

LOKATION'S

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT MARZAHN-HELLERSDORF

im Auftrag des
Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf	BERLIN	
--	-----------------------------------	---------------	---

IMPRESSUM

Auftraggeber

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen- und Grünfläche
Stadtentwicklungsamt
Helene-Weigel-Platz 8
12681 Berlin

Betreuung und Federführung

Fachbereich Stadtplanung - Bereichsentwicklungsplanung
Katja Brandt
Ulrike Trellert

In Zusammenarbeit mit der bezirklichen Leitstelle für Wirtschaftsförderung -ZAK-
Kathrin Rüdiger
Stephan Richter

Auftragnehmer

LOKATION:S
Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin

Bearbeiter:innen

Torsten Wiemken
Thomas Wude
Ronja Kelch
Mandy Topp
Kerstin Parschat

Stand

November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	WIRTSCHAFTSFLÄCHEN IM BEZIRK MARZAHN-HELLERSDORF.....	5
1.1	Anlass für die Erstellung eines bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes	5
1.2	Ziele und Zweck des Wirtschaftsflächenkonzeptes	7
1.3	Verortung im Berliner Planungssystem.....	8
1.4	Methodik und Vorgehensweise.....	9
2	ANALYSE.....	13
2.1	Strukturanalyse und Ausgangslage	13
2.2	Plan 1 - Aktuelle tatsächliche Flächennutzung.....	18
2.3	Analyse und Bewertung der Flächennachfrage.....	31
2.4	Plan 2 - Weiterentwicklung von Flächen.....	46
3	LEITLINIEN UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IM BEZIRK MARZAHN-HELLERSDORF	49
4	WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION	53
4.1	Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien.....	53
4.2	Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen.....	64
5	AUSBLICK.....	71
6	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	73
7	QUELLENVERZEICHNIS.....	76
8	ANHANG	78

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

B-Plan - Bebauungsplan
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
BEP - Bereichsentwicklungsplanung
Berlin Partner - Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH
EHZK - Einzelhandels- und Zentrenkonzept
EpB - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich
FNP - Flächennutzungsplan
GE - Gewerbegebiet
GeFIS - Gewerbeflächeninformationssystem
GI - Industriegebiet
GSG - Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
IHK - Industrie- und Handelskammer
MIV - motorisierter Individualverkehr
ÖPNV - öffentlicher Personennahverkehr
SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenSW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SenWEB - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
SenUVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Seveso III - Seveso-III-Richtlinie (zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen)
SIKo - Soziales Infrastruktur-Konzept
StEP - Stadtentwicklungsplan
SPNV - Schienengebundener Personen-Nahverkehr
TVO - Tangentiale Verbindung Ost
WISTA - WISTA Management GmbH

1 WIRTSCHAFTSFLÄCHEN IM BEZIRK MARZAHN-HELLERSDORF

1.1 Anlass für die Erstellung eines bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügt – gemeinsam mit dem benachbarten Bezirk Lichtenberg – über Berlins größtes zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet. Hier befindet sich mit dem Gewerbegebiet „CleanTech Marzahn“ einer von 11 Berliner Zukunftsorten. In Marzahn-Hellersdorf sind zahlreiche Unternehmen des produzierenden Gewerbes, aber auch viele Logistiker und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Darüber hinaus verfügt der Bezirk noch über Potenzialflächen für die Ansiedlung von weiteren Unternehmen sowie Erweiterungen von bereits im Bezirk, in der Stadt oder in der Region ansässigen Unternehmen. Trotzdem finden verschiedene Branchen und Unternehmen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf keine geeigneten Flächen für geplante Erweiterungen, Neuansiedlung oder Verlagerungen, da die vorhandenen Potenzialflächen verschiedenen Restriktionen unterliegen. So handelt es sich bspw. um Flächen, die innerhalb von EpB-Gebieten liegen oder nur für bestimmte Branchen zur Verfügung stehen (CleanTech Business Park).

Einen zusätzlichen Entwicklungsimpuls für den Wirtschaftsstandort Marzahn-Hellersdorf bildet die Ansiedlung des Autobauers TESLA am Berliner Autobahnring. Das neue Werk liegt rund 20 Minuten Fahrzeit vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf entfernt, womit der Bezirk auch als möglicher Standort für Zulieferer an Relevanz gewinnt. Diese Entwicklungen können perspektivisch zu einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen führen. Die bestehenden ungenutzten Flächenpotenziale in den EpB-Gebieten sowie Teilen der gewerblichen Bestandsgebiete gilt es daher zu aktivieren sowie die gewerblich geprägten Flächen planungsrechtlich langfristig zu sichern.

Neben den Standorten für produzierendes Gewerbe und Industrie befinden sich im Bezirk zahlreiche Gewerbehöfe und Gewerbeparks unterschiedlicher Größe und Ausrichtung. Diese bieten Mietflächen für verschiedene Branchen, von kleinen Handwerksunternehmen über Start-Ups bis hin zu klassischen Büronutzungen.

Das wirtschaftliche Wachstum sowie die Attraktivität Berlins als Wohn- und Arbeitsstandort haben in den vergangenen Jahren zu einer gestiegenen Nutzungskonkurrenz geführt, aus der sich zunehmend Flächenkonkurrenzen ergeben. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen hat sich zuletzt spürbar verknappt und zu deutlich höheren Gewerbemieten geführt. Vor allem Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks sind vermehrt von Verdrängungsprozessen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen. Dabei ist festzustellen, dass nicht nur andere Nutzungen wie Wohnen in Konkurrenz zu ansässigen gewerblichen Nutzungen treten, sondern eine wachsende Konkurrenz zwischen den gewerblichen Nutzungen zu Verdrängungsprozessen

sen innerhalb dieses Bereichs führen. Traditionelle, kleine und mittelständisch geprägte gewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerk, Baugewerbe) können sich immer weniger gegenüber renditestärkeren Nutzungen (wie Büros und Einzelhandel) durchsetzen. Es findet an verschiedenen Standorten eine „Gewerbe-Gentrifizierung“ statt. Zugleich finden sich aufgrund von planungsrechtlichen Beschränkungen, Nutzungskonkurrenzen und fehlenden Flächen vielfach keine geeigneten und bezahlbaren (Alternativ-)Standorte für diese Unternehmen.

Diese Entwicklungen, die vor einigen Jahren vor allem in den innerstädtischen Bezirken Berlins zu beobachten waren, finden inzwischen in der gesamten Stadt und auch im Außenbezirk Marzahn-Hellersdorf statt. Vor diesem Hintergrund zielt das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept u.a. auf eine Sicherung der gewerblichen Daseinsvorsorge (v.a. gebietsversorgendes Handwerk, Kleinproduktion bzw. Dienstleistung) ab. Neben der Identifikation und Sicherung von geeigneten Flächen und Standorten gilt es tragfähige Modelle zur Sicherung dieses Gewerbes in der Konzepterarbeitung mitzudenken (z.B. Vergabe von Flächen in Erbbaurecht, Modelle für private und öffentliche Gewerbehöfe etc.).

Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenpotenziale ergibt sich für den Bezirk somit das Erfordernis einer aktiven Gewerbeflächenpolitik. Neben der Sicherung von Entwicklungsflächen für größere Produktionsbetriebe gilt es vor allem für die zahlreichen kleinen und mittleren produzierenden Betriebe und Handwerksunternehmen geeignete und finanzierbare Standorte dauerhaft zu sichern und neu zu entwickeln. Eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik sollte dabei sowohl den Bedarfen der ansässigen Unternehmen als auch weiteren Flächeninteressenten gerecht werden. Für die weitere Entwicklung des Bezirks als bedeutender Wirtschafts- und Produktionsstandort gilt es daher – auch in enger Abstimmung mit den Partnern im Regionalmanagement – länderübergreifend ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot bereitzuhalten bzw. langfristig zu sichern. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang einer abgestimmten gewerblichen Entwicklung zu, z.B. in Form von übergreifenden Konzepten für die Gewerbequartiere beiderseits der Landesgrenze.

Strategisches Instrument der bezirklichen Flächenvorsorge

Das Wirtschaftsflächenkonzept dient der bezirklichen Verwaltung und Politik als eine wichtige Entscheidungsgrundlage bei der Umsetzung der Ziele der Landesplanung und ist die standortbezogene Konkretisierung des gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplans Wirtschaft (STEP Wirtschaft). Es bildet die gewerblichen Bauflächen aus den Bebauungsplänen und Gebieten nach §34 BauGB ab. Die konzeptionellen Aussagen zu den Zielen der Wirtschaftsflächenentwicklung sind dabei als Leitlinie und Handlungsleitfaden für umsetzungsorientierte Aktivitäten der Aufwertung und Profilierung vorhandener sowie zukünftiger Wirtschaftsflächen zu verstehen. Gleichzeitig stellt das Wirtschaftsflächenkonzept Transparenz über die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung her und wirkt damit auch nach außen. Es kann damit als eine Grundlage für Unternehmensentscheidungen zur Erweiterung und Ansiedlung dienen. Darüber hinaus wirkt das Konzept in spezifischen Fällen steuernd, indem es Eignungen von Nutzungen vorprüft und Perspektiven für Potenzialflächen eröffnet.

1.2 Ziele und Zweck des Wirtschaftsflächenkonzeptes

Mit den bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten hat das Land Berlin ein neues Instrument geschaffen, das die bezirkliche Verwaltung und Politik bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenvorsorge, -aktivierung und -sicherung unterstützt sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene Strategien und Maßnahmen ermöglicht.

Der StEP Wirtschaft 2030¹ des Landes Berlin benennt als wesentliche Zielsetzungen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge aus gesamtstädtischer Sicht:

- „Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen des FNP und StEP Wirtschaft als auch gewerblich genutzter Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP und StEP durch die Schaffung von Planungsrecht.
- Prüfung und Beschreibung weiterer Instrumente der Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.
- Sicherung von innerstädtischem Gewerbe und Erhalt der Nutzungsmischung bzw. der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Definition von Räumen, die geeignet sind, produktionsnahe Dienstleistungs- und Büronutzung zu integrieren und den Entwicklungsdruck dieser Nutzungen in der inneren Stadt abzumildern.
- Sicherung eines Flächenanteils für produzierendes Gewerbe. Hier ist insb. dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur entgegenzuwirken.
- Definition von Gebieten und Standorten, in denen die Flächeneffizienz gewerblicher Nutzung durch Nachverdichtung gesteigert werden kann sowie Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen.
- Definition von neu zu entwickelnden oder zu revitalisierenden Gebieten inklusive der Erarbeitung weiterer Verfahrensschritte und Prüfaufträge.“

Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept konkretisiert diese Ziele der Landesplanung für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und ergänzt sie um standortbezogene Strategien und Maßnahmen. Das Konzept bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und vermittelt die bezirkliche Wirtschafts- und Flächenpolitik auch nach außen. Die konzeptionellen Aussagen zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung können als Leitlinie und Handlungsleitfaden für umsetzungsorientierte Aktivitäten der Aufwertung und Profilierung vorhandener sowie zukünftiger Wirtschaftsflächen verstanden werden.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020b): Leitfaden Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

Eine Grundlage für die Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts bildete dabei das im Jahr 2012 erarbeitete Wirtschaftsorientierte Standortentwicklungskonzept des Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf². Die im Standortentwicklungskonzept definierten Zielstellungen und Handlungsempfehlungen zur Standort- und Gewerbeflächenentwicklung wurden überprüft und vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen angepasst sowie weiter ausdifferenziert.

Neben der Definition von Entwicklungszielen sowie der Benennung von Maßnahmen und Instrumenten zur Sicherung, Entwicklung und Profilierung der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftsflächen, stellt das Konzept auch Transparenz über die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung her. Es kann damit auch Unternehmen als Grundlage für Standortentscheidungen zur Erweiterung bzw. Neuansiedlung im Bezirk dienen. Diese zentralen Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Marzahn-Hellersdorf fasst die nachfolgende Abbildung in übersichtlicher Form zusammen.

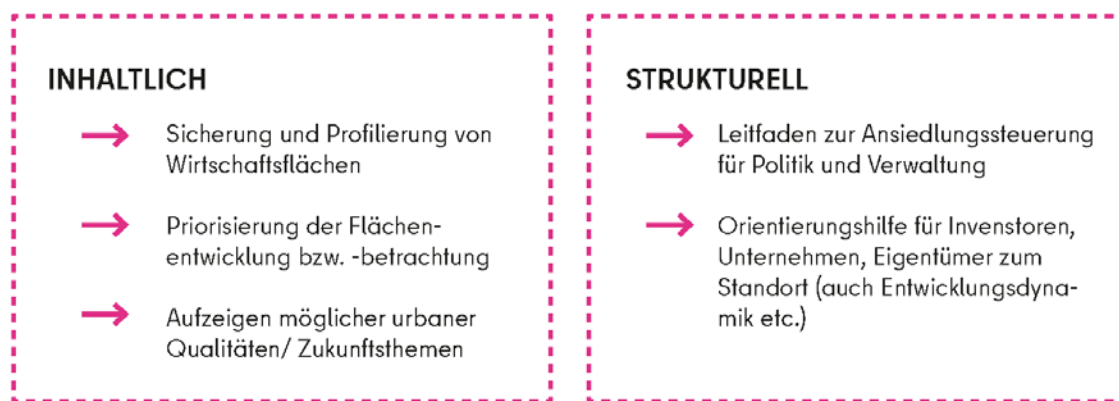


Abbildung 1: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Marzahn-Hellersdorf (eigene Darstellung)

1.3 Verortung im Berliner Planungssystem

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)³ gibt die beabsichtigte Art der Bodennutzung und damit unter anderem die Festlegung von gewerblich und gemischt genutzten Bauflächen auf der gesamtstädtischen Ebene vor. Der aktuelle StEP Wirtschaft 2030⁴ definiert zudem für die Gesamtstadt strategisch-planerische Voraussetzungen zur Flächenvorsorge, Flächenaktivierung und Flächensicherung für das Gewerbe. Diese gesamtstädtischen Planungen konkretisiert das Wirtschaftsflächenkonzept nun erstmals auf der Ebene des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Es bildet als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) eine Konkretisierung zwischen den gesamtstädtischen Planungen einerseits und den verbindlichen Planungen in Zuständigkeit des Bezirks Marzahn-Hellersdorf mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen in Bebauungsplänen andererseits.

² Wirtschaftsorientiertes Standortentwicklungskonzept des Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf, 2012

³ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Abl. S. 3809).

⁴ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), SenSW, Senatsbeschluss 30. April 2019

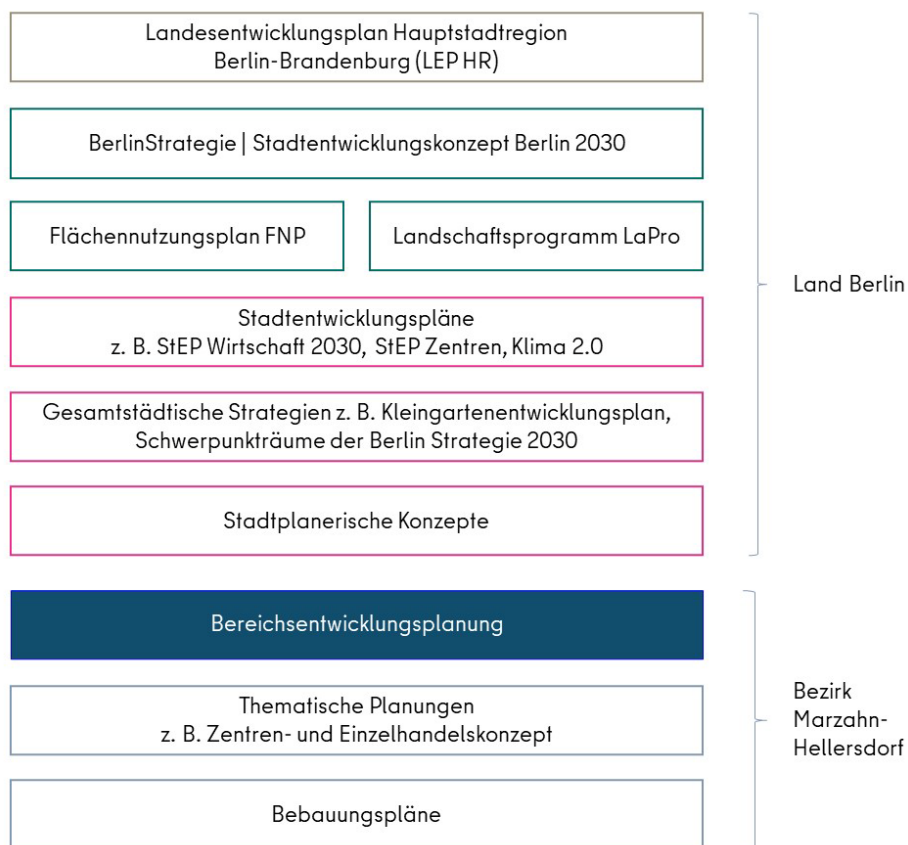


Abbildung 2: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)

Der räumliche Fokus des Wirtschaftsflächenkonzeptes geht dabei über die im FNP dargestellten und im StEP Wirtschaft erfassten gewerblichen Bauflächen hinaus. Es bezieht zusätzlich zu den gewerblichen Bauflächen auch sämtliche gewerblich genutzten Standorte in Mischbauflächen sowie ausgewählte eingestreute Standorte in Wohnbauflächen in die Betrachtung ein. Das Wirtschaftsflächenkonzept zeigt im Ergebnis geeignete Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele für die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der gesamten gewerblich genutzten Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf. Das Wirtschaftsflächenkonzept tritt als fachlicher Teilplan der BEP in Ergänzung zu bereits bestehenden fachlichen Teilplänen der Bereichsentwicklungsplanung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, wie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) und dem Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo). Mit Beschluss zuständiger bezirklicher Gremien gemäß Ausführungsvorschriften (AV-BEP)⁵ erlangt das Wirtschaftsflächenkonzept verwaltungsinterne Bindungswirkung als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist somit in der verbindlichen Bauleitplanung im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

1.4 Methodik und Vorgehensweise

⁵ Ausführungsvorschriften zu § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) - AV BEP; 6. Februar 2017 (Abl. 28.04.2017 S 1772)

Die Analyse- und Konzeptionsphase zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf umfasste verschiedene Planungs- und Abstimmungsschritte. Der Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (März 2020)⁶ bildete dabei die zentrale Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes. Dieser Leitfaden wurde - basierend auf den Erfahrungen aus seiner erstmaligen Anwendung in anderen Berliner Bezirken - auf die spezifischen Gegebenheiten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und die Anforderungen an das Wirtschaftsflächenkonzept entsprechend abgestimmt.

Zentraler Inhalt des Wirtschaftsflächenkonzepts sind die vier aufeinander aufbauenden Plandarstellungen (Plan 1 bis 4). Diese geben im Wesentlichen die Ergebnisse der Bestandsanalyse (Plan 1) und der Analyse zur Weiterentwicklung der Flächen und Flächenpotenziale (Plan 2) sowie die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien (Plan 3) und das Handlungskonzept mit Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4) wieder. Der Aufbau und die Inhalte der jeweiligen Pläne sowie die ihrer Erstellung zugrundeliegende Methodik werden in den zugehörigen Kapiteln näher erläutert.

Die für neun ausgewählte Teilräume erstellten Standortpässe enthalten darüber hinaus detailliertere Informationen sowie standortbezogene Ziele, Maßnahmen und Instrumente. Diese nicht-öffentlichen Standortpässe bilden die Grundlage für die weitere Arbeit der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung und sollen durch diese fortlaufend aktualisiert werden.

Die Erarbeitung des Konzepts und der verschiedenen Pläne erforderte den Einsatz eines breiten Methodenmixes, der u. a. Vor-Ort-Bestandsaufnahmen sämtlicher Wirtschaftsflächen und möglicher Perspektivflächen für die Wirtschaft, die kartografische Digitalisierung der erfassten Daten und Unternehmen sowie die Analyse verschiedener statistischer Daten beinhaltete. Die erfassten Daten und Informationen stehen dem Bezirksamt auch über die Erstellung des vorliegenden Konzepts hinaus zur weiteren Bearbeitung in digitaler Form zur Verfügung.

Im Rahmen von leitfadengestützten Fachgesprächen wurden fachliche Interessensvertreter:innen (Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) und Berlin Partner), ausgewählte standortprägende Unternehmen (Knorr Bremse, ALBA Recycling etc.) und relevante Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaften verschiedener Einzelstandorte (WISTA Management GmbH, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG) und DIBAG AG) interviewt. Daneben wurden weitere Gespräche u. a. mit den Nachbarbezirken Treptow-Köpenick und Lichtenberg sowie verschiedenen Brandenburger Nachbarkommunen und dem Nachbarlandkreis Märkisch-Oderland geführt. Eine Übersicht zu allen durchgeführten Interviews ist dem Anhang zu entnehmen.

⁶ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020b): Leitfaden Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

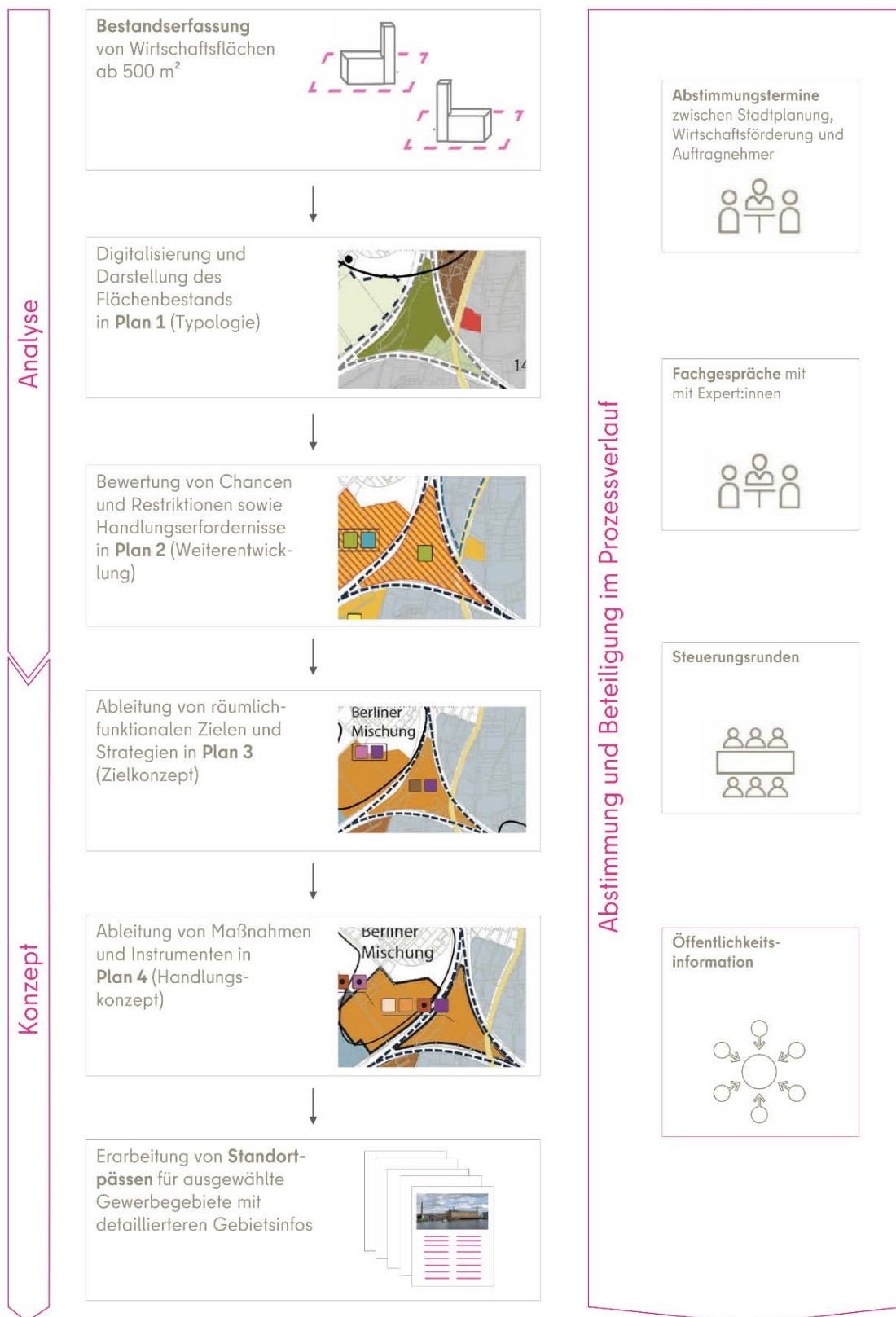


Abbildung 3: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf (eigene Darstellung)

Begleitend zum Bearbeitungsprozess fand fortlaufend eine enge Abstimmung zwischen dem Fachbereich Stadtplanung – Bereichsentwicklungsplanung sowie der Leitstelle für Wirtschaftsförderung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf statt. Zudem erfolgten gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) prozessbegleitende Abstimmungen zur Vorgehensweise sowie zu den Ergebnissen von Analyse und Konzeption im Rahmen der Sitzungen der gemeinsamen Steuerungsrunde.

Die Beteiligung an der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts erfolgte darüber hinaus zielgruppenorientiert und themenfokussiert. Das bedeutet, dass über die Steuerungsrunde sowie verschiedene Austauschtermine und Fachgespräche eine stetige Information und Mitwirkung der unterschiedlichen Vertreter:innen aus Fachämtern des Bezirks und der Senatsebene sichergestellt wurde.

Im Rahmen der finalen Erarbeitung des Konzeptes erfolgte auch die Herstellung des Einvernehmens mit den beiden genannten Senatsverwaltungen. Abschließend wurde das Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf als Beschlussvorlage innerhalb des Bezirksamts abgestimmt. Nach der Beschlussfassung erfolgte auch eine entsprechende Information der Öffentlichkeit auf dem Portal mein.berlin.de sowie auf den Internetseiten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

Abbildung 3 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die jeweiligen Teilschritte und die beschriebene methodische Vorgehensweise zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts.

2 ANALYSE

Ein Ziel des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist es, den Bestand an Wirtschaftsflächen im Bezirk zu erfassen und mit dem bestehenden und zukünftigen Flächenbedarf abzugleichen. Für diese Bewertung ist daher eine Einordnung des Gewerbestandorts sowie eine Bedarfsabschätzung auf Grundlage der aktuellen Entwicklungen und absehbarer Entwicklungstrends erforderlich (s. Kapitel 2.1). Diese wird der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gegenübergestellt, welche auf der im Rahmen der Konzepterstellung vorgenommenen Vor-Ort-Bestandsaufnahme basiert (s. Kapitel 2.2). Ausgehend von dieser Datengrundlagen und der Auswertung der durchgeführten Fachgespräche werden Anforderungen an die Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen sowie Handlungserfordernisse abgeleitet (s. Kapitel 2.3). Diese Analyseergebnisse münden in einer zusammenfassenden Bewertung der Bestandsstruktur als Grundlage für die nachfolgende Ableitung von Strategien und konkreten Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung in Marzahn Hellersdorf (s. Kapitel 2.4).

2

2.1 Strukturanalyse und Ausgangslage

Die Analyse der Ausgangslage und der statistischen Daten zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Marzahn-Hellersdorf zeigt sowohl eine positive Entwicklungsdynamik bei den ansässigen Unternehmen als auch des Bezirks als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Prognosen sehen ein weiteres Wachstum und eine positive Entwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, der in seiner Entwicklung auch von den noch vorhandenen Flächenpotenzialen profitiert.

Entwicklung der Einwohnerzahlen und Rahmenbedingungen

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat seit dem Jahr 2009 erheblich an Einwohner:innen gewinnen können, die Zahl der Einwohner:innen ist im Zeitraum von 2009 bis 2020 um rund 12,6 % gestiegen. Damit lag der Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum noch über dem Landesdurchschnitt von 11,75 % (vgl. Abbildung 4).

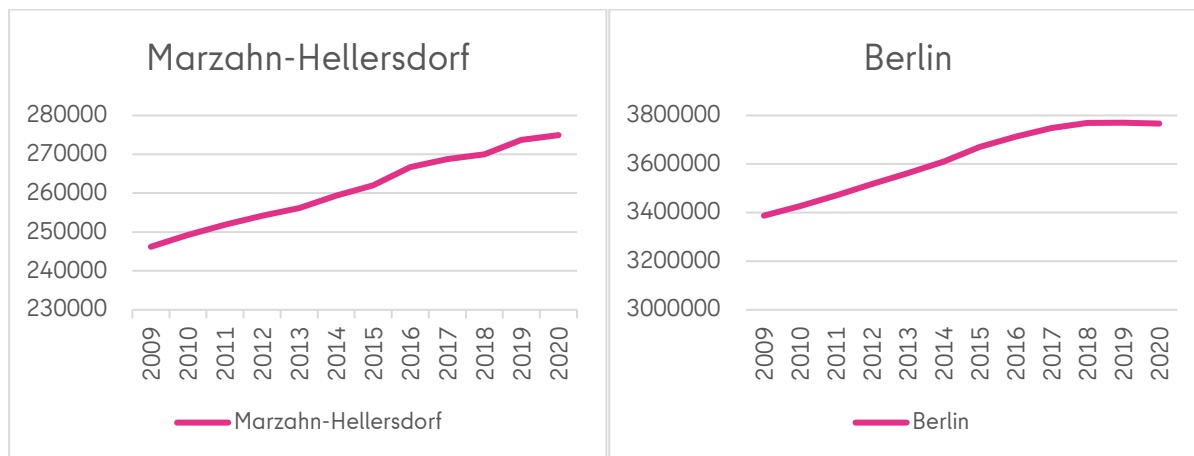


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner:innenzahlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin seit 2009 (eigene Darstellung; Quelle: Einwohnerregisterstatistik Berlin 30. Juni 2021, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Abbildung 5 ist zu entnehmen, dass die Prognosen ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf voraussehen. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs um 5,7 % (ausgehend vom Jahr 2018) vorhergesagt.

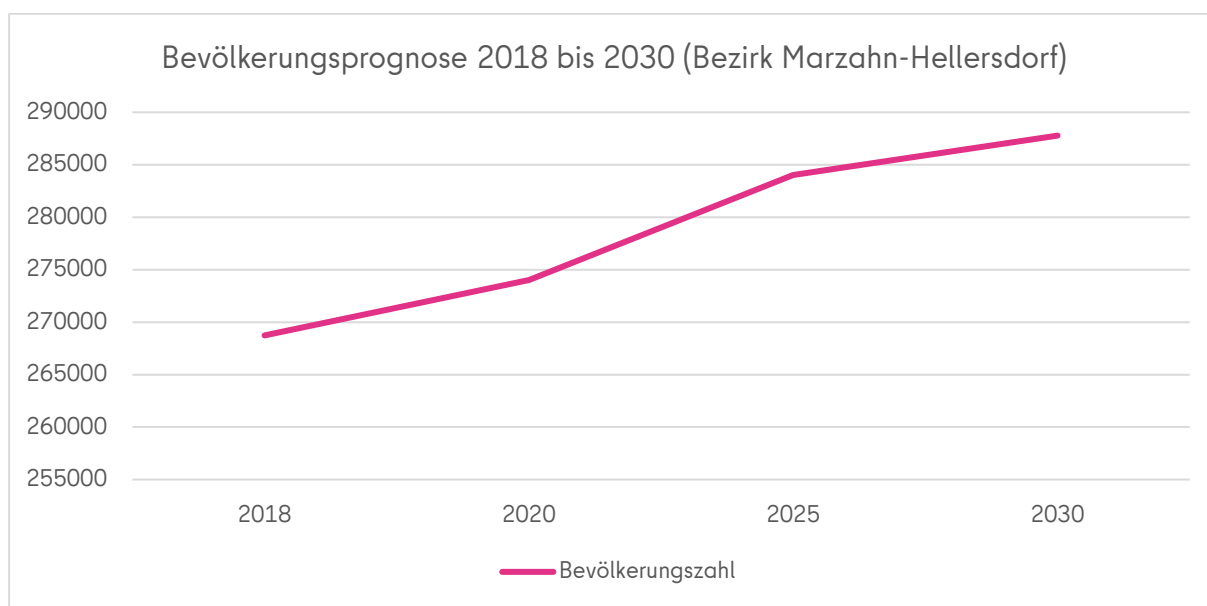


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf (eigene Darstellung; Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Der Blick auf die prognostizierte Entwicklung der Altersstrukturen lässt zwar eine Zunahme der unter 18-Jährigen erwarten, was sich langfristig positiv auf das Arbeitskräfteangebot im Bezirk auswirken dürfte. Jedoch zeigt sich, dass aufgrund des demographischen Wandels insbesondere der Anteil der Menschen über 65 Jahre in den kommenden Jahren stark ansteigen wird (vgl. Abbildung 6). Somit wird trotz eines Bevölkerungsanstiegs der Anteil der erwerbsfähigen Personen an den Einwohner:innen im Bezirk zurückgehen. Diese Entwicklung wird sich, wie auch im gesamten Land Berlin und der Bundesrepublik, verschärfend auf den bereits bestehenden Fachkräftemangel auswirken.

Alter	2018	2020	2025	2030	Entwicklung 2018-2030
0 - unter 18	46.722	48.735	52.373	53.734	7.012
18 - unter 65	168.198	167.741	166.966	163.841	-4.357
65 und älter	53.817	57.548	64.680	70.203	16.386
gesamt	268.737	274.024	284.020	287.778	19.041

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf nach Altersklassen (eigene Darstellung; Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Entwicklung der Erwerbstätigkeit

Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit im Bezirk Marzahn-Hellersdorf lässt sich nur für die Bevölkerung mit Wohnort Marzahn-Hellersdorf abbilden, während für die Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort keine Daten auf Bezirksebene verfügbar sind. Wie Abbildung 7 zeigt, liegt der Anteil der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe mit Wohnort im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit 17 % aller Beschäftigten deutlich über dem Berliner Landesdurchschnitt von 14 %. Während der Anteil der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr dem Landesdurchschnitt entspricht, liegt der Anteil der Beschäftigten im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen entsprechend unterhalb des Landesdurchschnitts.

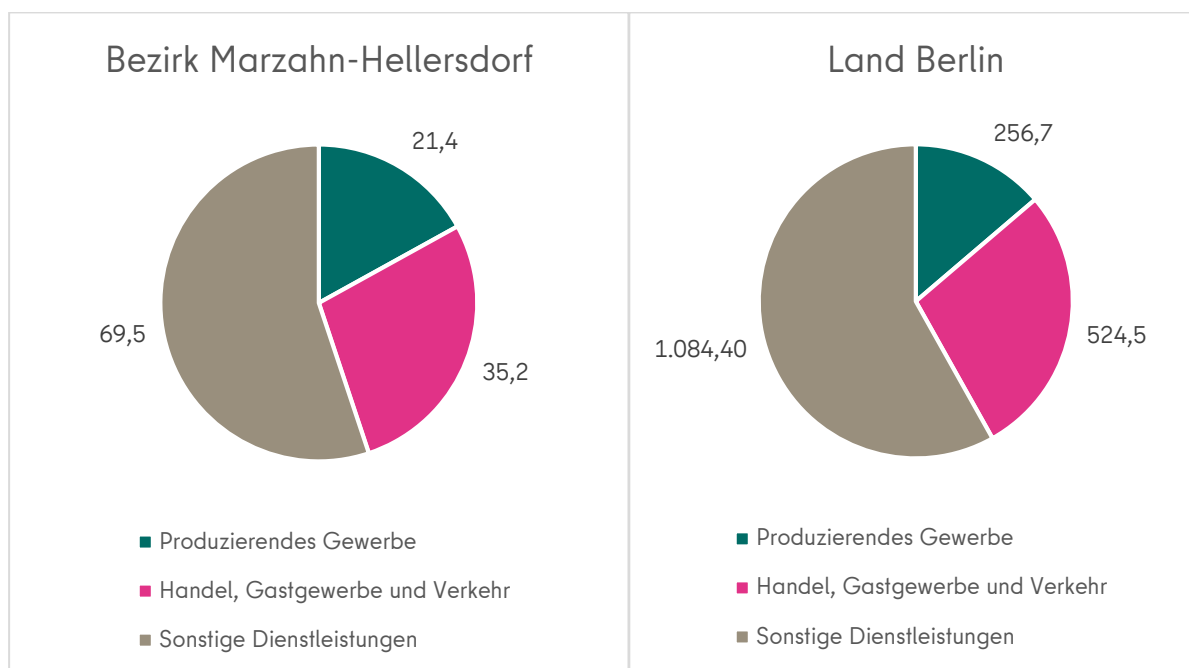


Abbildung 7: Erwerbstätige im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und dem Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten 2019, in Tausend (eigene Darstellung; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

Der Blick auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen seit 2015 zeigt ebenfalls die vergleichsweise hohe Bedeutung des Produzierenden Gewerbes als Arbeitgeber für die Bewohner:innen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Wobei in Abbildung 8 ein Bedeutungsgewinn der Sonstigen Dienstleistungen zu erkennen ist. Diese haben sowohl relativ als auch absolut an Bedeutung zulegen

können, während die Beschäftigtenzahl des Produzierenden Gewerbes und des Handels, Gastgewerbes und Verkehrs stagnierten bzw. sich rückläufig entwickelten.

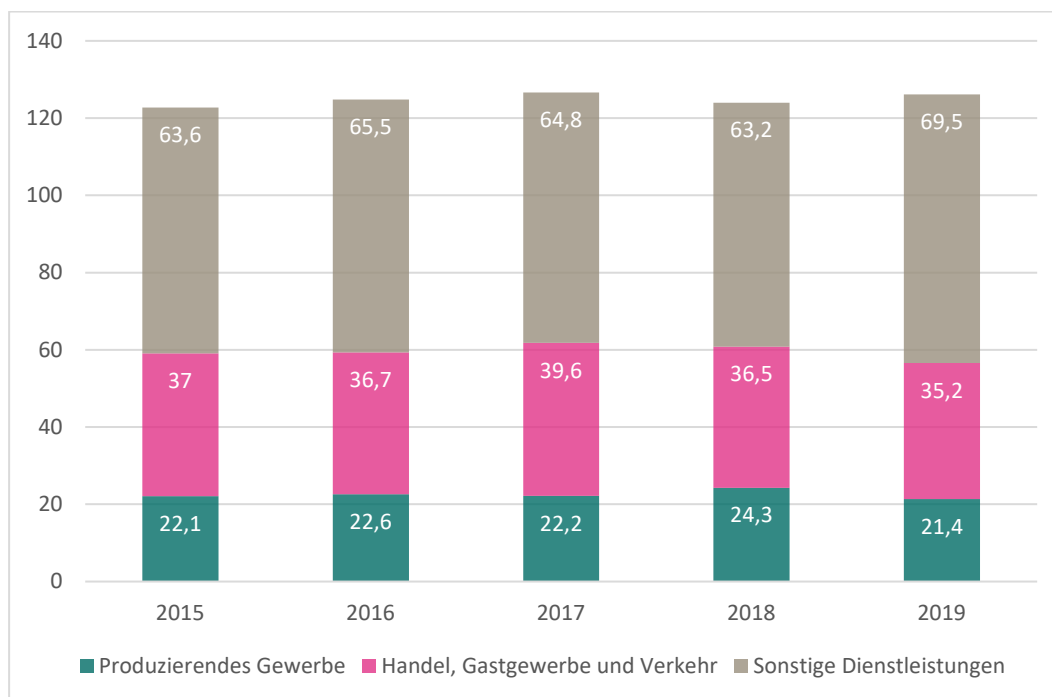


Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigen in Marzahn-Hellersdorf nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019, in Tausend (eigene Darstellung; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

Trotz kleinerer Schwankungen lässt sich für die vergangenen Jahre eine positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf feststellen, die auch mit einem entsprechenden Rückgang der Arbeitslosenquote einhergeht.

Branchenbezogene Gewerbestruktur

Während die Beschäftigtenzahlen die überdurchschnittliche Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes für die Beschäftigten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zeigen, lag der erzielte Umsatz pro Beschäftigten im Jahr 2020 mit rund 130.000 Euro erheblich unter dem Landesdurchschnitt von 323.000 Euro. Marzahn-Hellersdorf weist sogar den geringsten Umsatz pro Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe unter allen zwölf Berliner Bezirken auf.

Die Zahlen zeigen, dass das Verarbeitende Gewerbe im Bezirk eine vergleichsweise geringe Wertschöpfung erreicht, was auf den unterschiedlichen Anteil an forschungsintensiven und technologieorientierten Produktionsunternehmen im Bezirk sowie einen Fokus auf die eigentliche Produktionstätigkeit bei vielen ansässigen Betrieben zurückzuführen ist. Zugleich können besonders umsatzstarke Großbetriebe, beispielsweise der Pharmabranche, auch die Durchschnittswerte für einzelne Bezirke deutlich verschieben.

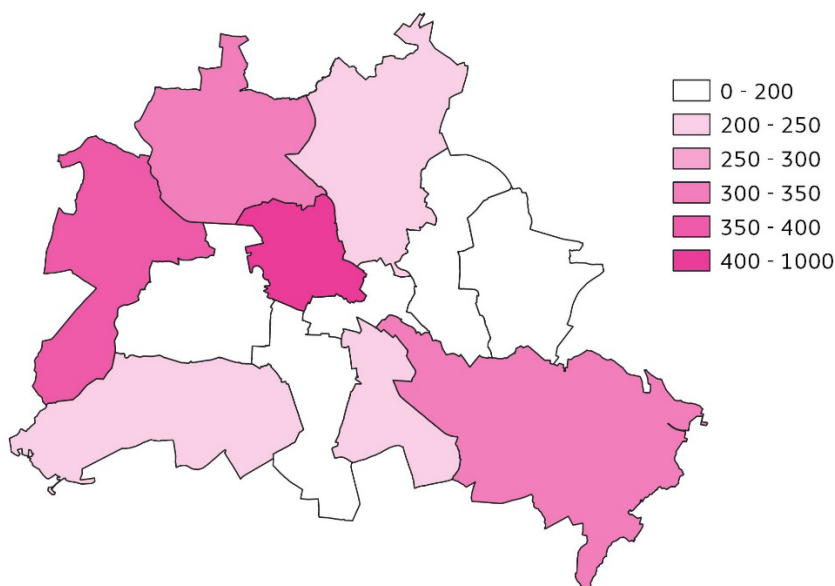


Abbildung 9: Umsatz je Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2020 (in 1.000 EUR) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht E | 1 - j / 20)

Dynamik der Betriebsgründungen

Die Auswertung der Gewerbeanmeldungen zeigt einen Rückgang der Anzahl neuer Gewerbeanmeldungen pro Jahr für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Während im Jahr 2016 noch 2.416 Gewerbe angemeldet wurden, gab es im letzten Jahr vor der Corona-Pandemie (2019) nur noch 1.946 Gewerbeanmeldungen im Bezirk⁷. Im Jahr 2022 stieg die Anzahl der neu angemeldeten Gewerbe mit 2.119 Anmeldungen wieder leicht an, liegt aber noch unter dem Niveau von 2016.

Die Entwicklung der Gewerbeanmeldungen im Bezirk zeigt für den Zeitraum 2016 bis 2020 eine schrittweise Verschiebung des Gründungsgeschehens (vgl. Abbildung 9). Während sich der Anteil des Baugewerbes an den Gewerbeanmeldungen rückläufig entwickelt hat, legte der Anteil verschiedener Dienstleistungsbranchen wie Verkehr und Lagerei sowie Information und Kommunikation am Gründungsgeschehen im Bezirk in den vergangenen Jahren zu. Die Zahlen spiegeln zugleich auch die Strukturen der einzelnen Branchen wider. So ist der geringe Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an der Anzahl der Gewerbeanmeldungen auch auf die Branchenstrukturen und überdurchschnittlichen Betriebsgrößen zurückzuführen.

⁷ vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021: Gewerbeanzeigen im Land Berlin Dezember 2020; Statistischer Bericht

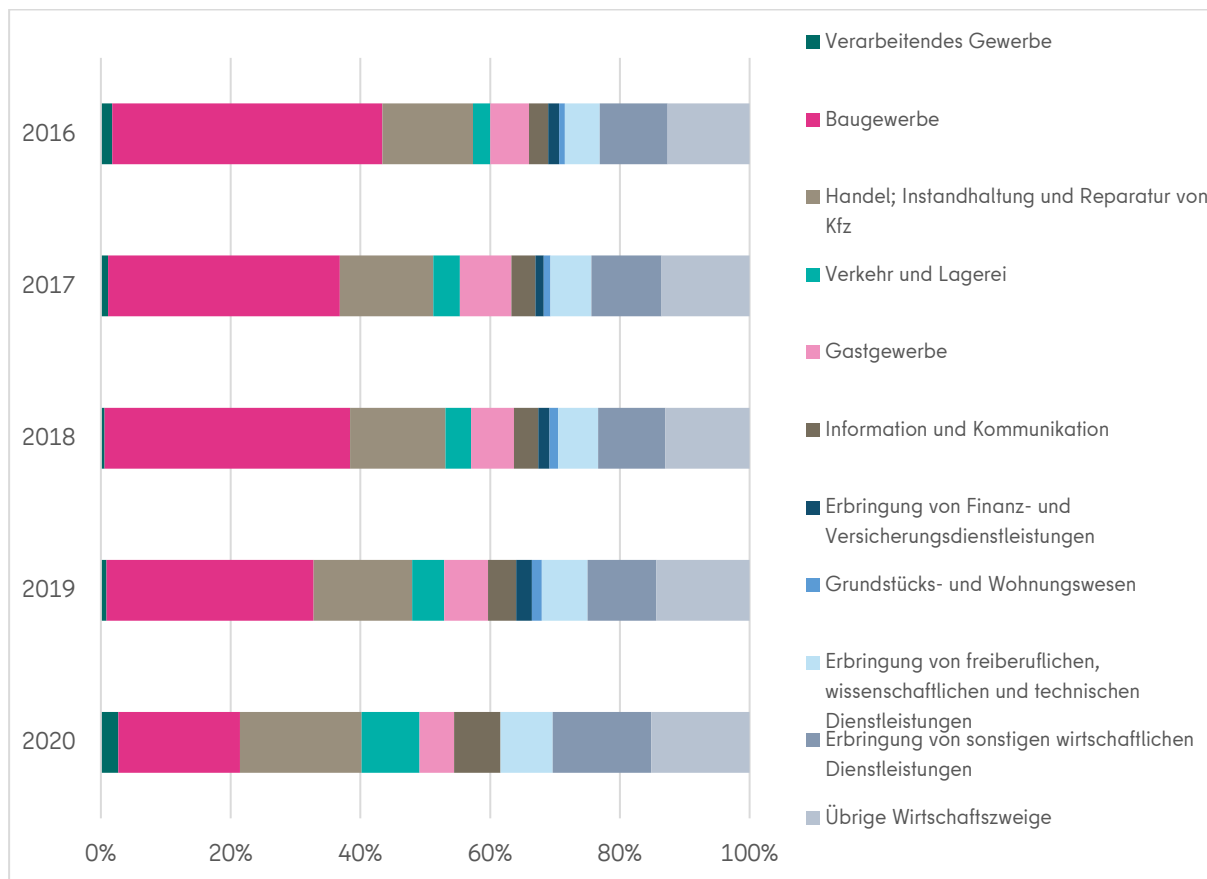


Abbildung 10: Gewerbeanmeldungen nach Branchen für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf (eigene Darstellung; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

2.2 Plan 1 - Aktuelle tatsächliche Flächennutzung

Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Wirtschaftsflächen umfasst die Erhebung aller Flächen, die im FNP des Landes Berlin als gewerbliche Bauflächen (Gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter) dargestellt bzw. im StEP Wirtschaft 2030 erfasst sind. Darüber hinaus wurden auch in den Mischgebieten Einzelstandorte und eingestreute Gewerbestandorte ab einer Größe von 500 m² flächendeckend erfasst. Die Identifikation dieser Standorte erfolgte auf Grundlage von beim Auftraggeber vorliegenden Erhebungen und Erkenntnissen sowie einer Desktop-Recherche (Luftbildauswertung, ALKIS), die anschließend im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen verifiziert wurden. Ergänzend wurden auch die Einzelhandelsflächen ab 500 m² aus dem EHZK in die Bestandsaufnahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts übernommen.

Für diese gesamte Wirtschaftsflächenkulisse wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme die Realnutzung erfasst. Die Erfassung und Abgrenzung der Nutzungen erfolgten auf der Ebene des einzelnen Grundstücks, soweit dieses nach in Augenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten

Vor-Ort-Begehungen erkennbar war. Damit liegt erstmalig eine detaillierte Erfassung aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf vor, welche die Grundlage für die Klassifizierung der vorwiegenden gewerblichen Nutzung (s. Abschnitt Typisierung) bildet. Die Abgrenzung der Grundstücke weicht unter Umständen im Einzelfall von den Flurstücksgrenzen ab, da sich die Grundstücksabgrenzungen an der tatsächlichen Flächennutzung vor Ort orientieren.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen erfolgte auch eine systematische Erfassung der bestehenden Potenzialflächen im Bezirk. Durch die kleinteiligere und flächendeckende Bestandsaufnahme der Wirtschaftsflächen konnten umfangreiche Flächenpotenziale in der untersuchten Flächenkulisse identifiziert werden, die über die im Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS) des Landes bereits erfassten Potenzialflächen erheblich hinausgehen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen für Handwerk, Dienstleistungen und kleinproduzierende Unternehmen wurden im gesamten Bezirksområde mögliche Standorte in bisher nicht gewerblich genutzten Arealen gesucht. Dabei wurden verstärkt auch die Bereiche entlang der Verkehrsachsen in den Siedlungsgebieten in den Fokus genommen, um hier mittelfristig zusätzliche Arbeitsplätze anzusiedeln und zugleich die Versorgung der Quartiere mit Handwerk, Dienstleistungen u.ä. zu verbessern. Auf Grundlage einer Luftbildauswertung, der Vor-Ort-Begehungen sowie der Auswertung bereits vorliegender Konzepte, Planungen und Gutachten wurden mögliche „Perspektivflächen für die Wirtschaft“ erfasst und eine erste Einschätzung hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche gewerbliche Nutzung und bestehende Restriktionen vorgenommen.

Insgesamt wurden ca. 122 ha unbebaute un- oder untergenutzte Flächen, ca. 36 ha bebaute un- oder untergenutzte Flächen sowie ca. 11 ha zusätzliche Perspektivflächen für die Wirtschaft identifiziert.

Die gesamten Erhebungen bildeten die Grundlage für die Erstellung des Plan 1, aber auch der nachfolgenden Pläne zur zukünftigen Entwicklung der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftsflächen. Die erfassten Daten wurden dem Auftraggeber mit Projektabschluss auch in digitaler Form für die weitere Arbeit zur Verfügung gestellt.

Typisierung nach Art der Flächennutzung

Die Typisierung der einzelnen Wirtschaftsflächen nach Art der erfassten Nutzung erfolgte auf Basis des Leitfadens zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen⁸. Die Systematisierungen des Leitfadens wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Steuerungsrunde an die spezifischen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf angepasst.

⁸ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020b): Leitfaden Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

Die Festlegung der Nutzungsart der jeweiligen Wirtschaftsfläche erfolgt anhand der vorwiegenden Flächennutzung, welche im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen als überwiegende Nutzung identifiziert wurde. Sind auf einem Grundstück mehrere unterschiedliche Nutzungsarten ansässig, erfolgt die Typisierung des gesamten Grundstücks anhand der Nutzung, die mehr als 2/3 der Fläche in Anspruch nimmt. Ist keine überwiegende Nutzungsart ermittelbar, erfolgt im Plan 1 eine Zuordnung zum „Gewerbe mit gemischter Struktur“.

Die für die Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf vorgenommene **Typisierung der gewerblichen Nutzungen** orientiert sich weitestgehend an der Legende des Leitfadens für Plan 1 und folgt im Wesentlichen auch der dort vorgeschlagenen Farbgebung:

Plan 1 - Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Typisierung)

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

- Produzierendes Gewerbe**

Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F), inkl. betriebszugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Freiflächen
- Lokales Gewerbe**

Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasereien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bauischlerei und -schlossere, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen
- Gewerbe mit gemischter Struktur**

Gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen Typen enthalten, die nicht in dieser Legende aufgeführt sind
- Logistik**

Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen), Hallen, die durch Groß-/Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...)
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter FNP-Darstellung**

Energieversorgung, Wasserver- und, Abwasserentförgung, Abfallbehandlung,... (vgl. FNP-Darstellung)
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter**

Energieversorgung, Wasserver- und, Abwasserentförgung, Abfallbehandlung,...
- Sondergebiet mit gewerblichem Charakter**

Hafenanlage, Großmarkt, Betriebshöfe (BVG), ... (vgl. FNP-Darstellung)
- Einzelhandel**

Erfassung ab 500 m² Verkaufsfläche, u. a. Lebensmittelmärkte und Fachmärkte, Bewertung im Fachplan Zentren- und Einzelhandelskonzept
- Kfz-naher Einzelhandel und Dienstleistungen**

Überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung
- Wissenschaft/Forschung**

Forschungsintensive privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute, Universitäten, ...
- Kultur- und Kreativwirtschaft**

Kunstproduktion, Atelierhäuser, Branchen der Kulturwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk), Clubs, Museen
- Büro und Dienstleistung**

Kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, ...
- Kommerzielle Freizeitnutzung**

Bowlingcenter, Kletterhallen, Kinos, Spielhallen, Gastronomie, (Strand-)Bäder, Ausflugslokale, ...
- Unbebaute un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**

Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, als GE gewidmete Landwirtschaftsfl. im FNP, ...
- Bebaute un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**

Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
- Sonstige Flächen**

u. a. Gartenbaubetriebe, Holzwirtschaft, Gewerbebranchen mit Zwischennutzungen, ...
- Gewerbehöfe**

Wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe

Abbildung 11: Typisierung der Bestandsflächen in Plan 1 (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Folgende Anpassungen im Vergleich zur Musterlegende wurden in Absprache mit der Steuerungs-
runde vorgenommen:

- Kunst- und Kreativwirtschaft erhielt aufgrund der spezifischen Standortanforderungen und Charakteristik dieses Sektors einen eigenständigen Legendeneintrag.
- Von privatwirtschaftlichen Recyclingunternehmen genutzte Ver- und Entsorgungsflächen wurden als eigenständige Kategorie „Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter“ in die Typisierung aufgenommen. Um hier eine klare Unterscheidung gegenüber den im FNP dargestellten Ver- und Entsorgungsflächen vorzunehmen, werden diese als „Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP-Darstellung)“ typisiert und dargestellt.
- Die Farbgebung von un- oder untergenutzten Flächen wurde von grün auf pink verändert, um die Flächen erkennbar von den gewerblichen Nutzungen abzuheben und einer möglichen Verwechslung mit Grünflächen entgegenzuwirken.
- Eingestreute Standorte wurden entsprechend nach den Flächennutzungen als Volltonfläche im Plan dargestellt, weshalb sich die schwarze Punktdarstellung nur auf Gewerbehöfe bezieht.
- Ergänzende Zuordnung von Nutzungen unter die Typisierung aufgrund der bezirklichen Schwerpunktsetzung und Erfahrungen anderer Bezirke mit der Erarbeitung von Wirtschaftsflächenkonzepten, z. B.
 - Sondergebiet mit gewerblichem Charakter: Ergänzung von Betriebshof Bus/Bahn;
 - Kommerzielle Freizeitnutzungen: Ergänzung von Gastronomie, Ausflugslokalen etc.

Nutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten, die „gebietsfremd“, sprich nicht gewerblich sind, wie zum Beispiel Wohnen und soziale Einrichtungen, wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfasst und finden auch keinen Eingang in Plan 1 bzw. die nachfolgenden Pläne. Teilgewerbliche Nutzungen von Objekten und Grundstücken, z. B. Dienstleistungen in einem Wohnhaus, oder Mischformen, z. B. Sozialunternehmen, sind ebenfalls nicht erfasst, wenn eine nicht-gewerbliche Nutzung klar überwiegt. Eine Ausnahme bilden hier Einzelhandelsstandorte, die aus dem bezirklichen EHZK nachrichtlich übernommen wurden und sich auch als unterlagernde Nutzung z.B. in Wohngebäuden befinden können.

Der Fokus des Wirtschaftsflächenkonzeptes für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt somit auf der Betrachtung aller vorwiegend gewerblich genutzten Flächen im Bezirk.

Öffentliche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen bzw. ihre Flächen sind aufgrund ihrer Nutzungsausrichtung ebenfalls nicht Teil der durchgeführten Bestandserhebung und -analyse. Diese Nutzungen werden bereits in entsprechenden fachlichen Entwicklungskonzepten betrachtet (u. a. Soziales Infrastruktur-Konzept SIKo). Private Bildungsangebote (z. B. private Weiterbildungseinrichtungen), die als gewerbliche Nutzer in Gewerbegebieten ansässig sind, wurden hingegen erfasst.

Vorhandene Einzelhandelsstandorte ab einer Größe von 500 m² werden im Wirtschaftsflächenkonzept zwar nachrichtlich dargestellt (Plan 1), in den fortfolgenden Plänen 2-4 aber lediglich mitgeführt und hinsichtlich einer Flächennutzung für Einzelhandel nicht vertiefend untersucht und

nicht durchgeplant. Grundsätzlich erfolgt eine stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen (einschließlich Erweiterungen oder eine Sortimentsänderung bestehender Einzelhandelsstandorte) auf Basis des LEP HR⁹, des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kap. 2.2), der AV „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Gewerbehöfe bzw. gewerbehofähnliche Strukturen werden in Form einer schwarzen Punktdarstellung hervorgehoben dargestellt. Bei einem Gewerbehof handelt es sich meist um ein mehrgeschossiges Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex in städtebaulich integrierter und verkehrsgünstiger Lage. In diesem ist eine Mehrzahl an kleinen und mittleren Unternehmen ansässig, die alle auf gemeinsame infrastrukturelle Einrichtungen zurückgreifen (gemeinschaftliche Einrichtungen bleiben ein zusätzliches Merkmal). Gewerbehöfe werden dabei durch eine Trägergesellschaft einheitlich verwaltet.¹⁰

Die Abgrenzung der Flächen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) wurde durch SenSBW zugeliefert. Bei der Darstellung handelt es sich nicht um eine flurstückscharfe Abgrenzung bzw. Zuordnung von Flächen.



Abbildung 12: Kennzeichnung von EpB-Gebieten (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als „**Perspektivflächen für die Wirtschaft**“ sind gemäß Leitfaden jene Flächen definiert, die bisher nicht gewerblich genutzt werden und außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse liegen, die aber perspektivisch als Standorte für gewerbliche Nutzungen entwickelbar sind.

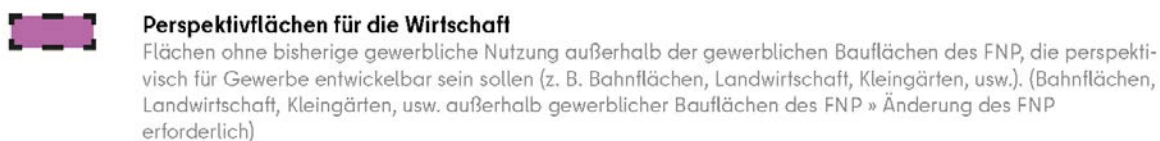


Abbildung 13: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als Bereiche mit besonderen Merkmalen wurden über die konkrete Flächendarstellung hinausgehende Bereiche definiert, die eine Häufung an bestimmten Betrieben oder bedeutsamen Nutzungen aufweisen.

⁹ Vgl. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

¹⁰ vgl. Definition in Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (2014): Handwerker- und Gewerbehöfe. Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg, S. 6 f.

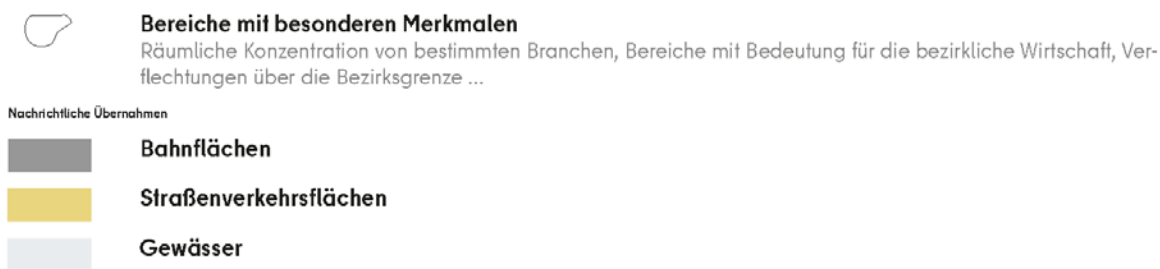


Abbildung 14: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen und nachrichtliche Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Flächenbilanz nach Art der vorwiegenden Nutzung

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte von der klaren Funktionstrennung der Siedlungs- und Gewerbebereiche geprägt. Neben einem hohen Anteil an Wohnbauflächen machen Flächen, die für Industrie- und Gewerbe real genutzt werden, gegenwärtig mit insgesamt 578 Hektar einen Anteil an der Siedlungsfläche von rund 9,3 % aus (vgl. Abbildung 15).

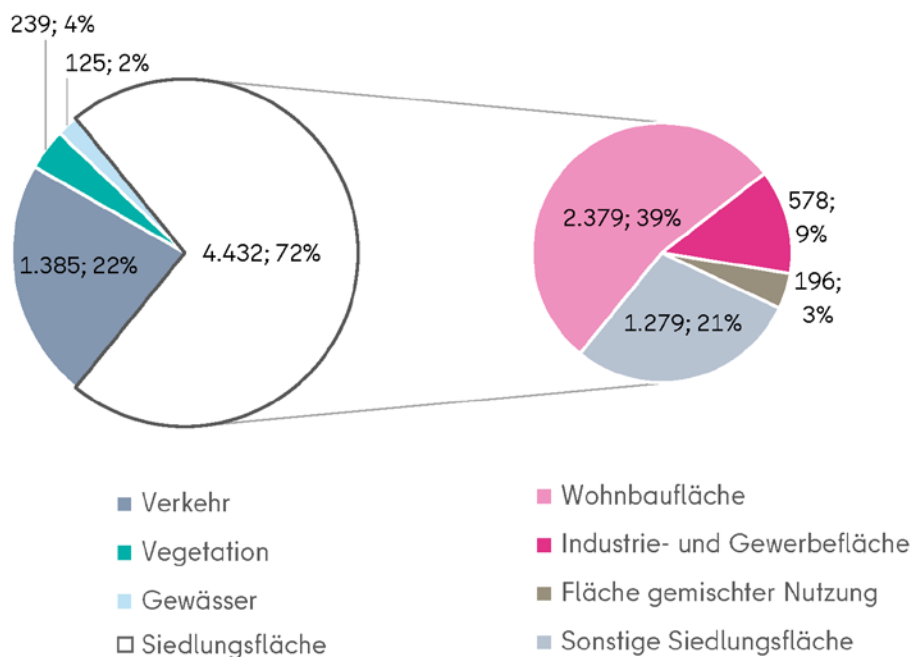


Abbildung 15: Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2020, in Hektar (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)¹¹

¹¹ Definition des Merkmals „Industrie- und Gewerbefläche“ als „Fläche, auf der sich Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie deren Betriebsflächen befinden“ (AdV - Nutzungsartenkatalog).
 Definition des Merkmals „Fläche gemischter Nutzung“ als Fläche, „auf der keine Art der baulichen Nutzung vorherrscht“. Dies sind u. a. städtisch geprägte Kerngebiete mit Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen für die Wirtschaft und Verwaltung.

Der Vergleich mit den anderen Berliner Bezirken zeigt, dass der Bezirk Marzahn-Hellersdorf einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen aufweist (vgl. Abbildung 16). Von insgesamt 6.664 Hektar Industrie- und Gewerbefläche im Land Berlin entfällt somit auf den Bezirk Marzahn-Hellersdorf ein Anteil von 8,7 Prozent.

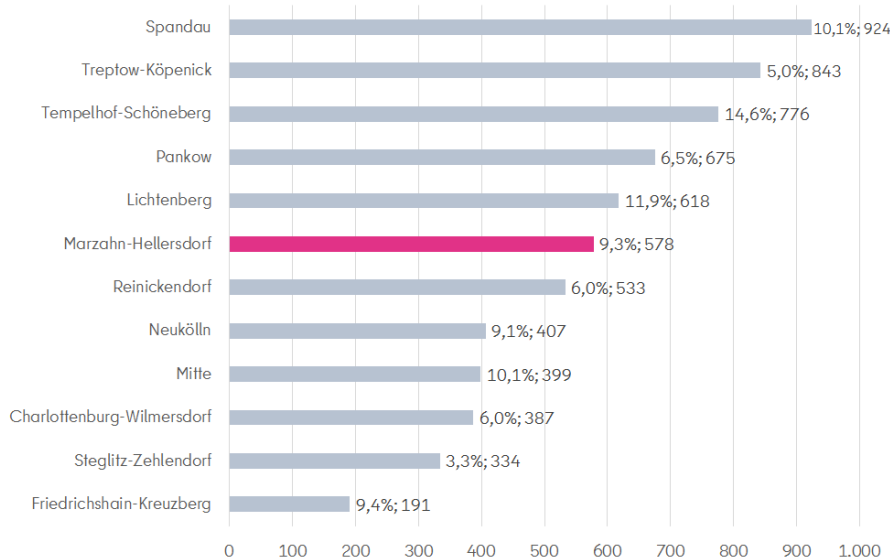


Abbildung 16: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich 2020; Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurden über die „klassischen“ Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP Berlin und StEP Wirtschaft 2030 hinaus auch gewerbliche genutzte Flächen in Mischgebieten und eingestreuten bzw. sonstigen Lagen erhoben (s.o.). Insgesamt konnte eine tatsächlich wirtschaftlich genutzte Gesamtfläche von 458,7 Hektar sowie zusätzliche 169,9 Hektar Potenzialflächen (un- oder untergenutzte Flächen sowie Perspektivflächen für die Wirtschaft) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ermittelt werden.

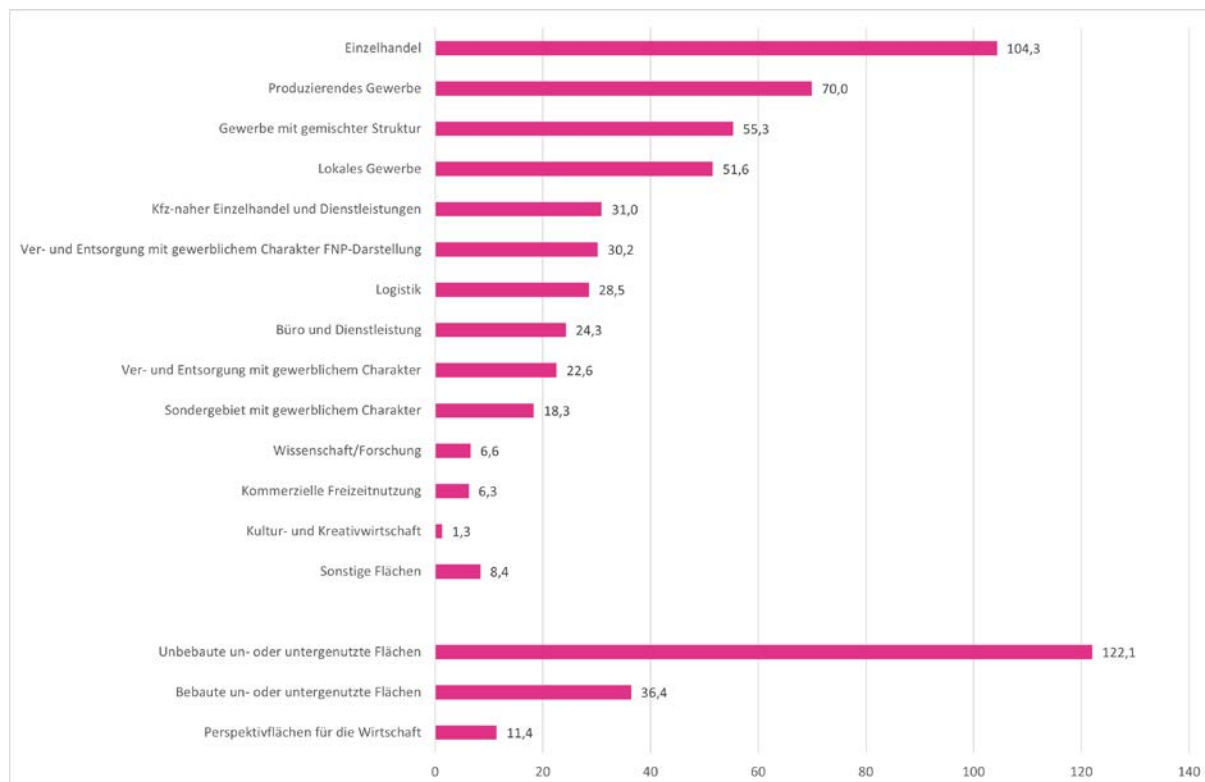


Abbildung 17: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung, in Hektar (eigene Erhebung und Darstellung)

Bei Aufschlüsselung der Flächenbilanz nach Art der Flächennutzung (vgl. Abbildung 16) ergibt sich für die erfassten Flächen ein differenziertes Bild:

- Die hohe Bedeutung des Bezirks als Standort des Produzierenden Gewerbes wird am hohen Anteil des produktionsorientierten Gewerbes ersichtlich (70 Hektar).
- Einen größeren Anteil nehmen nur die Flächen für den Einzelhandel (104 Hektar) ein, wobei hier eingestreute Standorte aus dem EHZK berücksichtigt wurden. In der Flächenkulisse der Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen des FNP befinden sich davon rund 63 Hektar.
- Insbesondere im Vergleich zu anderen Bezirken weist das vielfach kleinteilig strukturierte lokale Gewerbe einen hohen Anteil an der Flächennutzung (51 Hektar) auf.
- Ebenso verfügt der Bezirk über umfangreiche Flächen mit gemischter gewerblicher Nutzung (55 Hektar), während auf Büros und Dienstleistungen deutlich weniger Flächen (24 Hektar) entfallen.
- Logistikenutzungen nutzen trotz ihrer hohen Flächenbedarfe, der anhaltenden Flächen nachfrage dieser Branche und der Lage des Bezirks in der äußeren Stadt gegenwärtig nur rund 29 Hektar der erfassten Wirtschaftsflächen im Bezirk aus.
- Daneben spielen gewerbliche Ver- und Entsorgung mit oder ohne Darstellung im FNP mit insgesamt 53 Hektar eine bedeutende Rolle im Bezirk, ebenso der Kfz-Handel, der 31 Hektar der Wirtschaftsflächen nutzt.

Die un- oder untergenutzten Flächen bzw. Perspektivflächen für die Wirtschaft bilden mit einer Gesamtfläche von fast 170 Hektar ein beachtliches Flächenpotenzial für die Weiterentwicklung

des Wirtschaftsstandorts Marzahn-Hellersdorf. Die Potenziale sind insbesondere in den Bestandsgebieten zu finden, da nach wie vor größere gewerblich (insbesondere industriell) nutzbare Brachflächen im Bezirk vorhanden sind. Zudem bestehen auch noch nennenswerte Nachverdichtungspotenziale auf bereits aktiv genutzten Flächen.

Flächennutzung nach FNP-Flächen bzw. EpB-Gebieten

Betrachtet man die gewerblichen Nutzungen im Bezirk aufgeschlüsselt nach der konkreten Darstellung im FNP ergibt sich folgendes Bild. Die Differenzierung der erhobenen Nutzungen zeigt, dass aktiv genutzte Wirtschaftsflächen auf den gewerblichen Bauflächen des FNPs einen Großteil der Wirtschaftsflächen im Bezirk ausmachen (ca. 358 Hektar). Ein Grund hierfür liegt in der klaren Funktionstrennung in weiten Teilen des Bezirks, die sich aus der Entwicklungsgeschichte Marzahn-Hellersdorfs ergibt. Insbesondere entlang der B1/B5 sowie im Bereich der städtischen Zentren hat die Erhebung jedoch auch Gewerbeflächen außerhalb der Darstellung gewerbliche Baufläche des FNP identifiziert, davon in gemischten Bauflächen (ca. 100 Hektar), in Ver- und Entsorgungsfäche mit gewerblichem Charakter (ca. 48 Hektar) und in anderen Flächendarstellungen des FNP (ca. 48 Hektar).

Diese gewerblichen (Bestands-) Nutzungen stehen nicht im unmittelbaren Widerspruch (Dissens) zu der eigentlichen FNP-Darstellung. Der FNP räumt bei bezirklichen Bauleitplanungen grundsätzlich einen Entwicklungsspielraum ein. Je nach Flächendarstellung im FNP ist dieser mal größer, z.B. ein grundsätzlicher Regelfall, und mal kleiner, z.B. besonderer Einzelfall (siehe dazu AV-FNP). Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.



Abbildung 18: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse, in Hektar (eigene Erhebung und Darstellung)

Flächen für Produktion, Logistik und lokales Gewerbe liegen vorwiegend im Bereich der klassischen GE-Kulisse, während vor allem Einzelhandel und Kfz-Handel vorwiegend außerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse ansässig sind.

Un- oder untergenutzte Gewerbeflächen wurden innerhalb der FNP-Gewerbekulisse (GE, Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter) sowie in Mischbauflächen erhoben worden. Potenzialflächen außerhalb der Betrachtungskulisse sind als Perspektivflächen für die Wirtschaft gesondert erfasst.

Das Wirtschaftsflächenkonzept legt ein besonderes Augenmerk auf alle Flächen die innerhalb der EpB-Gebietskulisse des StEP Wirtschaft 2030 liegen. Abbildung 19 zeigt, dass in beiden EpB-Gebieten des Bezirks das Produzierende Gewerbe die dominierende Nutzungsart darstellt. Daneben prägen aber auch gemischt genutzte Strukturen (vielfach in Form von Gewerbehöfen), Logistik und Lokales Gewerbe die Nutzungsstruktur der EpB-Gebiete. Insbesondere das EpB-Gebiet Marzahn-Nord weist noch sehr große Flächenpotenziale in Form von unbebauten un- oder untergenutzten Flächen auf. Hierbei handelt es sich vor allem um die bereits für eine Vermarktung vorbereiteten Flächen des CleanTech Business-Parks. Allerdings weist das EpB-Gebiet Marzahn-Nord,

ebenso wie das EpB-Gebiet Marzahn-Süd, darüber hinaus weitere kleine und größere un- oder untergenutzte Flächen auf.

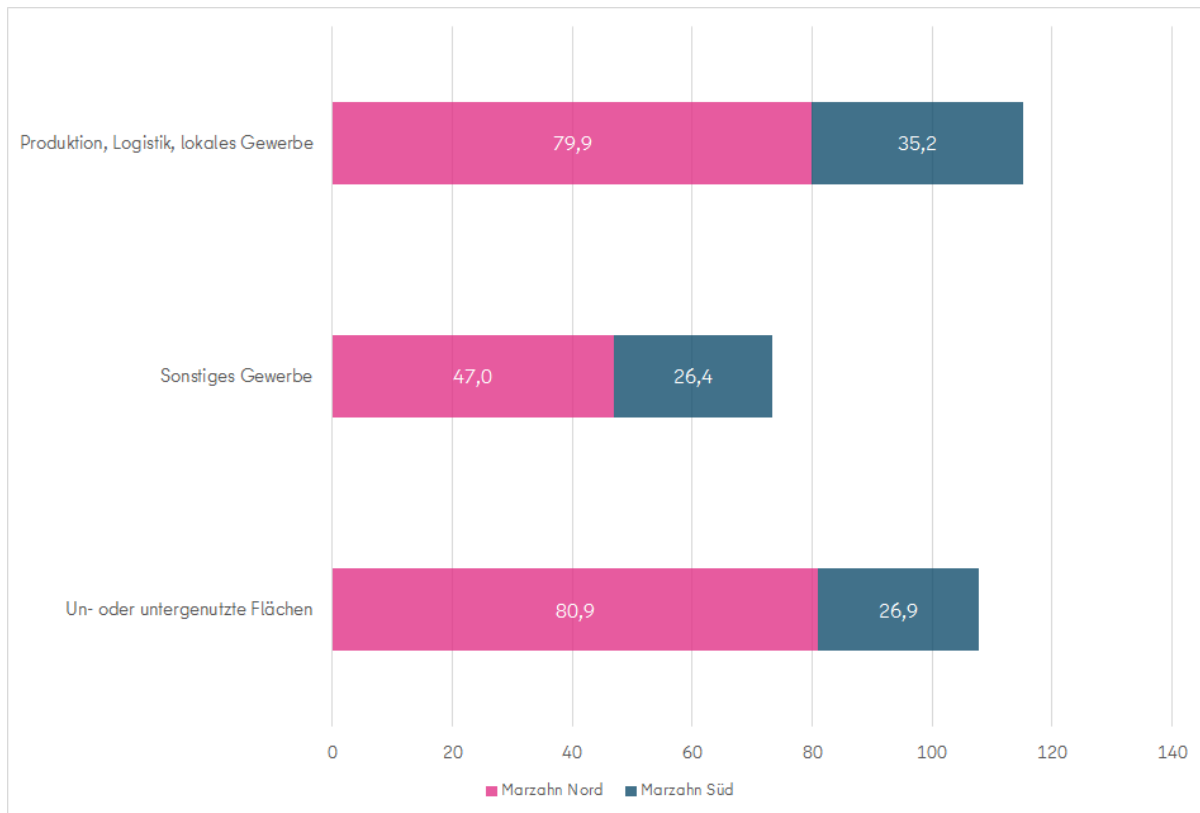
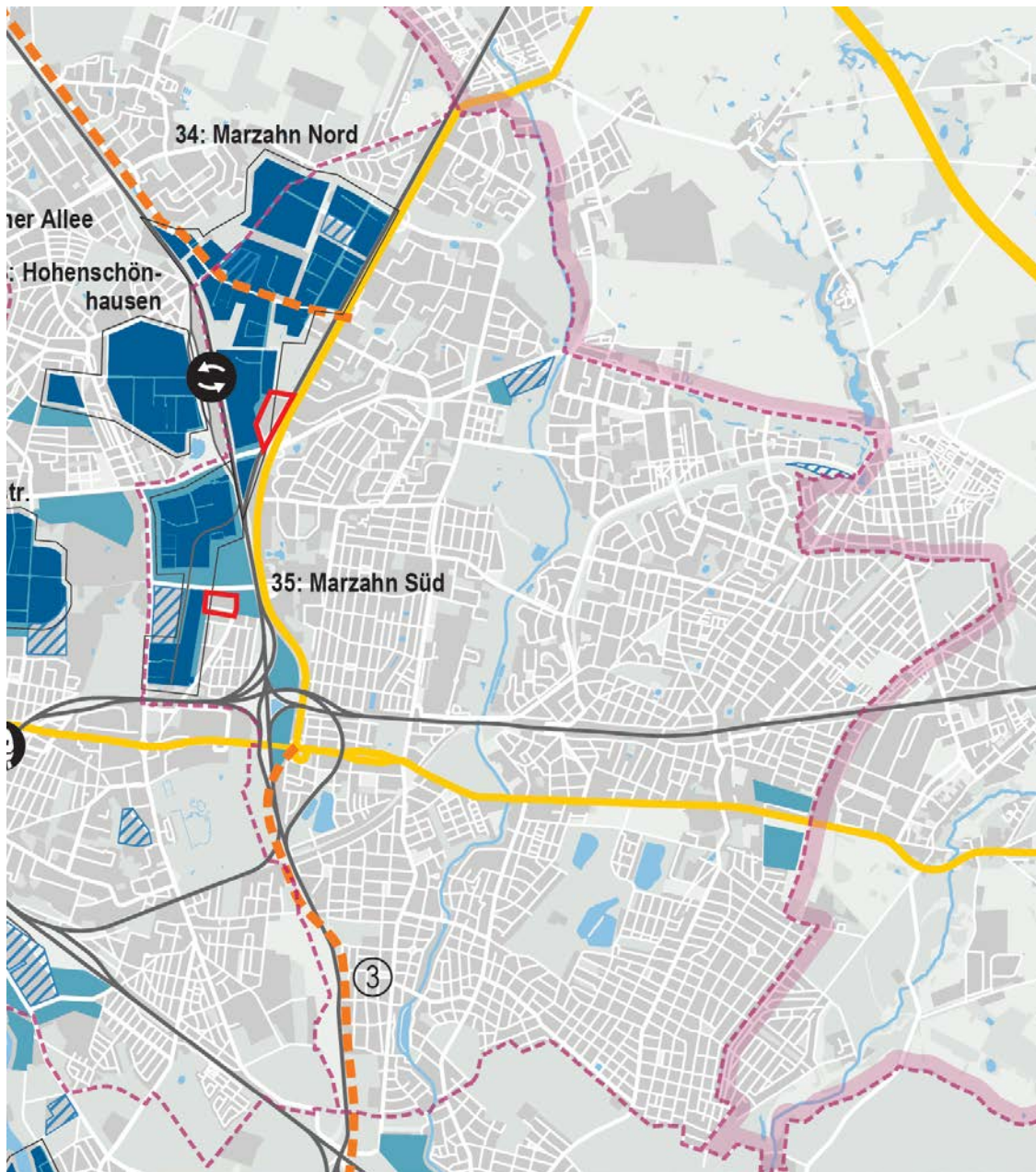


Abbildung 19: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB-Gebieten, in Hektar (eigene Erhebung und Darstellung)



- | | |
|--|--|
| Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen | Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung) |
| Sonstige gewerbliche Bauflächen (FNP) | Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr |
| Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP) | Autobahn (Bestand / Planung) |
| Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP) | Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung) |
| Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren | 1 Verkehrslösung Späthsfelde |
| | 2 Verkehrslösung Baumschulenweg |
| | 3 Tangentiale Verbindung Ost |
| | 4 Verkehrserschließung Blankenburg |

Abbildung 20: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Quelle: StEP Wirtschaft 2030)

2.3 Analyse und Bewertung der Flächennachfrage

Methodische Vorgehensweise

Für die Analyse und Bewertung der Flächennachfrage wurden aktuelle sozioökonomische Daten, Einschätzungen von ausgewählten Expert:innen aus den im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes geführten Fachgesprächen (s. Liste der Interviewpartner und Gesprächsleitfaden im Anhang), vorliegende Untersuchungen sowie die Einschätzungen zur Flächennachfrage von Berlin Partner und der bezirklichen Wirtschaftsförderung ausgewertet und verglichen.

Die Bedarfsermittlung erfolgte in folgenden Raumkategorien:

- Übergeordnet/ national (übergeordnete Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung),
- Berlin und Brandenburg,
- Marzahn-Hellersdorf (unter Einbeziehung der Nachbarbezirke und -kommunen).

Aufgrund fehlender statistischer Datengrundlagen auf Bezirksebene (u. a. Beschäftigtenzahlen nach Branchen) und der eingeschränkten Aussagekraft und Belastbarkeit von kleinteiligen Prognosen und Umfragen wurden jedoch keine quantitativen Bedarfsabschätzungen vorgenommen.

Eine Prognose der Flächennachfrage auf Bezirksebene ist grundsätzlich nur eingeschränkt möglich, da im Bezirk keine zentrale Erfassung von Flächenanfragen erfolgt. Größere Anfragen für landeseigene Flächen erfolgen häufig direkt an Berlin Partner, während sich vor allem Nachfrager nach kleineren und mittleren Flächen direkt an die bezirkliche Wirtschaftsförderung wenden. Die Vermarktung und Vermietung der privaten Flächen und Gewerbebauten nehmen die institutionellen Entwickler:innen und Verwaltungen zumeist direkt vor, so dass zahlreiche Ansiedlungen, Erweiterungen und Standortverlagerungen ohne vorherigen Kontakt und Kenntnis der Leitstelle für Wirtschaftsförderung bzw. anderer öffentlicher Stellen stattfinden.

Übergeordnete Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung

In urbanen Räumen überlagern sich verschiedene Entwicklungstendenzen mit möglichen, räumlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftsflächenentwicklung. Diese Trends und Treiber der Flächenentwicklung haben ihren Ursprung in diversen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und (stadtentwicklungs-)politischen Veränderungsprozessen (s. Abbildung 21). Deren konkrete Auswirkungen auf die zukünftige Flächennachfrage sind nur bedingt quantifizierbar, jedoch lassen sich grundsätzliche Tendenzen und Bewertungen zu den übergeordneten Trends festhalten.

Wirtschaftliche Veränderungsprozesse gehen einher mit einer veränderten Raum- und Flächennachfrage in bestimmten Branchen. Im Zuge der Renaissance der „urbanen Produktion“ wird zum Beispiel eine steigende Nachfrage „nach kleineren Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste neue Formen gewerblicher Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, IT- und Kreativwirtschaft“¹² angenommen.

¹² SenSW (2020a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 88.

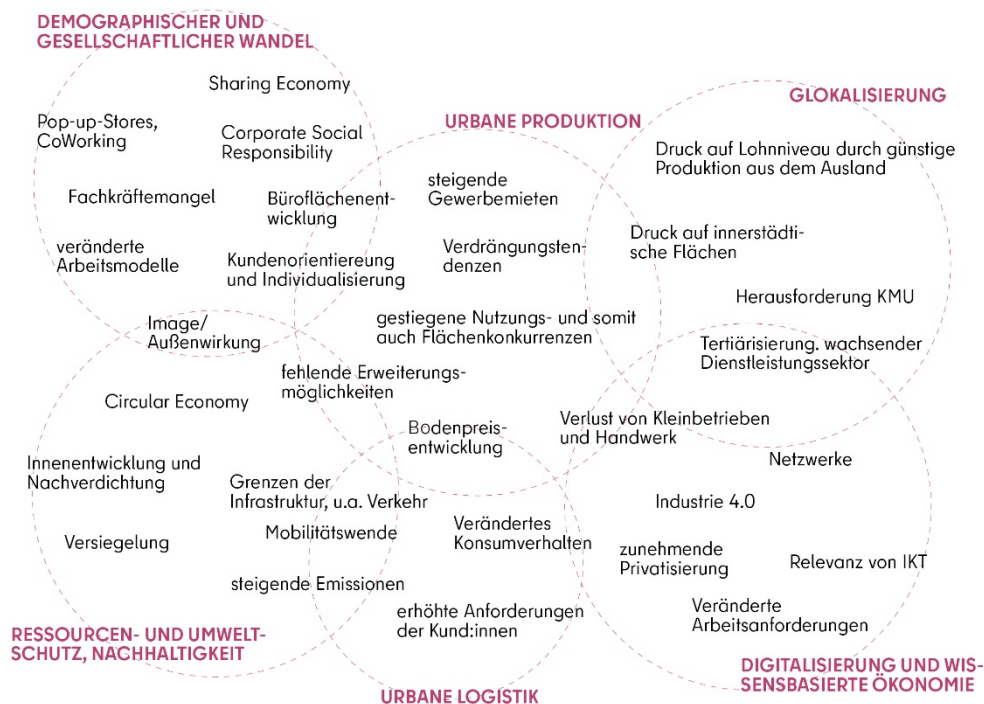


Abbildung 21: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung (Quelle: Navneet Kaur)

Aber auch die Flächennachfrage des „klassischen“ verarbeitenden Gewerbes entwickelt sich im globalen Wettbewerb und im Zusammenhang mit den Trends der Digitalisierung und Industrie 4.0 weiter. Welche konkreten räumlichen Auswirkungen ein verstärkter Einsatz jener Prozessoptimierungen unter Zuhilfenahme von digitaler Technik haben wird, lässt sich derzeit noch nicht absehen. Dass Großstädte jedoch für Industrieproduktion erstmals seit Jahrzehnten wieder interessanter werden, lässt sich zum Beispiel an einer stärkeren Zunahme von Betriebsgründungen von Industrieunternehmen in deutschen Metropolen als in anderen Regionen bescheinigen¹³.

„Wir haben eine lange Zeit der Massenproduktion hinter uns, mit einem großen Bedarf an Flächen. Dementsprechend ist die Industrie aus den Städten gegangen. Wenn wir aber mit digitaler Technik in der Lage sind, Kleinserien zu produzieren, dann wird es zu einem Wettbewerbsvorteil, nah am Kunden zu sein.“¹⁴

¹³ Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018a): Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. Online unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187706/1/1041134487.pdf> (abgerufen 08/21)

¹⁴ Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018b): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie. DIW Wochenbericht 47/2018. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.607770.de/18-47-2.pdf (abgerufen 08/21)

Zugleich benötigen bestimmte Branchen des produzierenden Gewerbes und der Industrie sowie auch die Logistik weiterhin große Flächen, gerade auch für größere vollautomatisierte Produktionsanlagen sowie den Warenumsatz. In wie weit zukünftig auch die Störung der internationalen Lieferketten in Folge der Corona-Pandemie zu einer stärkeren (Rück-)Verlagerung von Produktionsprozessen in die westlichen Industriestaaten – und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach Wirtschaftsflächen – führt, lässt sich gegenwärtig noch nicht abschätzen.

Eine verstärkte Nutzungsmischung und eine effektivere Flächenausnutzung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung folgen dem Leitbild der Europäischen Stadt und den Prämissen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Gerade in innerstädtischen Bereichen führen Entwicklungsmaßnahmen jedoch häufig zu einem Verlust an gewerblich genutzten Flächen, insbesondere zugunsten von Wohnungsbau. Ein verringertes Angebot an Gewerbeflächen (in Verbindung mit steigenden Gewerbemieten) kann die Verdrängung von ansässigem Gewerbe aus den innerstädtisch geprägten Bereichen der Metropolen zur Folge haben:

„Ferner ist eine Zunahme von Wohnungen bei gleichzeitiger Abnahme von Gewerbebetrieben in den zuvor durch das Wohnen geprägten Untersuchungsgebieten zu beobachten (...). Beides deutet dort auf eine standortbezogene Schwächung des Gewerbes hin; nur selten konnten bei Nachverdichtungen neue Gewerbestätten entstehen (...). In den meisten anderen Fällen dominierte ebenfalls die Zunahme von Wohneinheiten (...). Nur in wenigen der untersuchten Gebiete ließ sich ein umgekehrter Trend feststellen (...). Dabei handelt es sich meist um Gebiete außerhalb der innerstädtischen Bezirke, was u. a. den Fortzug von Gewerbe aus den integrierten städtischen Kernlagen in städtische Randgebiete nahelegt.“¹⁵

Auch innerhalb und zwischen einzelnen Branchen lassen sich unterschiedliche Nachfragetendenzen feststellen. Beispielsweise hat die Transformation von Immobilien zu Büroflächen, die zuvor von produzierenden Unternehmen und Handwerksbetrieben genutzt wurden, gleichermaßen Auswirkungen auf Unternehmen der „gewerblichen Daseinsvorsorge“. Die Möglichkeit der höheren Flächeneffizienz bei gleichzeitig potenziell höheren Mieteinnahmen sorgt für die Minderung der Entwicklung klassischer Gewerbeflächen und schafft einen hohen Veränderungsdruck in den verbleibenden Standorten.¹⁶

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl der nationale Trend von Unternehmensgründungen aus dem Produzierenden Gewerbe, der sich verstärkt in Berlin abzeichnet, als auch die vor allem in den innerstädtischen Bezirken erkennbaren Flächenkonkurrenzen durch Wohnraum- und Büroflächenbedarfe eine Sicherung und Qualifizierung bestehender Wirtschaftsflächen sowie

¹⁵ Institut und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (2020): Gewerbe und Wohnen – ein Tauziehen um die Nachverdichtung – Wie wirkt sich die Nachverdichtung auf die Wohn- und Gewerbenutzung in deutschen Großstädten aus? ILS-Impulse 5/20. Online unter: https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ils-impulse_5-20_nachverdichtung_online.pdf (abgerufen 08/21)

¹⁶ Der Bericht „Die 5% Studie 2020 – Wo investieren sich noch lohnt“ der bulwiengesa AG bietet Hintergründe zum Marktgeschehen.

die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen erfordern. Den Bezirken der äußeren Stadt, zu denen auch Marzahn-Hellersdorf gehört, kommt dabei eine zentrale Rolle zu, sowohl als leistbarer Standort für verdrängtes Kleingewerbe und Handwerk als auch für das produzierende Gewerbe und industrielle Produktion.

Flächennachfrage in Berlin und Brandenburg

Land Berlin

Der StEP Wirtschaft 2030 des Landes Berlin geht für die Gesamtstadt von einem Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen von bis zu 40 Hektar pro Jahr aus¹⁷. Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Gesamtbedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen von 360 bis 480 Hektar. Durch Unternehmensverlagerungen werden wiederum Flächen im Bestand frei, daher wird der jährliche Nettopbedarf an gewerblicher Baufläche auf 20 bis 30 Hektar prognostiziert¹⁸.

Die Differenzierung der gewerblichen Flächennachfrage nach Branchen zeigt, dass bis zum Jahr 2030 fast 2/3 des Wirtschaftsflächenbedarfs im Land Berlin auf Logistik und Großhandel sowie das produzierende Gewerbe und Ver- und Entsorgungsbetriebe entfallen:

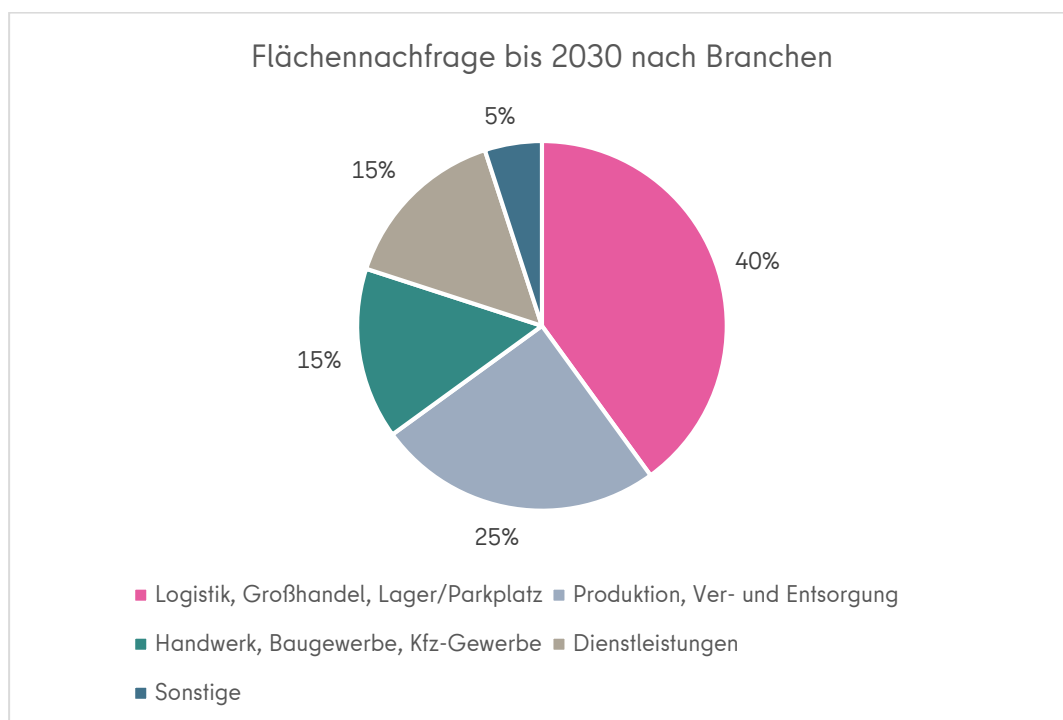


Abbildung 22: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (eigene Darstellung nach SenSW 2020: 40, Quellen: SenSW Berlin, empirica | Planergemeinschaft)

Der festgestellte Anstieg der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen im wachsenden Berlin wird durch aktuelle Untersuchungen wie das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2020a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie, S. 40.

¹⁸ Ebd.

Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)¹⁹ bestätigt. Die Untersuchung stellt deutliche Defizite an gut erschlossenen und zeitnah verfügbaren Wirtschaftsflächen fest. Die Fachgespräche mit den benachbarten Bezirken, den Nachbargemeinden und den Senatsverwaltungen sowie verschiedenen Stakeholdern bestätigten diesen Mangel an geeigneten Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzungen – vom produzierenden Gewerbe über das Handwerk und lokale Gewerbe bis hin zu unterschiedlichen Logistikformaten.

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die prognostizierte Flächennachfrage im Land Berlin kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Ungeachtet dessen besteht aufgrund einer geringen Leerstandsquote ein Nachfrageüberhang auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt²⁰. Eine Zunahme der Dynamik an Ein- und Auszügen ist mittelfristig zu erwarten bzw. teilweise auch heute bereits erkennbar, da Firmen auf veränderte Anforderungen und Auftragslagen reagieren. Unklar ist weiterhin, ob aufgrund der verstärkten Nutzung des Homeoffices und des mobilen Arbeitens insgesamt mit einem deutlichen Nachfragerückgang für Büroflächen zu rechnen ist. Auch wenn sich die Wachstumsdynamik der letzten Jahre voraussichtlich abschwächen wird, gehen die Prognosen von einem weiteren Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten in Berlin um ca. 55.000 Personen bis 2024 aus²¹. Einerseits werden flexiblere Arbeitsmodelle verstärkt umgesetzt, andererseits kalkulieren neue Belegungskonzepte mit mehr Raum für einzelne Mitarbeiter:innen sowie einer Zunahme von Flächen für Meetings und gemeinsames Arbeiten. Zahlreiche Analysen gehen daher aktuell von keinem signifikanten Anstieg des Büroleerstands in den kommenden Jahren aus. Für die Flächennachfrage nach Lagen lässt sich bisher festhalten, dass dezentrale Lagen in Berlin sich vulnerabler erwiesen haben als zentrale Lagen²².

Im Bereich des produzierenden Gewerbes ist aufgrund der sich ergebenden Anforderungen an die Hygiene, die Anforderungen für automatisierte Produktionsanlagen sowie vor allem vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Ausweitung der Lagerhaltung von einer eher steigenden Flächennachfrage auszugehen. Trends wie das veränderte Konsumverhalten und der zunehmenden e-Commerce werden aller Voraussicht nach zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Logistikflächen führen, während ggf. kleinere Einzelhandelsflächen in den Zentren und integrierten Lagen aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel und in verschiedenen Dienstleistungsbereichen vermehrt leer stehen.

Land Brandenburg

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf grenzt sowohl im Norden als auch im Osten an das benachbarte Bundesland Brandenburg. In den verschiedenen Umlandkommunen bestehen verschiedene größere Gewerbegebiete, u.a. direkt östlich der Stadtgrenze in der Gemeinde Hoppegarten. Zudem

¹⁹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

²⁰ vgl. Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin (2021): Protokoll des Expertenworkshops Gewerbemieten vom 28.04.2021.

²¹ SenSW (2021)

²² Ebd.

befinden sich in den Umlandkommunen verschiedene Wirtschaftsflächen in der Entwicklung bzw. in Vorbereitung zur Neuausweisung. Da die Bodenrichtwerte in den benachbarten Landkreisen Märkisch Oderland und Barnim teilweise deutlich unter den Bodenrichtwerten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegen, ist in diesen Kommunen insbesondere die Nachfrage durch flächenintensive Nutzungen wie Logistik sehr hoch. Neben dem Bodenpreis ist vor allem für Logistik und Großhandel die verkehrsgünstige Lage am Berliner Autobahnring ein wichtiger Standortvorteil. Jedoch übersteigt auch hier inzwischen die Nachfrage das Flächenangebot teilweise deutlich.

Die Umlandkommunen planen zum Teil eine Neuausweisung von Gewerbeflächen in erheblichem Umfang, so sieht das Achsenentwicklungskonzept für die Entwicklungsachse Ahrensfelde-Werneuchen die Neuausweisung von Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistik an verschiedenen Standorten entlang der B158 vor²³. Darunter befindet sich auch der industriell-gewerbliche Vorhaltestandort in Seefeld, der auch im in Aufstellung befindlichen Regionalplan enthalten ist. Ein weiteres großes Vorhaben zur Schaffung neuer Gewerbeflächen ist die bereits laufende Entwicklung eines neuen Logistikstandorts in Alt-Landsberg.

Wenngleich durch diese Entwicklungen im nordöstlichen Umland Berlins eine gewisse Entlastung bei der Flächennachfrage, insbesondere durch Logistikunternehmen, zu erwarten ist, zeigen die Befragungen und auch die ersten Ergebnisse der landesweiten Erhebung der Gewerbeflächen im Land Brandenburg, dass die Flächennachfrage im berlinnahen Bereich das Angebot an qualitativ hochwertigen und attraktiven Gewerbe- und Industrieflächen erkennbar übersteigt. Eine aktuelle, differenziertere Bewertung der Flächennachfrage im Land Brandenburg nach Branchen liegt darüber hinaus zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Wirtschaftsflächenkonzepts nicht vor²⁴.

Die Auswirkungen der Ansiedlung des Automobilherstellers TESLA auf die Gewerbeflächennachfrage im gesamten Osten der Hauptstadtregion lassen sich noch nicht abschließend bewerten. Es zeigt sich jedoch ein starkes Interesse von Projektentwicklern an Gewerbeflächen entlang des östlichen Berliner Autobahnringes. Weitere Ansiedlungen von Zulieferern und Logistikdienstleistern im gesamten Osten der Hauptstadtregion werden von Seiten des Landes Brandenburg erwartet.

Flächennachfrage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt als Teil der äußeren Stadt im Nordosten Berlins. Die Nachbarbezirke sind Lichtenberg im Westen und Treptow-Köpenick im Süden. Im Norden (Gemeinde Ahrensfelde) und Osten (Gemeinde Hoppegarten und Neuenhagen bei Berlin) grenzt der Bezirk unmittelbar an das Land Brandenburg. Diese Nähe führt auch zu engen wirtschaftlichen Verflechtungen, u.a. mit dem Gewerbegebiet in Hoppegarten sowie zum Gewerbegebiet Pablo-Picasso-Straße in Lichtenberg, das gemeinsam mit Marzahn-Nord ein bezirksübergreifendes EpB-Gebiet bildet.

²³ Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Werneuchen (2022): Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

²⁴ Derzeit lässt die Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept erarbeiten, das eine Prognose der Gewerbeflächennachfrage beinhalten soll.

Die Flächennachfrage im Bezirk lässt sich aufgrund fehlender Daten der bezirklichen Wirtschaftsförderung nur sehr eingeschränkt quantifizieren. Die Gespräche mit verschiedenen Unternehmen, Stakeholdern und Gewerbeflächenentwickler:innen bzw. -eigentümer:innen sowie das Ansiedlungsgeschehen der vergangenen Jahre zeigen jedoch klare Tendenzen in der Entwicklung der Wirtschaftsflächennachfrage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

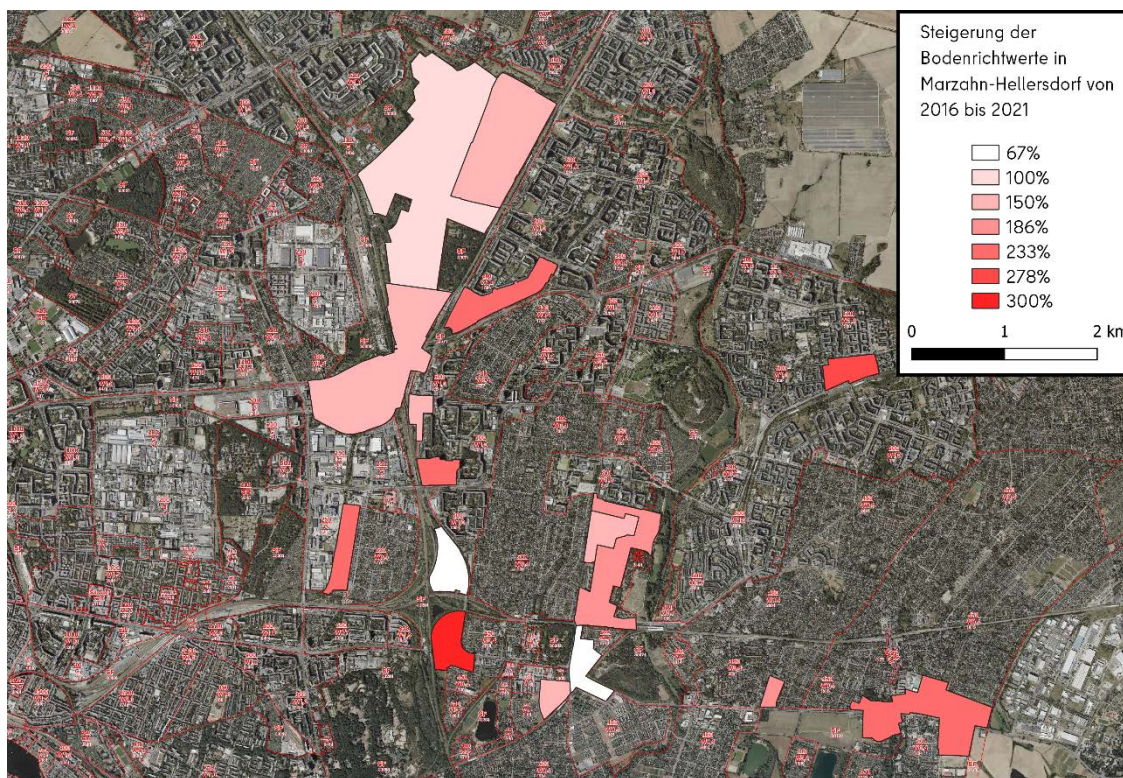


Abbildung 23: Steigerung der Bodenrichtwerte für gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 2016 bis 2021 (eigene Darstellung)

Die Flächennachfrage hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen, was sich sowohl in zahlreichen Neuansiedlungen und Vermietungen als auch in steigenden Bodenpreisen und einer sinkenden Arbeitslosenquote niederschlägt. Wenngleich die Dynamik nicht so ausgeprägt ist wie in den innerstädtischen Bezirken Berlins, führt die anhaltende hohe Nachfrage auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu einer zunehmenden Knappheit an leistbaren Gewerbeflächen, vor allem an Mietflächen für kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Die Nachfrage geht dabei sowohl von sich neu ansiedelnden Unternehmen als auch von sich erweiternden Bestandsunternehmen aus.

Im Rahmen der Fachgespräche und Auswertungen wurden zudem weitere Trends und zentrale Einflussfaktoren auf die Flächennachfrage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf identifiziert:

- Marzahn-Hellersdorf kommt als Standort für das Produzierende Gewerbe eine zentrale Rolle innerhalb des Landes Berlin zu. Mit der klaren Funktionstrennung und den großen EpB-Gebieten im Westen Marzahns bietet der Bezirk sehr gute Voraussetzungen für Produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzungen. Aufgrund dieser Voraussetzungen hat die Flächennachfrage vor allem von Unternehmen des Produzierenden Gewerbes in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen.

- Mit dem CleanTech Business Park verfügt der Bezirk über die größte Potenzialfläche für entsprechende Ansiedlungen von sauberen und nachhaltigen Industrien. Die Nachfrage entwickelt sich auch in diesem Bereich zunehmend positiv, die vorwiegend nachgefragten Flächengrößen sind jedoch zumeist deutlich kleiner als die heutigen Flächenzuschneite.
- Eine hohe Nachfrage nach Flächen im Bezirk geht von innovativen und technologieorientierten Produktionsunternehmen aus, die an verschiedenen Neuansiedlungen in den vergangenen Jahren abzulesen ist.
- Vor allem größere Produktionsunternehmen, aber auch Großhandelsbetriebe und Logistiker, schätzen die verkehrsgünstige Lage zur Berliner Innenstadt und zu den Autobahnen. Zudem bieten insbesondere die großen Gewerbegebiete im Westen eine direkte S-Bahn-Anbindung und eine entsprechend gute Erreichbarkeit für Arbeitskräfte.
- Während in der Vergangenheit das Image des Bezirks sich eher negativ auf die Flächen-nachfrage ausgewirkt hat, hat inzwischen ein Wandel der Wahrnehmung des Bezirks als Wirtschaftsstandort eingesetzt.
- Insbesondere kleinere Unternehmen des lokalen Gewerbes bzw. des Handwerks und des kleinproduzierenden Gewerbes sowie Lagernutzungen fragen seit mehreren Jahren verstärkt Mietflächen im Bezirk nach. Gründe hierfür werden einerseits in den noch vergleichsweise günstigen Gewerbemieten sowie in der anhaltenden Verdrängung dieser Nutzungen aus den innerstädtischen Bezirken gesehen (s. Abbildung 24). Die verschiedenen großen Bestandsgewerbeflächen im Bezirk sind jedoch inzwischen weitestgehend vermietet und auch neue Mietflächenangebote der privaten Immobilienentwickler werden sehr gut nachgefragt, so dass die Nachfrage gerade an preisgünstigen Flächen das Angebot übersteigt.
- Der Bezirk ist ein wichtiger Standort für flächenintensive Nutzungen wie Bauunternehmen und die Recyclingwirtschaft. Diese Branchen fragen u.a. aufgrund der boomenden Bauwirtschaft weiterhin Flächen im Bezirk nach, insbesondere zur Erweiterung der Bestandbetriebe.
- Eine sehr hohe Nachfrage geht auch von der Logistik-Branche aus, wobei sich Großansiedlungen auf die autobahnnahe Standorte im Brandenburger Umland konzentrieren. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt dagegen mehr im Fokus von Großhandelsunternehmen und Betreibern von Verteilzentren, welche die Nähe zu den Kunden in der Stadt suchen. Auch zahlreiche kleine Unternehmen des Versandhandels haben sich im Bezirk niedergelassen und fragen vor allem Mietflächen nach.
- Die Nachfrage nach Büroflächen spielt im Bezirk hingegen eine eher untergeordnete Rolle. Zwar fragen verschiedene Unternehmen größere Büroflächen nach, jedoch ist aufgrund der Lage des Bezirks keine Entwicklung wie in der Berliner Innenstadt feststellbar. Vor allem Start Up-Unternehmen als bedeutenden Nachfrager nach Büro- und CoWorking-Flächen siedeln sich kaum im Bezirk Marzahn-Hellersdorf an, sondern konzentrieren sich räumlich in der Berliner Innenstadt (s. Abbildung 25).

- Die Kreativwirtschaft spielt als Flächennachfrage bisher eine untergeordnete Rolle im Bezirk. Marzahn-Hellersdorf ist, im Gegensatz zu Teilbereichen der Nachbarbezirke Lichtenberg und Treptow-Köpenick, bisher nicht im Fokus der verschiedenen Bereiche der Kultur- und Kreativwirtschaft.
- Neben den genannten Branchen spielt die Flächennachfrage aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels aktuell eher eine untergeordnete Rolle. Zum einen verfügt der Bezirk bereits über umfangreiche Einzelhandelsstandorte, die sich vor allem entlang der Verkehrsachse B1/B5 konzentrieren, zum anderen ist aufgrund des anhaltenden Strukturwandels im stationären Einzelhandel hier perspektivisch eher von einem Rückgang an Flächenbedarfen und Flächennachfrage auszugehen.

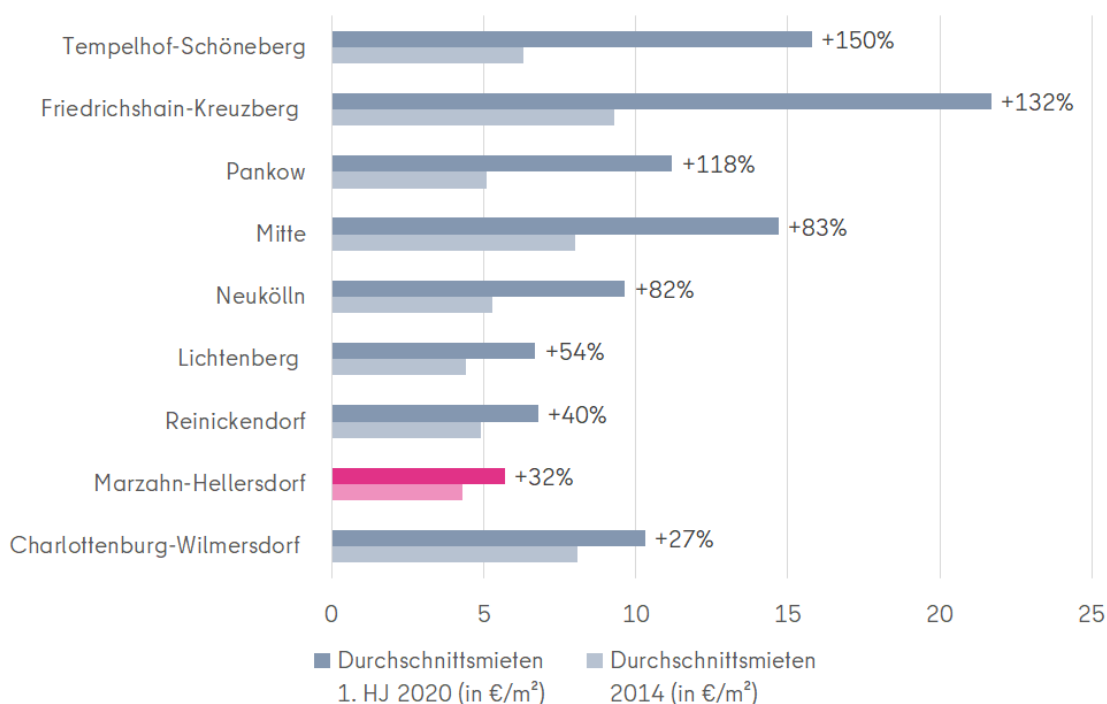


Abbildung 24: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH (Gewerbepulsschlag 2020 (GSG mbH))

In den Mischgebieten entlang der B1/B5 zeigt sich sowohl bei den eingestreuten gewerblich genutzten Flächen als auch bei den un- und untergenutzten Flächen seitens der Eigentümer:innen ein erheblicher Nachfragedruck mit dem Ziel eine Umnutzung von gewerblicher Nutzung zu Wohnen zu erreichen. Diese Entwicklungsvorstellungen stehen der Ansiedlung kleinteiligen lokalen Gewerbes bzw. einem langfristigen Erhalt der gemischt strukturierten Standorte entgegen.

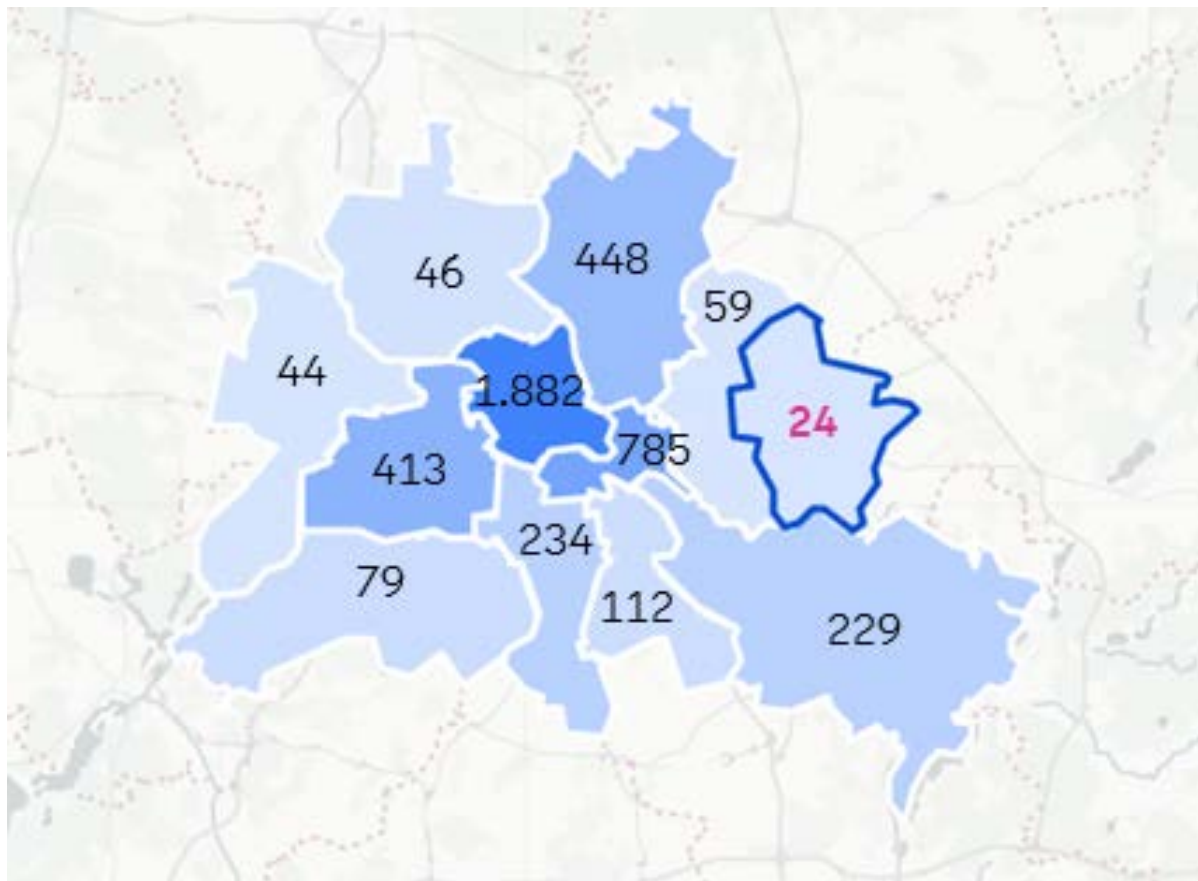


Abbildung 25: Konzentration von Start-Ups in Berlin (Quelle: startup-map.berlin)

Während der Fokus der Betrachtung, auch in zahlreichen Gesprächen, häufig zunächst auf den Flächennachfragen für Neuansiedlungen liegt, erfordert auch die Bestandspflege erfolgreicher Unternehmen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zusätzliche Wirtschaftsflächen. Zahlreiche Unternehmen im Bezirk entwickeln sich dynamisch und wachsen kontinuierlich. Daraus ergibt sich sowohl gegenwärtig als auch perspektivisch eine entsprechende Nachfrage nach Miet-, aber auch Bauflächen. Vor allem Unternehmen aus dem produzierenden Bereich berichteten in Gesprächen von Expansionsabsichten an den bestehenden Standorten. Die Pflege der Bestandsunternehmen und die Sicherung von Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten am Standort stellen daher zentrale Aufgaben der Wirtschaftsflächenentwicklung im Bezirk und der Wirtschaftsförderung dar.

Flächennachfrage nach Schlüsselbranchen

Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen wird im Folgenden nach Schlüsselbranchen differenziert dargestellt. Wenngleich es sich um eine Momentaufnahme handelt, ergeben sich Anhaltspunkte für mögliche Veränderungen der branchenbezogenen Flächennachfrage. Die Bewertung basiert auf qualitativen Einschätzungen im Rahmen der geführten Fachgespräche unter Einbeziehung der Bestandsanalysen (s. Kapitel 2.1 und 2.2) und weiterer Erkenntnisse der bezirklichen Wirtschaftsförderung und des Auftragnehmers. Die in den jeweiligen Kästen angegebene Trendprojektion basiert auf der im StEP Wirtschaft 2030 enthaltenen Projektion für die Gesamtstadt²⁵.

²⁵ SenSW (2020a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 84

Produzierendes Gewerbe

Flächenmäßig ist das produzierende Gewerbe der zweitgrößte Nutzer von Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Vor allem in den großflächigen Gewerbegebieten im Westen Marzahns finden die Unternehmen günstige Produktionsbedingungen. Die Ansiedlung neuer produzierender Betriebe ist zumeist ein längerer und aufwendiger Prozess, der aufgrund der Voraussetzungen im Bezirk in der jüngeren Vergangenheit aber häufig erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Hinderungsgründe bei Ansiedlungen sind, neben den Anforderungen an Flächengröße und -zuschnitt, die Vergabe öffentlicher Flächen in Erbpacht. Außerdem bestehen bei privaten Flächeneigentümern spekulativ hohe Preisvorstellungen, die eine gewerbliche Ansiedlung verhindern. Vor allem mit Blick auf die Flächenpotenziale im CleanTech Business Park lässt sich festhalten, dass der Bezirk auch zukünftig einer der wichtigsten Standorte für industrielle Produktion und das produzierende Gewerbe in Berlin sein wird. Wie auch an anderen Standorten und für andere Branchen, werden die Fragen der Optimierung von Flächenbedarfen und der effizienten Flächennutzung dabei an Gewicht gewinnen.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 70,0 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige verarbeitendes Gewerbe, Energie-/Wasserversorgung (StEP Wirtschaft 2030):



Einzelhandel

Der Einzelhandel ist die flächenmäßig bedeutendste Nutzung auf den aktiv genutzten Wirtschaftsflächen im Bezirk. Während sich das Wirtschaftsflächenkonzept den Einzelstandorten in eingestreuter Lage nur nachrangig und nicht hinsichtlich deren Entwicklungsperspektive widmet, liegt der Fokus vor allem auf den Fachmarktzentren und Einzelhandelsagglomerationen entlang der B1/B5. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels und des hohen Verkaufsflächenbestands ist von einer stagnierenden bis rückläufigen Flächennachfrage durch den großflächigen Einzelhandel auszugehen. Hier bieten sich perspektivisch ggf. Möglichkeiten einer Umnutzung der heute von Einzelhandel genutzten Standorte.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 104,3 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen (StEP Wirtschaft 2030):



Vorhandene Einzelhandelsstandorte ab einer Größe von 500 m² werden im Wirtschaftsflächenkonzept zwar nachrichtlich dargestellt (Plan 1), in den fortfolgenden Plänen 2-4 aber lediglich mitgeführt und hinsichtlich einer Flächennutzung für Einzelhandel nicht vertiefend untersucht und nicht durchgeplant. Grundsätzlich erfolgt eine stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen (einschließlich Erweiterungen oder eine Sortimentsänderung bestehender Einzelhandelsstandorte) auf Basis des LEP HR, des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kap. 2.2), der AV „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK).

Büro und Dienstleistungen

Marzahn-Hellersdorf verfügt über vergleichsweise wenige Wirtschaftsflächen, die durch Büros und

Dienstleistungen genutzt werden, was vor allem in der Lage am Stadtrand und dem Fokus auf das produzierende Gewerbe begründet liegt.

Die langfristige Nachfrage nach Büroflächen im Bezirk und möglichen Konsequenzen der Corona-Pandemie sind derzeit nur bedingt abzuschätzen. Unter Umständen werden sich jedoch Trends wie eine verstärkte Nutzung von Homeoffice, flexiblere Arbeitszeitmodelle etc. verstärken. Aktuelle Prognosen nehmen dabei an, dass sich diese veränderte Nachfrage vor allem auf die weniger zentralen Bürostandorte auswirken dürfte. Zugleich können aber weitere Ansiedlungen im Zusammenhang mit Großunternehmen wie TESLA oder den Entwicklungen im CleanTech Business Park auch zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen führen.

Bestand nach Flächenerhebung
(2021): 24,3 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
unternehmensnahe und soziale
Dienstleistungen
(StEP Wirtschaft 2030):



Der Trend der Tertiärisierung von Gewerbe(gebieten) wird daneben einen höheren Anteil an Dienstleistungen in den Wertschöpfungsketten (Hybridisierung) bewirken, was sich in höheren Ansprüchen an Flächen und an deren Ausstattung mit weichen Standortfaktoren auswirken dürfte. Marzahn-Hellersdorf bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den produzierenden Unternehmen vor allem für unternehmensnahe Dienstleistungen (Business-to-Business) gute Standortbedingungen.

Lokales Gewerbe

Dem lokalen Gewerbe kommt in der Wirtschaftsflächensicherung und -entwicklung ein besonderer Stellenwert zu. Im Bezirk sind zahlreiche Handwerksbetriebe, wie Kfz-Werkstätten und Baunebengewerbe, ansässig. Diese Unternehmen sind vor allem an eingestreuten Standorten zum Teil von einer Verdrängung durch höherwertige Nutzungen betroffen bzw. finden keine geeigneten Flächen für die Erweiterung ihrer Unternehmen.

Die anhaltend hohe Flächennachfrage durch das lokale Gewerbe basiert darüber hinaus auch auf Betrieben, die aus den Innenstadtbezirken verdrängt werden und deren Ansiedlung im Stadtgebiet auch aus verkehrlichen Gründen geboten ist. Diese „Auffangfunktion“ kann der Bezirk Marzahn-Hellersdorf aufgrund fehlender Flächenangebote jedoch immer weniger wahrnehmen.

Die Sicherung von geeigneten Standorten für das lokale Gewerbe ist ein wesentlicher Bestandteil einer „gewerblichen Daseinsvorsorge“, den es in der Wirtschaftsflächenentwicklung und Ansiedlungssteuerung verstärkt zu berücksichtigen gilt. Beispielhaft sind hier die Bemühungen um die Entwicklung eines kommunalen Gewerbehofs im Bereich der Bitterfelder Straße zu nennen. Gleichzeitig werden Veränderungen im Handwerk auch dazu führen, dass Betriebe zum Beispiel mit weniger Fläche auskommen oder sich weiter spezialisieren werden (müssen).

Bestand nach Flächenerhebung
(2021): 51,6 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
Baugewerbe, übrige Wirtschaftszweige
(StEP Wirtschaft 2030):

Logistik

Es ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikflächen im gesamten Raum der Hauptstadtregion feststellbar, gerade für gut an das Autobahnnetz angeschlossene Standorte entlang der Ausfallstraßen. Während die sehr großflächigen Logistiknutzungen aufgrund ihrer Flächenbedarfe keine geeigneten Standorte im Bezirk finden, konzentriert sich die Nachfrage eher auf kleinteiligere Bereiche, wie Logistik für ansässige Produktionsunternehmen, E-Commerce-Händler oder andere Versandhandelsunternehmen, die vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf aus das Stadtgebiet Berlins und das Umland beliefern.

Durch Transformationsprozesse in der Logistikbranche, insbesondere im E-Commerce-Bereich, sind bereits heute Lieferkonzepte der City-Logistik in der Erprobung und Umsetzung, die u. a. sogenannte "Mikro-Depots" im urbanen Kontext umfassen. Hier kann es zu einer Zunahme der Nachfrage nach kleineren Flächen an logistisch günstigen Standorten kommen, um den Warentransfer für KEP-Dienstleister (Kurier-Express-Paket) zu ermöglichen.

Außerdem bescheinigen Flächenentwickler eine derzeit hohe Nachfrage nach Flächen in Gewerbeparks, die sich gegenwärtig auch in den geplanten Projektentwicklungen in den Umlandkommunen widerspiegeln.

Aufgrund der hohen Flächenbedarfe sind die Wirtschaftsflächen, die sich im Bezirk für Logistiknutzungen eignen, für die Ansiedlung von Unternehmen vorzuhalten, deren Lieferbeziehungen eine unmittelbare Nähe zum Stadtgebiet erfordern und die für die Tätigkeiten der ansässigen Produktionsunternehmen von Bedeutung sind.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 28,5 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Logistik/Lagerhaltung (StEP Wirtschaft 2030):

Wissenschaft und Forschung

Forschung und Wissenschaft kommt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf eine nachgeordnete Rolle als Flächennachfrager zu. Es gibt kaum größere Forschungsinstitute im Bezirk, jedoch verfügen verschiedene ansässige Unternehmen über eigene Einheiten für Forschung und Entwicklung (F&E) oder sind auf forschungsintensive Produktion und Dienstleistungen spezialisiert. Grundsätzlich lässt sich der Bedarf an Flächen für F&E im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts schwer erfassen, da diese Einheiten häufig in die Produktionsbetriebe integriert sind.

Potenziale bestehen darüber hinaus in der Zusammenarbeit von spezialisierten Unternehmen und deren F&E-Aktivitäten untereinander sowie mit Zulieferern. Außerdem werden aktuell Laborflächen stark nachgefragt, jedoch ist dies unter Umständen durch Nachfragespitzen im Zuge der Corona-Pandemie beeinflusst. Auch diese Potenziale sind letztlich schwer abzuschätzen und verursachen möglicherweise nur bedingt zusätzlichen Flächenbedarf.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 6,6 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Forschung/Entwicklung, Medien (StEP Wirtschaft 2030):



Kultur- und Kreativwirtschaft

Anders als in den benachbarten Bezirken spielt die Kultur- und Kreativwirtschaft im Bezirk gegenwärtig als Flächennachfrager eine untergeordnete Rolle. Als einziger Kristallisationspunkt mit einer über das unmittelbare Umfeld hinausreichenden Anziehungskraft ist das ORWO-Haus an der Landsberger Allee zu nennen. Dieser Standort ist im Rahmen der Ansiedlungs- und Flächenpolitik zu sichern, er bietet zudem in seinem Umfeld auch Potenziale für punktuelle ergänzende Unternehmensansiedlungen.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 1,3 Hektar

Kfz-naher Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Handel mit Kfz hat insgesamt im Bezirk einen geringen Anteil an der Gesamtkulisse der Wirtschaftsflächen. Die vom Kfz-Handel genutzten Flächen sind jedoch häufig (ähnlich wie beim lokalen Gewerbe) von Umnutzung und Verdrängung betroffen. Große Stellplatzflächen werden zunehmend unrentabel und weisen bei steigenden Bodenpreisen eine Nachverdichtungserfordernis auf. Zudem gerät die Profitabilität in der Branche durch den Wandel in der Automobilindustrie zunehmend unter Druck. Es ist davon auszugehen, dass der Kfz-Handel weiterhin ein Nutzer der Wirtschaftsflächenkulisse bleibt, sich jedoch insbesondere bei weiter steigenden Bodenpreisen räumlich verdichten und auch betrieblich konsolidieren wird.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 31,0 Hektar

Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter

Die Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter wird unterschieden in Flächen mit einer entsprechenden FNP-Darstellung und in Flächen, die im FNP als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Insgesamt sind die Ver- und Entsorgung sowie die Recyclingwirtschaft einer der bedeutendsten Flächennutzer im Bezirk. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von Kreislaufwirtschaftsprozessen und steigenden Anforderungen an die Unternehmen ist von einem weiteren Wachstum der Branche auszugehen. Ein möglicher zusätzlicher Flächenbedarf lässt sich ggf. durch die Intensivierung der Nutzung von bestehenden Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter zumindest teilweise auffangen.

Bestand nach Flächenerhebung (2021): 52,8 Hektar

Exkurs: Flächennachfrage durch Verkehrsplanungen

Bei der Sicherung bestehender und Ansiedlung neuer Unternehmen sind gute Voraussetzungen für den Wirtschaftsverkehr ebenso wichtig wie die Verfügbarkeit geeigneter Wirtschaftsflächen. Zum Wirtschaftsverkehr selbst zählen neben Betriebs- und Lieferfahrzeugen auch alle Verkehrsmittel mit denen arbeitende Menschen zum Ort ihrer Tätigkeit kommen. Dies können öffentliche Verkehrsmittel, das private Fahrrad oder der Pkw gleichermaßen sein.

Für die Verbesserung der Anbindung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf sind dabei zwei Projekte von zentraler Bedeutung:

- Tangentiale Verbindung Ost (TVO) als Verlängerung der B158 in Richtung Wuhlheide/Köpenick und damit eine verbesserte Anbindung insbesondere an den neuen Flughafen Berlin-Brandenburg,
- Ortsumfahrung Ahrensfelde der B158 am nördlichen Stadtrand zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Ahrensfelde und Schaffung einer leistungsfähigen Anbindung an den Autobahnanschluss in Blumberg.

Diese Infrastrukturmaßnahmen erfordern gegebenenfalls Flächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können keine Aussagen getroffen werden, ob es in diesem Zusammenhang bei der Umsetzung der oben genannten Planung zu Kündigungen und Umsiedlungen einzelner ansässiger Unternehmen kommen kann.

Wenngleich der Wirtschaftsverkehr eine zentrale Rahmenbedingung und Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung der Wirtschaftsflächen und der gewerblichen Flächenpotenziale im Bezirk Marzahn-Hellersdorf darstellt, wurde dieser zwar im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes betrachtet, u. a. durch die Darstellung der relevanten Infrastruktur in den Plänen, jedoch macht das Konzept keine Aussagen zu Handlungserfordernissen in diesem Bereich, da es sich beim Wirtschaftsverkehr um übergeordnete Planungen des Landes handelt.

Den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsverkehrs im Land Berlin bilden der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)²⁶ sowie das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept des Landes Berlin²⁷.

Zusammenfassende Bewertung des Bestands an Potenzialflächen

Der StEP Wirtschaft 2030 aus dem Jahr 2020 schildert die Entwicklung der Berliner Potenzialflächen und fasst diese nach Stadträumen zusammen. Zentrale Aussagen hinsichtlich der Bewertung des Angebots an Potenzialflächen sind²⁸:

- Insgesamt verfügt Berlin über ein Gewerbeflächenpotenzial von rund 1.025 Hektar, davon entfallen 415 Hektar auf den Nordostraum, zu dem auch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf gehört.
- Die Flächenpotenziale im Nordosten der Stadt machen somit über 40 % der Potenzialflächen in der Gesamtstadt aus, während es in der inneren Stadt kaum noch Potenzialflächen gibt.
- Die größte kurzfristig aktivierbare Potenzialfläche im gesamten Land Berlin ist der Clean-Tech Business Park.

²⁶ vgl. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2021a): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030

²⁷ vgl. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2021b): Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept Berlin 2021

²⁸ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2020a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030.

- „Kurzfristige Potenziale, die zugleich landeseigen sind, konzentrieren sich auf die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.“
- Vielerorts im Nordostraum fehlt es den Potenzialflächen an einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und der Verknüpfung der Standorte untereinander. Hier wird insbesondere die Planung und der Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) benannt.

2.4 Plan 2 - Weiterentwicklung von Flächen

Aufbauend auf der in Plan 1 aufbereiteten Bestandserfassung werden in Plan 2 alle Wirtschaftsflächen im Bezirk hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit beurteilt. Wenn Flächen grundsätzlich weiterzuentwickeln sind und damit ein „Potenzial“ darstellen, sich zum Beispiel zur Nachverdichtung eignen oder als unbebaute Flächen neuentwickelt werden können, sind diese als „Aktivierungsflächen“ in Plan 2 ausgewiesen. Die weitere Ausdifferenzierung der spezifischen Aktivierungspotenziale erfolgt nachfolgend in Plan 3. Als „Erhalt des Bestands“ sind hingegen alle Flächen gekennzeichnet, die grundsätzlich als bestehende Wirtschaftsflächen gesichert, gepflegt und behutsam weiterentwickelt werden sollen.

Falls Flächen derzeit oder in absehbarer Zukunft zum Beispiel für Wohnungsbau oder als Ausgleichsflächen umgenutzt werden sollen, sind diese als „Umnutzung zu nicht gewerblicher Nutzung“ in Plan 2 dargestellt.

Weiterentwicklung von Flächen (bezogen auf gesamte Flächenkulisse des Plan 1)




	Aktivierung von Potenzialen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
	Erhalt des Bestands Behutsame Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
	Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung Absehbar aus der Gewerbeflächenkulisse abgängige Flächen u. a. Umnutzung zu Wohnen, zu Grünflächen oder zu Verkehrsflächen

Abbildung 26: Weiterentwicklung von Flächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Flächenbilanz nach Aktivierungspotenzial/Erhalt/Umnutzung

Insgesamt sind von den bestehenden Wirtschaftsflächen im Bezirk rund 187 Hektar grundsätzlich „aktivierbar“. Eine genauere Definition dieser Entwickelbarkeiten erfolgt in Plan 3. Daneben ist der Großteil der insgesamt erfassten Wirtschaftsflächen (432,2 Hektar) als Bestandsflächen zu erhalten bzw. bezugsfertige Fläche, die für die Ansiedlung von Unternehmen bereits vorbereitet ist und somit keiner Aktivierung mehr bedarf.

Rund sechs Hektar der erfassten Wirtschaftsflächen entfallen perspektivisch aus der Gewerbeflächenkulisse, da für sie eine Umnutzung zu einer nicht-gewerblichen Nutzung vorgesehen ist bzw. bereits erfolgt.

Planungssituation der Bauleitplanung

Plan 2 visualisiert im Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von Flächen auch die aktuelle planungsrechtliche Situation. Es sind die Umgrenzungen der festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (B-Pläne) in der Karte dargestellt, die einen gewerblichen Flächenanteil bzw. eine Relevanz zur Wirtschaftsflächenentwicklung ausweisen.

B-Pläne mit Relevanz für das WiKo (mit Nr.)

Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen



Planungserfordernis:

in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung



Abbildung 27: Darstellung B-Pläne und Planungserfordernis (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Aufgrund der flächenmäßigen Größe der im Verfahren befindlichen B-Pläne zum Einzelhandel für die Ortsteile Marzahn (10-81a G, 10-81b G, 10-89 B), Hellersdorf und Biesdorf (10-82 G) sowie Mahlsdorf und Kaulsdorf (10-83 G) wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Pläne auf eine Darstellung in der Karte verzichtet.

Darüber hinaus erfolgte eine Definition jener Wirtschaftsflächen, die zukünftig planungsrechtlich zu sichern sind bzw. bei denen bestehende B-Pläne an veränderte Erfordernisse anzupassen sind:

- CleanTech Business Park: Planung von zusätzlicher Erschließung und sich daraus ergebender veränderter und kleinerer Flächenzuschnitte,
- Nördlich Knorr-Bremse: Änderungen der SO Einzelhandelsfläche zu GE-Nutzung,
- Nördlich Allee der Kosmonauten/ Beilsteiner Weg: Erfordernis eines Bebauungsplans ist im Rahmen einer vorgeschalteten Standortstudie zu untersuchen,
- Kaulsdorf zwischen Am Niederfeld und B1/B5: Sicherung als Gewerbeflächen sowie Steuerung der zukünftigen Entwicklung, inkl. Erschließung

Für im Verfahren befindliche B-Pläne wurden keine Planerfordernisse erfasst.

Chancen und Restriktionen

Bei der Aktivierbarkeit der Wirtschaftsflächen bieten sich einerseits Chancen und andererseits müssen Restriktionen berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Tabelle sind jene Indikatoren vermerkt, die unter den jeweiligen Chancen und Restriktionen erfasst wurden.

<i>Chancen und Restriktionen</i>	<i>Indikatoren</i>
Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Sondergebiete, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z.B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken
	Standorte sozialer Infrastruktur
	Grünflächen mit Erholungscharakter z. B. Parks, Wald
Ökologische Bindungen	Gesetzlich geschützte Biotope
	Schutzgebiete und -objekte nach §18ff NatSchG (NSG, LSG, Naturdenkmal etc.)
	Aussagen des Landschaftsprogramms zu Biotop- und Artenschutz
	Aufgestellte Landschaftspläne
	Festgesetzte Wasserschutzgebiete
Störfall-Betriebe	Betriebe mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG
Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	Unzureichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz
	Unzureichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser
	Unzureichende Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung
Denkmalschutz/ Industriekultur	Denkmalbereich Ensemble
	Denkmalbereich Gesamtanlage
	Gartendenkmal
	Baudenkmal
	Bodendenkmal
	Städtebaulich-prägende Zeugnisse der Industriekultur, historische Prägung durch prägnante Gebäude
Zukunftsort	Zukunftsort entsprechend StEP Wirtschaft 2030
Schwerpunktraum der Berlinstrategie	Schwerpunktraum der Berlinstrategie (ehemalige Transformationsräume)
Unternehmensnetzwerk	Unternehmensnetzwerk
(Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen	Mehrheitlicher Anteil an Landesflächen
Sonstige Restriktionen	Oberirdische Hochspannungsleitungen und -trassen

3 LEITLINIEN UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IM BEZIRK MARZAHN-HELLERSDORF

1. Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung durch den Bezirk als wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen sowie aufgrund der Bedeutung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf als Standort des produzierenden Gewerbes innerhalb des Landes Berlin, sind die Sicherung sowie die Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Fokus liegt dabei auf der Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Abgängige Gewerbeflächen sollen zudem durch entsprechende Neuausweisungen von Gewerbeflächen an geeigneten Standorten oder durch Nachverdichtung innerhalb des Bezirks ausgeglichen werden. Das vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept benennt hierfür entsprechende Perspektivflächen innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf (s. Plan 1).

Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept bildet zudem den Rahmen für eine nachhaltige Flächenentwicklung sowie die zielgerichtete Profilierung der verschiedenen Gewerbegebiete und Standorte im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Eine entsprechende Ansiedlungssteuerung kann zum einen durch die Beratung von Flächeneigentümer:innen und Unternehmen erfolgen, zum anderen ermöglicht der vergleichsweise hohe Anteil an kommunalen Flächen die Umsetzung einer zielgerichteten Flächenvergabepolitik durch das Land bzw. die WISTA (CleanTech Business Park).

2. Sicherung des Bestandsgewerbes

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist eine große Bandbreite an unterschiedlichen Unternehmen und Gewerken ansässig. Insbesondere die zahlreichen Handwerksbetriebe, Bauunternehmen und Recyclinganbieter spielen eine zentrale Rolle für das Funktionieren der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gleichermaßen, weshalb es diese Bestandsstrukturen zu erhalten und zu sichern gilt.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Sicherung und Weiterentwicklung der verschiedenen Gewerbehofstrukturen im Bezirk zu legen, die mit ihren heterogenen Nutzungsstrukturen wichtige Standorte für Handwerk, Dienstleistungen, Großhandel und kleinteilige Logistik sind. Hier gilt es Tendenzen einer möglichen Tertiarisierung aktiv entgegenzutreten, da diese Standorte von zentraler Bedeutung für die gewerbliche Daseinsvorsorge im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und der Stadt sind. Sie spielen auch als Hubs in der Versorgung der Stadt mit unterschiedlichen Waren, Materialien und (Vor-)Produkten eine bedeutende Rolle.

Verschiedene flächenintensive Nutzungen, wie der Umschlag von Baumaterialien oder Recycling, sind aus diesem Grund ebenfalls im Bezirk zu sichern. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit sind hier jedoch Verdichtungen anzustreben, ggf. ist auch eine Konzentration

dieser Nutzungen an Standorten, die für Branchen mit einer hohen Flächenproduktivität, einer höheren Wertschöpfung und hohen Mitarbeiterzahlen weniger attraktiver sind.

3. Entwicklung neuer Gewerbeflächen für kleinteiliges Gewerbe

Für das lokale Gewerbe mit seinen kleinproduzierenden Betrieben, Handwerksunternehmen und verschiedenen Dienstleistungen sind geeignete und leistbare Gewerbeflächenangebote zu schaffen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage und anhaltenden Verdrängungsprozessen, insbesondere in der inneren Stadt, ist die Entwicklung von Gewerbehöfen und geeigneten Mietflächen im Sinne einer Sicherung der gewerblichen Daseinsvorsorge zu unterstützen.

Zum einen sind kleinteilig strukturierte Standorte, anknüpfend an die bestehenden Strukturen in den Ortskernen, auf den un- und untergenutzten Flächen sowie Bereichen mit Entwicklungsbedarf entlang der B1-/B5-Achse, entwickelbar. Zum anderen bieten auch verschiedene identifizierte Perspektivflächen in den Großsiedlungen die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe mit einer versorgenden Funktion für die umliegenden Wohnquartiere. Hier ergeben sich zudem besondere Handlungsmöglichkeiten, da sich diese Flächen vorwiegend im kommunalen Eigentum bzw. im Besitz kommunaler Wohnungsgesellschaften befinden.

4. Marzahn als Standort für innovatives produzierendes Gewerbe erhalten, profilieren und ausbauen - Zukunftsort CleanTech Marzahn

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist mit seinen großflächigen Gewerbegebieten im Westen Marzahns einer der bedeutendsten Standorte für produzierendes Gewerbe und Industrie im Land Berlin. Anknüpfend an die seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bestehende industriell-gewerbliche Nutzung sowie die zahlreichen Neuansiedlungen von innovativen Unternehmen des produzierenden Gewerbes in den vergangenen Jahren, ist das Profil als Produktionsstandorts zukünftig weiter zu stärken und auszubauen.

Nachverdichtungen und Entwicklungspotenziale im Bestand, bietet vor allem der Zukunftsort CleanTech Marzahn mit seinem Kerngebiet CleanTech Business Park. Hier gibt es noch große Flächenpotenziale für Neuansiedlungen und es bietet sich die Chance zur Ansiedlung und Stärkung des produzierenden Gewerbes mit Fokus auf den Bereich CleanTech. Zur Entwicklung eines CleanTech-Clusters ist neben der Bereitstellung nachfragegerechter Flächen, einer guten Erreichbarkeit und einer entsprechenden Ansiedlungssteuerung, auch die Schaffung eines innovationsfördernden Klimas sowie die Unterstützung der Vernetzung zu Forschungs- und Bildungseinrichtungen erforderlich.

5. Kooperative Weiterentwicklung und Aufwertung von Bestandsgebieten

Die bestehenden Gewerbegebiete im Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügen über umfangreiche Potenziale für die Ansiedlung weiterer Unternehmen bzw. die Erweiterung der ansässigen Betriebe. Eine entsprechende Nachverdichtung, Revitalisierung und Neuordnung von un- oder untergenutzten Grundstücken und Teilflächen ist nur gemeinsam mit den überwiegend privaten Eigentümer:innen der Flächen im Rahmen von kooperativen Verfahren möglich.

Ziel solcher kooperativen Entwicklungen ist neben der Aktivierung der Flächenpotenziale auch die Steigerung der Attraktivität der Gebiete für die Unternehmen sowie deren Angestellte durch eine

baulich-gestalterische Aufwertung. Die Gewerbegebiete sind als Teil des Stadtraums zu begreifen, auch hier bedarf es der Schaffung von Baukultur und der Entwicklung von Aufenthaltsqualitäten, um sowohl den Repräsentationsbedürfnissen der Unternehmen als auch den Anforderungen der Mitarbeitenden gerecht zu werden.

Der Bezirk kann die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der Gewerbegebiete durch die Anpassung, Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen schaffen. Zugleich erfordert die Gebietsentwicklung jedoch auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen, die durch den Aufbau entsprechender Kommunikationsstrukturen zu unterstützen ist.

6. Förderung klimagerechter Gewerbegebiete

Klimagerechtigkeit, Klimafolgenanpassung und Klimaschutz spielen für die Zukunftsfähigkeit der Gewerbegebiete eine zentrale Rolle. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik und Stadtentwicklung sind insbesondere Vorhaben des klimagerechten Städtebaus sowie die Schaffung besonderer Freiraumqualitäten im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung zu unterstützen und gezielt voranzutreiben.

Die Festsetzung von Anforderungen, die sich aus der Klimafolgenanpassung ergeben, gilt es in der Aufstellung von Bebauungsplänen zukünftig noch stärker zu berücksichtigen. Die aktive Förderung energieeffizienter Baumaßnahmen und die Aufnahme der Klimagerechtigkeit von Arbeits- und Produktionsprozessen als Kriterium in die Vergabepaxis würde zudem eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenvergabe ermöglichen.

Darüber hinaus bieten sich in den Unternehmen zahlreiche Anknüpfungspunkte zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, beispielsweise durch die Steigerung der Energieeffizienz und Prozessoptimierungen. Die Aktivierung dieser Potenziale ist vor allem durch die Vermittlung entsprechender Beratungsangebote und thematische Vernetzungen zu unterstützen.

7. Schaffung von optimalen infrastrukturellen Voraussetzungen in den Gewerbegebieten

Eine gute infrastrukturelle Ausstattung ist eine Grundvoraussetzung für die (Weiter-)Entwicklung der Gewerbegebiete und die Ansiedlung von weiteren Unternehmen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Wengleich die Herstellung der überregionalen Anbindungen nicht in die Zuständigkeit des Bezirks fällt, ist auf die Verbesserung der Verkehrsanbindungen zur Ermöglichung eines funktionierenden Wirtschafts- und Warenverkehrs hinzuwirken. Die geplante Tangentiale Verbindung Ost (TVO) ermöglicht eine Verbesserung der Anbindung in Richtung des Berliner Südostens. Der Bau der Ortsumfahrung Ahrensfelde würde zudem die Anbindung an die BAB 10 (Berliner Ring) wesentlich verbessern.

Daneben ist vor allem die Anbindung der Gewerbegebiete mit dem ÖPNV und ihre Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, vor allem auch bei Schichtbetrieb, durch verbesserte Linienführungen und -taktung sowie neue Konzepte wie Mobility Hubs weiter zu verbessern.

Die Schaffung optimaler Standortbedingungen umfasst zudem die flächendeckende Bereitstellung von leistungsfähigen Breitband-Internetanschlüssen als zentrale Voraussetzung für die weitere Digitalisierung der Unternehmen und ihrer Produktionsprozesse.

8. Profilierung und Vermarktung von Standorten

Sowohl für die Ansiedlungssteuerung als auch für die Flächenvermarktung nach außen ist eine klare Profilierung der einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete sowie des Gesamtstandorts Marzahn-Hellersdorf erforderlich. Die Qualitäten und Stärken des Standorts Marzahn-Hellersdorf sind noch stärker nach außen zu kommunizieren, um Unternehmen für den Standort zu begeistern. Differenzierte Standortprofile bieten ansiedlungsinteressierten Unternehmen zudem Orientierung bei der Standortsuche und fördern damit auch die Entstehung und Nutzung von Synergien. Anknüpfend an die vorgenommene Formulierung von Profilbereichen sowie die Standortpässe sind eigenständige Profile für die verschiedenen Gewerbe- und Industriegebiete herauszuarbeiten, die sowohl den Bestand berücksichtigen als auch die angestrebten Entwicklungen ausformulieren.

Die Profilierungsansätze sollten sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch mit den brandenburgischen Nachbarkommunen abgestimmt werden, um die verschiedenen landesweiten und -übergreifenden Clusterstrategien und Profilierungsansätze zu berücksichtigen und gemeinsam ein attraktives und vielfältiges Flächenangebot für Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und Clustern zu entwickeln.

9. Zusammenarbeit und Kooperation über administrative Grenzen hinweg

Eine abgestimmte Gewerbeflächensicherung und -entwicklung bedarf einer intensiven Zusammenarbeit und Kooperation unterschiedlicher Steuerungsebenen: zwischen Senats- und Bezirksverwaltung, zwischen den verschiedenen Fachbereichen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, mit den Bezirksämtern der benachbarten Bezirke Lichtenberg und Treptow-Köpenicks sowie mit den Kommunen und Landkreisen im angrenzenden Land Brandenburg.

Entsprechende Kooperations- und Kommunikationsstrukturen gilt es, anknüpfend an die im Rahmen des Regionalmanagements Metropolregion Ost aufgebauten Strukturen, weiter auszubauen. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage ist die Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung des Bezirks weiterhin sehr eng mit den Aktivitäten der Brandenburger Anrainerkommunen abzustimmen. Dabei spielt neben der Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung der Ausbau der (Wirtschafts-)Verkehrsinfrastruktur eine Schlüsselrolle.

4 WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION

3

4

4.1 Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien

Auf Basis der Analyse und Bestandsbewertung (Plan 1 und Plan 2) werden im Zielkonzept strategische Ausrichtungen für Einzelflächen benannt sowie Profilbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen definiert.

Definition der räumlichen Entwicklungsstrategien

Es zeigte sich in der konkreten räumlichen Auseinandersetzung mit Einzelflächen, dass deren strategische Zielsetzung einer Abwägung im Detail bedarf. Plan 3 konkretisiert daher jede in Plan 2 als „Aktivierung von Potenzialen“ sowie „Erhalt des Bestands“ definierte Fläche und ordnet sie einer der folgenden Entwicklungsstrategien zu:

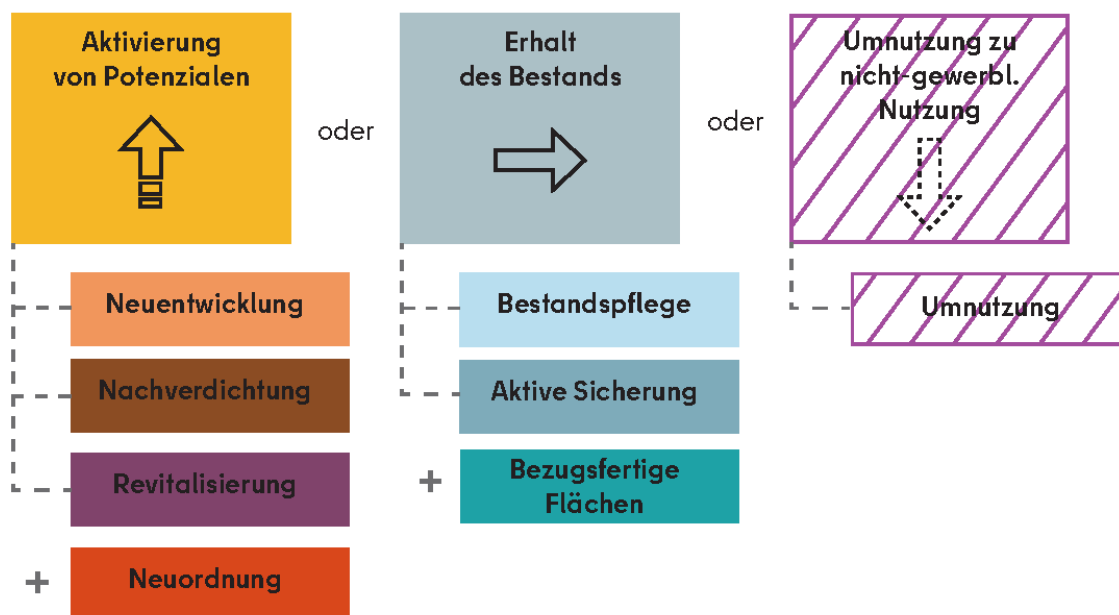


Abbildung 28: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Ergänzung des Leitfadens SenSW 2020)

Für die einzelnen Entwicklungsstrategien wurden auf Basis des Leitfadens für Wirtschaftsflächenkonzepte klare Definitionen ausformuliert. Zudem wurden die Kategorien in Abstimmung mit dem Bezirk und der Steuerungsrunde um zwei weitere Kategorien ergänzt, die so auch Anwendung in den Wirtschaftsflächenkonzepten der Bezirke Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg finden.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschreiben die jeweiligen Entwicklungsstrategien anhand von konkreten Anwendungsfällen:

Neuentwicklung

Flächen zur „Neuentwicklung“ sind in der Regel nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzt. Da hier planerisch eine gewerbliche Flächenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wurden diese als neu zu entwickelnde Flächen deklariert. Hauptsächlich fallen hierunter klassische unbebaute Brachflächen.



 Neuentwicklung

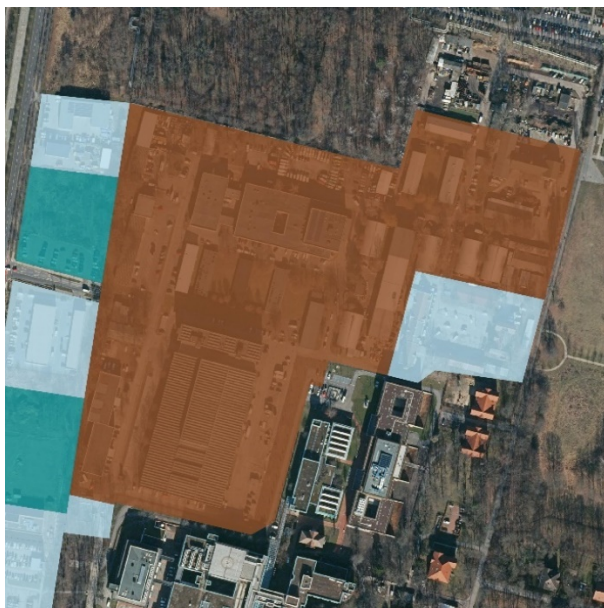
Das Beispiel zeigt eine untergenutzte Fläche in der Premnitzer Straße, die als Gewerbestandort einer Neuentwicklung bedarf.

Abbildung 29: Neuentwicklungspotenzial in der Premnitzer Straße (eigene Darstellung)

Nachverdichtung

Unter „Nachverdichtung“ wird die Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung verstanden²⁹. Hier geht es hauptsächlich um bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Der Abriss und Neubau von Bestandsgewerbe fallen nur dann in diese Kategorie, falls es sich nicht um eine „Revitalisierung“ oder „Neuordnung“ handelt.

²⁹ siehe auch SenSW (2020c): Nachverdichtung von Gewerbestandorten. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf



 Nachverdichtung

Der MEON-Gewerbepark weist erhebliche Nachverdichtungspotenziale im Bestand auf, sowohl durch den Ersatz vorhandener eingeschossiger Bauten als auch durch die baulichen Nachverdichtung von Stellplatzflächen u.ä..

Abbildung 30: Nachverdichtungspotenzial im MEON-Gewerbepark (eigene Darstellung)

Im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes konnten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht im Einzelfall in der Tiefe behandelt werden. Hierfür sind kleinräumige, flächenbezogene Untersuchungen und Analysen erforderlich (s. Standortpässe). Außerdem wurden Stellplatzflächen in der Regel nicht als überbaubar bewertet. Hier bedarf es ebenso einer vertiefenden Einzelfallbewertung, ob die Stellplätze für den jeweiligen Betrieb erforderlich sind oder ein anderer Umgang mit diesen (z.B. durch Stapelung des ruhenden Verkehrs) möglich ist.

Revitalisierung

„Revitalisierung“ beschreibt eine Wiederbelebung und Inwertsetzung eines vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gefallen ist. Meist ist der Bestand jedoch von baulichem oder gar denkmalpflegerischem Wert, weshalb eine Weiter- oder Wiedernutzung vorwiegendes Ziel ist. Damit meint der Begriff Revitalisierung im engeren Sinne eine behutsame Weiterentwicklung des baulichen Bestands, um ihn einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können.

In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebaute un- oder untergenutzte Flächen, während sich eine Neuentwicklung im engeren Sinne auf unbebaute un- oder untergenutzte Flächen fokussiert.



Revitalisierung

Beispielhaft für eine mögliche Revitalisierung sind die un- bzw. untergenutzten Bereiche des ehemaligen Flaconi-Standorts. Die Logistikhalle kann einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt und in diesem Zusammenhang ggf. baulich erweitert werden.

Abbildung 31: Revitalisierungspotenzial ehemaliger Flaconi-Standort in der Wolfener Straße (eigene Darstellung)

Neuordnung

Die „Neuordnung“ von Flächen beschreibt das Ziel einer aktiven Umstrukturierung und -nutzung von Flächen. Dieses drückt sich insbesondere in den vorwiegenden Handlungsnotwendigkeiten einer Baufeldfreimachung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur aus. Im Vergleich zur „Neuentwicklung“ sind diese un- oder untergenutzten Flächen nicht baureif und erfordern umfangreiche Maßnahmen der Neuordnung und Erschließung.



Neuordnung

Aufgrund einer fehlenden öffentlichen Erschließung, ungünstiger Flächenzuschnitte und untergenutzter Teilbereiche bedarf es im Bereich der Alten Börse einer Neuordnung eines Teils der Wirtschaftsflächen.

Abbildung 32: Neuordnungspotenzial im Bereich der Alten Börse (eigene Darstellung)

Darüber hinaus beschreiben folgende Definitionen unterschiedliche Zielsetzungen für den Erhalt des Bestands:

Bestandspflege

Die Kategorie „Bestandspflege“ umfasst zunächst alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden. Für diese Flächen wurden im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt. Daher bedeutet hier die Prämisse „laufen lassen“ ein Beobachten der weiteren Flächenentwicklung durch die Stadtplanung, aber auch eine aktive Betreuung der ansässigen Unternehmen durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung.



 Bestandspflege

Die GSG-Gewerbehöfe sind Standort für zahlreiche Unternehmen. Da es hier keiner planerischen Aktivierung oder weiterer Anpassungen bedarf und keine erheblichen Nachverdichtungspotenziale bestehen, steht bei diesen Flächen die Bestandssicherung und -pflege im Fokus.

Abbildung 33: Bestandspflege von Wirtschaftsflächen (eigene Darstellung)

Aktive Sicherung

Flächen, die hingegen planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten, sind in der Kategorie „Aktive Sicherung“ zusammengefasst. Die Ausweisung zieht ein Tätigwerden der Verwaltung (Bezirk, Senat) nach sich, welches sich zum Beispiel in der Aufstellung eines B-Plans, der Prüfung einer Änderung des FNPs oder einem kommunalen Flächenankauf ausdrücken kann.

Kriterien für die Ausweisung einer aktiv zu sichernden Fläche sind u. a.:

- eine bekannte Verdrängungstendenz bzw. heranrückende Wohnbebauung,
- ein besonders „schützenswürdiges“, ansässiges Gewerbe,
- Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP.



Aktive Sicherung

Das in einer gemischten Baufläche liegende ALBA-Firmengelände in Mahlsdorf ist mit Herausforderungen aufgrund benachbarter Wohn- und Schulnutzungen konfrontiert, daher bedarf es hier einer aktiven Sicherung des Gewerbestandorts.

Abbildung 34: Aktive Sicherung des Standorts eines Ver- und Entsorgungsunternehmens (eigene Darstellung)

Bezugsfertige Flächen

Bestandsflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. bei denen kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist, werden als „Bezugsfertige Flächen“ ausgewiesen. Die Baulandentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen (im Vergleich zur Kategorie „Neuentwicklung“), das heißt ein geeignetes Unternehmen kann die Fläche sofort beziehen. Diese Flächen signalisieren zwar eine Aktivierbarkeit, sind aber als Bestandserhalt zu werten, da sie als fertiges und freies Bauland bereits zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Kategorie umfasst in diesem Sinne auch bereits in der Vermarktung befindliche Flächen und Flächen, die sich in Bauvorbereitung bzw. in Bau befinden.



Bezugsfertige Flächen

Die Flächen im Bereich um die Boxberger Straße sind voll erschlossen und baureif.

Abbildung 35: Bezugsfertige Flächen an der Boxberger Straße (eigene Darstellung)

Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Darüber hinaus werden Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen, entsprechend als „Umnutzung“ gekennzeichnet. Da ihre weitere Nutzung als nicht-gewerbliche Fläche im Regelfall nicht Gegenstand des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist, werden die betreffenden Flächen ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernommen.



Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Auf den ehemaligen Gewerbeflächen an der Allee der Kosmonauten entsteht bereits Wohnungsbau bzw. ist die Entwicklung weiteren Wohnungsbaus vorgesehen.

Abbildung 36: Umnutzung von Gewerbeflächen an der Allee der Kosmonauten (eigene Darstellung)

Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie

Die quantitative Auswertung der vorgenommenen Zuordnung der Flächen zu den Entwicklungsstrategien (s. Abbildung 38) zeigt, dass der überwiegende Teil der Wirtschaftsflächen im Bezirk der Bestandspflege zugeordnet wurde, nur 8,1 Hektar der Wirtschaftsflächen im Bezirk bedürfen einer aktiven Sicherung.

Die Betrachtung der Flächen mit Aktivierungspotenzial zeigt, dass der Neuordnung (70,5 ha) und der Nachverdichtung (76,6 ha) die größten Flächenanteile zugeordnet wurden, gefolgt von der Strategie der Neuentwicklung (33,6 ha). Die Flächen mit Revitalisierungspotenzial sind mit 9,5 Hektar vergleichsweise klein.

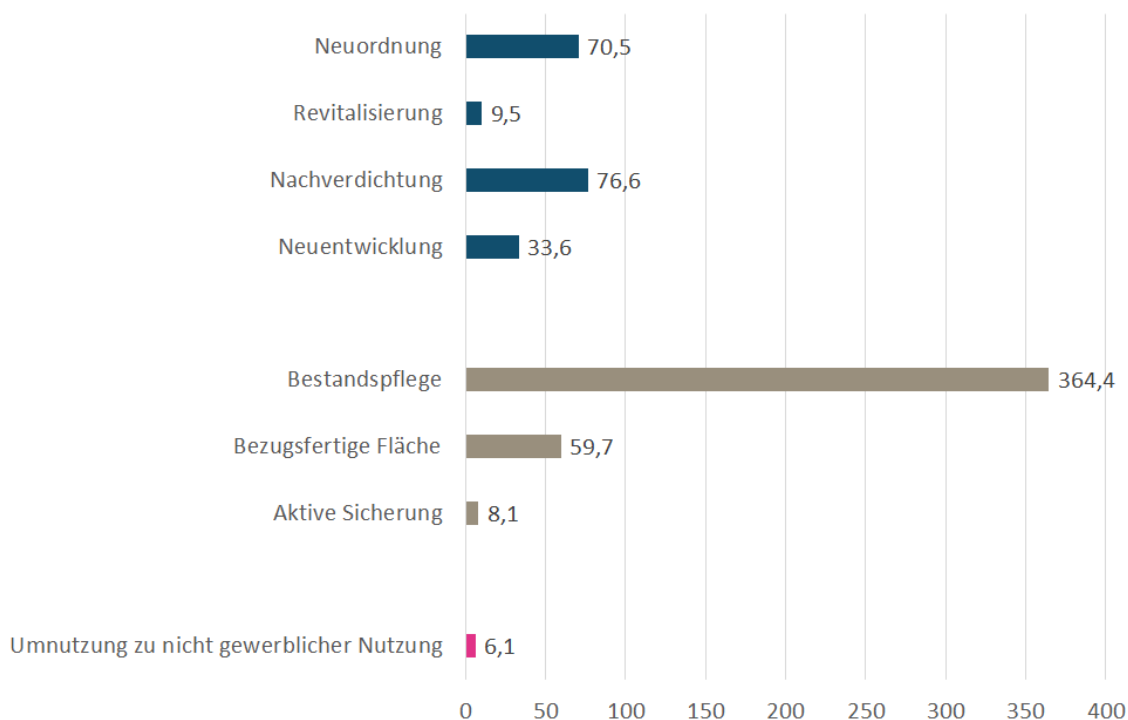


Abbildung 37: Flächenbilanz in Hektar nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (eigene Darstellung)

Profilbereiche und Stärkung bestimmter Nutzungen

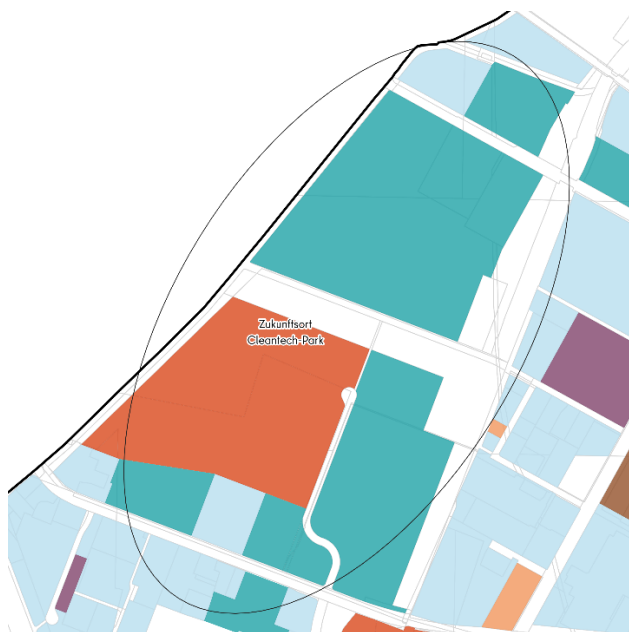
Die Profilierung einzelner Standorte dient dazu, Nutzungen zu stärken, die bereits ansässig sind bzw. Neuansiedlungen im Hinblick auf bestimmte Nutzungen zu fördern. In Plan 3 finden sich diese Profilbereiche als Bestandteil des Zielkonzeptes.

Die Benennung der Profilbereiche orientiert sich zum einen an gängigen Branchenabgrenzungen wie der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Zum anderen spiegeln sich in der Definition der Profilbereiche aber auch bauliche Strukturen und Funktionen sowie Entwicklungsansätze aus vorliegenden Standortkonzepten und -gutachten wider.

Der Leitfaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftskonzepte sieht darüber hinaus die Benennung von Profilierungen für einzelne Flächen vor. Diese wurde einerseits über die Profilbereiche für alle innerhalb der Abgrenzungen der Profilbereiche liegenden Flächen definiert. Andererseits erfolgte für die außerhalb der Profilbereiche liegenden Flächen mit Aktivierungspotenzial eine entsprechende Festlegung auf Grundstücksebene.

Plan 3 definiert die nachfolgend dargestellten sechs Profilbereiche:

1. CleanTech Business Park



Der CleanTech Business Park soll als Standort für Unternehmen der CleanTech-Branche auf- und ausgebaut werden. Der Standort bietet die größten Flächenpotenziale für die Ansiedlung von innovativen produzierenden Unternehmen innerhalb Berlins sowie auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Störfallbetrieben. In Verbindung mit den im gesamten Zukunftsort CleanTech Marzahn ansässigen Unternehmen soll hier in den kommenden Jahren ein führender Produktions- und Entwicklungsstandort für saubere, zukunftsfähige Technologien entstehen. Dabei kommt der Vernetzung von Produktion mit Forschung und Entwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Abbildung 38: Profilbereich CleanTech Business Park (eigene Darstellung)

2. Innovatives produzierendes Gewerbe



Anknüpfend an den Bestand an innovativen Produktionsunternehmen sind weitere Betriebe aus Branchen wie Maschinen- und Anlagenbau, Fahrzeug- und Verkehrstechnik sowie dem Metall- und Elektrobereich anzusiedeln. Mögliche Synergien und Lieferbeziehungen können sowohl innerhalb des Profilbereichs als auch zu den zukünftigen Ansiedlungen im nördlich angrenzenden Profilbereich CleanTech Business Park entstehen.

Abbildung 39: Profilbereich Innovatives produzierendes Gewerbe (eigene Darstellung)

3. Gewerbehofstruktur und lokales Gewerbe



Der Profilbereich nördlich der Allee der Kosmonauten, zwischen Rhinstraße und S-Bahnhof Springpfuhl, zeichnet sich bereits heute durch eine heterogene Struktur mit einer Vielzahl an kleinen Unternehmen aus den Bereichen des lokalen Gewerbes, aber auch Großhandelsbetriebe und Büronutzungen aus. Daran anknüpfend sind vor allem die Gewerbehofstrukturen im Profilbereich als bedeutende Standorte für kleinere Unternehmen des Handwerks und kleinproduzierenden Gewerbes zu sichern und durch Nachverdichtungen und Erneuerungen weiterzuentwickeln.

Abbildung 40: Profilbereich Gewerbehofstruktur und lokales Gewerbe (eigene Darstellung)

4. Kleinproduktion und lokales Gewerbe



Die Alte Börse mit den bestehenden historischen Gebäudestrukturen und denkmalgeschützten Bauten bieten die Möglichkeit zur Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbestandorts für Unternehmen des lokalen Gewerbes sowie aus dem Dienstleistungsbereich, der insbesondere durch einen eigenständigen Charakter und eine bunte Nutzungsmischung überzeugt.

Abbildung 41: Profilbereich Kleinproduktion und lokales Gewerbe in der Alten Börse (eigene Darstellung)

5. Gesundheitswirtschaft



Die räumliche Nähe zum Unfallkrankenhaus Berlin und die bereits am Standort ansässigen Akteure und Unternehmen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft sind im Profilbereich entlang des Blumberger Damms durch entsprechende Neuansiedlungen und Akteursnetzungen weiter zu stärken. Der MEON-Gewerbepark kann hier Räume für neue Dienstleistungs-, Forschungs- und Produktionsunternehmen der Gesundheitswirtschaft und der Medizintechnik bieten.

Abbildung 42: Profilbereich Gesundheitswirtschaft entlang des Blumberger Damms (eigene Darstellung)

6. Standort für Kleinunternehmen



Ausgehend vom vorhandenen B1 Business Park im Osten bietet der Profilbereich nördliche der B1/B5 zwischen der Straße An der Schule und Landsberger Straße die Chance zur Entwicklung weiterer moderner Mietflächen für kleinere Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, insbesondere auch aus stark wachsenden Branchen wie E-Commerce und kleinteilige Logistik sowie Büro- und Lagernutzungen.

Abbildung 43: Profilbereich Standort für Kleinunternehmen (eigene Darstellung)

7. Gewerbekerne im kleinteiligen Siedlungsgebiet

Die gewachsenen Gewerbestrukturen entlang der B1/B5 übernehmen eine wichtige Funktion in der Versorgung der Siedlungsbereiche mit Waren und Dienstleistungen. Die Profilbereiche sind als Standorte für Handwerksbetriebe und verschiedene Dienstleistungsunternehmen zu sichern und weiterzuentwickeln. Gegenwärtig als Einzelhandelsstandort genutzte Flächen bieten zudem perspektivisch die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Unternehmen des lokalen Gewerbes und der gewerblichen Daseinsvorsorge.

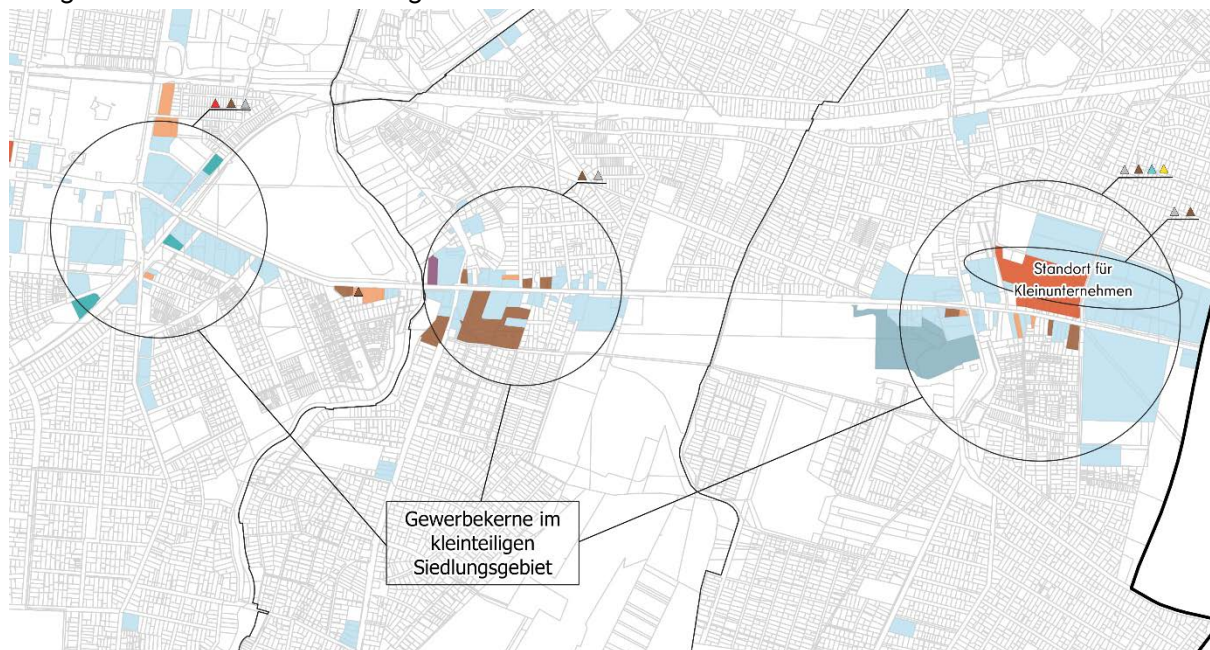


Abbildung 44: Profilbereich Gewerbekerne im kleinteiligen Siedlungsgebiet (eigene Darstellung)

4.2 Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen

Als zweiter Teil des konzeptionellen Teils des Wirtschaftsflächenkonzeptes konkretisiert das Handlungskonzept die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen, mit denen diese erreicht werden sollen. Für die Flächenkulisse der in Plan 3 dargestellten Entwicklungsflächen werden in Plan 4 Instrumente und Maßnahmen benannt, welche die jeweiligen grundstücks- bzw. zum Teil auch standortbezogenen Ziele verfolgen.

Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Grundsätzlich stehen dem Bezirk diverse formelle und informelle Instrumente zur Verfügung, mit denen eine Gewerbeflächensicherung und -entwicklung verfolgt wird. Die Bandbreite reicht dabei von „klassischen“ planerischen Steuerungsinstrumenten, wie die Festsetzung von Bebauungsplänen oder der Erlass von Satzungen, bis hin zu „weicheren“ Maßnahmen, wie der Initiierung von Standortnetzwerken oder der Ansprache von Eigentümer:innen. Daher kann von einem Methodenmix gesprochen werden, aus dem je nach den Erfordernissen und Möglichkeiten für den einzelnen Standort geeignete Maßnahmen gewählt werden können (s. Abbildung 47).

Die Übersicht verdeutlicht den bezirklichen Spielraum für planerische bzw. wirtschaftsfördernde Maßnahmen, welche keine sich ausschließenden Alternativen bedeuten, sondern in ihrer Variation und Kombination geeignete Stellschrauben für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sind.

Viele der Maßnahmen beziehen sich auf das Handeln der unterschiedlichen Fachstellen des Bezirksamtes, da es sich bei dem Wirtschaftsflächenkonzept um einen fachlichen Teilplan der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Bereichsentwicklungsplanung handelt (s. Kapitel 1). Gleichzeitig lassen sich insbesondere viele weiche Maßnahmen nur bei einer entsprechenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen und/ oder Unternehmer:innen anstoßen. Daher sind gerade Instrumente der Netzwerkarbeit oder der kooperativen Gebietsentwicklung vom Engagement der Akteure vor Ort abhängig.

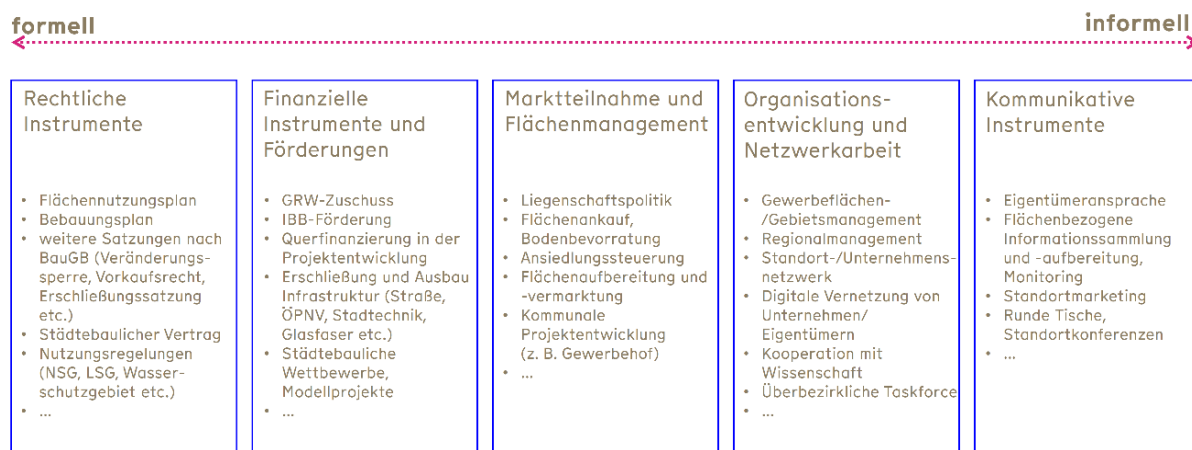


Abbildung 45: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung (© LOKATION:S)

Zudem ist die Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente häufig von der Bereitstellung von Mitteln seitens des Bezirks, des Senats oder weiterer Förderinstitutionen abhängig. In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung wurden jedoch nicht nur Maßnahmen in das Wirtschaftsflächenkonzept aufgenommen, die nach derzeitiger Finanz- und Personalplanung absehbar umsetzbar sind, sondern auch solche Maßnahmen, die zur Umsetzung des Wirtschaftsflächenkonzepts und der Erreichung der definierten Ziele erforderlich sind, deren Finanzierung aktuell aber nicht gesichert bzw. absehbar ist.

Zur Vergleichbarkeit der Wirtschaftsflächenkonzepte der einzelnen Berliner Bezirke folgt die Plan-darstellung von Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4) der Symbolisierung des Leitfadens zur Er-stellung von Wirtschaftsflächenkonzepten im Land Berlin. Nachfolgende Auflistung basiert auf dem Leitfaden des Landes und umfasst im Plan 4 benannten Maßnahmen:

	Symbolisierung (Plan 4)	Maßnahme/ Instrument
Planerische und rechtliche Maßnahmen	●	Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan für Profilbereiche
	●	B-Plan-Verfahren
	●	B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
	●	Privatrechtliche Vereinbarungen z. B. zu Lärm (Anlieferungszeiten oder Einhausungen von lärmemittierenden Nutzungen) etc.
	○	Grundstücksneuordnungen
	○	Nachfragegerechte Parzellierung
Infrastrukturelle Maßnahmen	●	Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
Kommunikative und koordinierende Maßnahmen	○	Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
	●	Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
	●	Unterstützung privater Gebietsmanagements
Finanzielle Maßnahmen	●	Einsatz von Fördermitteln
Weitere Maßnahmen	○	Weitere Maßnahmen/ Instrumente

Abbildung 46: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (in Anlehnung an den Leitfaden von SenSW zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte, S. 29)

Gemäß berlineinheitlichem Leitfaden erfolgt die Zuordnung der Maßnahmen und Instrumente für Flächen mit Aktivierungspotenzial, für Profilbereiche aus Plan 3 sowie für relevante/ausgewählte Bestandsflächen. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf den Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf, für die jeweils auch detaillierte Standortpässe³⁰ erstellt wurden.

Priorisierung von Maßnahmen

Aufgrund der begrenzten bezirklichen Ressourcen ist eine Prioritätensetzung im Verwaltungshandeln erforderlich. Die Festlegung der Prioritäten erfolgte jedoch zunächst anhand der fachlichen Einschätzung zur Erforderlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahme (Relevanz) und nicht auf Grundlage gegenwärtig in der Verwaltung zur Verfügung stehender Ressourcen für die Umsetzung der Maßnahmen oder ihrer zeitlichen Realisierbarkeit. Folgende Übersicht ist eine beispielhafte Aufzählung von Faktoren, die bei der Festlegung der Relevanz der Maßnahmen berücksichtigt wurden (s. auch Kapitel 2.4):

³⁰ Nur für den fachinternen Gebrauch, da durch den Detaillierungsgrad hoher kontinuierlicher Anpassungsbedarf.

<i>Begünstigende Faktoren</i>	<i>Hemmende Faktoren</i>
<ul style="list-style-type: none"> Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Landeseigentum. Direkte Zugriff erlaubt besondere Steuerungsmöglichkeiten. Planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung (bestehendes Baurecht) Abgestimmte Entwicklungskonzeption, Vorplanungen etc. Hohe Bedeutung des Standorts für die Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk Verkehrliche Erschließung der Fläche bereits vorhanden (Straße, Stadttechnik) und bezugsfertig Günstige Lage im Stadtraum und ÖPNV-Anschluss 	<ul style="list-style-type: none"> Unklares Eigentumsverhältnis bzw. entgegenstehende Eigentümerinteressen Entgegenstehende Planungen, z. B. StEP Wohnen, KEP etc. Nutzungskonkurrenzen: Gegenwärtige Nutzung z. B. Kleingärten Fehlende oder nicht ausreichende verkehrliche Erschließung Betroffenheit von Bestandsnutzer:innen oder Anwohner:innen Planerfordernis B-Plan und/oder Prüfung FNP-Änderung Stadtklimatische Situation, ökologische bzw. landschaftsplanerische Bindungen Weitere Restriktionen wie Denkmalschutz, Altlasten etc.

Für die im Wirtschaftsflächenkonzept benannten Maßnahmen wurde folgende Gewichtung der Relevanz vorgenommen: ++ = sehr hohe Relevanz, + = hohe Relevanz, o = mittlere Relevanz

Standortbezogene Maßnahmen (in den Standortpässen)

Die Maßnahmen, welche sich auf einzelne ausgewählte Standorte beziehen, sind in den Standortpässen (s. Anhang, nur interne Fassung) - die als bezirksamtsinterne Arbeitsdokumente nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden - näher erläutert. Die nachfolgende Übersicht stellt die jeweiligen Maßnahmen für die einzelnen Standorte sowie ihre Priorisierungen dar.

Standortpass	Planerische und rechtliche Maßnahmen				Kommunikativ/koordinierend				Infrastrukturelle Maßnahmen			Finanzielle Maßnahmen	Sonstige Maßnahmen
	Machbarkeitsstudie/ Rahmenplan/ teilräumliche Untersuchung	B-Plan-Verfahren	B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität	Grundstücksneuordnungen	Ansprache von Eigentümer:innen/ Gewerbetreibenden	Standortgemeinschaften/ Netzwerke	Standortprofilierung und -vermarktung	Bezirks-/ Länderübergreifende Zusammenarbeit	Straßenerschließung	ÖPNV-Erschließung	Innovative Mobilitätsangebote		
1. Alte Börse					++	+			++				
2. Zukunftsort Clean-Tech Marzahn	+	+	++		+	+	+			++	+		
3. B1/B5 Kaulsdorf	+	+			+								

4. B1/B5 Mahlsdorf	+				o								
5. Nördlich Allee der Kosmonauten	++	++			+				++				
6. Blumberger Damm					++	+	++				+		
7. B1/B5 Biesdorf					o								
8. Alt-Friedrichsfelde 62-63	+								o				
9. Südlich Landsberger Allee					++		+		+				++

Abbildung 47: Maßnahmen nach Standorten mit Priorisierung (eigene Darstellung)

Standortübergreifende Maßnahmen

Neben den in Plan 4 sowie den Standortpässen dargestellten Maßnahmen, die sich jeweils auf einzelne Wirtschaftsflächen bzw. zusammenhängende Standorte beziehen, wurden im Rahmen der Konzepterstellung auch übergreifende Handlungsbedarfe identifiziert und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Die nachfolgende Abbildung 48 gibt die standortübergreifenden Maßnahmen sowie beteiligte Akteure wieder und nimmt eine Priorisierung vor. Die Darstellung erfolgt analog zur Maßnahmendarstellung in den Standortpässen und ergänzt die standortbezogenen Aussagen in den Plänen:

<i>Instrumente und Maßnahmen</i>	<i>Beteiligte Akteure</i>	<i>Priorität</i>
<p>Fortführung des Regionalmanagements Metropolregion Ost</p> <p>Im Rahmen der Fortführung des Regionalmanagements ist kommunen- und länderübergreifend eine enge Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung sowie eine aktive Ansiedlungspolitik erforderlich. Eine abgestimmte Entwicklung und Profilierung von Potenzialflächen ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit und der hohen wirtschaftlichen Dynamik im Raum dringend geboten. Darüber hinaus sind die Akquise erforderlicher Fördermittel, ein bedarfsgerechter Ausbau der verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sowie die Vernetzung mit der Forschungslandschaft und die Initiierung neuer Bündnisse in der Region weitere wichtige Aufgaben der interkommunalen Standortentwicklung.</p>	<p>Wirtschaftsförderung MH, Landkreis Märkisch-Oderland mit der STIC Wirtschaftsförder-gesellschaft mbH, Altlandsberg, Strausberg, Ahrensfelde, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/ Eggersdorf, Schöneiche bei Berlin, IHKn Berlin und Ostbrandenburg</p>	<p>++</p>
<p>Einrichtung eines bezirklichen Gewerbeflächenmanagements</p> <p>Um die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen dauerhaft und entsprechend der aktuellen Bedarfe zu begleiten, ist eine zentrale Ansprechperson im Bezirksamt an der Schnittstelle von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich. Diese kann als „Kümmerer“ außerdem</p>	<p>Wirtschaftsförderung, Stadtplanung</p>	<p>+</p>

<p>Aufgaben der Kommunikation zu relevanten Akteuren vor Ort, der Ansiedlungsbegleitung und -steuerung sowie der Standortprofilierung und des Standortmarketings übernehmen (s. auch nachfolgende Maßnahme). Verschiedene Anknüpfungspunkte wurden bereits durch das Regionalmanagement gelegt, die aufgegriffen werden sollten. Die Finanzierung eines solchen Gewerbeflächenmanagements könnte ggf. aus GRW-I-Fördermitteln erfolgen.</p>		
<p>Profilierungs- und Ansiedlungsstrategie für den Wirtschaftsstandort Marzahn-Hellersdorf Neben einer übergreifenden Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen des Regionalmanagements ist auch die Erstellung einer Profilierungs- und Ansiedlungsstrategie für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf erforderlich. Eine solche Strategie kann sowohl die Grundlage für nachfolgende Maßnahmen zur aktiven Vermarktung und weiteren Profilierung des Standorts als auch die Basis für eine zielgerichtete Ansiedlungspolitik bilden. Die Strategie dient somit der Stärkung der verschiedenen Einzelstandorte/ Gewerbegebiete im Bezirk mit ihren jeweiligen Profilen und Tätigkeitsschwerpunkten.</p>	<p>Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Gewerbeflächenmanagement</p>	<p>+</p>
<p>Verbesserung der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur Die (Verkehrs-)Infrastruktur ist ein zentrales Entwicklungshemmnis, das die Gewerbeflächenentwicklung sowie die Ansiedlung von Unternehmen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf limitiert. Die Überlastung der Verkehrsinfrastrukturen ist nicht flächendeckend festzustellen, sondern bezieht sich auf Teilbereiche und Engstellen der verkehrlichen Infrastruktur. Zur Entlastung sind übergeordnete Verkehrsinfrastrukturprojekte wie die Tangentiale Verbindung Ost (TVO) und die Ortsumfahrung Ahrensfelde geplant, die langfristig die Anbindung der Wirtschaftsflächen in Marzahn-Hellersdorf an den Autobahnring sowie die Nachbarbezirke verbessern werden. Daneben fehlt es aber beispielsweise auch an Bushaltestellen-Infrastruktur als Voraussetzung für die Einrichtung neuer Buslinien in den Gewerbegebieten. Hier ist auf eine Beschleunigung der Planungs- und Bauprozesse hinzuwirken, auch wenn diese nicht unmittelbar in der Zuständigkeit des Bezirks Marzahn-Hellersdorf liegen.</p>	<p>SenUMVK, SenSBW SGA, Stadtplanung</p>	<p>+</p>
<p>Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sind in der Bauleitplanung verstärkt zu berücksichtigen, um ein ressourcenschonendes und klimaresilientes</p>	<p>Klimaschutzbeauftragte:r</p>	<p>+</p>

<p>Bauen in den Gewerbegebieten zu fördern. Darüber hinaus sind standortübergreifende Beratungsangebote für die ansässigen Unternehmen und Immobilieneigentümer:innen zu schaffen bzw. die Akteure aktiv über bestehende Fördermöglichkeiten und Beratungsprogramme zu Themen wie Energieeffizienzsteigerung zu informieren.</p>		
--	--	--

Erläuterung Prioritäten

Relevanz der Maßnahmenumsetzung für die Standortentwicklung:

++ = sehr hohe Relevanz

+ = hohe Relevanz

o = mittlere Relevanz

Abbildung 48: Standortübergreifende Maßnahmen (eigene Darstellung)

5 AUSBLICK

Im Rahmen der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts wurde erstmalig der Bestand an Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf umfassend erfasst und bewertet. Das Konzept bietet der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie weiteren Fachstellen im Bezirk eine Beurteilungsgrundlage zur zukünftigen Entwicklung der einzelnen Gewerbeflächen und setzt Prioritäten für die Umsetzung der beschriebenen Ziele und Maßnahmen. Zudem erhält das Bezirksamt durch die Bestandserhebung erstmalig georeferenzierte Basisdaten über den Gewerbeflächenbestand als Grundlage für die weitere Arbeit.

Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung bietet das Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf zudem eine Richtschnur für die weitere bezirkliche Arbeit im Bereich der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung. Durch die Beteiligung der verschiedenen Gremien und den umfassenden Abstimmungsprozess konnten unterschiedliche Aspekte und Blickwinkel in die Bearbeitung einfließen. Mit der angestrebten Beschlussfassung durch das Bezirksamt soll das Wirtschaftsflächenkonzept eine behördeninterne Verbindlichkeit erlangen.

Mit den Standortpässen wurde darüber hinaus eine weitere Grundlage für die Entwicklung der bedeutendsten Standorte und Wirtschaftsflächen sowie ein Instrument für die tägliche Arbeit von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung geschaffen. Die in den Standortpässen benannten und priorisierten Maßnahmen bilden dabei eine Richtschnur, die regelmäßig an aktuelle Entwicklungen und neue Herausforderungen anzupassen ist.

Viele Aufgabenstellungen lassen sich nur in kooperativen Prozessen gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren planen und umsetzen. Die Bündelung von Ressourcen und ein gemeinsamer Wille sind daher das Fundament für eine zielorientierte Flächenentwicklung zwischen Senat und Bezirk – sei es die übergreifende Zusammenarbeit bei größeren Entwicklungsstandorten oder die Verbesserung der Wirtschaftsverkehrsinfrastruktur.

Darüber hinaus sollte der mit der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts angestoßene Austauschprozess zur Wirtschaftsflächensicherung und -entwicklung innerhalb der Verwaltung, aber auch mit Externen, beispielsweise den im Rahmen der Fachgespräche interviewten Akteuren, über die Konzepterstellung hinaus fortgeführt werden. Dabei ist auch die Außenwirkung des Wirtschaftsflächenkonzepts zu beachten, da das Konzept auch Eigentümer:innen und Investor:innen Informationen und Anhaltspunkte zu möglichen Entwicklungen und Sicherungserfordernissen für die einzelnen Wirtschaftsstandorte gibt.

Mit der erstmaligen Erarbeitung eines Wirtschaftsflächenkonzepts beschreitet der Bezirk Marzahn-Hellersdorf einen neuen Weg zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Bezirk. Die

Erfahrungen aus der Umsetzung des Konzepts und der vorgeschlagenen Maßnahmen sowie mögliche Hindernisse sollten im Rahmen einer Fortschreibung bewertet werden und in diese entsprechend einfließen.

6 ABILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Marzahn-Hellersdorf	8
Abbildung 2: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks.....	9
Abbildung 3: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Marzahn- Hellersdorf	11
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner:innenzahlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin seit 2009	14
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.....	14
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf nach Altersklassen.....	15
Abbildung 7: Erwerbstätige im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und dem Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten 2019, in Tausend	15
Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigen in Marzahn-Hellersdorf nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019, in Tausend	16
Abbildung 9: Umsatz je Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2020 (in 1.000 EUR)	17
Abbildung 10: Gewerbeanmeldungen nach Branchen für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf	18
Abbildung 11: Typisierung der Bestandsflächen in Plan 1	21
Abbildung 12: Kennzeichnung von EpB-Gebieten.....	23
Abbildung 13: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft	23
Abbildung 14: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen und nachrichtliche Übernahmen.....	24
Abbildung 15: Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2020, in ha	24
Abbildung 16: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich 2020; Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar	25
Abbildung 17: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung, in Hektar	26
Abbildung 18: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse, in Hektar.....	28
Abbildung 19: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB- Gebieten, in Hektar	29

Abbildung 20: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).....	30
Abbildung 21: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung	32
Abbildung 22: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen.....	34
Abbildung 23: Steigerung der Bodenrichtwerte für gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 2016 bis 2021	37
Abbildung 24: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH	39
Abbildung 25: Konzentration von Start-Ups in Berlin	40
Abbildung 26: Weiterentwicklung von Flächen	46
Abbildung 27: Darstellung B-Pläne und Planungserfordernis.....	47
Abbildung 28: Entwicklungsstrategien.....	53
Abbildung 29: Neuentwicklungspotenzial in der Premnitzer Straße.....	54
Abbildung 30: Nachverdichtungspotenzial im MEON-Gewerbepark.....	55
Abbildung 31: Revitalisierungspotenzial ehemaliger Flaconi-Standort in der Wolfener Straße....	56
Abbildung 32: Neuordnungspotenzial im Bereich der Alten Börse	56
Abbildung 33: Bestandspflege von Wirtschaftsflächen.....	57
Abbildung 34: Aktive Sicherung des Standorts eines Ver- und Entsorgungsunternehmens	58
Abbildung 35: Bezugsfertige Flächen an der Boxberger Straße	58
Abbildung 36: Umnutzung von Gewerbeflächen an der Allee der Kosmonauten.....	59
Abbildung 37: Flächenbilanz in Hektar nach Entwicklungsstrategie (Plan 3)	60
Abbildung 38: Profildbereich CleanTech Business-Park.....	61
Abbildung 39: Profildbereich Innovatives produzierendes Gewerbe.....	61
Abbildung 40: Profildbereich Gewerbehofstruktur und Lokales Gewerbe	62
Abbildung 41: Profildbereich Kleinproduktion und lokales Gewerbe.....	62
Abbildung 42: Profildbereich Gesundheitswirtschaft.....	63
Abbildung 43: Profildbereich Standort für Kleinunternehmen	63
Abbildung 44: Profildbereich Gewerbekerne im kleinteiligen Siedlungsgebiet.....	64
Abbildung 45: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung	65
Abbildung 46: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten	66
Abbildung 47: Maßnahmen nach Standorten mit Priorisierung	68
Abbildung 48: Standortübergreifende Maßnahmen.....	70



7 QUELLENVERZEICHNIS

Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018a): Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. Online unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187706/1/1041134487.pdf> (abgerufen 08/21)

Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018b): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie. DIW Wochenbericht 47/2018. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.607770.de/18-47-2.pdf (abgerufen 08/21)

Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (2014): Handwerker- und Gewerbebehöfe. Bericht 2014 - Überblick über private und städtische Gewerbebehöfe in Hamburg

Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Werneuchen (2022): Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin (2021): Protokoll des Expertenworkshops Gewerbebetrieben vom 28.04.2021.

Institut und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (2020): Gewerbe und Wohnen - ein Tauziehen um die Nachverdichtung - Wie wirkt sich die Nachverdichtung auf die Wohn- und Gewerbenutzung in deutschen Großstädten aus? ILS-Impulse 5/20. Online unter: https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ils-impulse_5-20_nachverdichtung_online.pdf (abgerufen 08/21)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020b): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leitfaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020c): Nachverdichtung von Gewerbebeständen, Rechtlicher Rahmen im Land Berlin. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf (abgerufen 08/21)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2021): Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2021a): Stadtentwicklungsplan
Mobilität und Verkehr Berlin 2030

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2021b): Integriertes Wirtschafts-
verkehrskonzept Berlin 2021.

8 ANHANG

GESPRÄCHSPARTNER:INNEN IM RAHMEN DER FACHGESPRÄCHE

Name	Institution
Janine Tristram	Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH
Burhan Cetinkaya	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, Büro für Wirtschaftsförderung
Phillip Braune	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, Büro für Wirtschaftsförderung
Anja Rothe	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, Büro für Wirtschaftsförderung
Annette Berfelde	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Andrea Engel	Bezirksamt Treptow-Köpenick, Wirtschaftsförderung
Wilfried Gehrke	Gemeinde Ahrensfelde, Bürgermeister
Andreas Knop	Gemeinde Ahrensfelde, stellv. Bürgermeister, Fachbereichsleiter I, Kämmerer
Sven Schwarz	Gemeinde Ahrensfelde, Fachbereichsleiter II
Sven Siebert	Gemeinde Hoppegarten, Bürgermeister
Madeleine Bertz	Gemeinde Hoppegarten, Wirtschaftsförderung
Ansgar Scharnke	Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Bürgermeister
Steffi Wieland	Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, FGL Bauverwaltung und öffentliche Ordnung
Rainer Schinkel	Landkreis Märkisch-Oderland, Beigeordneter, Fachbereichsleiter I, Kämmerer und Amtsleiter Wirtschaftsamt
Dr. Klaus Teichmann	Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.
Christof Deitmar	Industrie- und Handelskammer Berlin
Jochen Brückmann	Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN)
Uwe Küber	Alba Recycling GmbH, Geschäftsführer
Björn Schwich	Alba Recycling GmbH, Betriebsleiter
Frank-Gregor Müller	Alba Recycling GmbH, Vertragsmanagement

Christoph Paczkowski	DIBAG Industriebau AG
André Janis	Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH
Florian Lanz	Laborgh Investment GmbH
Sebastian Blecke	ORCO-GSG mbH
Roland Sillmann	WISTA Management GmbH

BETEILIGTE DER STEUERUNGSRUNDE

Name	Institution
Lukas Mohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. I A
Carsten Grashoff	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A 32 (Liegenschaften, Zukunftsorte)
Marina Dressler	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (Fachbereichsleiterin)
Katja Brandt	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Bereichsentwicklungsplanung
Ulrike Trellert	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Bereichsentwicklungsplanung
Cornelia Ramin	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Kathrin Rüdiger	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Leitstelle für Wirtschaftsförderung (Leiterin)
Stephan Richter	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Leitstelle für Wirtschaftsförderung (Unternehmensbetreuung Industrie, Produzierendes Gewerbe)
Janine Tristram	Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie

STANDORTPÄSSE FÜR WIRTSCHAFTSSTÄNDORTE (INTERN)

Übersicht und Verortung der Standortpässe

