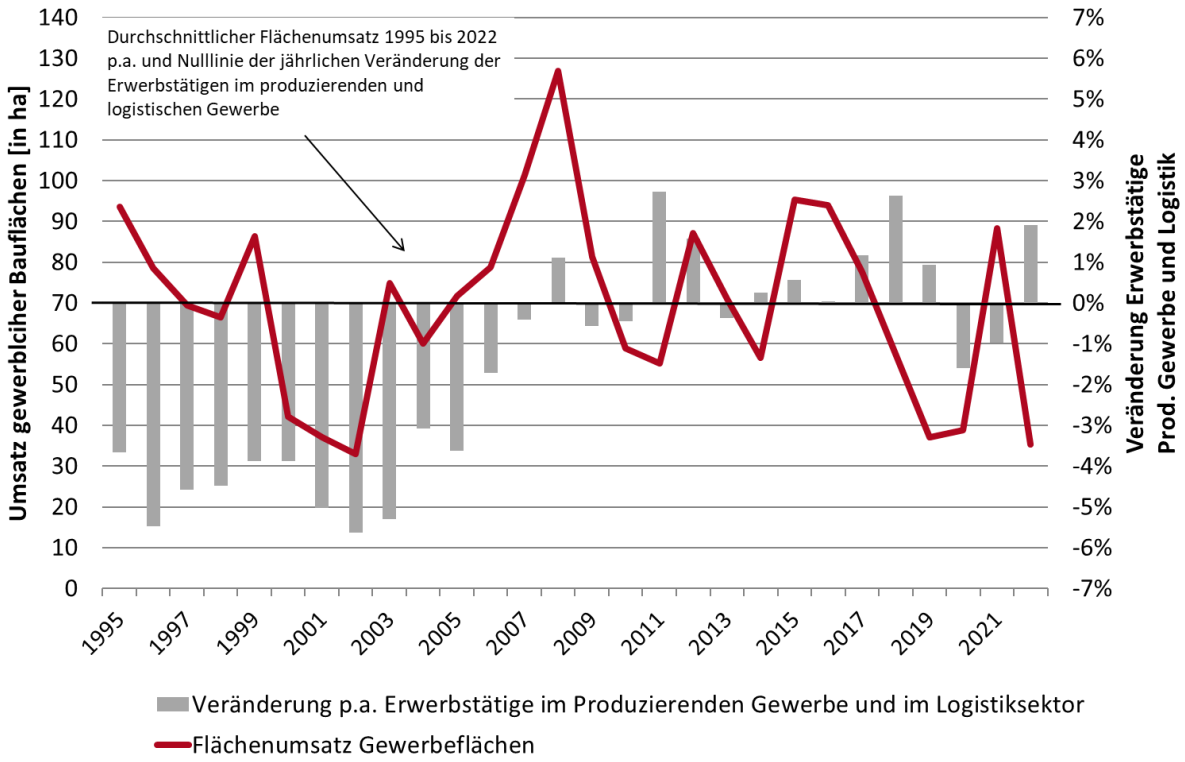
Bedeutung und räumliche Dimensionen weiterer wirtschaftlicher Schlüsselbereiche wie Logistik oder Wissenschaft und Forschung wurden bereits im StEP Wirtschaft 2030 ausführlich dargestellt. Da sich ihre räumlichen Muster seitdem nicht wesentlich verändert haben, wurde auf eine erneute Betrachtung verzichtet.

7. Methoden und Grundlagen

7.1. Methode der Gewerbeflächenbedarfsprognose

Die Herausforderungen bei der Projektion des künftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen liegen zum einen in der Vielschichtigkeit der Nutzungen, die Gewerbeflächen beanspruchen. Zum anderen weisen vorhandene Prognosemodelle wie GIFPRO oder TBS-GIFPRO methodische und empirische Defizite auf. Wie bei Prognosen des Büroflächenbedarfs den künftigen Bedarf aus der Zahl der Beschäftigten und der durchschnittlichen Fläche pro Person abzuleiten, führt nicht weiter. Das liegt zum einen an der großen Bandbreite der Nutzungen, die weit über das verarbeitende Gewerbe hinausreicht, und zum anderen daran, dass der gewerbliche Flächenbedarf nicht primär von der Beschäftigung abhängt.

36 | Gewerbeflächenumsatz (unbebaut) und Erwerbstätigkeit in Logistik und produzierendem Gewerbe



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Abbildung 36 zeigt, dass in der Logistik und im produzierenden Gewerbe die Beschäftigung nicht die treibende Kraft der Umsätze mit unbebauten gewerblichen Bauflächen ist: Obwohl die Beschäftigung in diesen Sektoren von 1995 bis 2022 zurückging, lagen die Flächenumsätze im Durchschnitt bei rund 70 Hektar pro Jahr. Hinzu kommt, dass Unternehmen des produzierenden Gewerbes Leistungen an andere Firmen vergeben, die sie früher selbst erbracht haben.

Dass das industrielle Gewerbe trotz stagnierender Beschäftigung in den letzten 20 Jahren Flächenbedarf hatte, ist Ausdruck des wirtschaftlichen Strukturwandels in Berlin – vor allem in den ersten 15 Jahren nach der Wiedervereinigung. Denn die dargestellte Beschäftigungsentwicklung drückt nur den Saldo aus. Dahinter verbergen sich einerseits Beschäftigungszugänge in dynamischen Märkten, in denen Unternehmen gewachsen sind oder sich neu angesiedelt haben. Andererseits sind im Saldo Abgänge in schrumpfenden Branchen enthalten, in denen Unternehmen verkleinert oder aufgegeben worden sind. Die Anforderungen der verschiedenen Branchen an das Objekt und den Standort sind aber nicht deckungsgleich. Neue Standorte werden im Zuge von Wachstum und Standortoptimierung nachgefragt und alte aufgegeben. Gleichzeitig ist die reale Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes trotz Stagnation der Beschäftigung von 2004 bis 2019 (also vor Beginn der Coronapandemie) deutlich gestiegen. Im Zuge dieser Produktivitätssteigerungen dürfte auch die Flächenproduktivität älterer Bestandsunternehmen, also die Gewerbefläche pro beschäftigter Person, deutlich gesunken

sein.[17] Die Flächeninanspruchnahme hat sich nicht im gleichen Ausmaß verändert wie die Beschäftigung. Heute arbeiten auf gleicher Fläche weniger Beschäftigte.

Völlig unabhängig von industriellen Wachstumsprozessen ist der Gewerbeflächenumsatz aber keineswegs. Die lineare Regression in Abbildung 37 beschreibt den Zusammenhang zwischen dem jährlichen nominalen Wachstum der Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe (unabhängige Variable) und dem um ein Jahr versetzten jährlichen Gewerbeflächenumsatz (abhängige Variable) im Zeitraum 1999/2000 bis 2020/21 (ohne die Jahre 2010/11, 2018/19 und 2019/20). Dahinter stehen folgende Annahmen:

- Das industrielle Wachstum wirkt sich zeitlich verzögert auf die Gewerbeflächenumsätze aus.
- Allmählich kommen auf dem Berliner Markt für gewerbliche Bauflächen wachstumsbedingte Einflüsse stärker zum Tragen als Effekte des wiedervereinigungsbedingten Strukturwandels.
- Einzelne Jahre stellen Ausnahmen dar. Dazu zählen das starke Wachstum im Jahr 2010, weil nach der Finanzkrise 2008/2009 konjunkturelle Verluste in der industriellen Wertschöpfung ausgeglichen wurden, ohne dass die Produktionskapazitäten ausgeweitet worden wären. Auch das Jahr 2020 ist eine solche Ausnahme, da die Coronapandemie den Flächenumsatz verzerrt hat.

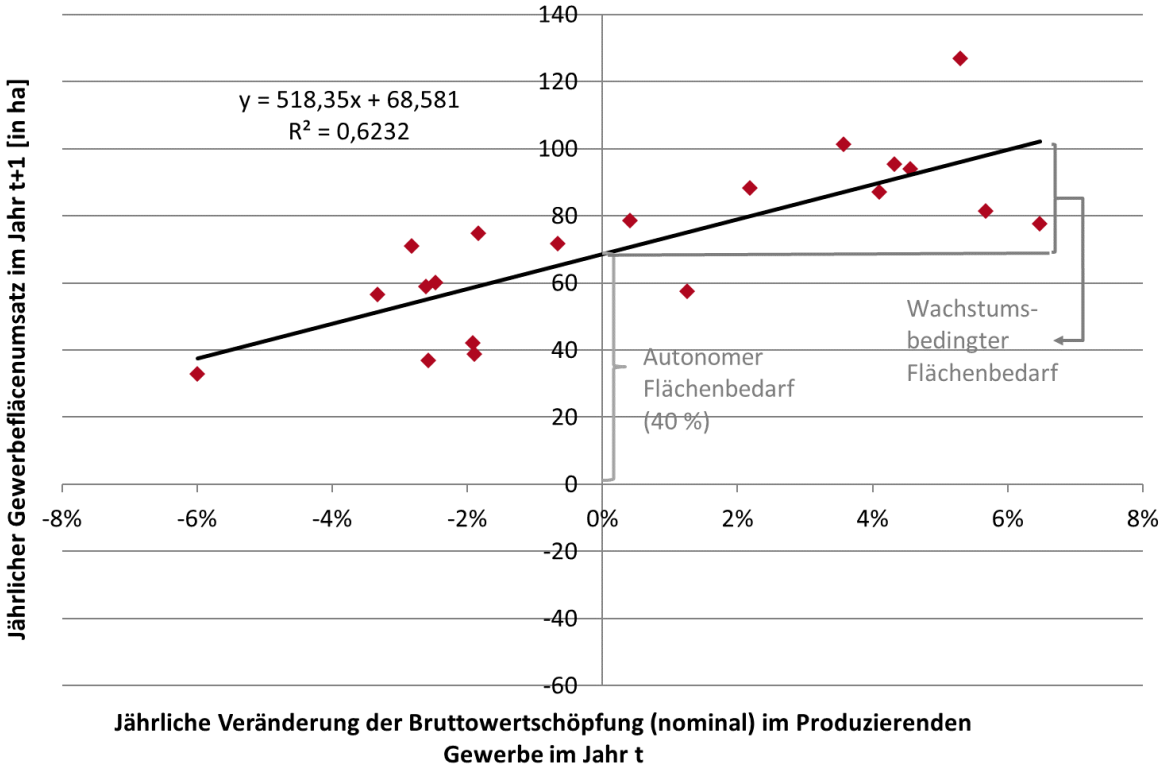
Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist das Gütemaß der linearen Regression.[18] Der dargestellte Zusammenhang erklärt die Streuung des Flächenumsatzes durch die Veränderung der Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe zu 62 Prozent.

Nach den Regressionsergebnissen läge der gewerbliche Flächenumsatz auch bei einem Nullwachstum des produzierenden Gewerbes bei fast 69 Hektar (Konstante, Schnittpunkt der y-Achse). Mit jedem Prozentpunkt, um den die Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe wächst, steigt der Flächenumsatz gewerblicher Bauflächen um 5,2 Hektar.

[17] Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe ist von 1991 bis 2022 um durchschnittlich 3,1 Prozent im Jahr gestiegen, in allen Wirtschaftszweigen dagegen nur um 2,4 Prozent.

[18] Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut die unabhängige Variable geeignet ist, die Varianz der abhängigen zu erklären. R^2 kann Werte zwischen null Prozent (kein Zusammenhang) und 100 Prozent (perfekter Zusammenhang) annehmen.

37 | Zusammenhang von Gewerbeflächenumsätzen und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, eigene Berechnungen empirica | Planergemeinschaft

Die Projektion der künftigen Gewerbeflächennachfrage in Berlin basiert auf diesem Zusammenhang zwischen Gewerbeflächenumsätzen und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe Berlins. Der Projektion liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- autonomer Flächenbedarf:
  Der Anteil der tatsächlichen Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen durch Gewerbe im engeren und weiteren Sinne am Umsatz mit unbebauten gewerblichen Bauflächen (gemäß der Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte) betrug nach den Erhebungen im Zeitraum 2009 bis 2017 und 2018 bis 2022 gut 40 Prozent. Um diesen Wert wird die Konstante in der Regressionsgleichung skaliert. Das bedeutet, dass bei einem Nullwachstum des produzierenden Gewerbes die Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen bei rund 29 Hektar pro Jahr liegt.
- wachstumsbedingter Flächenbedarf:
  Für die Zukunft (bis 2040) wird ein durchschnittliches nominales Wachstum des produzierenden Gewerbes von zwei Prozent im Jahr angenommen. Dieser Wert liegt zwischen dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum im Zeitraum 2011 bis 2022 (einschließlich des starken coronabedingten Einbruchs im Jahr 2020) von 1,8 Prozent und dem langjährigen Durchschnitt seit 2004 (der Trendwende von Schrumpfung zu Wachstum im produzierenden Gewerbe), der 2,5 Prozent beträgt. Das entspricht einem wachstumsbedingten Flächenbedarf von gut 10 Hektar pro Jahr.

- exogener Flächenbedarf:
  Angesichts der Flächenknappheit konnten nicht alle Ansiedlungsbegehren von Unternehmen außerhalb Berlins erfüllt werden. Gleichzeitig hat Berlin zwischen 2011 und 2022 laut Gewerbeanzeigenstatistik im Saldo durch Abwanderung mehr als 1.200 Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe, dem Großhandel und dem Verkehrs- und Lagerwesen an andere Bundesländer verloren. Wäre das Flächenangebot groß genug gewesen, um die Nachfrage zu decken, hätten sich mehr Unternehmen von außerhalb in Berlin angesiedelt und es wären weniger Unternehmen abgewandert. Die genaue Größenordnung ist unbekannt. Nach einer groben Analyse der von 2018 bis 2021 in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen waren auswärtige Unternehmen für 30 Prozent aller Flächeninanspruchnahmen verantwortlich. Bei insgesamt 40 Hektar sind das 12 Hektar im Jahr. Diese endogene Flächennachfrage aus Unternehmensansiedlungen ist in den oben genannten autonomen und wachstumsbedingten Flächenbedarf bereits enthalten, weil diese Nachfrage in Berlin tatsächlich gedeckt werden konnte.

Es wird aber davon ausgegangen, dass exogener Flächenbedarf in mindestens derselben Größenordnung von 12 Hektar pro Jahr in der Vergangenheit nicht befriedigt werden konnte. Dabei handelt es sich um eine Setzung, die empirisch nicht abgleitet werden kann. Zwar ist bekannt, dass nach Auswertung der Nexiga-Unternehmensdaten in der Summe mehr Unternehmen Berlin in Richtung Brandenburg verlassen haben und dass nicht alle Ansiedlungsbegehren von Unternehmen in Berlin erfüllt werden konnten. Aus diesen Ergebnissen lässt sich aber keine Größenordnung des nicht abgedeckten Flächenbedarfs ableiten.

In der Summe aller drei Komponenten (ohne den nicht befriedigten exogenen Flächenbedarf) ergibt sich ein jährlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 40 Hektar. Dieser Bruttowert beinhaltet den Flächenbedarf durch Unternehmensverlagerungen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse Berlins, bei denen Flächen am alten Standort aufgeben werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen erhöhen allerdings zumindest ein Stück weit wiederum den Bestand an Potenzialflächen.[19]

Der Abgleich mit der tatsächlichen Inanspruchnahme von Oktober 2018 bis März 2021 unterstützt die Ergebnisse der Bedarfsprojektion: Im erfassten Zeitraum nahmen Unternehmen pro Jahr rund 30 Hektar gewerbliche Bauflächen in Anspruch. Werden die rund 12 Hektar des nicht gedeckten Flächenbedarfs berücksichtigt, kommt man zu einer Größenordnung von 42 Hektar im Jahr. Diese Zahl entspricht ungefähr dem Wert von 40 Hektar im Jahr, die auf Basis des wertschöpfungsbasierten Ansatzes abgleitet wurden.

[19] Diese Potenziale werden regelmäßig in der Erhebung der gewerblichen Potenzialflächen erfasst.

7.2 Methode der Verteilung des Flächenbedarfs auf die Bezirke

Eine Analyse der seit 2018 neu genutzten Potenzialflächen zeigt: Der größte Teil davon (rund 70 Prozent) ist endogen, wurde also aus der Berliner Wirtschaft heraus nachgefragt. Bereits der StEP Industrie und Gewerbe 2011 hatte die kleinräumige Mobilität von Unternehmen aufgezeigt. Nach wie vor ist die unternehmerische Standortgebundenheit ausgeprägt. Unternehmen, die ihren Standort verlagern, suchen aufgrund der Wohnstandorte ihrer Beschäftigten und wegen vorhandener Lieferbeziehungen, Kundschaft und Netzwerke meist im engeren Umkreis des alten Standorts. Die Größenordnung dieses endogenen Flächenbedarfs beläuft sich auf 28 Hektar pro Jahr.

Anders sieht es beim exogenen Flächenbedarf aus, also beim Bedarf von Unternehmen, die sich neu in Berlin ansiedeln. Bei diesen Unternehmen von außerhalb bestehen meist noch keine räumlichen Bindungen, weshalb sie in ihrer Standortwahl relativ frei sind. Sie entscheiden sich für die Standortalternative, die ihren Anforderungen am besten entspricht. In Berlin sind das aktuell (und wohl auch in Zukunft) in erster Linie die großen neuen Industrie- und Gewerbestandorte wie Berlin TXL – Urban Tech Republic, Buchholz Nord, CleanTech Marzahn oder Siemensstadt Square. Dieser Flächenbedarf lässt sich kaum verorten und schlägt sich dort nieder, wo Berlin attraktive und bedarfsgerechte Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann.

Der endogene und wachstumsbedingte Flächenbedarf der Berliner Unternehmen ergibt sich in weiten Teilen aus den räumlichen Gewerbeschwerpunkten des Landes und schlägt sich angesichts der Kleinräumigkeit der Standortsuche auch überwiegend dort oder im unmittelbaren Umfeld nieder, sofern es entsprechende Flächenangebote gibt. Davon wird für die nach Bezirken differenzierte Gewerbeflächenbedarfsrechnung ausgegangen. Als Proxyvariablen für die räumliche Verteilung des endogenen Flächenbedarfs wurden zwei Indikatoren herangezogen und je zur Hälfte gewichtet:

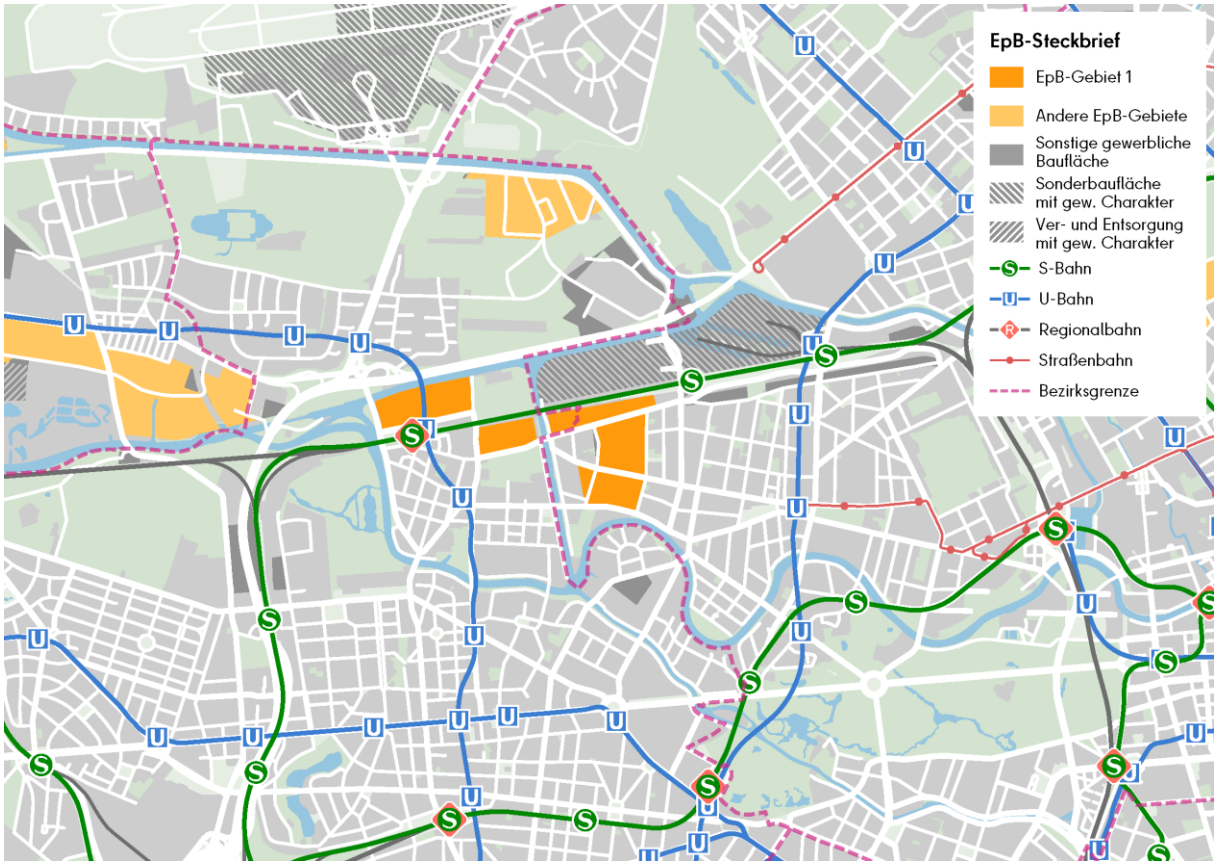
- Anteil des Bezirks an gewerblichen Bauflächen in Berlin, die auch gewerblich genutzt werden (Quelle: aktueller Stand GeFIS)
- Anteil des Bezirks an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe am Arbeitsort 2020 in Berlin.

Die so ermittelte Verteilung und der jährliche Gewerbeflächenbedarf je Bezirk bis 2040 sind in Abbildung 23 in Kapitel 5.3 dargestellt.

8 Listen und Übersichten

8.1 Standortpässe des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

EpB-Gebiet 1: Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal



Bezirke
- Mitte
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Lage
- Nähe zur City West
- Nähe zum Forschung-und-Entwicklungsschwerpunkt um die Technische Universität Berlin
- Nähe zu Großmarkt und Westhafen

Größe Standort
- 50 ha

Flächenpotenziale
- keine

Verkehrsanbindung
- Nähe zu BAB 100 und BAB 111
- S-, U-, Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss
- einige Grundstücke mit Wasserstraßenanschluss

Planungsrecht
überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

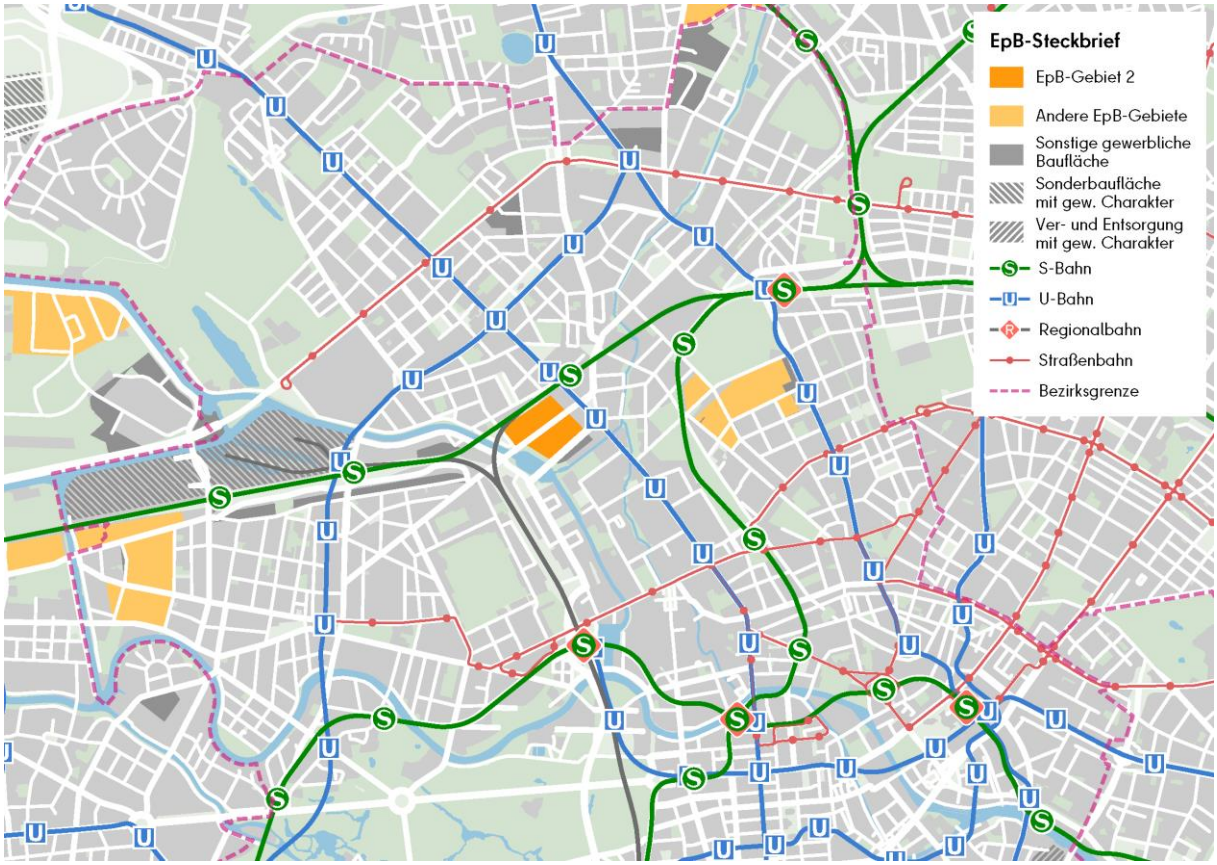
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- AEG Signum, Atotech, Bechtle, Brose, Craiss, Jonas & Redmann, SGS Germany (Institut Fresenius), Siemens Energy AG Gasturbinenwerk
- BiotechPark Charlottenburg, GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen
- Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße (Teilfläche)
- Städtebaufördergebiet Charlottenburger Norden im Programm Nachhaltige Erneuerung
- Unternehmensnetzwerk Moabit
- Unternehmergemeinschaft Mierendorffkiez

EpB-Gebiet 2: Fennstraße



Bezirk
- Mitte

Lage
- Nähe zum Forschung-und-Entwicklungsschwerpunkt um die Technische Universität Berlin

Größe Standort
- 13 ha

Flächenpotenziale
- 1,5 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher Fern- und Regionalbahnhof Hauptbahnhof
- S- und U-Bahnanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

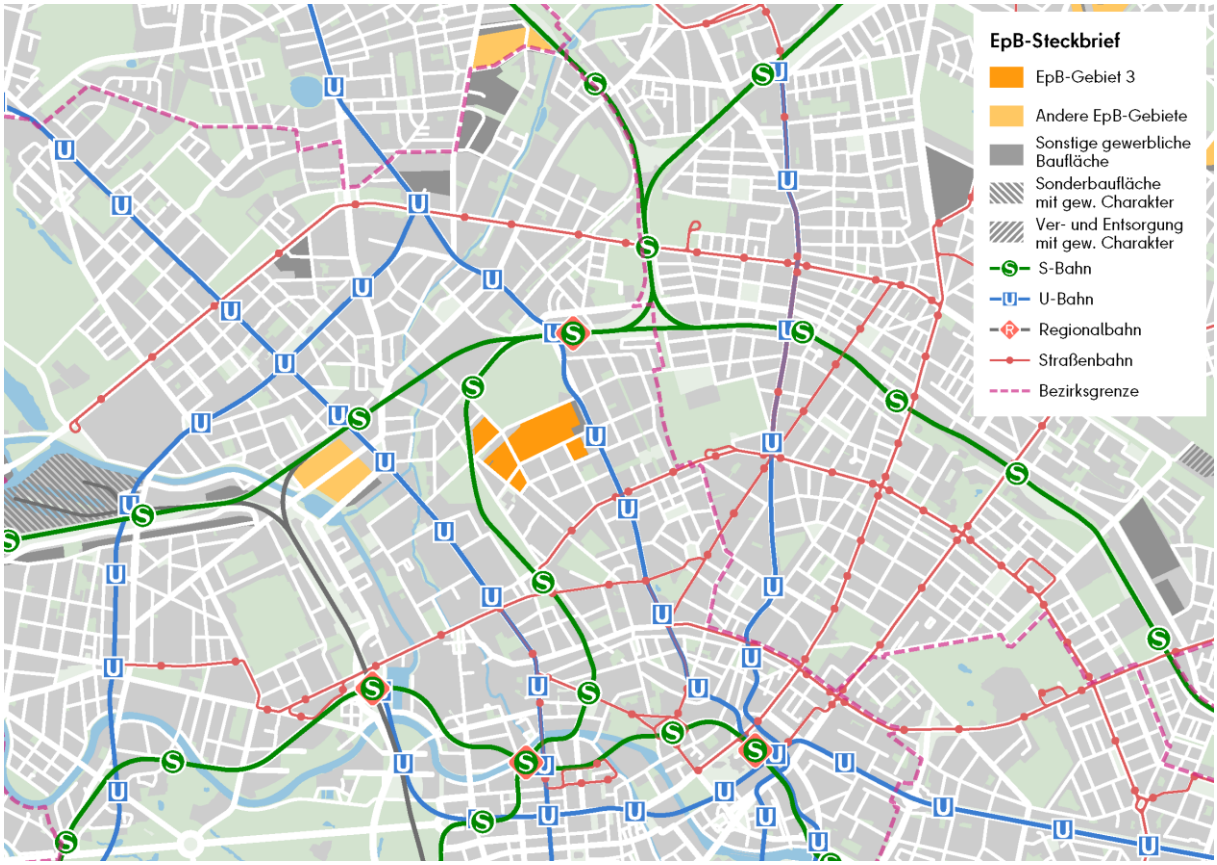
Standorttyp
- Standort in kompakter Stadt

Nutzungsprofil
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

prägendes Großunternehmen
- Bayer AG (Division Pharmaceuticals)

Aktivitäten/Initiativen
- Neubau eines Translationszentrums für Gen- und Zelltherapie

EpB-Gebiet 3: Humboldthain



Bezirk
- Mitte

Lage
- Nähe zum Forschung-und-Entwicklungsschwerpunkt um die Technische Universität Berlin

Größe Standort
- 21 ha

Flächenpotenziale
- 0,7 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher S- und U-Bahnanschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):
- beschränktes Arbeitsgebiet, reines Arbeitsgebiet

teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE

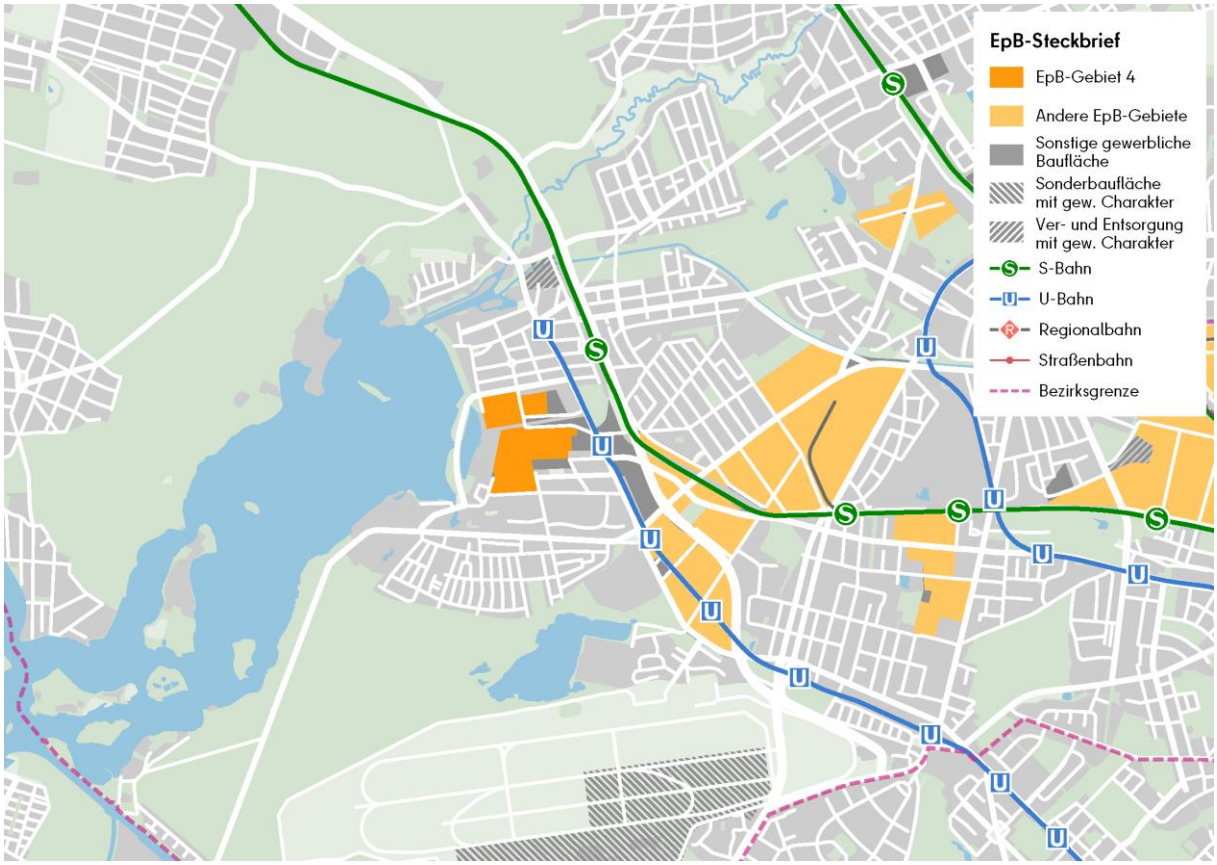
Standorttyp
- Standort in kompakter Stadt

Nutzungsprofil
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung sowie Informations- und Kommunikationstechnik
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend kleinere Unternehmen

größere Unternehmen
- Fraunhofer IZM, IMC Messsysteme, Joyson Safety Systems, Laserline, Pierburg
  - Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) im Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB), GSG-Gewerbehof, Technische Universität Berlin, Bonial International GmbH

Aktivitäten/Initiativen
- Neuentwicklung des 6,5 ha großen „Quartiers am Humboldthain“ bis 2030

EpB-Gebiet 4: Borsigdamm



Bezirk
- Reinickendorf

Größe Standort
- 31 ha

Flächenpotenziale
- 7,0 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - 0,2 ha landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 111
- naher S-Bahnanschluss
- U-Bahnanschluss
- Schwerlasthafen

Planungsrecht

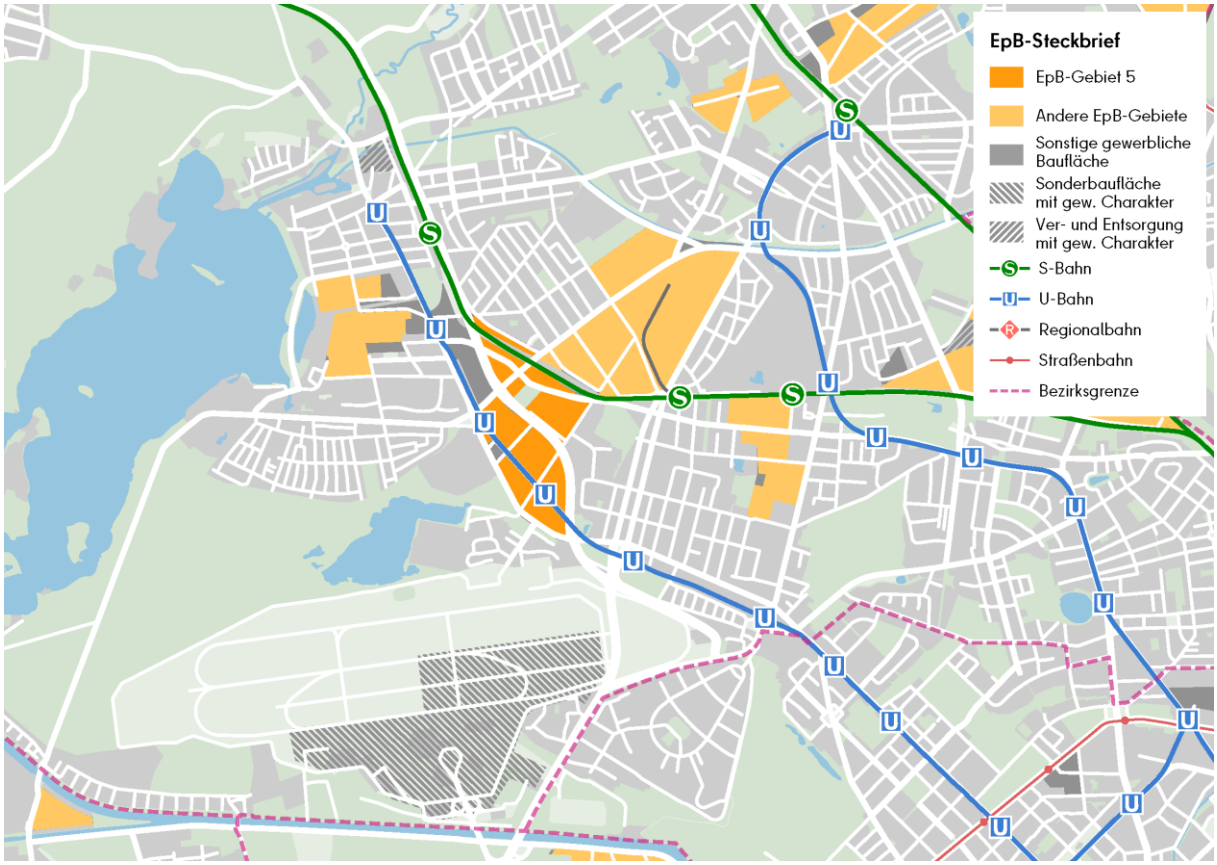
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Amazon, Borsig, MAN Energy Solutions
- PHÖNIX Gründerzentrum

EpB-Gebiet 5: Flohrstraße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 46 ha

Flächenpotenziale
- 16,7 ha
  - 1,4 ha kurzfristig aktivierbar
  - 14,3 ha landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 111
- U-Bahnanschluss
- naher S-Bahnanschluss

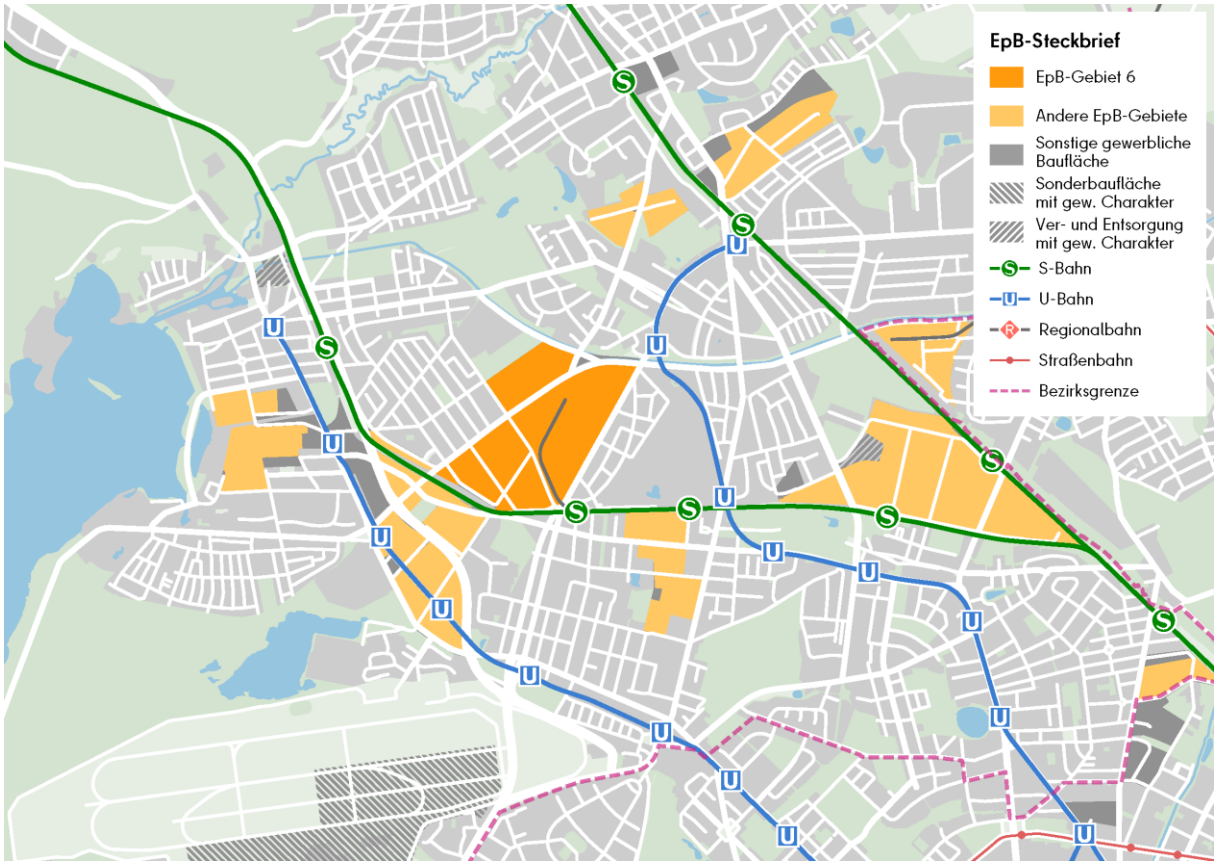
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Otis, Tornado-Antriebstechnik, T-Systems International

EpB-Gebiet 6: Breitenbachstraße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 86 ha

Flächenpotenziale
- 5,4 ha
  - 1,1 ha kurzfristig aktivierbar
  - 3,7 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 111
- S- und U-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

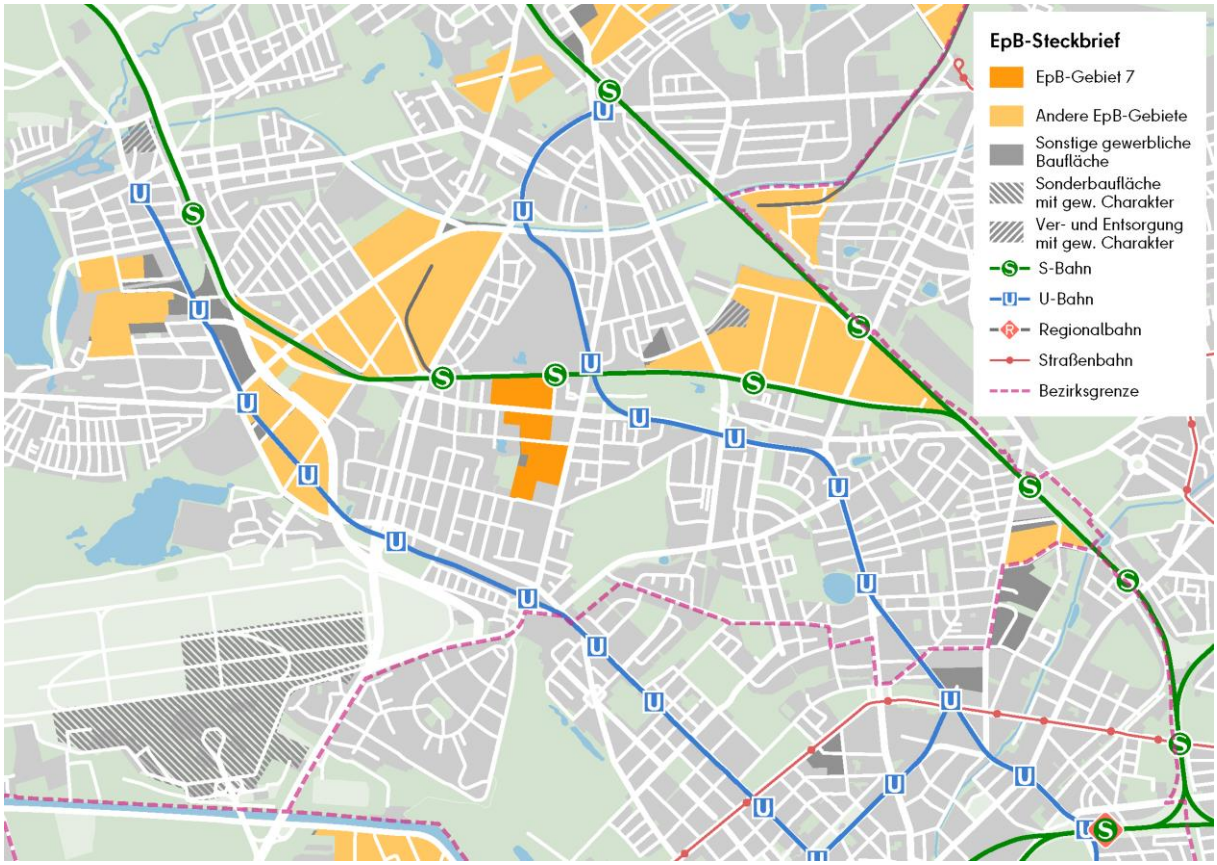
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Cornelsen, Ergis GmbH, GEA Refrigeration Germany, Gia Pizza, GGT Gmeinder Getriebetechnik AG, HME Brass Germany, Linde AG, Mago, MKF, Nextpharma, Nissha Metallizing Solutions, Stadler, TÜV Rheinland

EpB-Gebiet 7: Waldstraße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 25 ha

Flächenpotenziale
- 0,7 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 111
- S- und U-Bahnanschluss

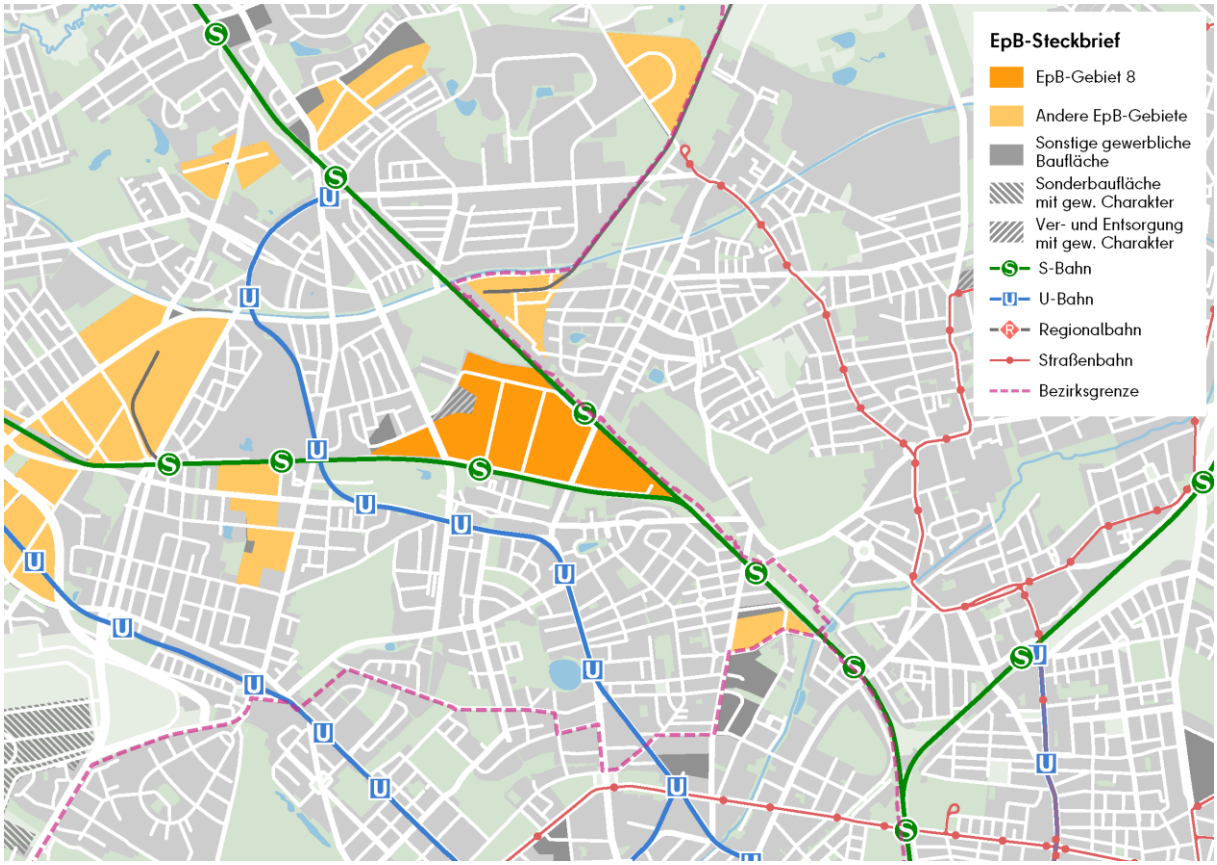
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Drago Automation, Flammotec, H.-H. Focke, Heinssen Baustoffe, SCHMIDT + HAENSCH, Staatliche Münze Berlin, Storck, UKF Universal-Kugellager-Fabrik
- GSG-Gewerbehof Saalmannstraße

EpB-Gebiet 8: Flottenstraße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 84 ha

Flächenpotenziale
- 0,4 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - alles davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss
- naher U-Bahnanschluss

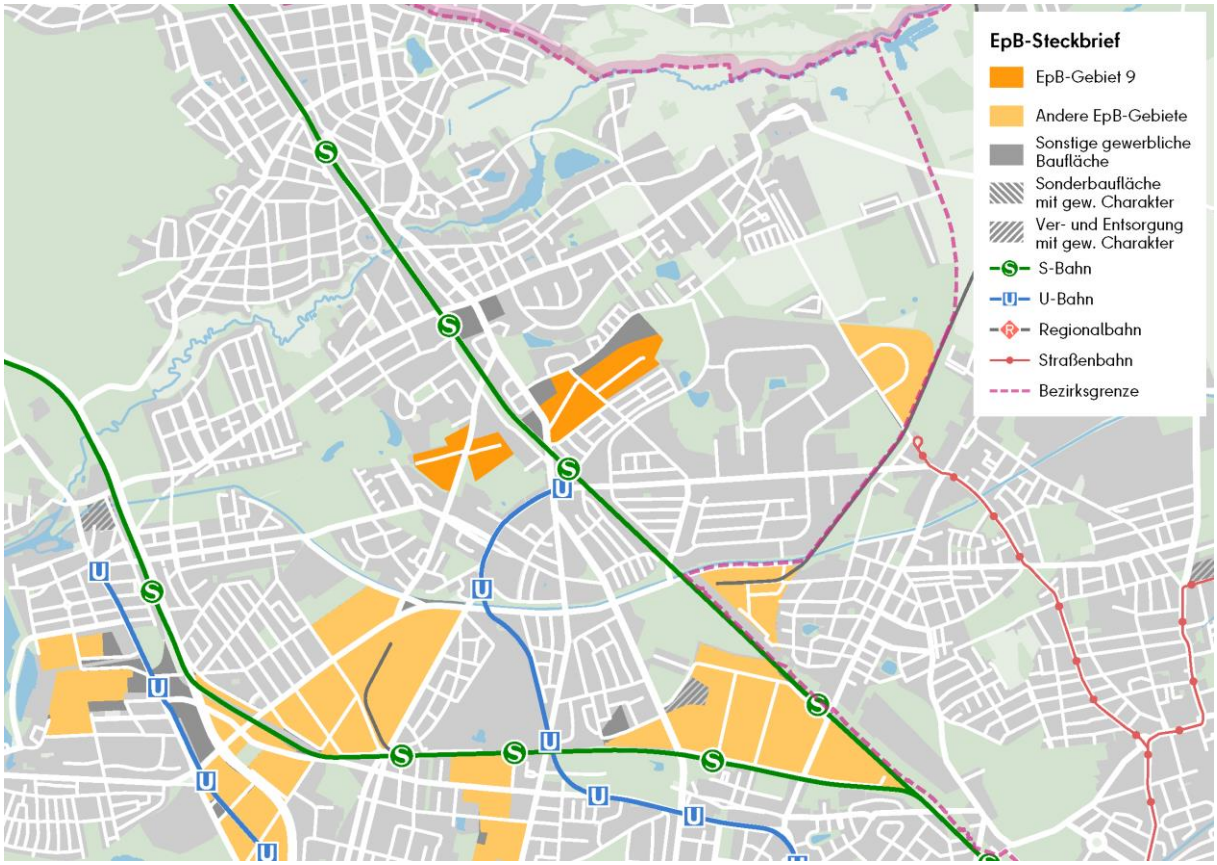
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- ALBA, Alupress, BAGR Berliner Aluminiumwerk, Bartscherer, Berliner Seilfabrik, Berlin Millhouse, Berlin Recycling, Bolu Lebensmittelhandle, BSR, Cargill, Continental Clothing, Gebrüder Westhoff, Getränkeverlag Max Rössler, G-Elit, Gerb Schwingungsisolierungen, Obeta, Piepenbrock, Phoenix Pharmahandel, Springer Aktiv, Steinecke, Vacucast
- GSG-Gewerbehof Flottenstraße

EpB-Gebiet 9: Oranienburger Straße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 42 ha

Flächenpotenziale
- 2,8 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - 1,3 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher S- und U-Bahnanschluss

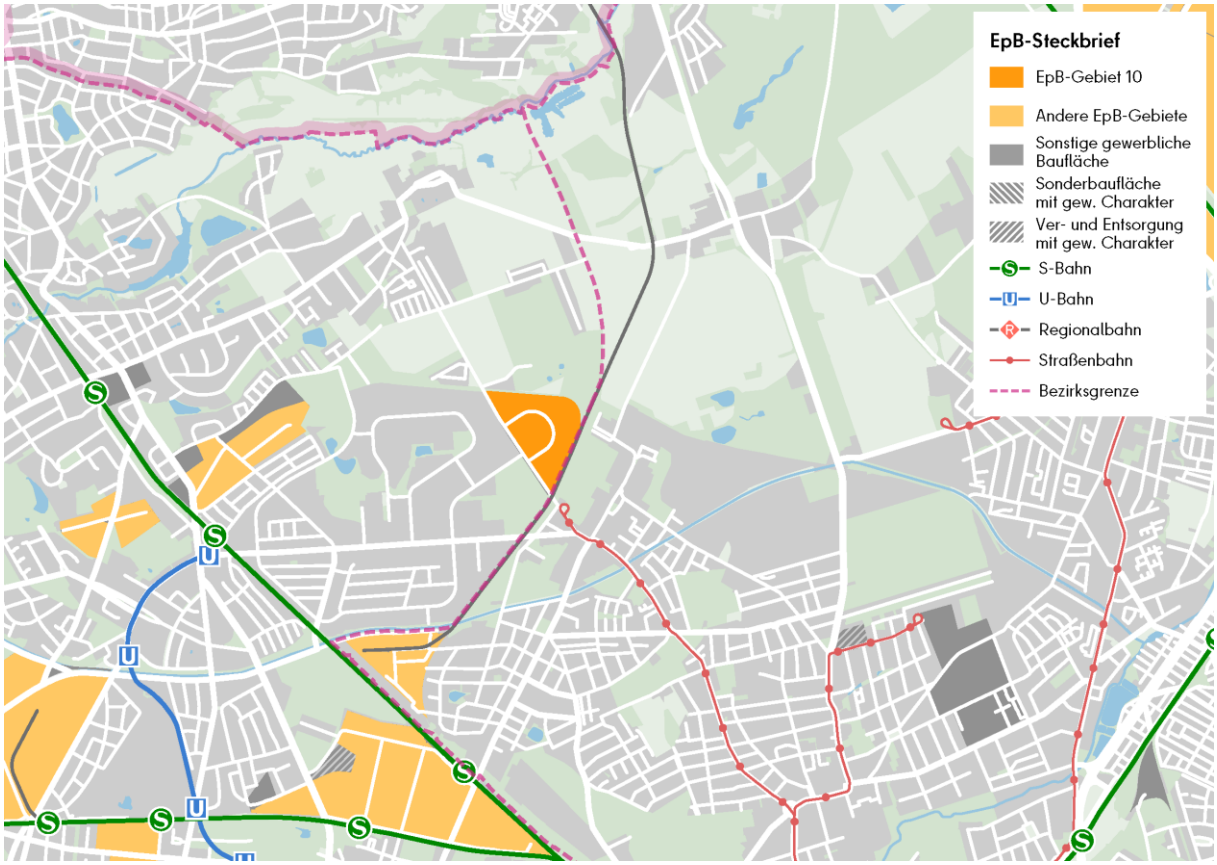
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- Inselstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Advance Pharma (Aristo Pharma), Collonil Salzenbrodt, Evamo Pump Technology Solutions, G-Elit, Premium Bakery, Vattenfall
- GSG-Gewerbehof Lübarser Straße

EpB-Gebiet 10: Quickborner Straße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 29 ha

Flächenpotenziale
- keine

Verkehrsanbindung
- naher Straßenbahnanschluss

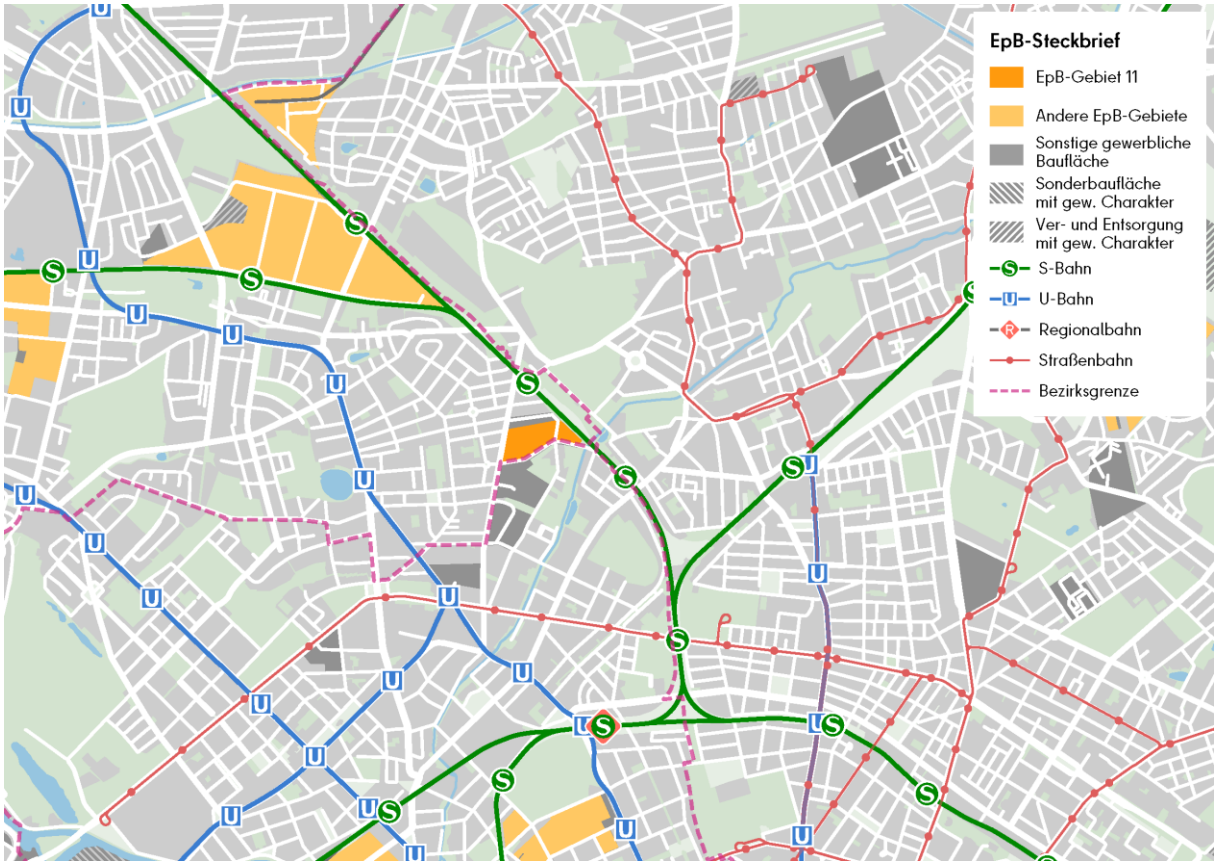
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- Inselstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend mittelständische Unternehmen

größere Unternehmen
- BWN Möbelbau, Freiberger Lebensmittel, Ghaddar & Schulz Buchbinderei, Ideal Automotive, Kaplan Dönerproduktion, LIGO, WWL Spedition

EpB-Gebiet 11: Kühnemannstraße



Bezirk
- Reinickendorf

Größe
- 10 ha

Flächenpotenziale
- 2,8 ha
  - 1,9 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss

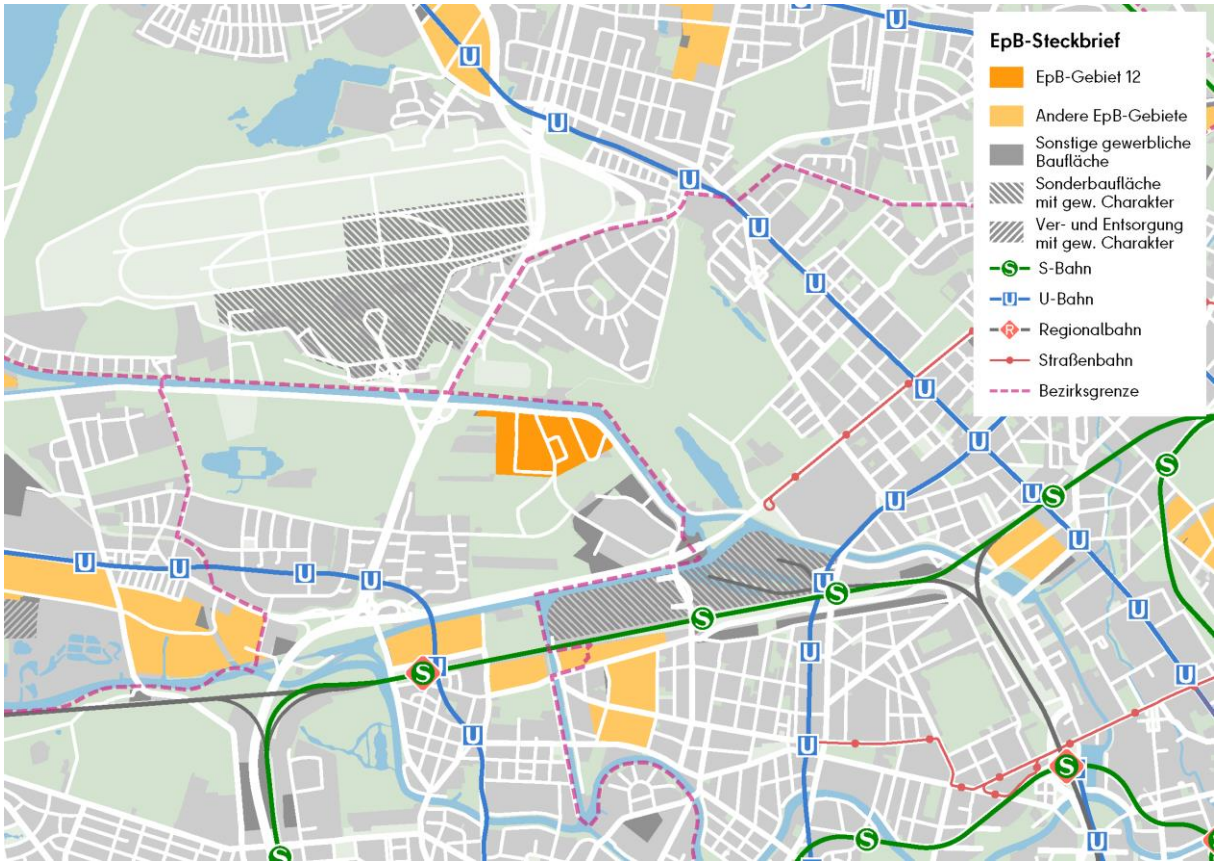
Planungsrecht
festgesetzter Bebauungsplan:
- Gebietsausweisung GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- Standort in kompakter Stadt

Nutzungsprofil
- heterogene Nutzungsstruktur
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend kleinere Unternehmen

größere Unternehmen
- Berlin Glassworks, Carl Kühne, Heinz Krumme, Medici Energy, POLAT Handels-Gmbh; Tek Döner Fleisch GmbH, Tricotana Weberei

EpB-Gebiet 12: Friedrich-Olbricht-Damm



Bezirk
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe
- 27 ha

Flächenpotenziale
- 0,7 ha
  - durchweg mittelfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zu BAB 100 und BAB 111

Planungsrecht
überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI

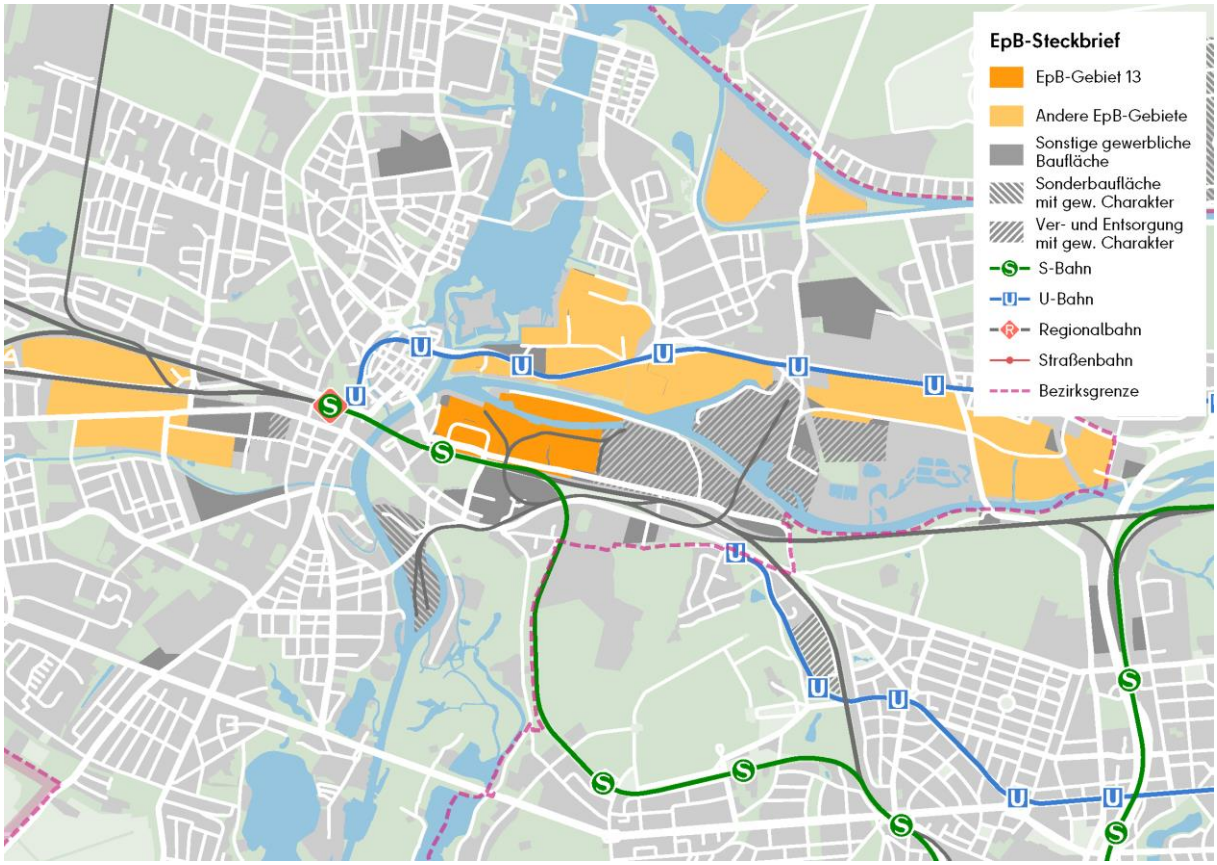
teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Standort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Altun, BAHA Döner, Bleck & Söhne, Elektron, Haberling (Unigroup)

EpB-Gebiet 13: Charlottenburger Chaussee



Bezirk
- Spandau

Größe
- 46 ha

Flächenpotenziale
- 2,8 ha
  - 2,0 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

teilräumlich Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):
- beschränktes Arbeitsgebiet, reines Arbeitsgebiet

teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

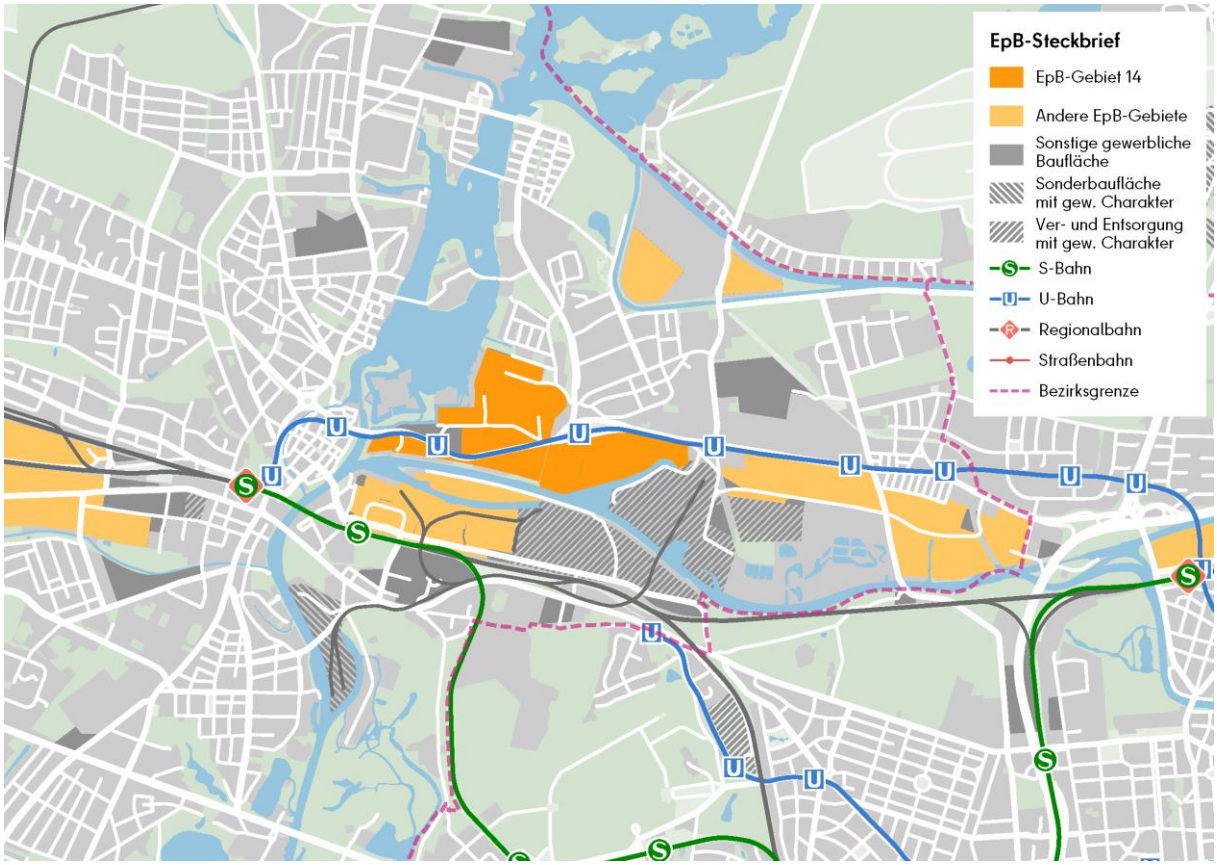
teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung teilweise GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- ADM WILD, CEMEX, Deutsche Industrie Werke, Schüttmühle

EpB-Gebiet 14: Am Juliusturm



Bezirk
- Spandau

Größe
- 82 ha

Flächenpotenziale
- 7,1 ha
  - 1,5 ha kurzfristig verfügbar
  - 3,9 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- U-Bahnanschluss

Planungsrecht
überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

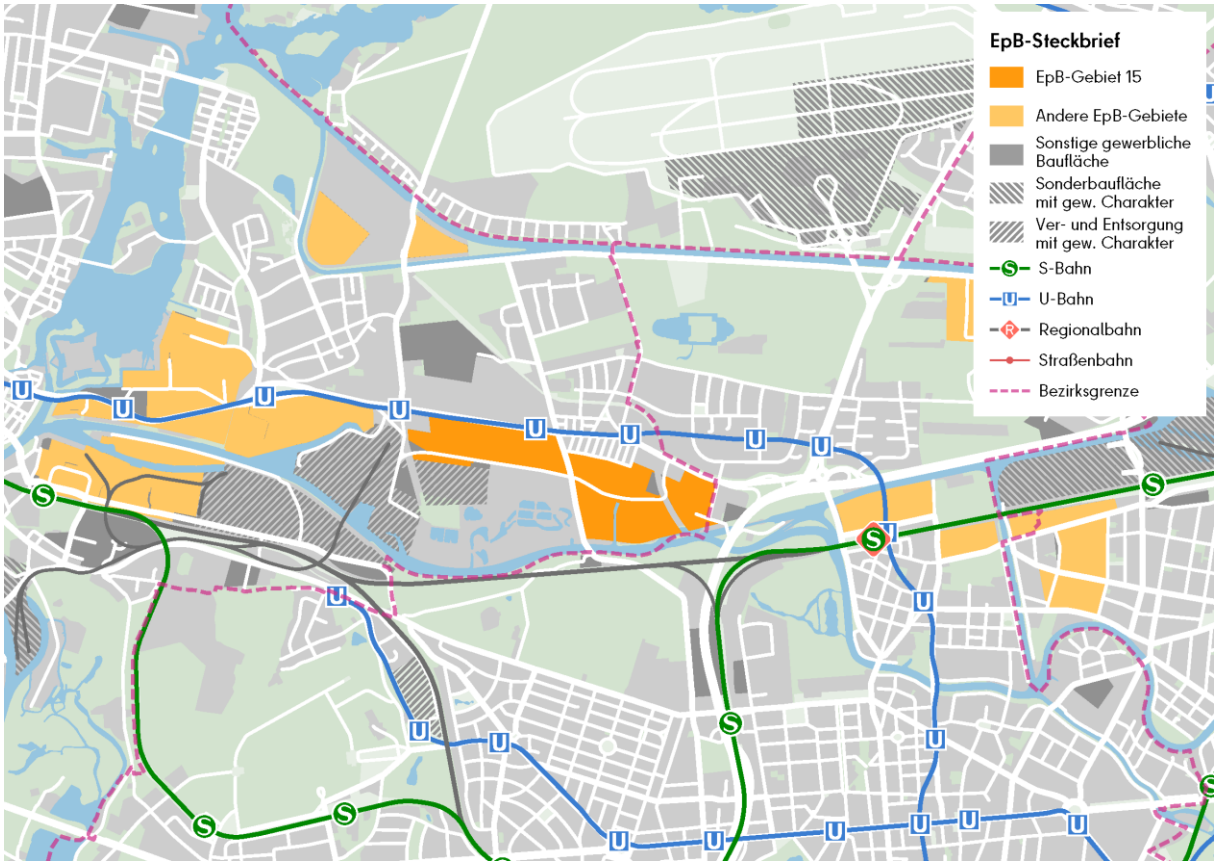
teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung teilweise GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- Forschung und Entwicklung

größere Unternehmen
- Alba Metall, Berger Beton SE, BMW, Elektrotechnik Elaro, Herta, Tischlerei Nissen

EpB-Gebiet 15: Siemensstadt



Bezirke
- Spandau
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe
- 95 ha

Flächenpotenziale
- 3,3 ha
  - 0,5 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 100 und BAB 111
- U-Bahnanschluss
- Reaktivierung der Siemensbahn (in Planung)
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung teilweise GI (auch SO und Dauerkleingärten)
- auf GI-Flächen: Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

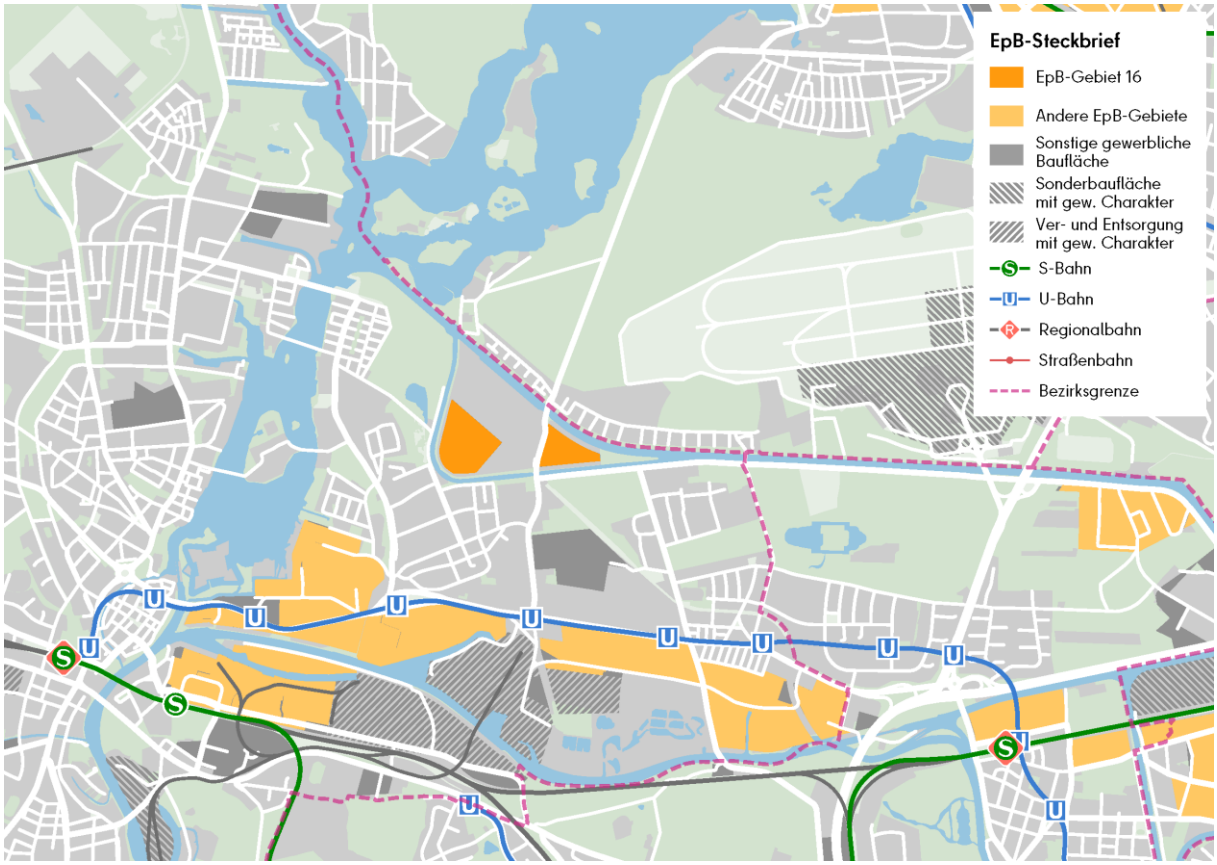
Nutzungsprofil
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

prägendes Großunternehmen
- Siemens

weitere größere Unternehmen
- HKL, Kluwe, Metro, Osram

Aktivitäten/Initiativen
- Siemensstadt Square

EpB-Gebiet 16: Gartenfeld



Bezirk
- Spandau

Größe
- 22 ha

Flächenpotenziale
- 1,8 ha
  - 1,8 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss
- Reaktivierung der Siemensbahn (in Planung)

Planungsrecht
festgesetzter Bebauungsplan:
- Gebietsausweisung GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

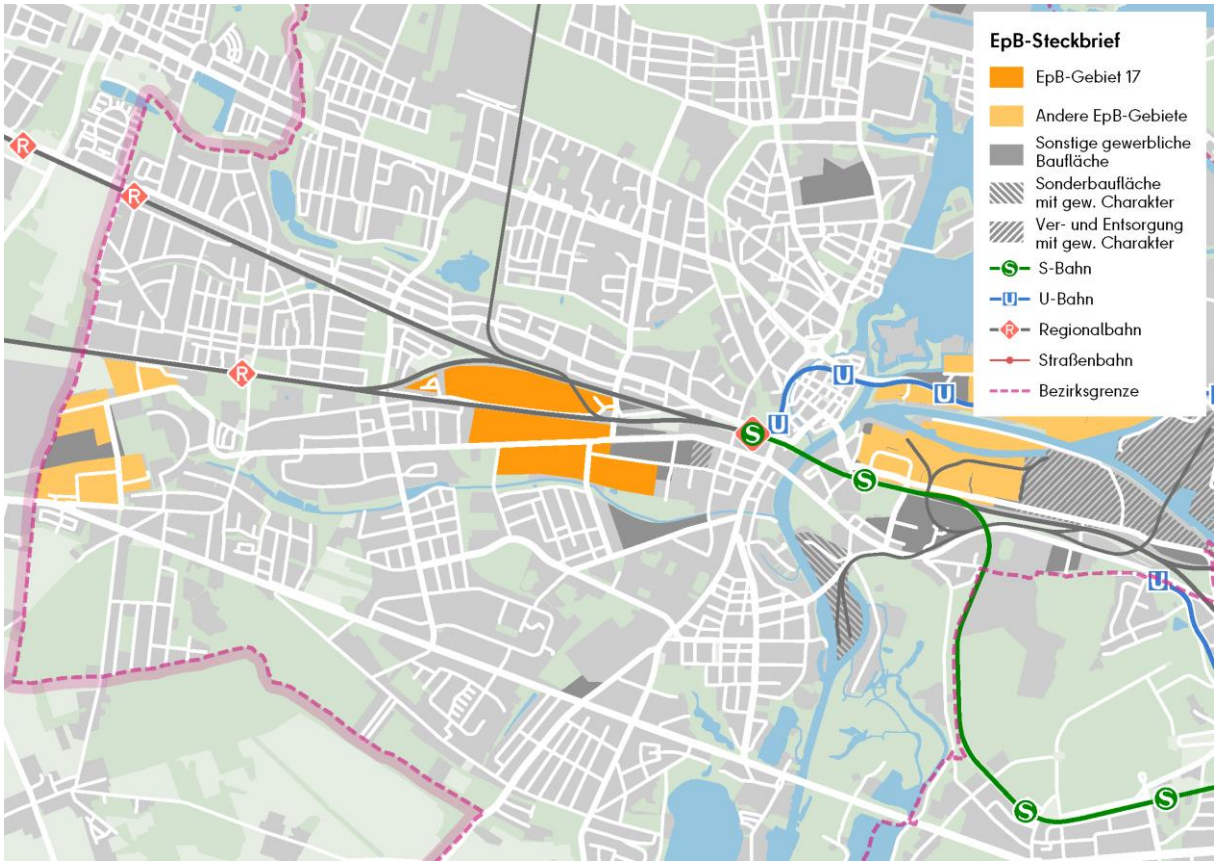
teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren:
- Gebietsausweisung überwiegend GE

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen:
- FST Industrie
- Sirius Business Park (unter anderem ALFIX, MIMEO)

EpB-Gebiet 17: Klosterfelde



Bezirk
- Spandau

Größe
- 67 ha

Flächenpotenziale
- 6,8 ha
  - 4,1 ha kurzfristig aktivierbar
  - 6,0 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher Fern- und Regionalbahnhof Spandau
- naher S-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

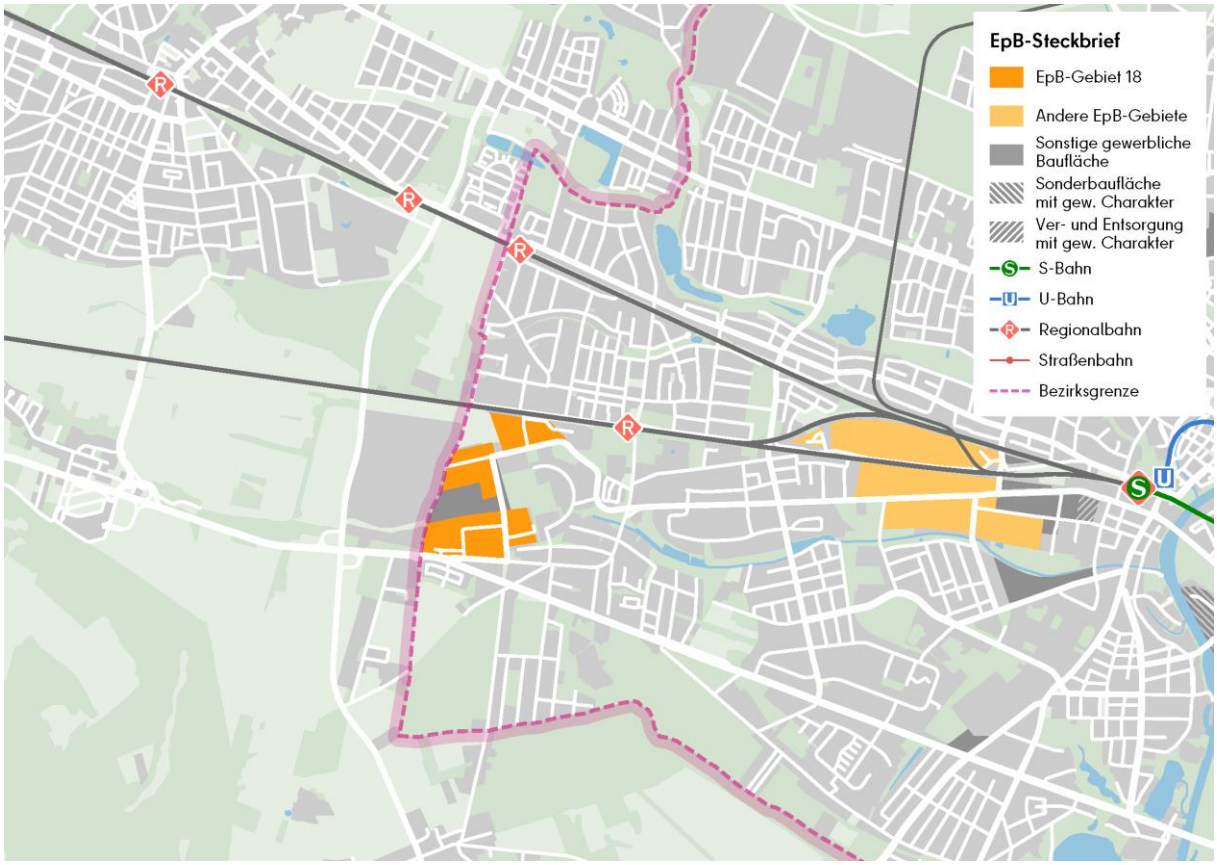
Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- heterogene Nutzungsstruktur
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Axel Springer Media Logistik, Berolina, CONTAG, DeWiBack, Dr. Mann Pharma, Thoben

EpB-Gebiet 18: Staaken



Bezirk
- Spandau

Lage
- Stadtrandlage an der Grenze zum Land Brandenburg

Größe
- 41 ha

Flächenpotenziale
- 15,9 ha
  - durchweg langfristig aktivierbar
  - 6,4 ha landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 10 (Berliner Ring)
- naher Regionalbahnanschluss

Planungsrecht
teilräumlich Bewertung nach § 35 BauGB
teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

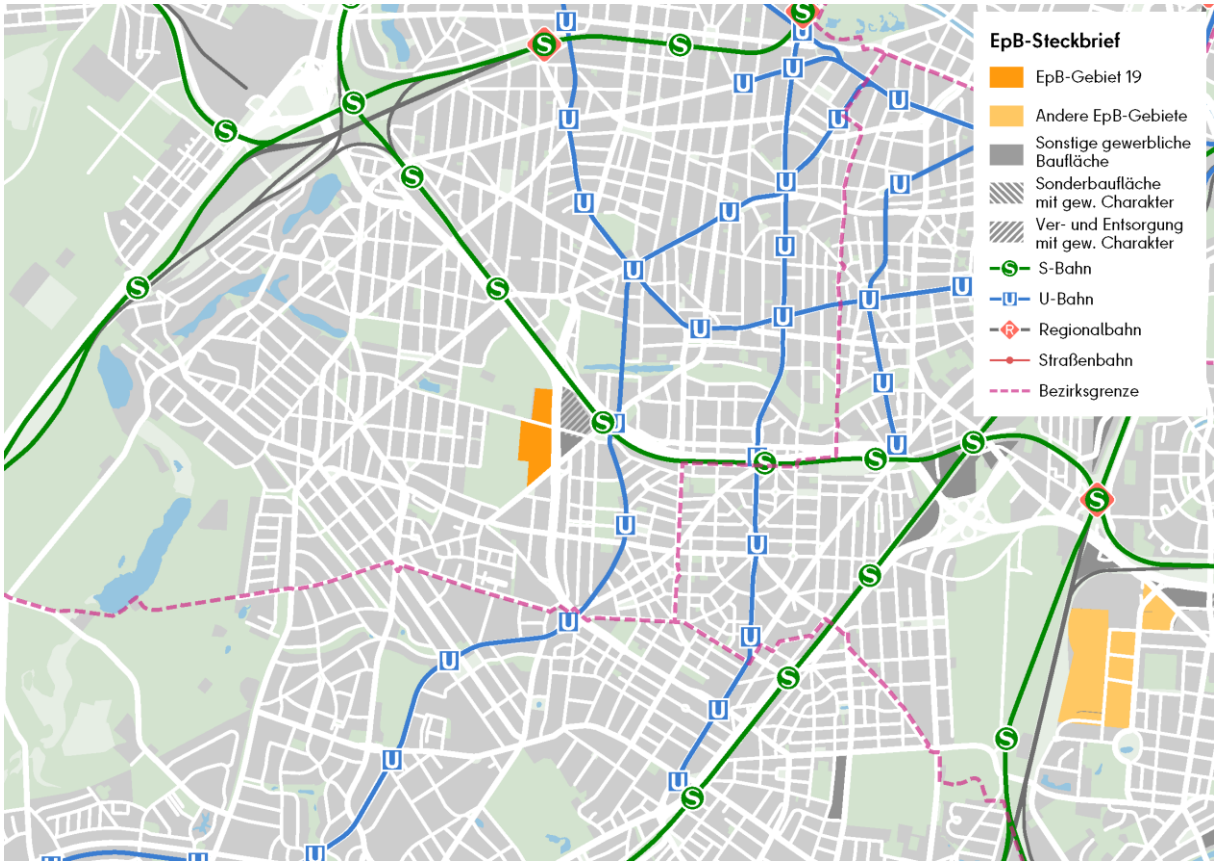
teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung teilweise GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp
- neuer Großstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Döring Glas, Florida Eis, Logwin Solutions Logistik, Maschinenbau Dünder, Premio Kfz, Staakener Landbäckerei, Thomlux, Tischlerei Danneberg

EpB-Gebiet 19: Forckenbeckstraße



Bezirk
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe
- 11 ha

Flächenpotenziale
- keine

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 100
- naher S- und U-Bahnanschluss

Planungsrecht
festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE

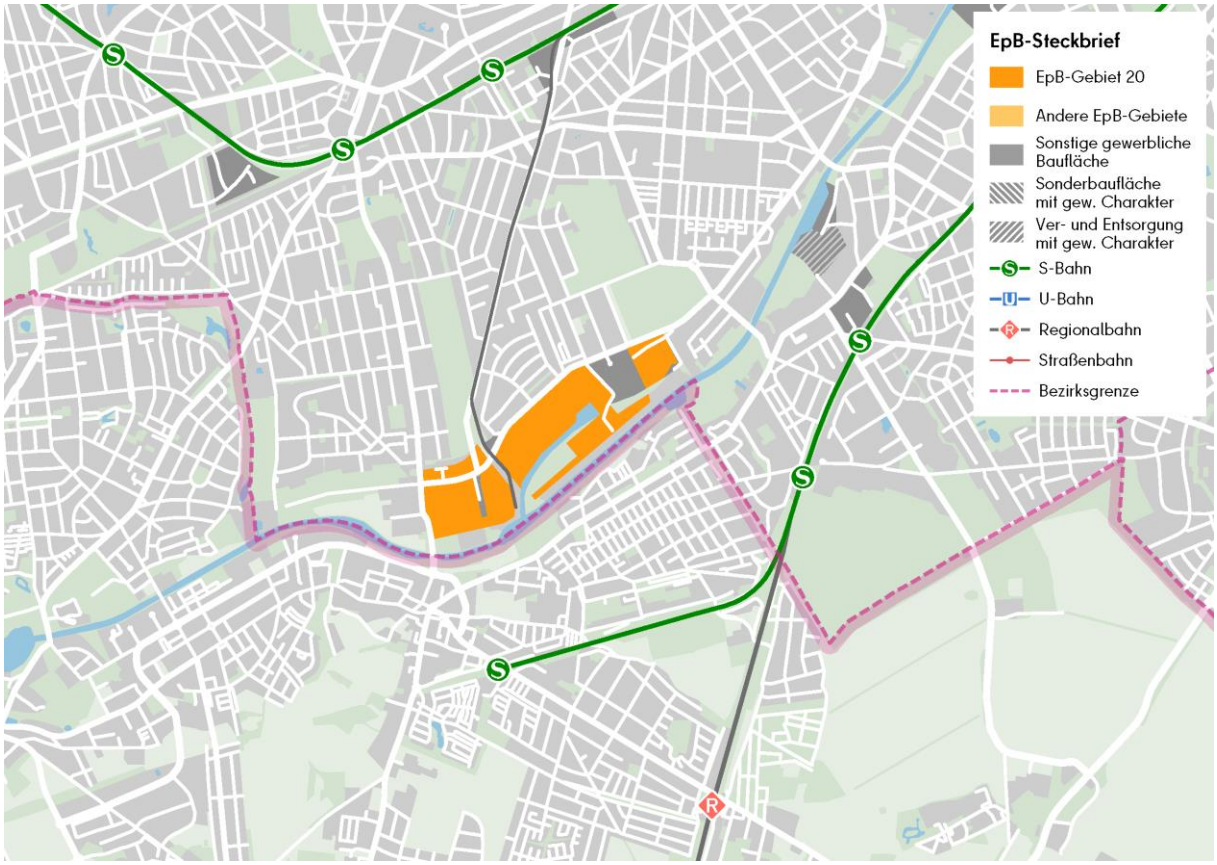
überwiegend Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Abex Bär & Ollenroth, interNeo Technologie & Service, TE Taxiteile, Wohnkompanie

EpB-Gebiet 20: Goerzallee-Beeskowdamm



Bezirk
- Steglitz-Zehlendorf

Größe
- 72 ha

Flächenpotenziale
- 13,3 ha
  - 10,0 ha kurzfristig aktivierbar
  - 4,0 ha landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung
- Grundstücke teils mit möglichem Gleisanschluss

Planungsrecht
überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):
- reines Arbeitsgebiet, beschränktes Arbeitsgebiet

festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung GE
- Ausschluss (großflächiger) Einzelhandel

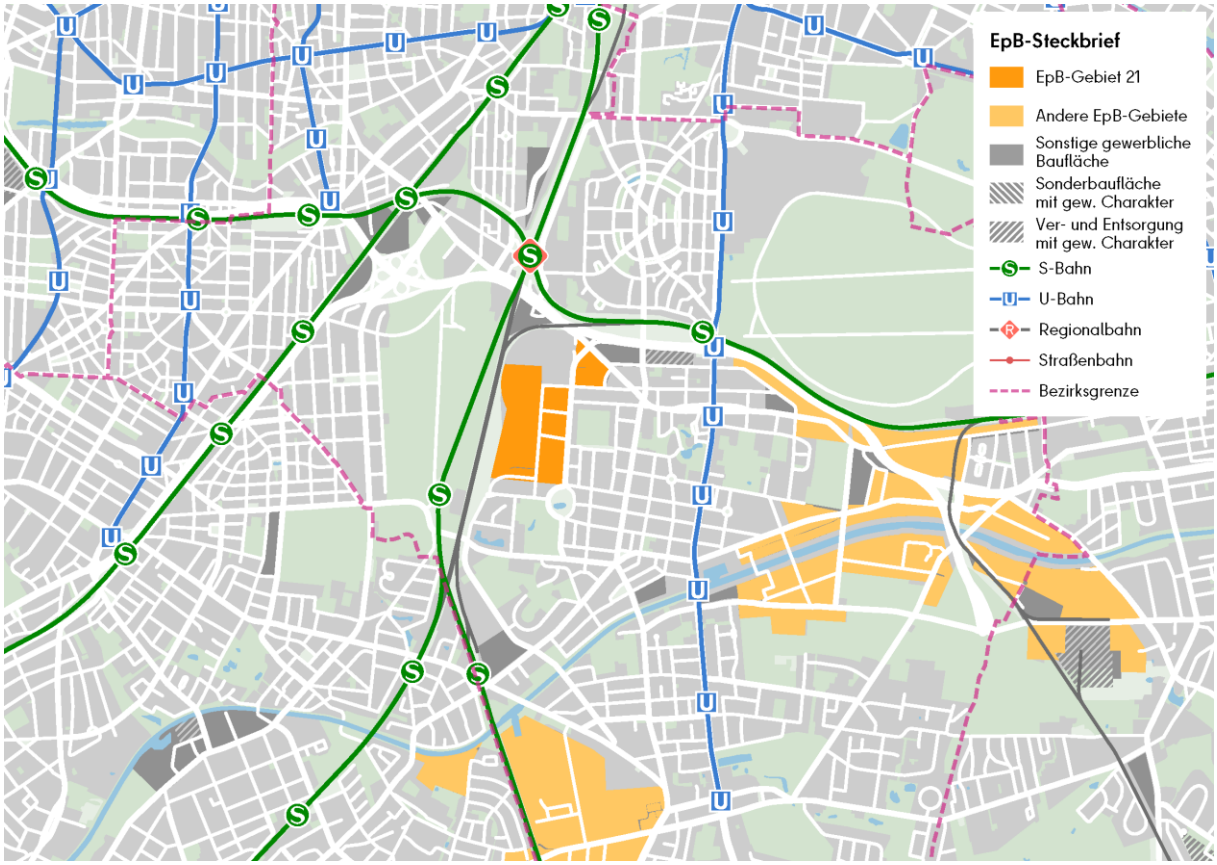
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- APCB, ARS Abfallrecycling, ASSA ABLOY, Diehl Metal Application, Goerzwerk, HeGo Biotec, Johns Manville, Oskar Böttcher Elektrogroßhandel, SGS Institut Fresenius, TDK-EPC

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Goerzallee e.V.

EpB-Gebiet 21: Schöneberg



Bezirk
- Tempelhof-Schöneberg

Größe
- 42 ha

Flächenpotenziale
- 0,3 ha
  - nur perspektivisch aktivierbar
  - alles landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zum BAB 100
- naher Fern- und Regionalbahnhof Südkreuz
- naher S-Bahnanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

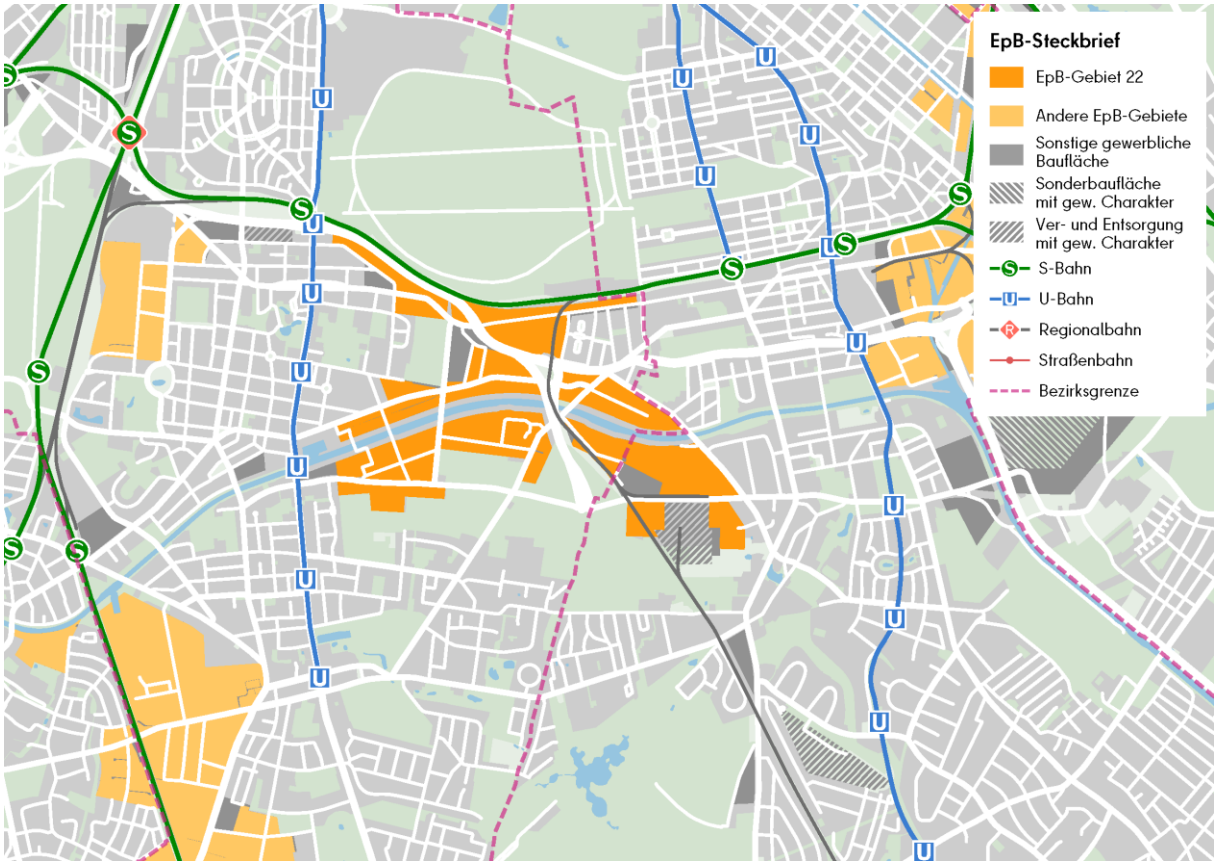
teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren:
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit hoher Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- heterogene Nutzungsstruktur
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Gemme Metalle, Heenemann, Strabag, TÜV Rheinland

EpB-Gebiet 22: Teltowkanal



Bezirke
- Neukölln
- Tempelhof-Schöneberg

Größe
- 172 ha

Flächenpotenziale
- 8,9 ha
  - 3,6 ha kurzfristig aktivierbar
  - 2,0 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 100
- S- und U-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht
überwiegend festgesetzte Bebauungspläne (Tempelhof-Schöneberg):
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich überwiegend Bebauungspläne im Verfahren (Neukölln):
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

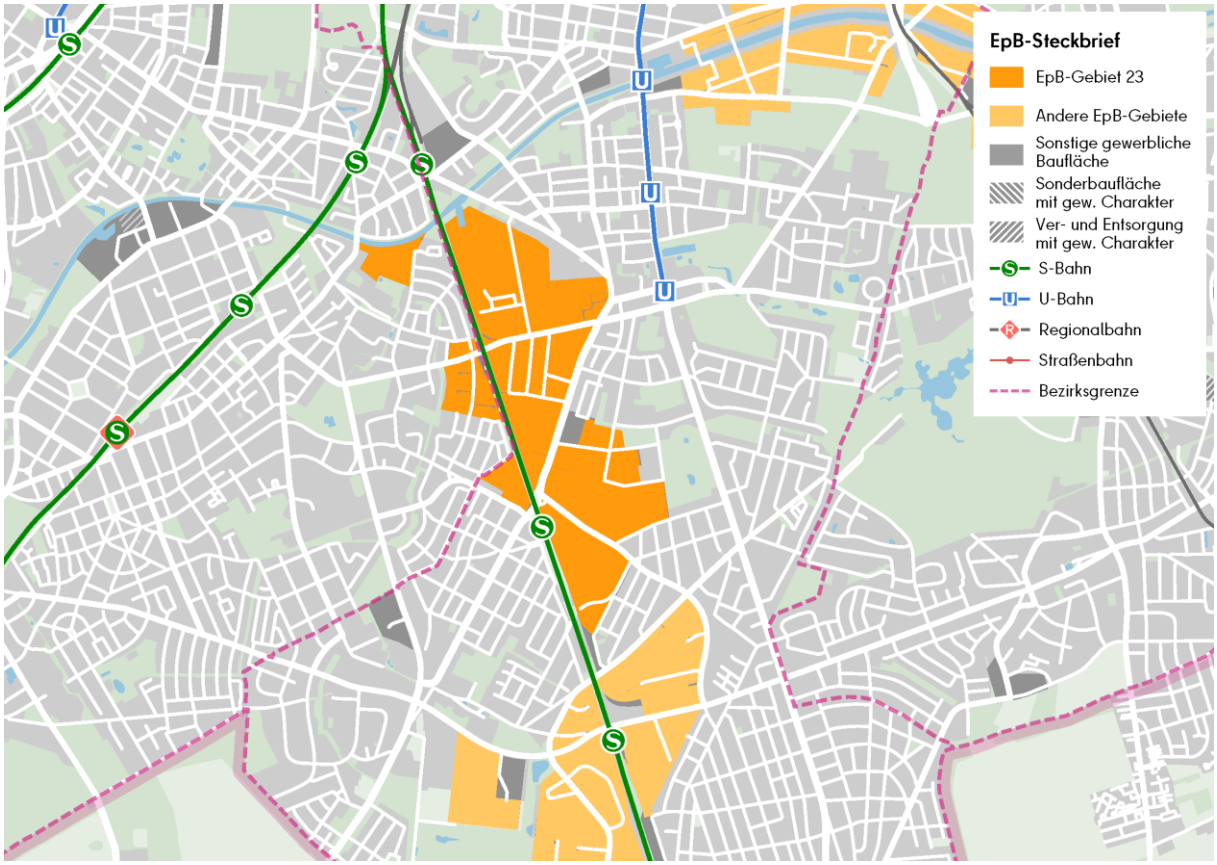
Standorttyp
gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- ASML, Bahlsen, Bär & Ollenroth Haustechnik, Berliner Union Film, BSR, DEK, Diessner, Gilette (Procter & Gamble), Kieback & Peter, Linde, Terra Naturkost, Wayss & Freytag

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Neukölln e.V.

EpB-Gebiet 23: Großbeerenstraße



Bezirke
- Tempelhof-Schöneberg
- Steglitz-Zehlendorf

Größe
- 211 ha

Flächenpotenziale
- 21,0 ha
  - 18,5 ha kurzfristig aktivierbar
  - 1,4 ha landeseigen
  - eine Fläche > 10 ha

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss
- naher U-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht
teilräumlich Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):
- reines Arbeitsgebiet

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren:
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

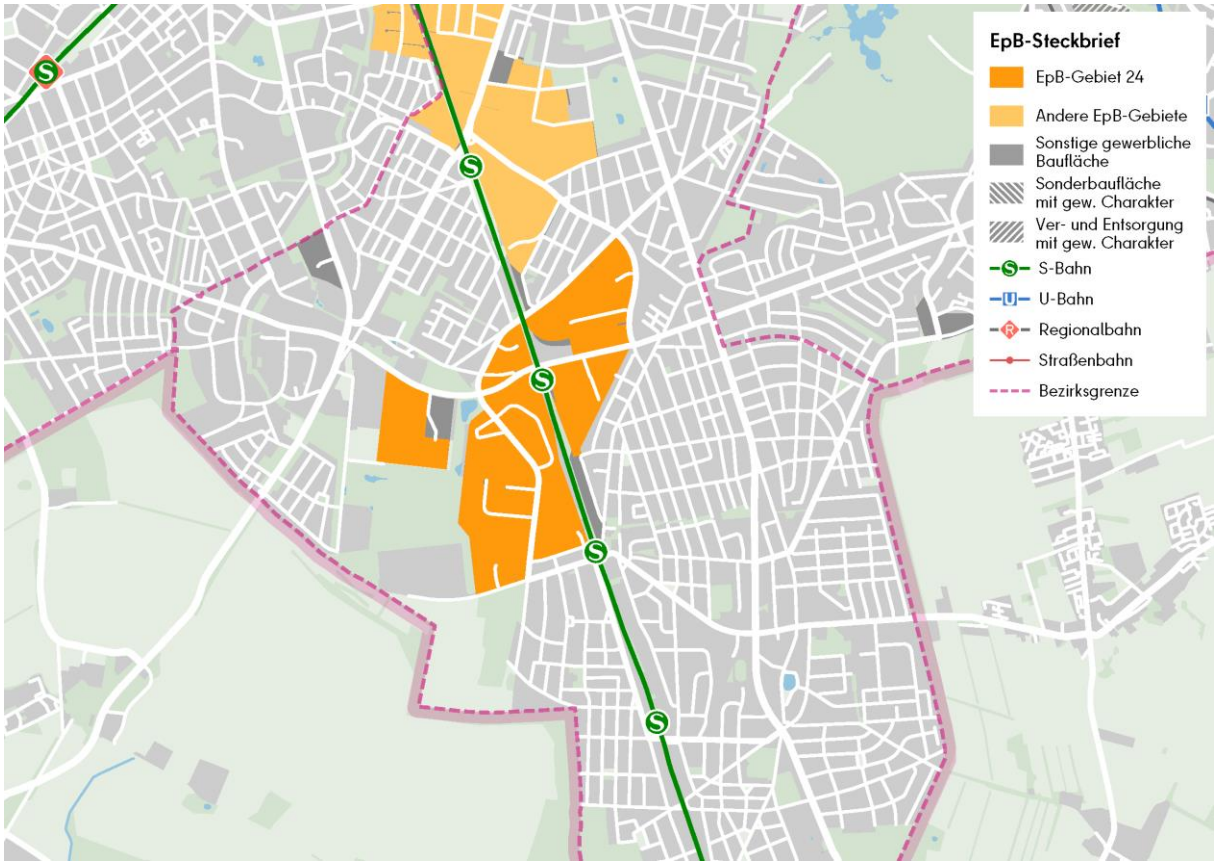
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- BEKUM, Daimler, Metro, Pepperl + Fuchs, REWE Logistik, Schäfers Brot, Schindler
- GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen
- Netzwerk Großbeerenstraße e. V.

EpB-Gebiet 24: Motzener Straße



Bezirk
- Tempelhof-Schöneberg

Größe
- 180 ha

Flächenpotenziale
- 47,2 ha
  - 11,6 ha kurzfristig aktivierbar
  - 7,9 ha landeseigen
  - zwei Flächen > 5 ha
  - eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht
überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

teils Bebauungsplan im Verfahren:
- Gebietsausweisung GI und GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

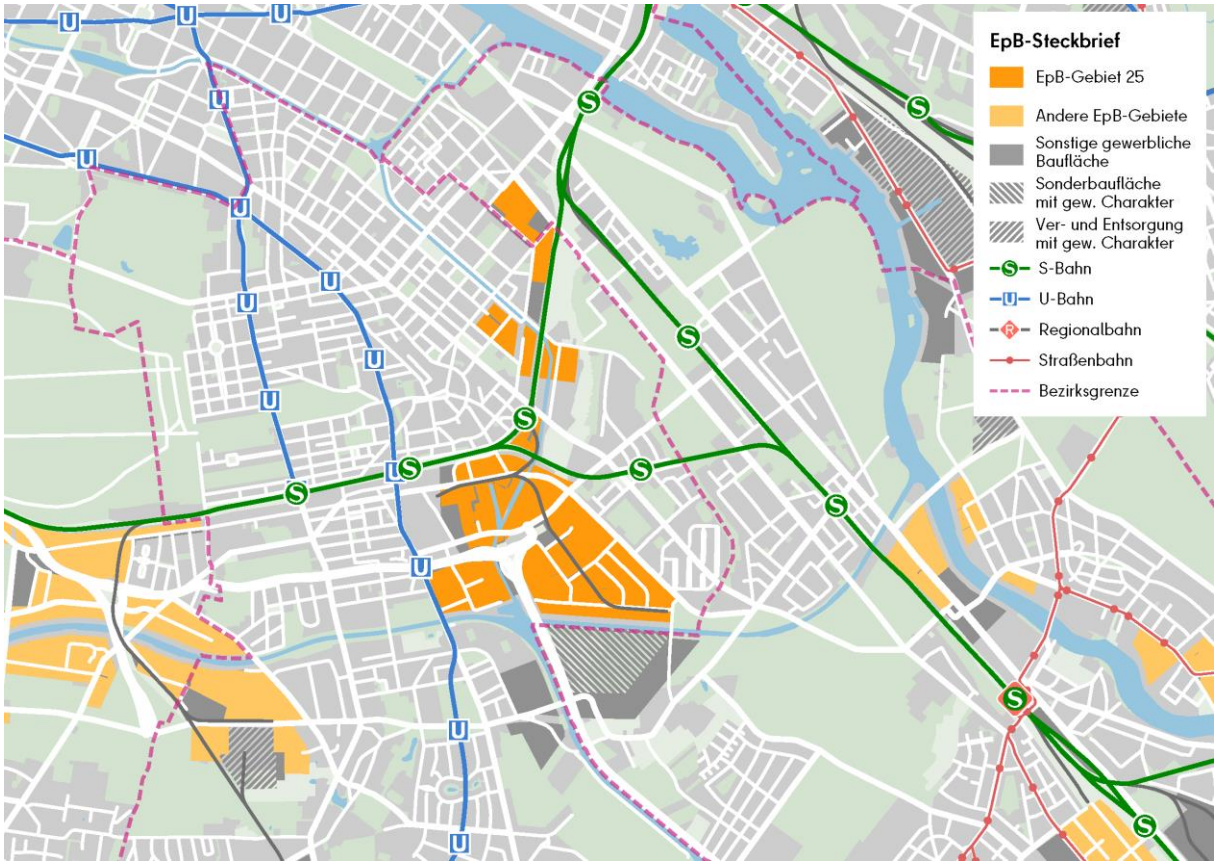
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend mittelständische Unternehmen

größere Unternehmen
- BarteltGLASBerlin, GE Power Conversion, Hettich, Klosterfrau, Profine, Selux, SKF, Stollwerck

Aktivitäten/Initiativen
- UnternehmensNetzwerk Motzener Straße e. V.

EpB-Gebiet 25: Südring



Bezirke
- Neukölln
- Treptow-Köpenick

Größe
- 133 ha

Flächenpotenziale
- 2,9 ha
  - 0,5 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 100 und BAB 113
- S- und U-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP)
- reines Arbeitsgebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet

teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne
- Gebietsausweisung teilweise GE/GI
- teilweise Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel

überwiegend Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bewertung nach § 34 BauGB (Treptow-Köpenick)

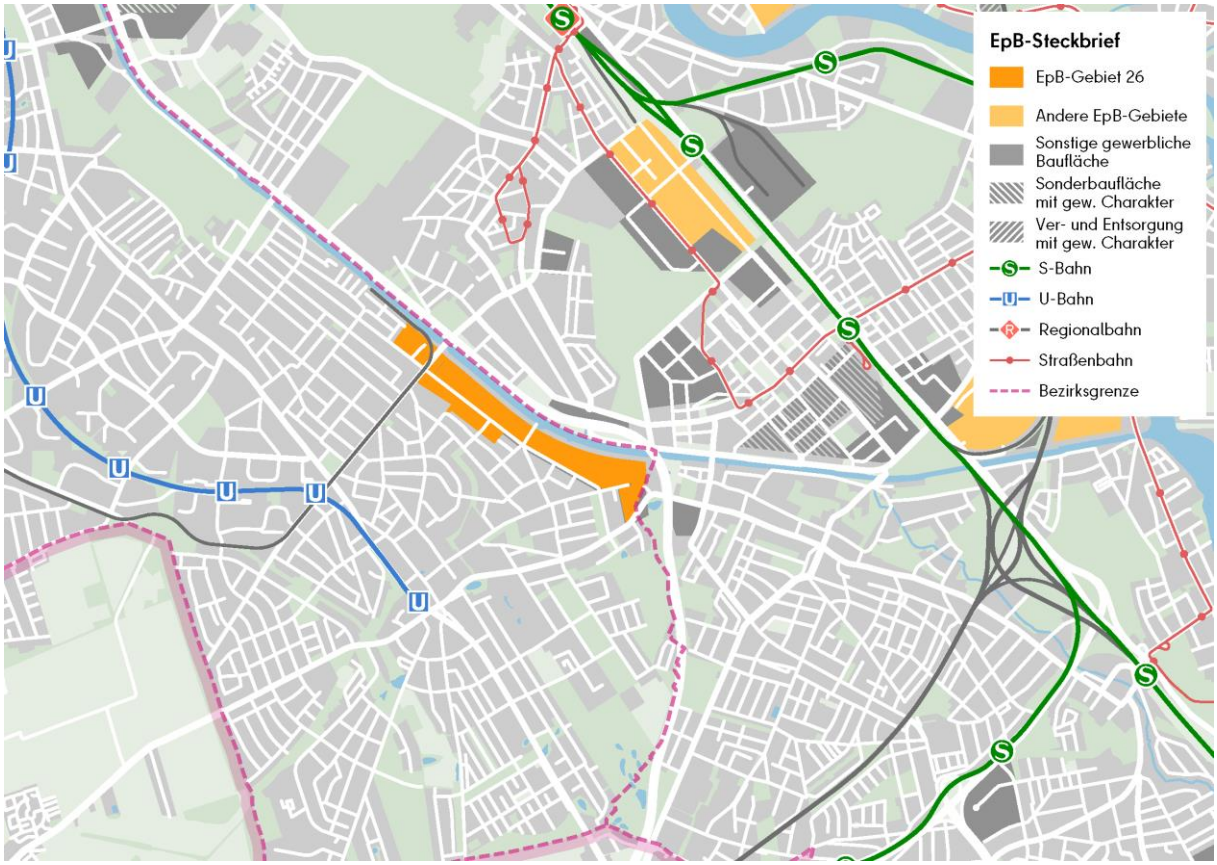
Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- lokales Gewerbe

größere Unternehmen
- B. Braun Melsungen, Biotronik, Estrel, FHW, Jacobs Douwe Egberts DE GmbH, Märkisches Landbrot, Moll, MSA Auer, Philip Morris, PohlCon, Remondis, Siemens, Zapf Umzüge

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Neukölln e.V.

EpB-Gebiet 26: Kanalstraße



Bezirk
- Neukölln

Lage
- Nähe zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe
- 41 ha

Flächenpotenziale
- 0,7 ha
  - erst langfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 113
- Nähe zum Flughafen BER
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):
- reines Arbeitsgebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet

überwiegend Bebauungspläne im Verfahren:
- Gebietsausweisung GE/GI,
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

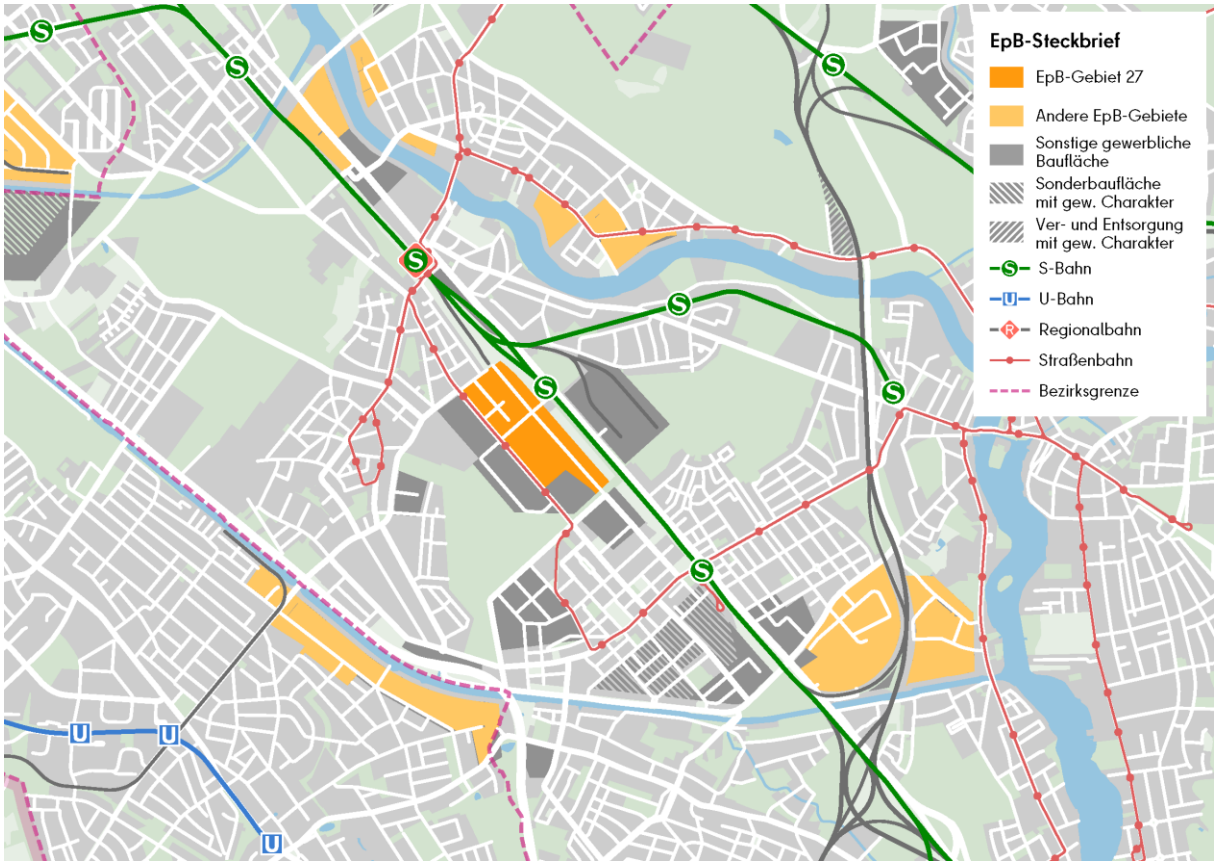
Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- B. Braun Melsungen, bud Berliner Umweltdienste, Innogy SE, Mercedes Benz, Peter Hellmich KG, PST Grundbau, Rebuy, Tema Fischer GmbH, Veolia, Viessmann

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Neukölln e. V.

EpB-Gebiet 27: Johannisthal



Bezirk
- Treptow-Köpenick

Lage
- Nähe zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe
- 39 ha

Flächenpotenziale
- 36,1 ha
  - durchweg kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen
  - eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 113
- Nähe zum Flughafen BER
- naher S-Bahn- und Straßenbahnanschluss

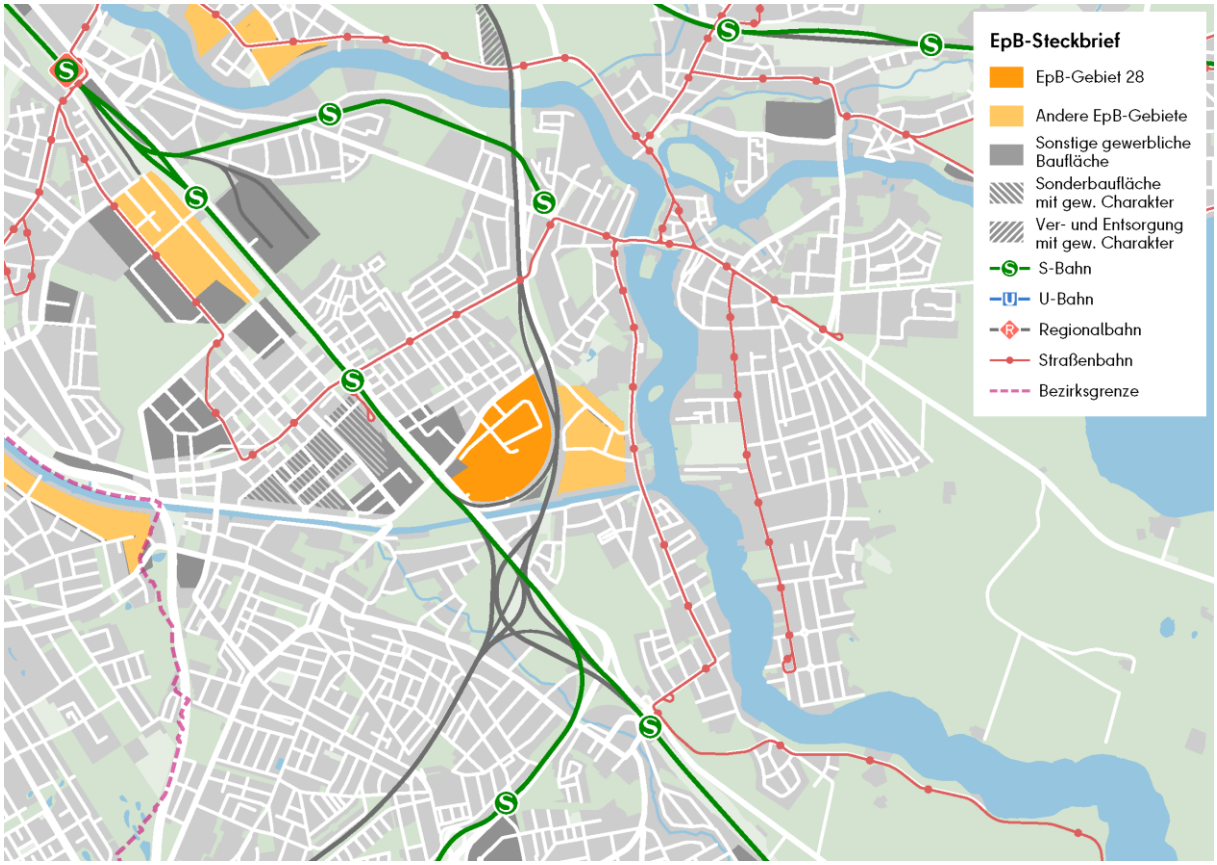
Planungsrecht
Festgesetzte Bebauungspläne
- Gebietsausweisung GE
- überwiegend Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- teilweise gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- AB Diagnostic Systems, DB Bahnbau Gruppe, DIEPA Gmbh Filiale, Druckhaus Sportflieger, EBK Krüger, HKL Center Berlin Adlershof, IK Blitzgerüstbau, Lichthaus Berlin, Muffenrohr Tiefbauhandel, reinhart & wasser, Se-de, TÜV Rheinland Akademie, Umweltdruck Berlin

EpB-Gebiet 28: Adlershof - Glienicker Weg



Bezirk
- Treptow-Köpenick

Lage
- Nähe Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe
- 41 ha

Flächenpotenziale
- 24,9 ha
  - durchweg mittelfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen
  - eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 113
- Nähe zum Flughafen BER
- Tangentialverbindung Ost (TVO) Glienicker Weg

Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB
für den größten Teil des Gebiets Bebauungsplan im Verfahren
- Gebietsausweisung GE
- Ausschluss Einzelhandel

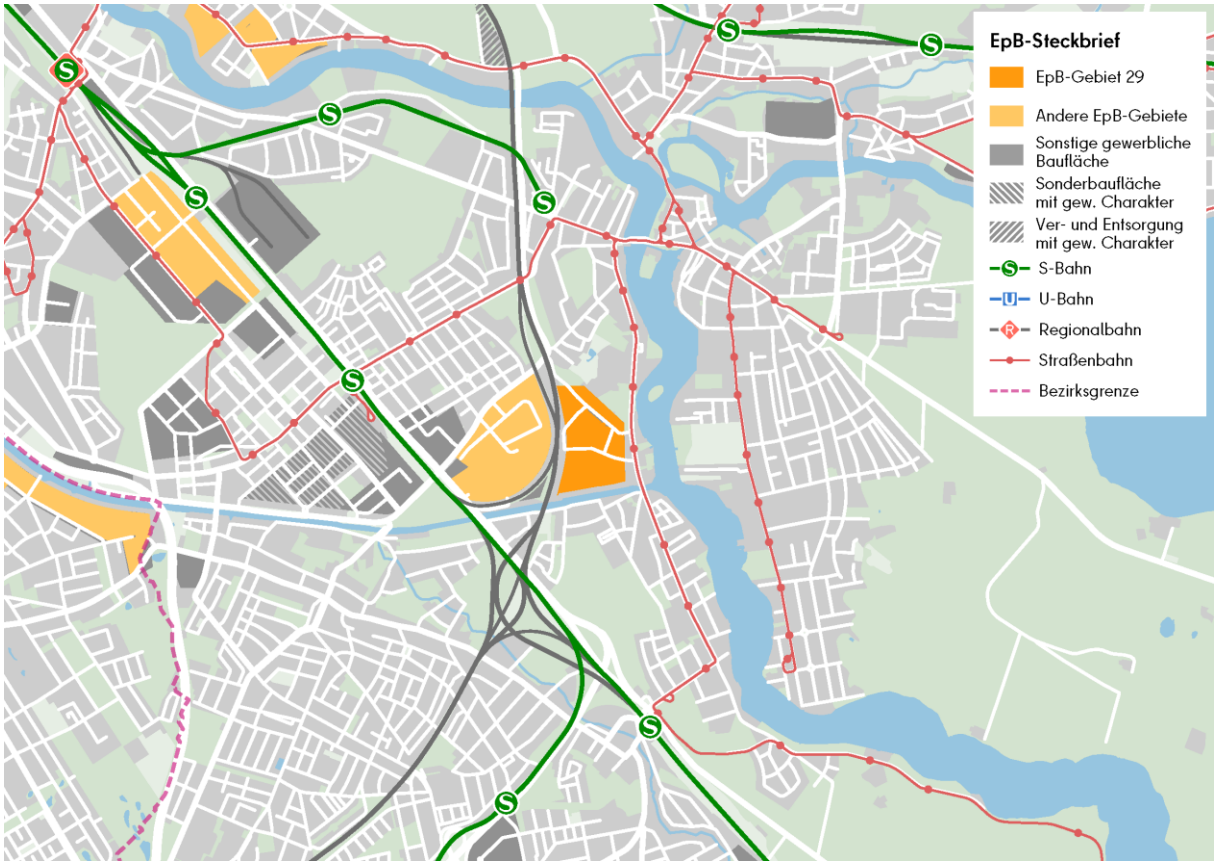
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- lokales Gewerbe

prägendes Großunternehmen
- Berlin-Chemie

weiteres größeres Unternehmen
- Blockheizkraftwerk Adlershof

EpB-Gebiet 29: Grünauer Straße



Bezirk
- Treptow-Köpenick

Größe
- 29 ha

Flächenpotenziale
- 9,1 ha
  - erst langfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung
- Straßenbahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss

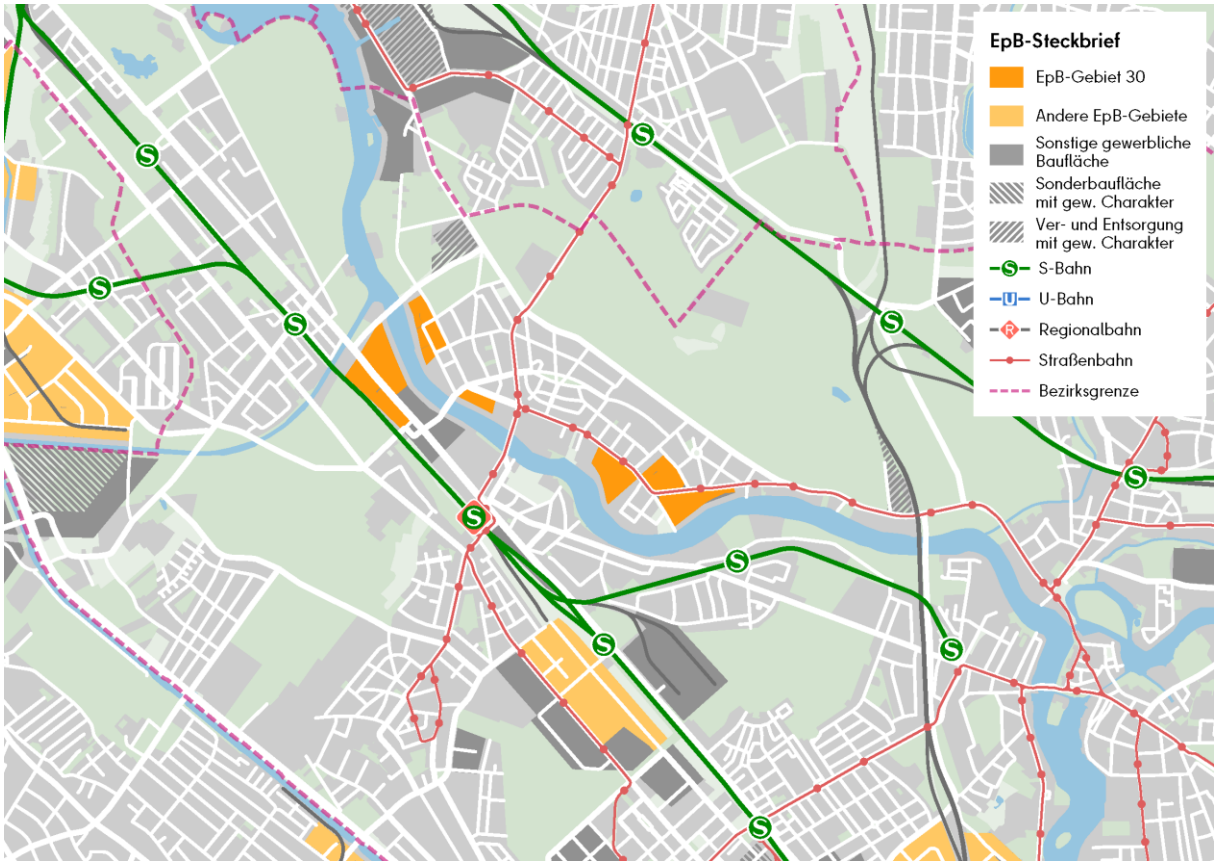
Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB

Standorttyp
- Inselstandort

Nutzungsprofil
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- flächenextensive Nutzungen

größere Unternehmen
- DHL Zustellbasis Köpenick, DnA Fightdesign/Firma Benial, Kaufmann Bausysteme, Otto-Rüdiger Schulze, Paramedic Berlin-International medical, XXLAGER Wohnmobilpark

EpB-Gebiet 30: Schöneweide



Bezirk
- Treptow-Köpenick

Größe
- 41 ha

Flächenpotenziale
- 22,0 ha
  - 9,4 ha kurzfristig aktivierbar
  - 0,8 ha landeseigen
  - zwei Flächen > 5 ha

Verkehrsanbindung
- naher S-Bahn- und Regionalbahnanschluss
- Straßenbahnanschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss

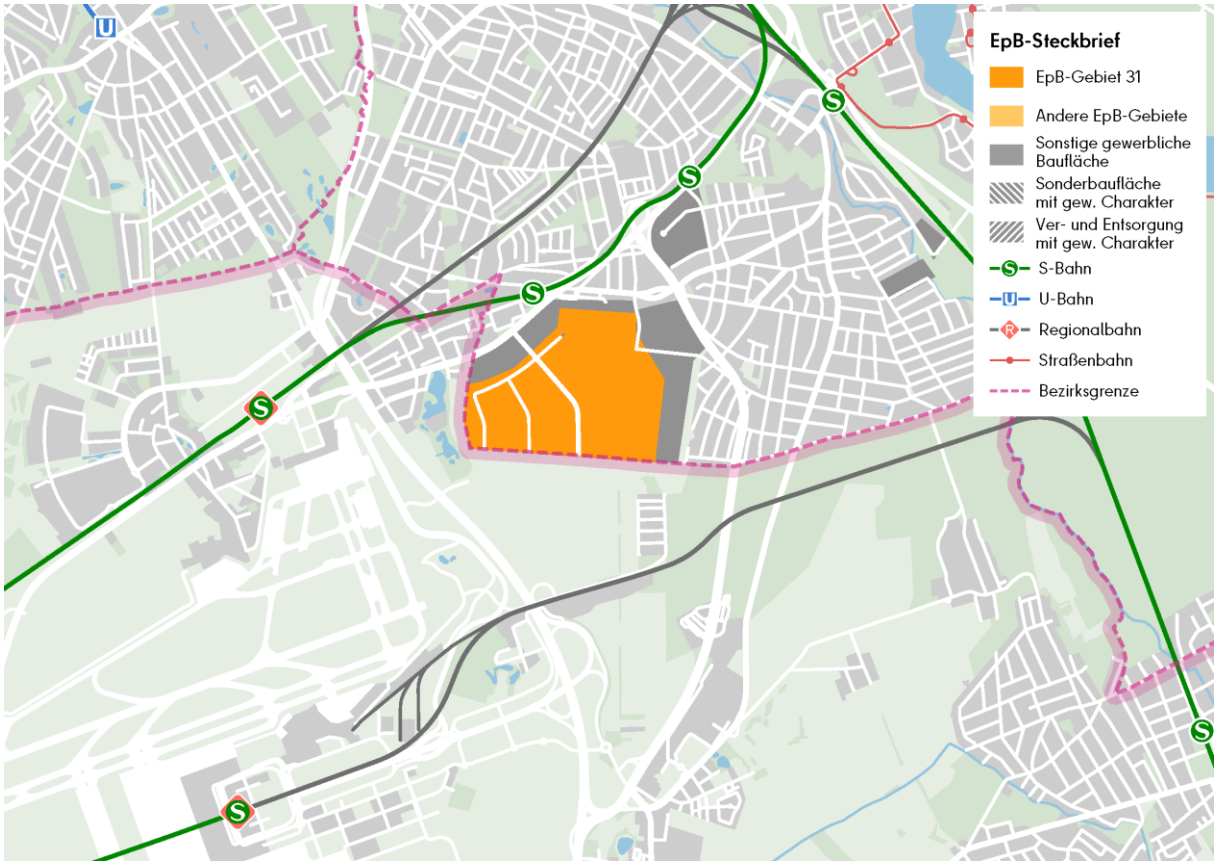
Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB
teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren
- Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- ABEX Bär & Ollenroth, BAE Berliner Batteriefabrik, BDK Drahtzieh- und Kunststoffaufbereitung, Bootsservice M. Fritzer, Getränke Lydike, Gustav Knittel GmbH & Co, hasenkamp Releation Service, IGEPA-E. Michaelis & Co, Nippon Gases Deutschland, Objects Manufacturing, Parkett Hinterseer GmbH, Stage Tec

EpB-Gebiet 31: Bohnsdorf



Bezirk
- Treptow-Köpenick

Lage
- Stadtrandlage nahe Flughafen BER

Größe
- 117 ha

Flächenpotenziale
- 70,9 ha
  - 51,9 ha kurzfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen
  - drei Flächen > 5 ha
  - vier Flächen > 10 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 113 und BAB 117
- Anbindung an Flughafen BER
- naher S-Bahnanschluss

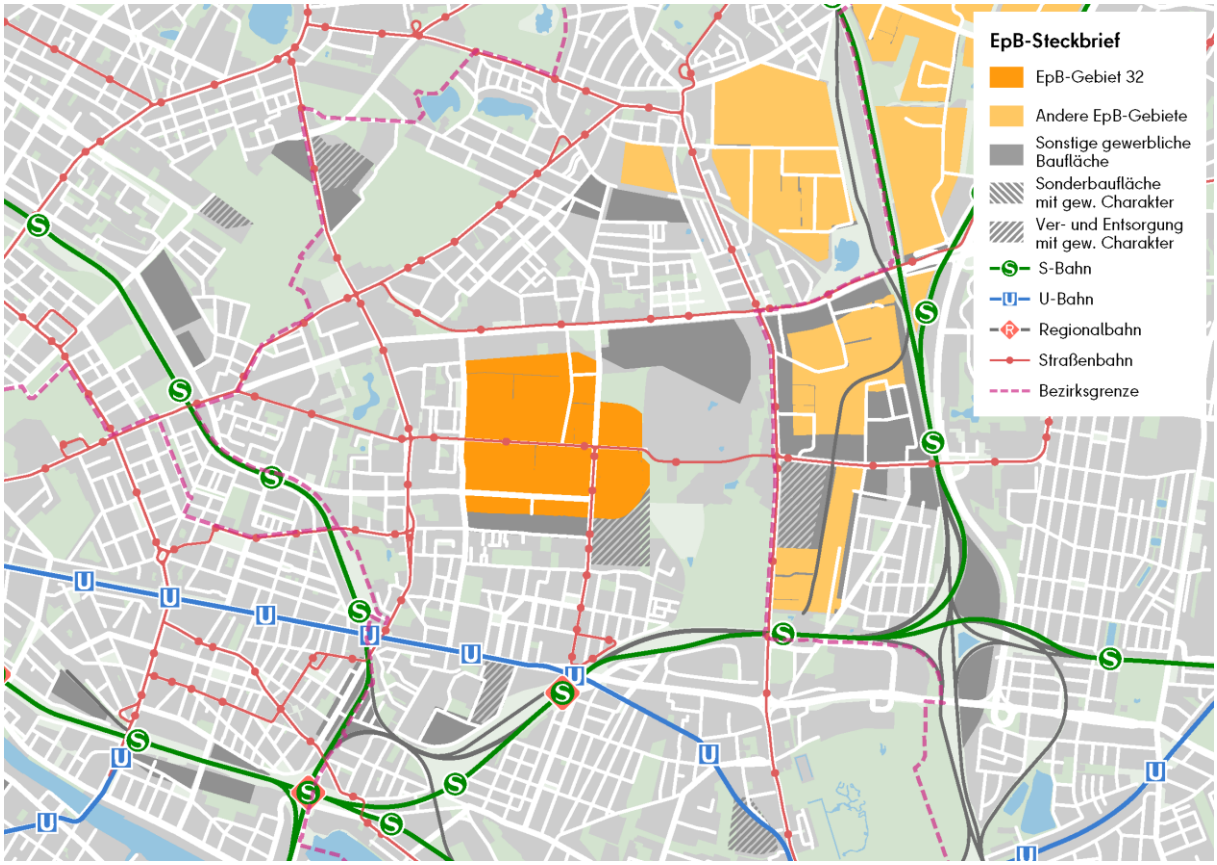
Planungsrecht
festgesetzter Bebauungsplan
- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- neuer Großstandort

größere Unternehmen
- BRANDITENT, Dachser Unit 6, Deutsche Post, Fensterblick GmbH & Co, Instabox Germany-Logistikzentrum, Mc-Parking, m-group, Modulor Produktions- und Logistik, Rieck Fulfillment Solutions GmbH & Co; Schweng berlin, Soldier of Fortune, Tesla, ZEROS

Aktivitäten/Initiativen
- Business Park Berlin

EpB-Gebiet 32: Herzbergstraße



Bezirk
- Lichtenberg

Größe
- 129 ha

Flächenpotenziale
- 12,8 ha
  - 4,4 ha mittelfristig aktivierbar
  - 4,3 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- Straßenbahnanschluss

Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB
Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss Einzelhandel

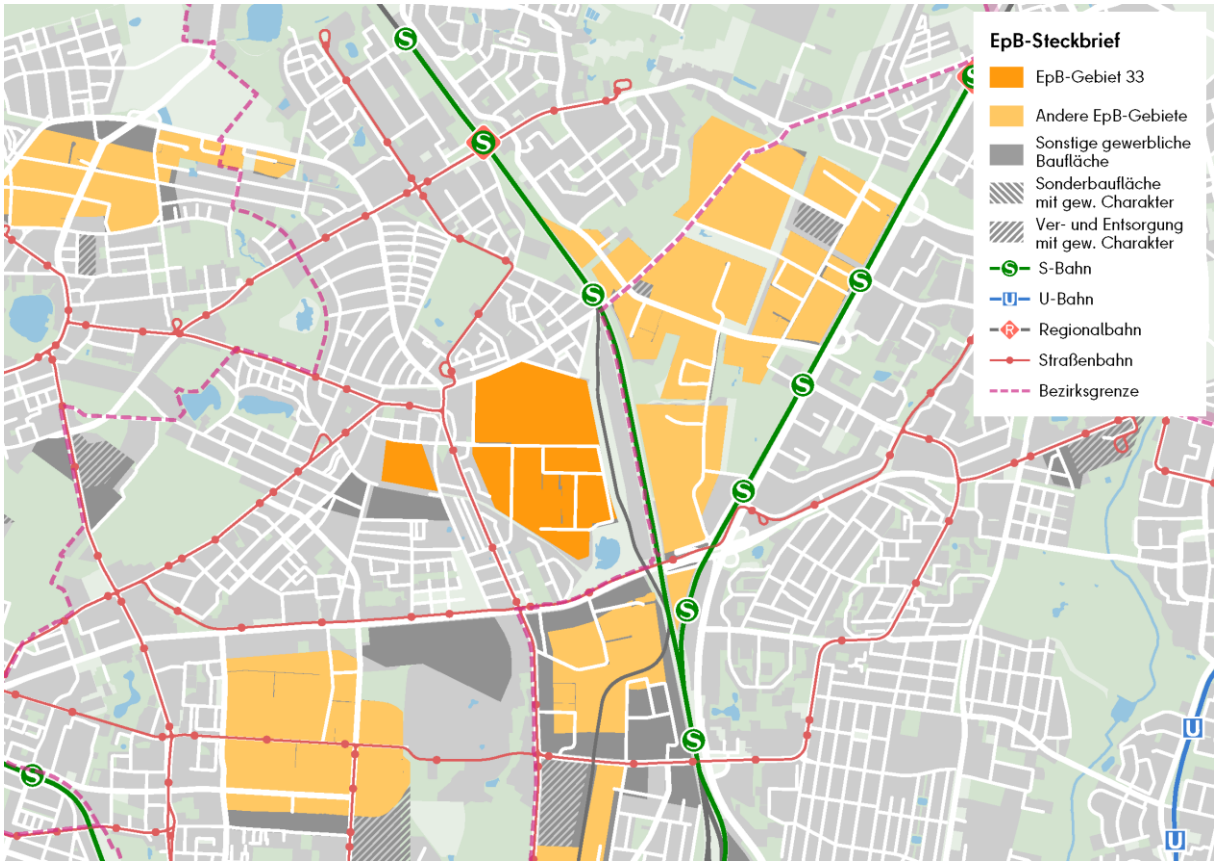
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- Großhandel und Logistik
- Handwerk
- Kunstproduktion

größere Unternehmen
- Berliner Luft Technik, B.e.s.t. Akyol, BVZ Berliner Zeitungsdruck, Crassus, DHL, Dong Xuan, Dr. Recknagel, KleRo, Kunstfabrik HB55, Lichtenberger Fleisch- und Wurstproduktion, Pantrac, Ulrich

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Herzbergstraße e. V.
- landeseigener Gewerbehof (in Planung)

EpB-Gebiet 33: Hohenschönhausen



Bezirk
- Lichtenberg

Größe
- 108 ha

Flächenpotenziale
- 6,8 ha
  - erst langfristig aktivierbar
  - 0,5 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher Straßenbahnanschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

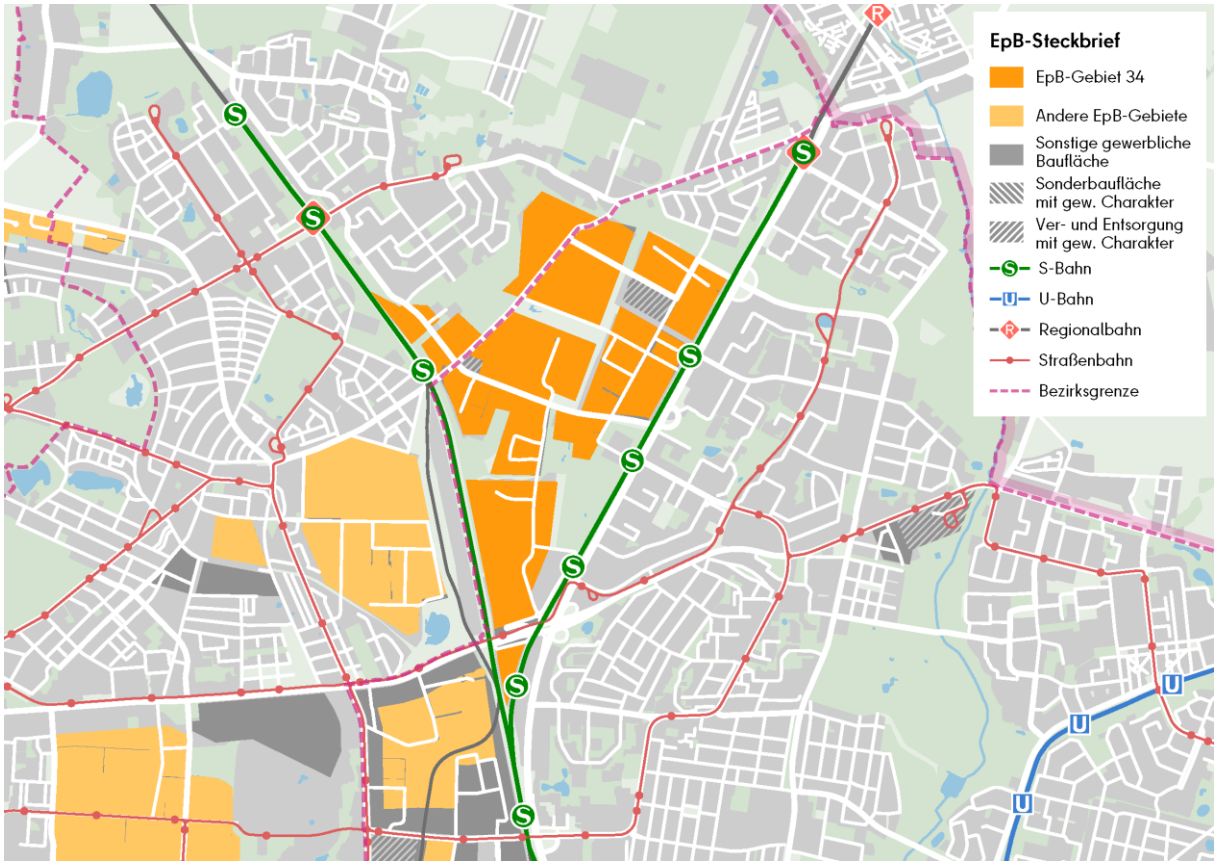
Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB
Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- Logistik
- Ver- und Entsorgung
- Baugewerbe

größere Unternehmen
- ALBA Berlin, APE, Cemex, DPD, Elpro, GEHE Pharma, MIDGARD Naturkost und Reformwaren, motogadget, PPS RUWE Gruppe
- GSG-Gewerbehof

EpB-Gebiet 34: Marzahn Nord



Bezirke
- Lichtenberg
- Marzahn-Hellersdorf

Größe
- 241 ha

Flächenpotenziale
- 100,3 ha
  - 84,3 ha kurzfristig aktivierbar
  - 85,3 ha landeseigen
  - zwei Flächen > 20 ha

Verkehrsanbindung
- S-Bahnanschluss
- naher Straßenbahnanschluss

Planungsrecht
teilräumlich Beurteilung nach § 34 BauGB
teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

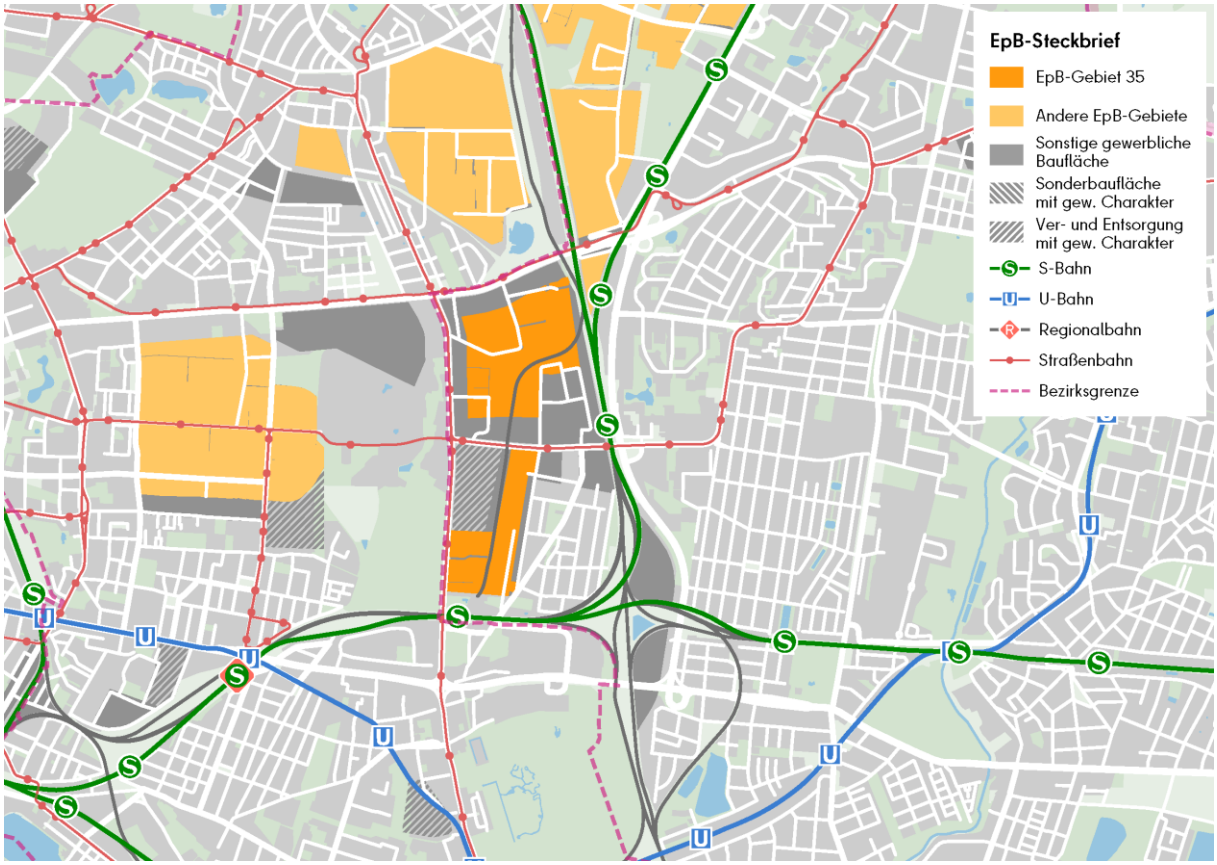
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Alba, ATeB, B.I.G., Coca Cola, Dopa Diamond Tools, Finetech, Flexim, Greif Textile Mietsysteme, Harry-Brot, Kapp Niles, Knorr-Bremse, Lischka, LKM, Spree-Hybrid, Swissbit
- GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen
- Zukunftsort Clean Tech Marzahn

EpB Gebiet 35: Marzahn Süd



Bezirk
- Marzahn-Hellersdorf

Größe
- 89 ha

Flächenpotenziale
- 30,3 ha
  - 5,4 ha kurzfristig aktivierbar
  - 0,4 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- S-Bahn- und Straßenbahnanschluss

Planungsrecht
überwiegend Beurteilung nach § 34 BauGB
teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne
- Gebietsausweisung überwiegend GE (und SO)
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

überwiegend Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

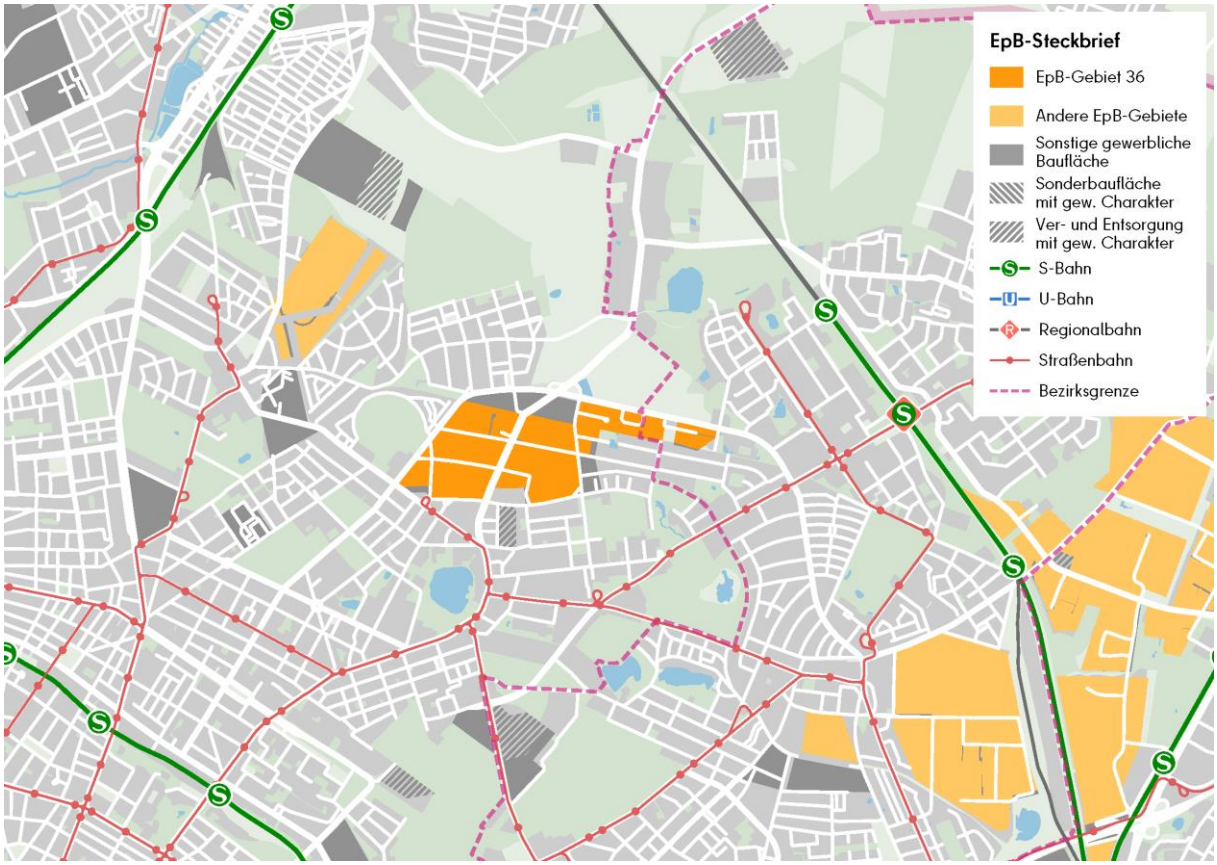
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- heterogene Nutzungsstruktur
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Entsorgung Schulz, hmp Heidenhain, SCHWENK Beton

Aktivitäten/Initiativen
- Unternehmensnetzwerk Magerviehhof Friedrichsfelde e. V.

EpB-Gebiet 36: Berliner Allee



Bezirke
- Lichtenberg
- Pankow

Größe
- 76 ha

Flächenpotenziale
- 9,5 ha
  - 3,7 ha kurzfristig aktivierbar
  - 4,7 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- naher Straßenbahnanschluss

Planungsrecht
teilweise Beurteilung nach § 34 BauGB
teilweise Beurteilung nach § 35 BauGB
teilweise festgesetzte Bebauungspläne
- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

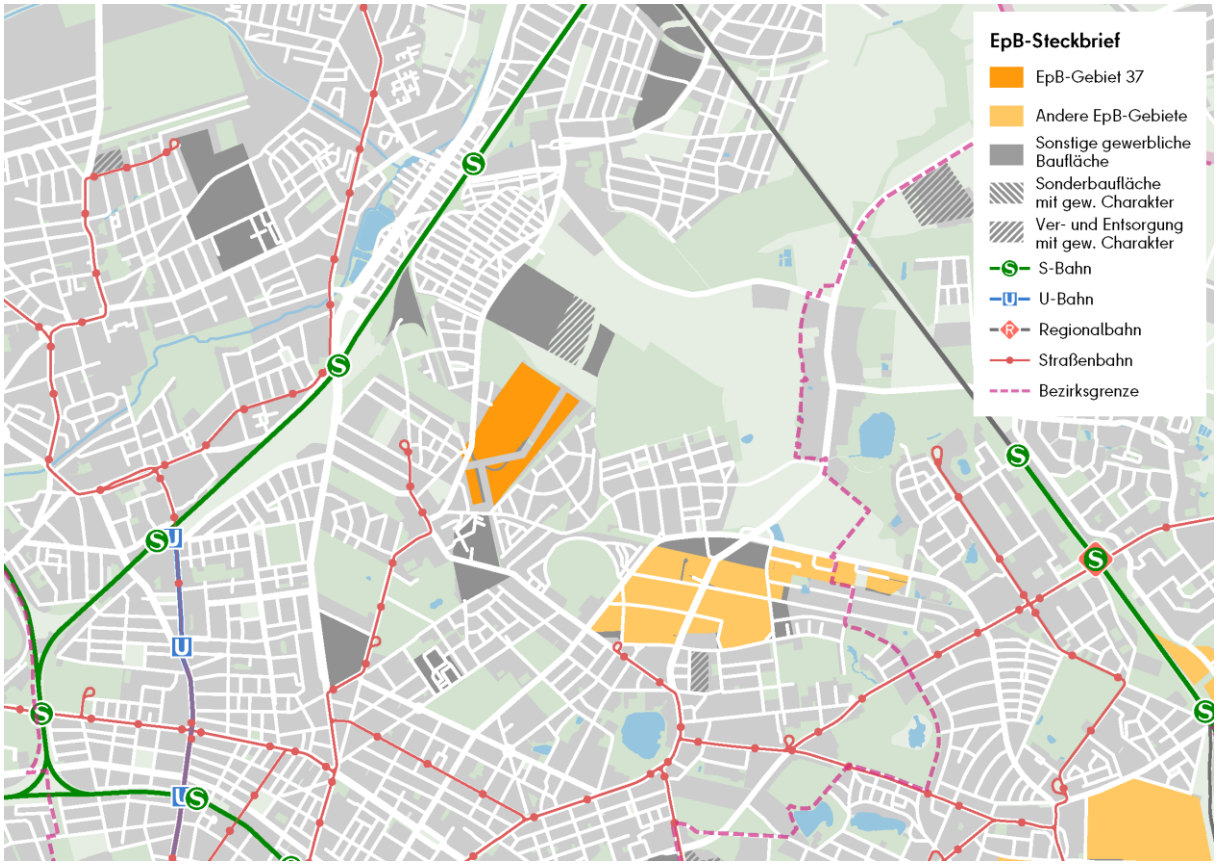
teilweise Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- heterogene Nutzungsstruktur
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- AMZ Weissenseer Präzisionsguss, Arens, Bäckerei Schnell, DHL, First Sensor, Grohmann, Johann Borgers, M-COLOR, M+W Weissensee, Oskar Böttcher, sifin diagnostics, Trabet, WKI

EpB-Gebiet 37: Heinersdorf



Bezirk
- Pankow

Größe
- 37 ha

Flächenpotenziale
- 30,5 ha
  - erst langfristig aktivierbar
  - nichts davon landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha
  - eine Fläche > 10 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 114

Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB
Bebauungspläne im Verfahren
- ohne Gebietsausweisung

V+E-Plan für eine gewerbliche Nutzung (Verarbeitung und Großhandel) im Verfahren
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

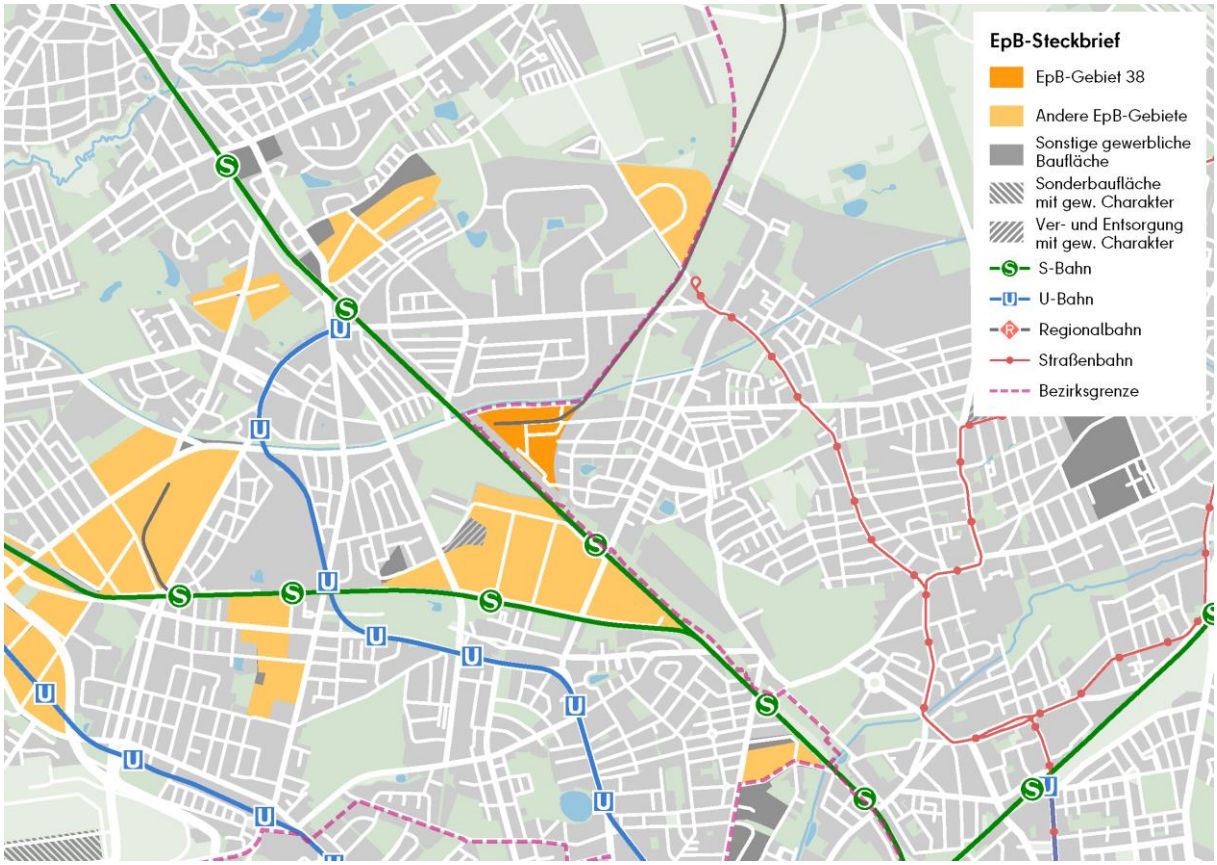
Standorttyp
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- flächenextensive Nutzungen

größere Unternehmen
- Kiro Schrotthandel, Schulze Holz- und Baustoffrecycling

Hinweis: Im Bereich des EpB-Gebiets Heinersdorf laufen vorbereitende Untersuchungen für geplante Entwicklungsmaßnahmen. Die Flächenzuschnitte der gewerblichen Bauflächen und damit auch die Abgrenzung des EpB-Gebiets werden sich voraussichtlich ändern. Da noch keine konkreten Informationen vorliegen, ist hier der derzeit noch gültige Planungsstand dargestellt.

EpB-Gebiet 38: Wilhelmsruh



Bezirk
- Pankow

Größe
- 19 ha

Flächenpotenziale
- keine

Verkehrsanbindung
- naher S-Bahnanschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

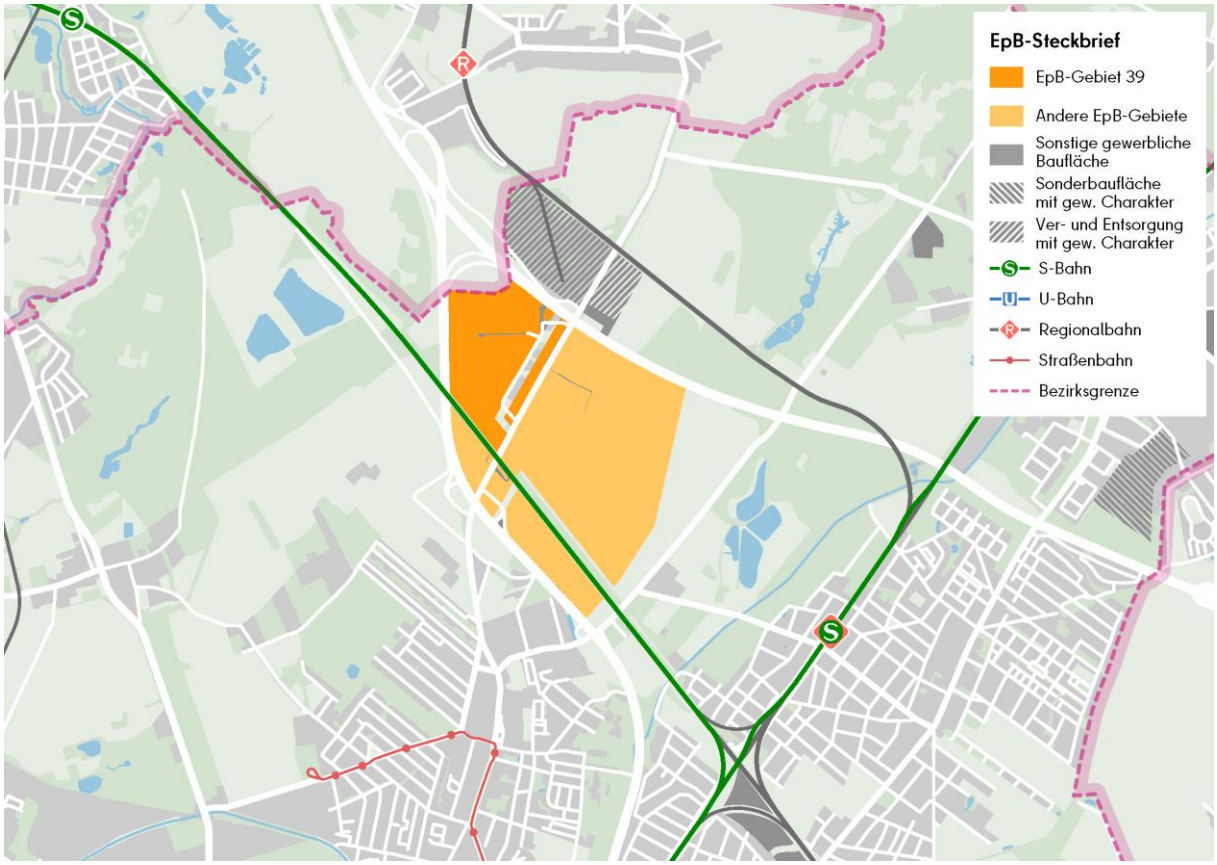
Planungsrecht
Beurteilung nach § 34 BauGB

Standorttyp
- Inselstandort

Nutzungsprofil
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- Alstom Power Service, GLS Gleitlagerservice, KST, Stadler, WISAG
- Pankow-Park

EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße



Bezirk
- Pankow

Lage
- Stadtrandlage

Größe
- 64 ha

Flächenpotenziale
- 37,5 ha
  - mittelfristig aktivierbar
  - 5,2 ha landeseigen

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 114

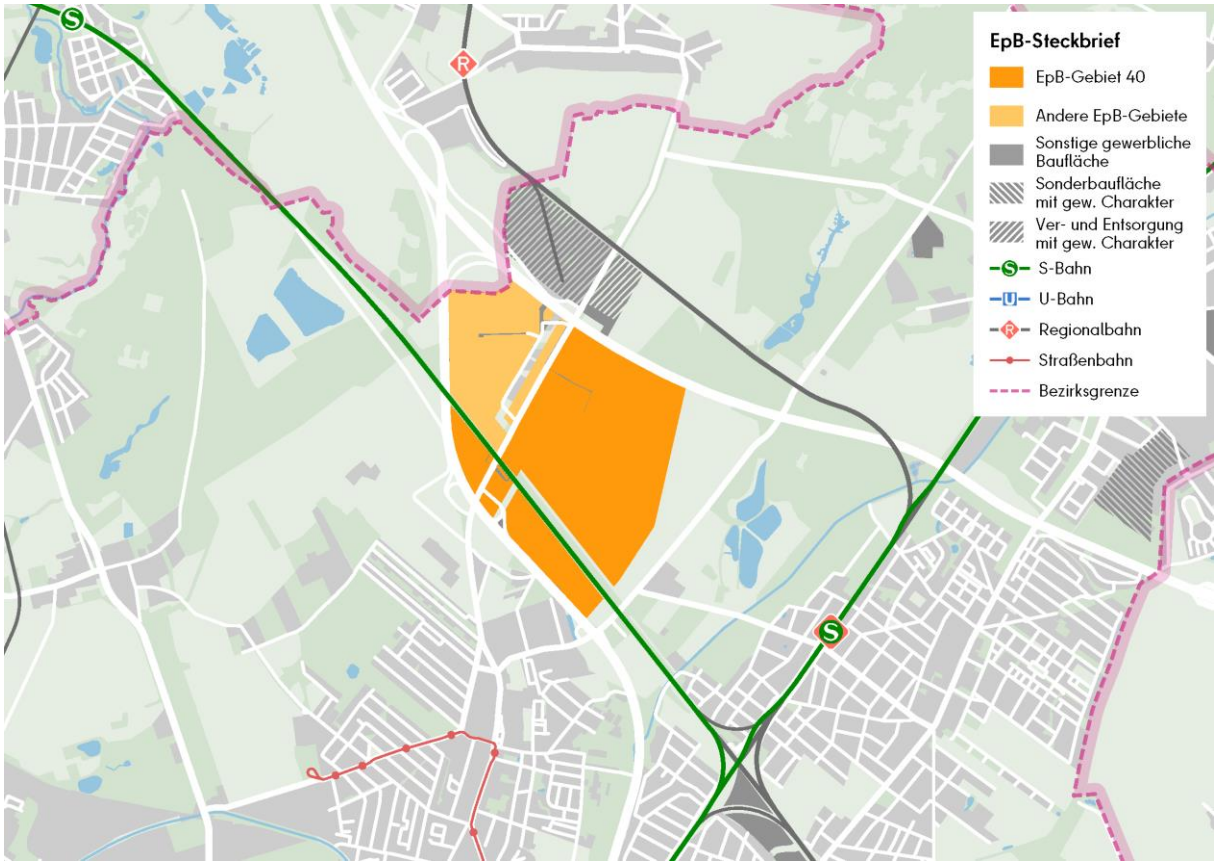
Planungsrecht
Beurteilung nach § 35 BauGB
Bebauungspläne im Verfahren
- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen
- DWF Baustoff-Fachhandel, H & H Projekt Tischlerei, Netto Logistik

EpB-Gebiet 40: Buchholz Nord



Bezirk
- Pankow

Lage
- am Stadtrand

Größe
- 182 ha

Flächenpotenziale
- 173,2 ha
  - 162,8 ha erst langfristig aktivierbar
  - 10,4 ha perspektivisch aktivierbar
  - alles landeseigen
  - eine Fläche > 5 ha
  - eine Fläche > 20 ha
  - eine Fläche > 100 ha

Verkehrsanbindung
- Nähe zur BAB 114

Planungsrecht
Beurteilung nach § 35 BauGB

Standorttyp
- neuer Industrie- und Gewerbestandort

8.2 Glossar

24/7
steht für: 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche und bezeichnet im StEP Wirtschaft 2040 gewerbliche Standorte mit keinen oder nur geringen zeitlichen Einschränkungen des Betriebs. Das impliziert den vorbeugenden Schutz vor dem Heranrücken von Wohn- und anderen sensiblen Nutzungen.

Agglomerationseffekte
Begriff der Regionalökonomie zur Erklärung von Standortentscheidungen und der Raumstruktur. Es sind Effekte der Verdichtung oder Agglomeration, die vorteilhaft (Kostenersparnis) aber auch nachteilig sein können (Belastungen durch zu hohe Agglomeration).

Aktivierung
Die Aktivierung von Flächen umfasst vor allem die Schaffung von Baurecht und Erschließungsmaßnahmen, um mittel- und langfristig aktivierbare Potenzialflächen nutzbar zu machen.

Annexhandel

Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden oder in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen für diesen Handel sind dabei denen des Handwerks oder des produzierenden Betriebs deutlich untergeordnet ist.

Berliner Mischung
das kleinteilige Miteinander von Wohnen und Gewerbe in der inneren Stadt

BerlinStrategie
Die 2021 vom Senat beschlossene BerlinStrategie 3.0 ist das gesamtstädtische, ressortübergreife Leitbild des Berliner Senats für die Metropole Berlin. Als ein Kursbuch zeichnet sie die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins bis 2030 vor und integriert die Aktivitäten der verschiedenen Senatsfachverwaltungen. Als integriertes Konzept greift die BerlinStrategie 3.0 die bestehenden Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen sind genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte. In der BerlinStrategie 3.0 werden die richtungweisenden Strategien, Ziele und Handlungsfelder nicht nur benannt, sondern auch Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung zugeordnet. Das macht die BerlinStrategie zur Grundlage für eine abgestimmte mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende Steuerung der Stadtentwicklung.

bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte
wichtiges Umsetzungsinstrument des StEP Wirtschaft 2040. Diese Konzepte erarbeiten die Bezirke. Sie konkretisieren damit den StEP Wirtschaft 2040 auf kleinräumiger Ebene, um die Wirtschaftsentwicklung im Bezirk zu stärken.

Binnenwanderung
Umzüge von Personen innerhalb Deutschlands

Bodenrichtwert
aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er wird mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre, und berücksichtigt nicht die besonderen anderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Bruttoinanspruchnahme (von Potenzialflächen)
Inanspruchnahme von gewerblichen Potenzialflächen durch (gewerbliche) Nutzungen. Dabei bleiben im Gegensatz zur Nettoinanspruchnahme neue Potenzialflächen unberücksichtigt, die durch die Verlagerung von Unternehmen und Geschäftsaufgaben frei werden.

Bruttowertschöpfung
gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, wobei die Vorleistungen (im Produktionsprozess verarbeitete und verbrauchte Waren und Dienstleistungen) abgezogen werden

Bruttoinlandsprodukt
misst die Produktion von Waren und Dienstleistungen im Inland nach Abzug aller Vorleistungen. Es errechnet sich als Summe der Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich des Saldos von Gütersteuern und Gütersubventionen.

Entwicklungsachsen
Mit den Entwicklungsachsen in der Hauptstadtregion sollen mit einem sektorübergreifenden Blick neue Kooperationen und damit Synergien zwischen dem Flächenland Brandenburg und der Metropole Berlin geschaffen werden. Dazu soll das bestehende planerische Instrument der Siedlungsachsen um den neuen gestaltenden Handlungsansatz der „Entwicklungsachsen“ entlang der bestehenden überregionalen Schienenverkehrsinfrastruktur ergänzt werden. Die Entwicklungsachsen sind Teile der transeuropäischen Verkehrskorridore und daher über das Berliner Umland bis an die äußeren Grenzen des Landes Brandenburg und darüber hinaus zu denken.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)
Weiterentwicklung des 1992 beschlossenen Konzepts zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins (Industrieflächensicherungskonzept). Das EpB ist Teil des StEP Wirtschaft 2040 und dient dazu, produktionsgeprägten Betrieben Industrie- und Gewerbestandorte zu angemessenen Preisen zu sichern. Deshalb soll die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in EpB-Gebieten ausgeschlossen werden.

Entwicklungsräume
In den drei Entwicklungsräumen Nordost, Südost und West unternimmt das Land Berlin besondere Anstrengungen, um Planungen zu synchronisieren und Prozesse zu beschleunigen. Dort konzentrieren sich gesamtstädtisch bedeutende Projekte des Wohnungsbaus, der

Gewerbeflächen- und Infrastrukturentwicklung. Die zuständige Koordinierungsplanung hat für die in diesen Entwicklungsräumen befindlichen Planungen ein Multiprojektmanagement aufgebaut, das die Prozesse der zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirksämter zusammenführt.

Erbbaurecht
gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben

Flächeneffizienz
Maß für die Ausnutzung einer Fläche. Der Begriff wird unterschiedlich verwendet: Er kann beschreiben, wie gut ein Grundstück durch Gebäude, aber auch, wie gut es durch verschiedene Nutzungen ausgenutzt wird. In der Stadtplanung kennzeichnet er, wie dicht eine Fläche nach geltendem Planungsrecht bebaut werden darf. Durch das Stapeln von Nutzungen und eine bauliche Verdichtung lässt sich die Flächeneffizienz steigern. Unter ökonomischen Gesichtspunkten bedeutet Flächeneffizienz, wirtschaftspolitische Ziele mit möglichst geringem Flächeneinsatz zu erreichen.

Flächenpotenziale
Summe aller (in diesem Fall: gewerblichen) Potenzialflächen

Frist der Flächenaktivierung
Zeitraum, in dem eine Potenzialfläche voraussichtlich für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden kann. Kurzfristige Potenziale sind innerhalb von zwei Jahren aktivierbar, mittelfristige in zwei bis fünf Jahren und langfristige in mehr als fünf Jahren. Bei Flächen, die sich nur perspektivisch aktivieren lassen, liegt die Frist noch deutlich darüber.

Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS)
Gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik (Drucksache 18/0073 des Abgeordnetenhauses von Berlin) soll durch ein flächendeckendes Gewerbekataster die Verfügbarkeit gewerblicher Flächenpotenziale in Berlin dynamisch erfasst und unter Beachtung von Datenschutzbelangen öffentlich zugänglich gemacht werden. Datenschutzbelange, die die öffentliche Bereitstellung für Zwecke der Wirtschaftsförderung betreffen, prüft die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

gewerbliche Bauflächenkulisse
Sie umfasst die gewerblichen Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) Berlin und die im FNP dargestellten Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter.

Gewerbeflächenumsatz
beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasste Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken für Gewerbeflächen

GIFPRO/TBS-GIFPRO
steht für Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose und für trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose

Glokalisierung
ein Kofferwort aus Globalisierung und Lokalisierung. Die beiden Begriffe sind dabei nicht als Gegensatz zu verstehen, sondern als Pole eines Spektrums. Glokalisierung steht für die lokale Orientierung eines global agierenden Unternehmens (zum Beispiel durch Anpassung von Produkten oder Vertriebswegen an lokale Bedingungen).

Gründer- und Innovationszentren
Einrichtungen, die die Gründung neuer Unternehmen, das Entstehen, die Anwendung, Weiterentwicklung und Verbreitung von neuem technischem Wissen oder die Entwicklung und Herstellung neuer Produkte fördern und erleichtern. Solche Zentren stellen kleinen und mittleren Unternehmen aus innovativen Wirtschaftsbereichen preisgünstige Räume, Gemeinschaftsdienste und ähnliches bereit.

GRW-Förderung
Die Förderung nach dem Gesetz zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist eine Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe und zentrales Instrument der nationalen Regionalpolitik. Ziel ist es, vor allem in strukturschwachen Regionen die Investitionstätigkeit zu stärken und so dauerhaft wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu schaffen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Um Grundstückswerte und andere Werte zu ermitteln, gibt es in jedem Landkreis und in jeder kreisfreien Stadt Deutschlands selbständige Gutachterausschüsse. Diese unabhängigen Gremien sollen zur Transparenz des Immobilienmarkts beitragen. Ihre Aufgaben beschreibt § 193 BauGB.

Güterverkehrszentren und Güterverkehrssubzentren
Logistikzentren, in denen Güter von einem Verkehrsträger auf andere umgeladen, für Ladungen zusammengestellt und für Transportfahrten vorbereitet werden. An beiden Orten werden unterschiedliche Verkehrsträger (wie Straße, Schiene oder Wasserweg), Verkehrsunternehmen (Speditionen, Lagerhaltungen), verkehrsergänzende Dienstleistungsbetriebe (Fahrzeugservice, Beratungsdienste) und logistikintensive Industrie- und Handelsbetriebe zusammengeführt und vernetzt.

Hybridisierung
Mischform aus zwei Systemen. In der Betriebswirtschaft verfolgen Unternehmen hybride Geschäftsmodelle oder hybride Wertschöpfung, wenn sie Waren und Dienstleistungen in einem Angebot bündeln.

i2030

i2030 ist das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg.

Inanspruchnahme gewerblicher Potenzialflächen
Reduktion gewerblicher Potenzialflächen durch eine Nutzung. Die Inanspruchnahme umfasst dabei nicht nur gewerbliche Nutzungen.

Inkubator
Förderprogramm von Unternehmen für Start-ups, bei dem diese eine finanzielle Anschubfinanzierung, intensive Betreuung, Infrastruktur und Flächen für die Gründungsphase erhalten. Als Gegenleistung erhalten die Unternehmen in der Regel Anteile (fünf bis 15 Prozent) an den Start-ups.

innenstadtaffines Gewerbe
der Teil des Handwerks und Kleingewerbes, der die räumliche Nähe zu seiner Kundschaft in der Innenstadt sucht

innere Stadt
Bereich innerhalb des Berliner S-Bahnrings und Bereiche gründerzeitlicher Prägung, die außen direkt an den S-Bahnring anschließen (vor allem in Wedding und Frohnau)

Kettenindex
die zeitliche Verknüpfung (Multiplikation) von Teilindizes, die sich jeweils auf das Vorjahr beziehen und somit ein jährlich wechselndes Wägungsschema haben. Um den Kettenindex darzustellen, wird er auf ein bestimmtes Referenzjahr bezogen (zum Beispiel 2010 = 100).

Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) e. V.
informeller Zusammenschluss von Städten, Gemeinden, Berliner Bezirken, Landkreisen und Regionalen Planungsgemeinschaften im Kernraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das KNF e. V. bildet seit 1997 den Rahmen für den partnerschaftlichen Dialog zu Fragen der Stadt-Umland-Entwicklung. Sein Motto lautet „Zukunft gemeinsam gestalten“.

Koordinierungsplanung / Koordinationskonzepte
Um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, den damit verbundenen Infrastrukturbedarf zu decken und Nutzungskonkurrenzen auf gesamtstädtischer Ebene zu minimieren, werden die für die drei Entwicklungsräume Nordost, Südost und West aufgestellten Koordinationskonzepte laufend fortgeschrieben. Die Koordinierungsplanung hat dazu ein Multiprojektmanagement aufgebaut, das die Planungen und Projekte der zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirksämter zusammenführt, Prozesse synchronisiert, Konflikte früh erkennen lässt und dadurch hilft, sie zu klären oder zu vermeiden.

Kreativwirtschaft
Zur Kreativwirtschaft zählen alle Unternehmen, die überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Die Kunstproduktion überschneidet sich teils mit der Kreativwirtschaft, ist aber nicht mit dieser gleichzusetzen.

Kunstproduktion
künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen und je nach Kunstsparte unter Umständen ein lärmrobustes Umfeld benötigen. Dabei geht es um Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten, in denen Kunstwerke produziert werden oder Menschen künstlerischen Tätigkeiten nachgehen. Nicht darunter fallen Galerien,

Ausstellungsräume, Eventlocations oder andere Nutzungen, die zu den kunstbezogenen und künstlerischen Freizeitnutzungen zählen und/oder mit denen Publikumsverkehr einhergeht.

Liegenschaftspolitik
Ein Teil der kommunalen Liegenschaftspolitik ist die Vergabe und Entwicklung von öffentlichen Liegenschaften, um die Stadtentwicklung zu steuern und zu gestalten. Ein anderer Teil ist die bodenpreisdämpfende Vorsorge durch den Ankauf von Flächen.

Manufaktur- und Atelierhäuser
Häuser, die Künstlern und Künstlerinnen Platz zum Arbeiten und Produzieren bieten (Werkstätten). Manufakturhäuser sind Produktionsstätten von Handwerksbetrieben oder Betrieben, die Kleinserien oder Prototypen herstellen.

Masterplan Industriestadt Berlin
industriepolitische Grundsatzstrategie, um die Berliner Industrie in ihrem Wachstum optimal zu flankieren und weiterzuentwickeln. Der erstmals 2010 aufgestellte Masterplan setzt den strategischen Rahmen, um Akteure und Akteurinnen gezielt zusammenzubringen, Innovationsräume zu qualifizieren und Berlins Profil als digitale Werkbank weiter zu schärfen. Seine aktuelle Fassung, der Masterplan Industriestadt Berlin 2022-2026, konzentriert sich auf drei Transformationslinien, die die Entwicklung der industriellen Produktion prägen: die digitale Transformation, die ökologische Transformation und die Transformation der industriellen Arbeitswelt. Der Plan beinhaltet vier Handlungsfelder, zu denen er Ziele und Maßnahmen formuliert: Innovation, Kompetenzen, Rahmenbedingungen sowie Kommunikation und Vernetzung.

Open Creative Labs
Orte kreativer Wissensarbeit, an denen Arbeitsräume, -technik und -geräte flexibel und für begrenzte Zeit genutzt werden können. Diese Orte weisen eine hohe soziale Offenheit auf und bringen Akteure und Akteurinnen zusammen, um kreative Arbeitsergebnisse zu fördern.

Outsourcing
Auslagerung von Wertschöpfungsaktivitäten

Planungsräume
die unterste der drei Ebenen im Berliner System der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR). Die 542 Planungsräume sind zu 143 Bezirksregionen und diese zu 58 Prognoseräumen zusammengefasst. Die dreistufige Raumhierarchie dient als einheitliche Grundlage für die Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin.

Potenzialfläche
Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich um (a) unbebaute und ungenutzte Grundstücke (bisweilen noch mit deutlich untergeordneter Restnutzung oder Zwischennutzung), (b) bebaute und ungenutzte Grundstücke, bei denen angenommen werden kann, dass die Bausubstanz zu vertretbaren Kosten und unter den geltenden rechtlichen Bedingungen beräumt oder neu genutzt werden kann, und (c) im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen.

regionale Verflechtung
die Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg überschreitende Beziehungen von Unternehmen und anderen Akteuren und Akteurinnen der Wirtschaft. Der Begriff beschreibt aber auch gemeinsame Aktivitäten der Länder Berlin und Brandenburg auf unterschiedlichen Ebenen (Bezirke/Kommunen, Landesverwaltungen) zu den Themen Wirtschaftsförderung, (Standort-) Netzwerke, Infrastruktur und interkommunale Kooperation.

Regionalmanagement
Instrument, um regionale Entwicklungsprozesse zu steuern; in Berlin teils auf Bezirks- oder Stadtteilebene angesiedelt. Ziel ist es, optimale Rahmenbedingungen für die Wirtschafts-, Lebens- und Urlaubsregion zu schaffen. Ein Regionalmanagement liefert Ideen, berät, moderiert und treibt – im Sinne eines Promotors – Innovationsprozesse voran.

Schwerpunkträume (der BerlinStrategie 3.0)

Mit den Schwerpunkträumen nimmt die BerlinStrategie 3.0 neun große Bereiche im Stadtgebiet in den Blick, in denen aus gesamtstädtischer Perspektive wichtigerer Handlungsbedarf besteht als andernorts. Sie zeigen, wo in Berlin heute und in den kommenden Jahren bauliche, planerische und den Ressourcen entsprechende Prioritäten gesetzt werden.

Spin-off
von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen eines Unternehmens gegründetes neues Unternehmen, in das eine Organisationseinheit ausgegliedert wird (auch: Ableger oder Ausgründung)

städtebauliches Vorkaufsrecht
Das Recht einer Gemeinde, ein allgemeines oder besonderes Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB zu nutzen, um Grundstücke zu kaufen.

Stadträume
Der StEP Wirtschaft 2040 gliedert Berlin in vier Stadträume: Der Stadtraum Nordwest umfasst die Bezirke Mitte, Reinickendorf und Spandau, der Stadtraum Nordost Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Pankow, der Stadtraum Südost Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick und der Stadtraum Südwest Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Start-up
Der Begriff ist nicht eindeutig definiert. Der Bundesverband Deutsche Startups versteht darunter Unternehmen, die jünger als zehn Jahre sind, deren Umsätze und Belegschaft hohes Wachstumspotenzial haben und/oder deren Produkte, Dienstleistungen, Geschäftsmodelle oder Technologien hochinnovativ sind.

Strategischer Gesamtrahmen Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
Der Strategische Gesamtrahmen der Bundesländer Berlin und Brandenburg beschreibt auf übergeordneter Ebene die gemeinsamen Ziele der nächsten Jahre und fokussiert hierbei auf strategisch wichtige Kooperationsprojekte in den einzelnen Politikfeldern (-> Entwicklungsachsen).

verarbeitendes Gewerbe
Alle Wirtschaftszweige, deren Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, um andere Produkte herzustellen oder Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren. Die *Klassifikation der Wirtschaftszweige* (WZ 2008) listet sie in Abschnitt C, Gruppen 10-33 auf.

Wirtschaftszweig / Wirtschaftsgruppe (Dreisteller)
Die *Klassifikation der Wirtschaftszweige* (WZ 2008) erlaubt es, wirtschaftliche Tätigkeiten bundesweit einheitlich einzuordnen – etwa für Statistiken. Sie systematisiert die Branchenlandschaft dafür aufsteigend in Unterklassen, Klassen, Gruppen, Abteilungen und Abschnitte. Dabei entsprechen die oberen vier Ebenen der in der EU gültigen Klassifikation NACE Rev. 2. Auf Ebene der Gruppen, die dreistellig benannt sind, unterscheidet die WZ 2008 272 Wirtschaftszweige.

wirtschaftsnahe Infrastruktur
Für den Wirtschaftsstandort Berlin bedeutend ist vor allem die Verkehrsinfrastruktur. Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2040 (Abbildung 15) stellt an wirtschaftsnaher Infrastruktur dar: die Messe Berlin, den Flughafen BER, die Güterverkehrs- und Güterverkehrssubzentren, Fernbahnhöfe, Häfen und die wichtigsten Straßen.

Zukunftsorte
Standorte, an denen Netzwerke zwischen Wissenschaft und Wirtschaft existieren oder geschaffen werden sollen. Der vor Ort gelebte Austausch und Kooperationen von Wirtschafts-, Forschungs-, und Technologieeinrichtungen fördern die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft.

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung Stadtplanung
Referat Stadtentwicklungsplanung
Monika Faltermaier
Axel Grünberg
Eunsoo Lee
Philipp Perick
Heiko Pieles (kartografische Bearbeitung)
Elke Plate (Projektleitung)
Thorsten Tonndorf

in Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
Abteilung Betriebe und Strukturpolitik
Referat Liegenschaften, Zukunftsorte, Gewerbeflächenentwicklung
Carsten Grashoff
Kathrin Kanzler-Tullio
Susanne Krückel
Hartmut Riemke

empirica ag
Büro Berlin
Ludger Baba
Dr. Benjamin Otto
www.empirica-institut.de

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eg
Dr. Ursula Flecken
Ulrike Lange
www.planergemeinschaft.de

Lektorat

Louis Back
www.louisback.com

Fotos

Till Budde
www.tillbudde.com