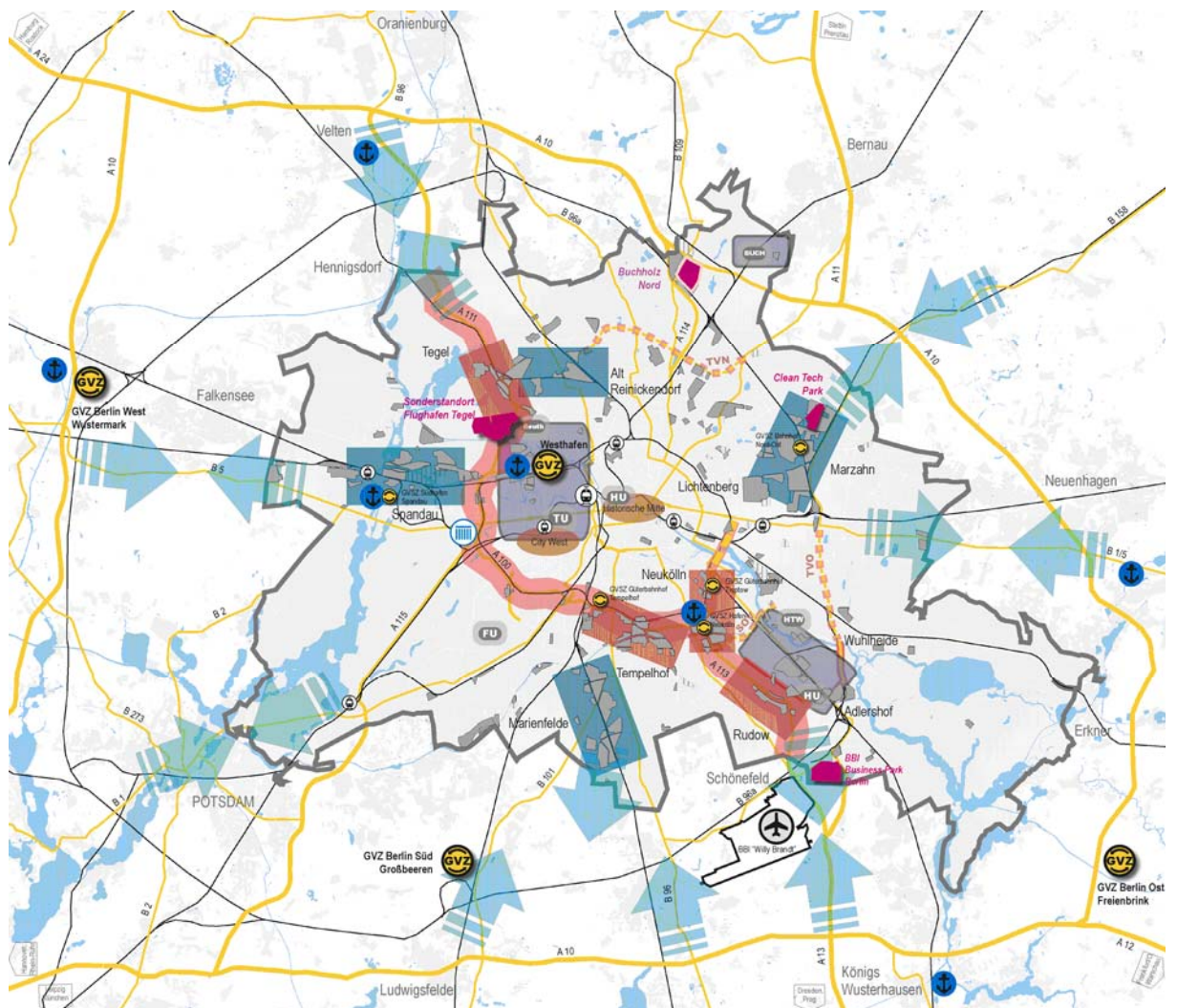


Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich



KURZFASSUNG

Bearbeitung

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung I, Stadt- und Freiraumplanung
Referat I A, Stadtentwicklungsplanung**

Axel Grünberg
Elke Plate
Thorsten Tonndorf

in Zusammenarbeit mit der

**Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen
Abteilung III, Wirtschaftsförderung
Referat III B, Branchenpolitik, Anstalten öffentlichen Rechts**

Norbert Alscher
Robert Assl
Dr. Dietrich Kalkum

Baasner Stadtplaner GmbH

Günter Baasner
Jennifer Nagel

regioconsult – Konzepte für Politik und Wirtschaft

Uwe Luipold
Prof. Dr. Peter Ring
Sandra Wagner-Endres

Berlin, Januar 2011

Nach den harten Einschnitten im gewerblich-industriellen Sektor in der Folge der Wiedervereinigung zeichnet sich in den letzten Jahren in Berlin eine deutliche Erholung dieses Bereichs ab. Der Aufschwung wird zum einen von einer Vielzahl kleiner und mittlerer innovativer Unternehmen getragen. Zum anderen haben sich auch in der Stadt ansässige Unternehmen neu aufgestellt, weitere haben sich in den letzten Jahren neu für den Standort Berlin entschieden. Die wiedergewonnene Wettbewerbsfähigkeit der Berliner Wirtschaft fällt in eine Zeit, in der sich ein Wandel der industriellen Strukturen abzeichnet. Zukunftsthemen wie nachhaltiges Wirtschaften, erneuerbare Energien oder Elektromobilität werden zunehmend konkret.

Vor diesem Hintergrund werden die hieraus resultierenden Chancen für die Stadt derzeit diskutiert. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Masterplan Industriestadt Berlin 2010-2020, den die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Zusammenarbeit mit zahlreichen Partnern aus Wirtschaft und Gesellschaft erarbeitet hat. Die Entwicklung des Clean Tech Business Parks in Berlin-Marzahn und die Diskussion um die Nachnutzung des Flughafens Tegel als Forschungs- und Industriepark Zukunftstechnologien sind ebenfalls in diesem Kontext zu sehen.

Für die räumliche Stadtentwicklungsplanung stellen sich unter anderem folgende Fragen:

- Mit welcher Flächennachfrage ist in den kommenden Jahren zu rechnen und von welchen Unternehmen geht diese aus?
- Entsprechen die bestehenden Angebote etwa im Hinblick auf ihre räumliche Lage und ihrer Qualitäten den tatsächlichen Anforderungen?
- Welche Möglichkeiten bestehen, die Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft weiter auszubauen?
- Inwieweit ist die verkehrliche Erschließung der Standorte angemessen? Bestehen Wechselwirkungen zu anderen sektoralen und räumlichen Fachplanungen wie z.B. den Stadtentwicklungsplänen Verkehr sowie Zentren?
- Wie können Anforderungen von einem Teil der Unternehmen nach hoher Flexibilität und einem 24-Stunden-Betrieb innerhalb des Stadtgebiets befriedigt werden?

Diese Fülle von Fragen ist Anlass, sowohl den Stadtentwicklungsplan Gewerbe aus dem Jahr 2000 als auch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) aus dem Jahr 2004 grundlegend zu überarbeiten und in einem neuen Planwerk, dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, zusammenzufassen.

Leitlinien der Entwicklung

Die folgenden Leitlinien gehen von der Analyse der Bestandssituation und der erwarteten Anforderungen der Nachfrage aus. Sie berücksichtigen die Grundsätze der Berliner Stadtentwicklungspolitik und bilden die Basis des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe.

- Stärkung des Industriestandorts Berlin durch Entwicklung von Standorten mit Impulscharakter.
- Sicherung von Flächen gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, sowohl unter dem Aspekt der Flächenvorsorge als auch der Preisentwicklung.
- Differenzierte Flächenvorsorge im Hinblick auf unterschiedliche Qualitäten und teilräumliche Lagen.
- Sicherung von Flexibilität für kurzfristige Unternehmensentscheidungen in einer globalisierten Wirtschaft.
- Sicherung von eingestreuten, im FNP nicht dargestellten Standorten, die sowohl für die Berliner Wirtschaft als auch für einzelne Quartiere von Bedeutung sind.
- Vermeidung von Konflikten durch Einhaltung ausreichender Abstände von sensiblen Nutzungen zu ausgewählten Standorten.
- Verbesserung der äußeren Erschließung insbesondere zur Anpassung bestehender Standorte an aktuelle Anforderungen der Unternehmen.
- Profilierung von Standorten und Netzwerkentwicklung zur Förderung von Standortbindungen und zur Stärkung der Attraktivität.
- Stärkung der Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft auch auf der Ebene räumlicher Nähe und angemessener Flächenangebote.
- Aktive Vermarktung Berlins auch als Industriestandort durch Herausstellung spezifischer Qualitäten wie Wissenschaft, Innovation, Wohnqualitäten und Flächenpotenzialen.

Flächenangebot und -nachfrage

Dem StEP Industrie und Gewerbe liegen erstmals qualitativ und räumlich stark differenzierte Analysen zum Flächenbestand und den hierin enthaltenen Potenzialen zugrunde. Die Ergebnisse werden einer entsprechend kleinteiligen Projektion der Nachfrage gegenüber gestellt, die neben der regionalen und überregionalen Nachfrage auch absehbare Sonderentwicklungen berücksichtigt. Mit diesem innovativen Ansatz ist es möglich, die Marktsituation differenziert zu analysieren und einen sich abzeichnenden Handlungsbedarf auch kleinräumig und für einzelne Nachfragebereiche festzustellen.

Trotz des Gesamtumfangs der gewerblichen Bauflächen in Berlin von rund 4.450 Hektar ist die Ausstattung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten relativ gering. Mit rund 14 m² je Einwohner entspricht die Berliner Situation in etwa der in München, liegt aber deutlich unter

Vergleichswerten von Städten wie z.B. Hamburg (ca. 22 m²) oder Bremen (ca. 63 m²).

Sieht man von Sonderstandorten wie dem Flughafen Tegel oder Buchholz Nord ab, die entweder noch nicht entwickelt sind oder für spezielle Nutzungen vorgehalten werden, so finden sich innerhalb der Flächenkulisse Flächenpotenziale in der Größenordnung von 790 ha. Hiervon sind rund 419 ha verfügbar und stehen dem Markt bereits derzeit oder kurzfristig zur Verfügung.

Die Projektion der erwartenden Nachfrage beziffert diese für den Zeitraum bis 2020 mit 350 ha. Dies entspricht einem Wert von rund 35 ha jährlich. Die Nachfrage wird im Wesentlichen von kleinen und mittleren Unternehmen getragen, von den Großunternehmen werden geringere Nachfrageimpulse erwartet. In der Prognose enthalten sind auch erwartete 'Einmal-Effekte' durch flughafenaffine Gewerbe im BBI Business Park Berlin sowie durch die Solarindustrie im Clean Tech Business Park.

Innerhalb des Prognosezeitraums bis 2020 und bei gesamtstädtischer Betrachtung ist die Kulisse der gewerblichen Bauflächen mit ihren Flächenreserven angemessen. Die differenzierte Analyse nach Stadträumen und einzelnen Nachfragesegmenten zeigt jedoch, dass sich trotz der insgesamt ausreichenden Flächenausstattung in einigen Stadträumen bereits kurzfristig ein Handlungsbedarf abzeichnet. So sind für die westliche Hälfte der Stadt Flächendefizite zu erwarten. Hier muss das besondere Augenmerk auf eine restriktive Sicherung der bestehenden Standorte sowie auf eine Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale gelegt werden, zu denen auch der Standort Flughafen Tegel zählt.

Von zentraler Bedeutung sind die Diskrepanzen zwischen den angebotenen und den nachgefragten Qualitäten insbesondere bei Betrachtung der verkehrlichen Anbindung der Standorte. Dies gilt in besonderem Maße für die in der östlichen Stadthälfte bestehenden großen Flächenreserven.

Räumliches Modell und Konzept

Das räumliche **Modell** des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe stellt die wichtigsten Komponenten für die Entwicklung der gewerblichen Flächenkulisse dar und definiert Schwerpunkträume:

- BBI Business Park Berlin, Clean Tech Business Park sowie der Flughafen Tegel sind Standorte von gesamtstädtischer Bedeutung, die jeweils am Beginn ihrer Entwicklung stehen und von denen wichtige Impulse auf die gesamtstädtische Entwicklung im gewerblich-industriellen Sektor ausgehen werden. Diese *Leuchtturmprojekte* stehen damit exemplarisch für die positive Entwicklung des Industriestandorts Berlin.
- Die Schwerpunktbereiche Alt Reinickendorf, Spandau, Marienfelde und Marzahn / Lichtenberg als *historisch gewachsene Produktions-*

standorte mit hohem industriellen Besatz sind auch in Zukunft in besonderer Weise geeignet, das primäre Ziel der Stärkung des industriellen Sektors zu unterstützen. Diese großen, zusammenhängenden Gebiete bilden zugleich das Rückgrat des *Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich*.

- Adlershof, Buch sowie der Bereich um die TU Berlin sind Standorte, an denen eine besondere *Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion* gegeben ist. Die Verzahnung dieser beiden sich ergänzenden Bereiche soll weiter unterstützt werden.
- Die gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesautobahnen A 111, A 100 und A 113 stellen *Flächen mit besonderer Erschließungsqualität* dar und sind mit dieser Qualität von besonderer Bedeutung für den produktionsgeprägten Bereich. Aufgrund der sich abzeichnenden Flächendefizite in diesem Bereich sind diese Standorte besonders zu stärken.

Das **Konzept** des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe arbeitet die spezifischen Qualitäten und Potenziale der wichtigsten Standorte systematisch heraus und gibt damit eine gute Grundlage für die weitere gezielte Vermarktung des Industriestandorts Berlin.

- Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe sieht fünf *Standorte* vor, die den besonderen Anforderungen eines Teils der Unternehmen hinsichtlich 24-Stunden-Betrieb und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung tragen. Sie zeichnen sich durch relativ *große Entfernungen zu Wohnnutzungen oder anderen sensiblen Nutzungen* aus. Diese Standorte sind besonders zu sichern. Gleichzeitig sind Planungen im Umfeld dieser Standorte darauf auszurichten, kein weiteres Heranrücken sensibler Nutzungen zuzulassen.
- Mit der Darstellung von *Prioritäten der Inanspruchnahme* gibt der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe kleinräumige Hinweise zum Umgang mit einzelnen Gewerbestandorten und leistet damit einen nachhaltigen Beitrag für die Innenentwicklung.
- Die *verkehrliche Anbindung von Standorten* insbesondere in den Stadträumen Süd-Ost und Nord-Ost ist durch geeignete Maßnahmen zu *verbessern* (Tangentialverbindung Ost, Süd-Ost-Verbindung, Verlängerung der A 100).

Das in den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe integrierte **Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich** befasst sich mit sämtlichen größeren Gewerbestandorten, denen eine herausgehobene Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin zukommt. Die 40 Standorte unterliegen einer besonderen Sicherung, die auf ein klar abgegrenztes Spektrum von produktionsgeprägten Nutzungen ausgerichtet ist.

Es vertieft die Aspekte der Sicherung dieser Standorte und konkretisiert Maßnahmen zu deren weiteren Entwicklung. Die einzelnen Standorte werden in Form von *Steckbriefen* differenziert dargestellt, in denen Angaben zu Lage, Nutzungsstruktur, Planungsrecht und Profilierung zusammengefasst sind.

Bei der Zusammenführung beider Planwerke zum Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe wird in inhaltlicher wie in formaler Hinsicht Wert auf die Wiedererkennbarkeit der historischen Wurzeln gelegt.