

Plan 1 – Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Typisierung)

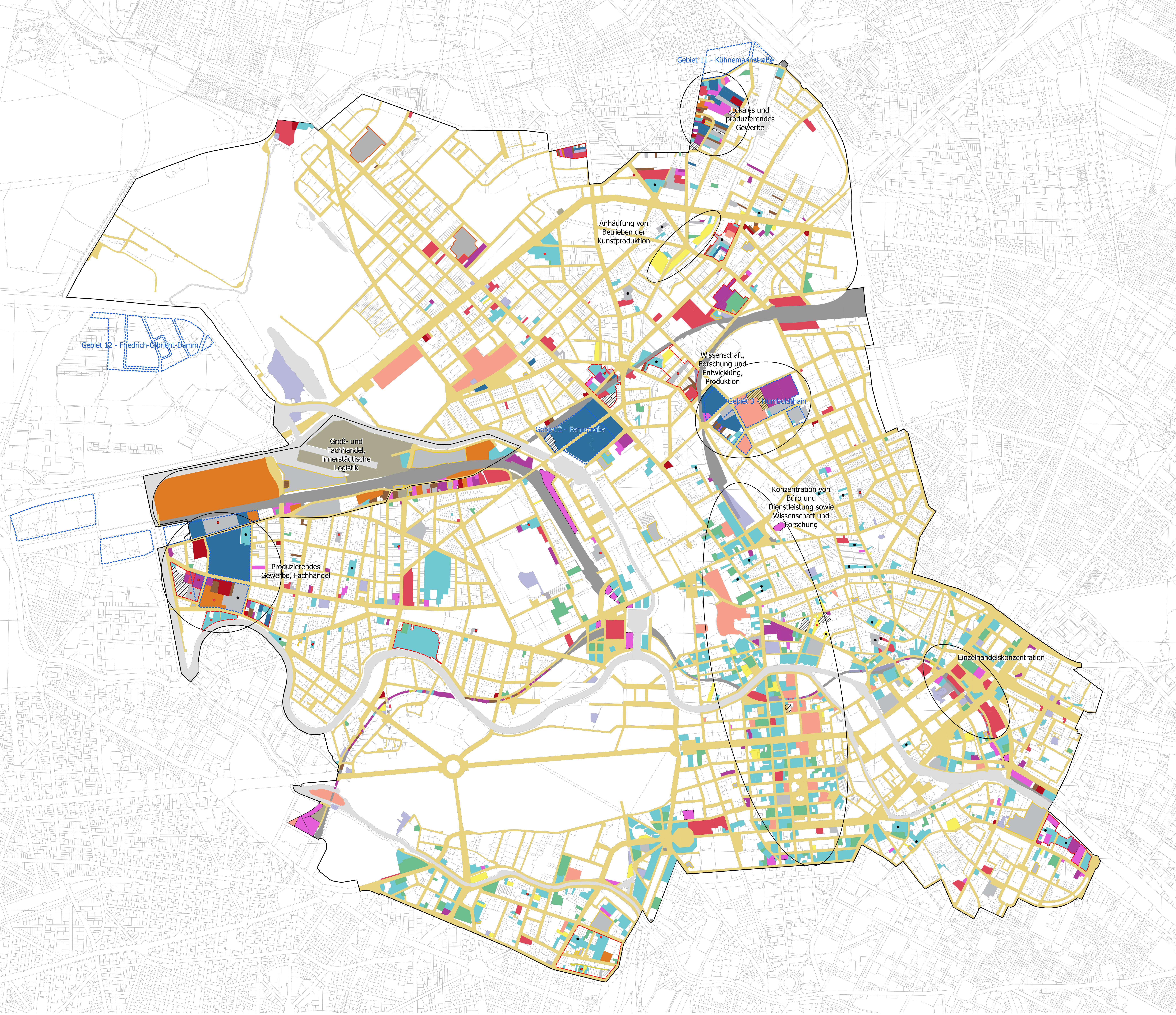
Bestandsflächen für die Wirtschaft (Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung - 2/3 der Flächennutzung)

- 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 Verkaufsausstellungen), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Baumstallungen und Brauereien (Gläsernen, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsanlagen, Brauereien und -schneiderei, 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 Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter**
Energieversorgung, Abfallbehandlung, Recycling, Schrotthandel ... (vgl. FNP-Darstellung)
- Sondergebiet mit gewerblichem Charakter**
Betriebshöfe (Bus/Bahn), Halteanlagen, ... (vgl. FNP-Darstellung)
- Einzelhandel**
Erfassung ab 500 qm Verkaufsfäche, u. a. Lebensmittelmärkte, Bewertung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- Kfz-Handel/Tankstellen**
Überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung
- Wissenschaft/Forschung**
forschungsentwickelnde privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute, Universitäten, ...
- Fach- und Großhandel**
Fach- und Großmärkte überwiegend mit Konzentration auf eine spezifische Branche oder Zielgruppe (B2B)
- Kultur- und Kreativwirtschaft**
Kunstproduktion, Ateliershäuser, Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk), kommerzielle Bühnen in ggl. wiedervermietbaren Flächen
- Büro und Dienstleistung**
kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, ...
- Kommerzielle Freizeinnutzung**
private Museen und Galerien, Clubs, Veranstaltungsräume, Kletterhallen, Kinos, Gastronomie, ...
- Beherbergung/Tagungshotels**
- Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen**
Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
- Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen**
Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, ...
- Sonstige Flächen**
u. a. Gewerbetrieben mit Zwischennutzungen, ...
- Gewerbefläche**
- Gewerbefläche mit lokalem Gewerbe**
Gewerbefläche, in denen mind. ein Betrieb des lokalen Gewerbes ansässig ist

- Weitere Kennzeichnungen
- EPB-Gebiete des SIEP Wirtschaft 2030**
(mit Gebiets- und -bezeichnung)
 - Relevante bestehende Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**
Auswahl durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (betrifft alle zuvor genannten, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung typisierten Bestandsflächen, die < 3ha sind und daher unterhalb der Körnigkeit des FNP liegen, insb. in gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen)
 - Perspektivflächen für die Wirtschaft**
Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP, die perspektivisch für Gewerbe entwickelbar sein sollen (z. B. Bahflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP)
 - Bereiche mit besonderen Merkmalen**
Räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze ...

- Nachrichtliche Übernahmen
- Straßenverkehrsflächen**
 - Bahnflächen**
 - Gewässer**

Maßstab: 1 : 10.000
Bestandserhebung: Oktober 2021 - März 2022
Datengrundlagen: LOKATION: S Geoportail Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem



WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT BERLIN-MITTE

Plan 2 - Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

Weiterentwicklung von Flächen
(Bezogen auf die gesamte Flächenkulisse des Plan 1)

- Aktivierung von Potenzialen**
Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
- Erhalt des Bestands**
Betrübsame Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung**
Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen
- Sonstige Flächen**

Planungssituation der Bauleitplanung

- Arbeitsgebiete des Baunutzungsplans**

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

- festgesetzt**
- im Verfahren**

Planerfordernis, betrifft:
in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung

- B-Plan**

Besondere Chancen und Restriktionen
Darstellung für Aktivierungsflächen

- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung**
Gebiete mit hohem Wohnanteil, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung ...
- Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen**
Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiet (Zone II), landschaftsplanerische Bindungen, Waldgesellschaften, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ...
- Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung**
- Denkmalschutz**
Denkmalsbereiche (Ensemble, Gesamtanlage), Gartendenkmal, Baudenkmal, Bodendenkmal, Industriedenkmal
- Städtebaufördergebiet**
- Zukunftsort**
- Unternehmensnetzwerk/Gebietsmanagement**
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen**
Mehrheitliches Eigentum des Landes oder landeseigener Betriebe

Anmerkungen

- 1** Brachfläche mit zu bestimmender Entwicklungsperspektive und zu klärenden Nutzungsansprüchen (im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts Neues Ufer)
- 2** Neuordnung erfolgt nach § 9 AGBauGB durch SenSBW

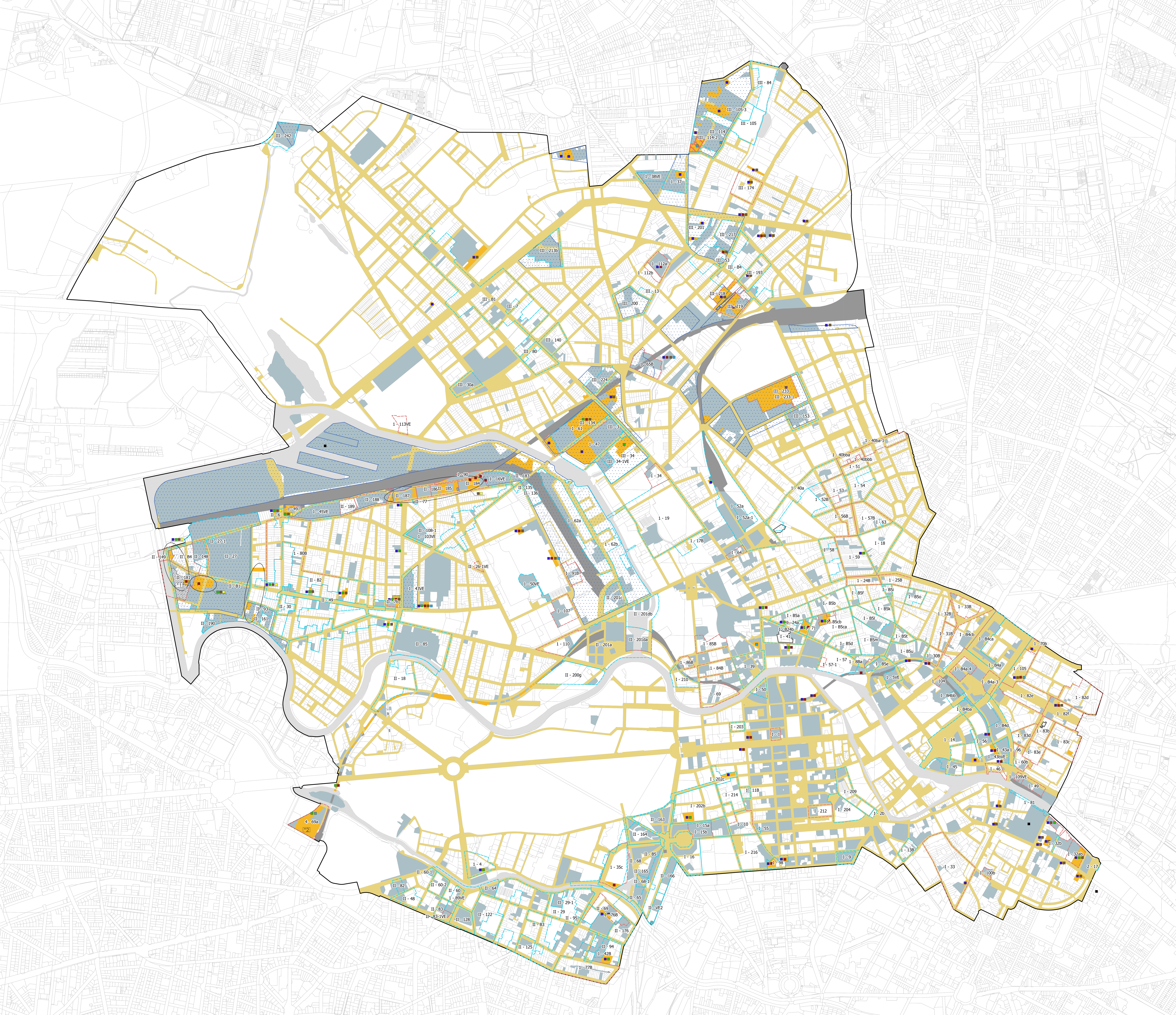
Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsflächen**
- Bahnflächen**
- Gewässer**

Maßstab: 1:10.000
Bestands-
erhebung: Oktober 2021 - März 2022
Datengrundlagen: LOKATION:5
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:

LOKATION:5



Entwicklungsstrategie

Aktivierung v. Potenzialen

- Neuentwicklung**
i.d.R. nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzte Flächen (hauptsächlich „klassische“, unbebaute Brachflächen)
- Nachverdichtung**
Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung (z. B. Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung)
- Revitalisierung**
Wiederbelebung und Inwertsetzung des vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gelassen ist (behutsame Weiterentwicklung des Bestands, dem eine zeitgemäße Nutzung zugänglich wird). In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebaut, un- oder untergenutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen fokussiert
- Neuordnung**
Aktive Umstrukturierung und -aufwertung (vorwiegende Handlungsrelevanz einer Baufeldfrömmung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückscharakteren und Erneuerung der Infrastruktur)

Erhalt des Bestands

- Bestandspflege**
Alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden (kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt, Prämisse „laufen lassen“ i. S. von Beobachten der weiteren Flächenentwicklung), grundsätzliche Mitführen von Einzelhandelsnutzungen als Bestandspflege
- Aktive Sicherung**
Flächen, die planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten (z. B. durch Aufstellung eines B-Plans, der Änderung des FNP's oder eines kommunalen Flächenankaufs)
- Bezugsfähige (Miet-)Flächen**
Bestandsflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist (Baulandentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen im Vergleich zur Kategorie „Neuentwicklung“, d. h. sofortiger Bezug möglich bzw. Fläche bereits in Vermarktung, in Bauvorbereitung oder in Bau)
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung**
Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkategorie entfallen (ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernehmen)
- Sonstige Flächen**

Profilbereiche

- Profilbereiche

Anmerkungen

- 1 Brachfläche mit zu bestimmender Entwicklungsperspektive und zu klärenden Nutzungsansprüchen (im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts Neues Ufer)
- 2 Neuordnung erfolgt nach § 9 AGBauGB durch SenSBW

Nachrichtliche Übernahmen

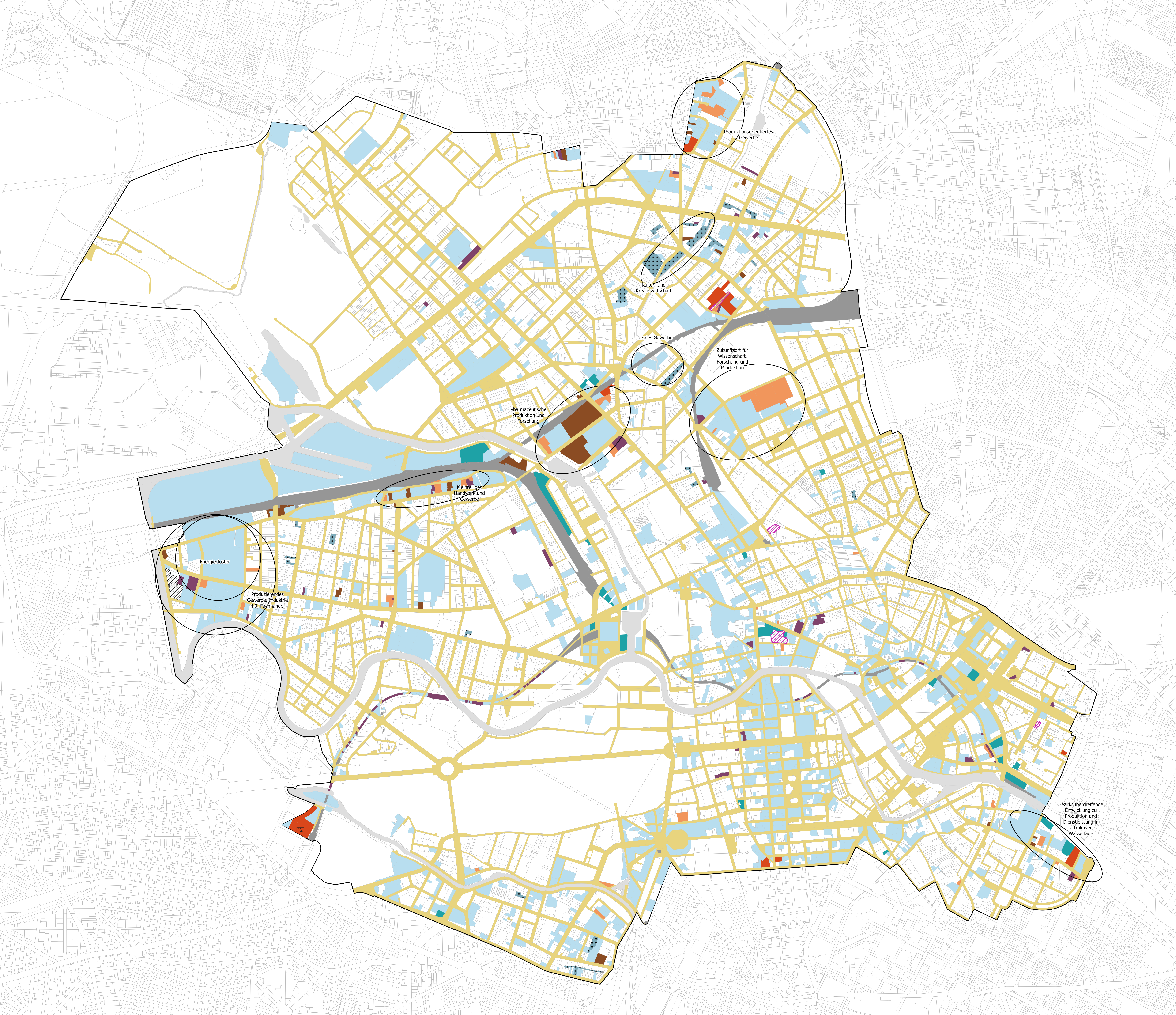
- Straßenverkehrsflächen
- Bahnflächen
- Gewässer

Maßstab: 1 : 10.000
Bestandserhebung: Oktober 2021 - März 2022

Datengrundlagen: LOKATION: S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:

LOKATION: S



WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT BERLIN-MITTE

Plan 4 - Handlungskonzept: Maßnahmen und Instrumente

Entwicklungsstrategie
Übernahme aus Plan 3, Erläuterung s. Plan 3

Aktivierung v. Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuordnung

Erhalt des Bestands

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung
- Bezugsfertige Flächen
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Sonstige Flächen

Profilbereiche

- Bereiche mit besonderen Merkmalen

Planerische Aktivierbarkeit

- Erschlossen und baureif
Erschließung gesichert, baureif i. S. v. keine weiteren planungsrechtl. Verfahrensschritte erforderlich
- Potenzial in Entwicklung
nicht baureif, BP im Verfahren - max. seit 10 Jahren
- Langfristige Potenziale
kein Baurecht, keine Erschließung

Maßnahmen und Instrumente

Profilbereichen aus Plan 3, Flächen mit Aktivierungspotenzial zugeordnet sowie für relevante/ausgewählte Bestandsflächen

Planerische und rechtliche Maßnahmen

- B-Plan-Verfahren
- Grundstücksneuordnungen

Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
- Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg

Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtrum- und Modellprojekten

Weitere Maßnahmen

- Weitere Maßnahmen und Instrumente

Anmerkungen

- [1] Brachfläche mit zu bestimmender Entwicklungsperspektive und zu klärenden Nutzungsansprüchen (im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts Neues Ufer)
- [2] Neuordnung erfolgt nach § 9 AGBauGB durch SenSBW

Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsflächen
- Bahnflächen
- Gewässer

Maßstab: 1 : 10.000
Bestands-
erhebung: Oktober 2021 - März 2022

Datengrundlagen: LOKATION: S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:

